

ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI OTOPENI
COMPARTIMENTUL DE URBANISM
ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

RAPORT DE SPECIALITATE

La proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației: **PLAN URBANISTIC ZONAL** pentru obiectivul **“INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN, PARCELARE, CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE INDIVIDUALE P+1E+M ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”**

propus să se realizeze pe terenul în suprafață totală de 14.875,00 mp situat în orașul Otopeni, județul Ilfov, Tarla 18, parcela 282/10/2, 282/8/2, 282/9/2, înscris în cărțile funciare: 117298, 116444, 116445, 116286, 113580

Prin cererea nr. 20319/21.06.2022 a fost solicitată aprobarea Planului Urbanistic Zonal, pentru terenul în suprafață totală de 14.875,00 mp situat în orașul Otopeni, județul Ilfov, Tarla 18, parcela 282/10/2, 282/8/2, 282/9/2, numere cadastrale 117298, 116444, 116445, 116286, 113580, cărți funciare 117298, 116444, 116445, 116286, 113580, pentru obiectivul: **“INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN, PARCELARE, CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE INDIVIDUALE P+1E+M ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”**.

Prin obiectivul propus, se urmărește stabilirea reglementărilor urbanistice ce vin să schimbe prevederile urbanistice pentru terenul respectiv, din Regulamentul Local de Urbanism al PUG - oraș Otopeni, aprobat prin HCL Otopeni, nr. 36/10.07.2000.

Amplasamentul propus pentru obiectivul **“INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN, PARCELARE, CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE INDIVIDUALE P+1E+M ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”**, se găsește în extravilanul localității Otopeni, conform PUG aprobat prin HCL nr. 36/10.07.2000.

Potrivit prevederilor art. 56 alin. (1) și alin. (4) din Legea nr. 350 din 06.07.2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul modificată și completată,

(1) *“Avizarea și aprobarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se fac de către autoritățile și organismele centrale și teritoriale interesate, potrivit prevederilor anexei nr. 1 la prezenta lege.*

....

(4) *Perioada de valabilitate a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se stabilește de către autoritatea administrației publice locale abilitată să aprobe documentația, în conformitate cu gradul de complexitate și cu prevederile acesteia.”*

În baza Avizului Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a județului Ilfov nr. 2918/12/4F din 14.06.2022, Avizului Arhitectului Șef al Consiliului Județean Ilfov nr. 2918/12/4F din 14.06.2022, Avizul de oportunitate nr. 6/20104/10.08.2021,

Se propune spre aprobare Proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației **PLAN URBANISTIC ZONAL** pentru obiectivul **“INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN, PARCELARE, CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE INDIVIDUALE P+1E+M ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”** propus să se realizeze pe terenul în suprafață totală de 14.875,00 mp situat în orașul Otopeni, județul Ilfov, Tarla 18, parcela 282/10/2, 282/8/2, 282/9/2, numere cadastrale 117298, 116444, 116445, 116286, 113580, cărți funciare 117298, 116444, 116445, 116286, 113580, deținute în proprietate de către BIJOUX&BEAUTE SRL, MARIN CLAUDIU-DORIN (nr. cad. 117298), MIHAI ANA MARIA, MIHAI GABRIEL MIHAI (nr. cad. 116444 conform Actului de dezlipire autentificat sub nr. 737 din 03.08.2020 la Nexus – SPN și a Actului de partaj voluntar autentificat sub nr. 876 din 10.09.2020 la Nexus SPN), GÎNDILĂ MIHAELA-DIANA, GÎNDILĂ FLORIN, MIHAI ANA MARIA, MIHAI GABRIEL MIHAI (nr. cad. 116445 conform Actului de dezlipire autentificat sub nr. 737 din 03.08.2020 la Nexus – SPN și nr. cad. 113580 conform Actului de dezlipire autentificat sub nr. 476 din 03.05.2018 la Nexus SPN), GÎNDILĂ FLORIN, GÎNDILĂ MIHAELA-DIANA (nr. cad. 116286 conform Actului de partaj voluntar autentificat sub nr. 876 din 10.09.2020 la Nexus SPN), în următoarele condiții:

REGIM JURIDIC:

Terenul cu nr. cadastral 117298 în suprafață de 5000 mp (5.245 mp din măsurătorile cadastrale) este proprietatea domnului MARIN CLAUDIU-DORIN conform Certificatului de mostenitor nr. 08 din 28.03.2022 încheiat la SPN VERITAS.

Terenul identificat cu nr. cadastral 116444 în suprafața de 2.153 mp este proprietatea sotelor MIHAI ANA -MARIA și MIHAI GABRIEL –MIHAI conform Actului de dezlipire autentificat sub nr. 737 din 03.08.2020 la Nexus – SPN și a Actului de partaj voluntar autentificat sub nr. 876 din 10.09.2020 la Nexus SPN .

Terenul identificat cu nr. cadastral 116445 în suprafața de 323 mp este detinut în coproprietate de către GINDILA MIHAELA-DIANA, GINDILA FLORIN, MIHAI ANA -MARIA și MIHAI GABRIEL –MIHAI conform Actului de dezlipire autentificat sub nr. 737 din 03.08.2020 la Nexus – SPN.

Terenul cu nr. cadastral 116286 în suprafață de 6.459 mp este proprietatea sotelor GINDILA FLORIN și GINDILA MIHAELA-DIANA conform Actului de partaj voluntar autentificat sub nr. 876 din 10.09.2020 la Nexus SPN .

Terenul cu nr. cadastral 113580 în suprafață de 696 mp este detinut în coproprietate de către GINDILA FLORIN, GINDILA MIHAELA-DIANA, MIHAI GABRIEL-MIHAI și MIHAI ANA-MARIA conform Actului de dezlipire autentificat sub nr. 476 din 03.05.2018 la Nexus SPN .

Terenul în suprafața totală de 14.875 mp (conform Procesului-verbal de recepție nr. 3530/2021 – OCPI) este situat în extravilanul localității Otopeni conform PUG aprobat prin HCL nr.36 din 10.07.2000.

REGIM ECONOMIC:

Situația existentă: teren extravilan

Se propune: întocmire plan urbanistic zonal pentru obiectivul: introducerea terenului în intravilan, parcelare, construire ansamblu de locuințe individuale P+1E+M și funcțiuni complementare

REGIM TEHNIC:

Terenul va fi reglementat prin următoarele funcțiuni:

UTR LI2a - locuințe individuale cu maxim P+1E+M

Utilizări admise:

- locuințe individuale P+1E+M cu partiu obișnuit în regim de construire discontinuu (izolat);
- construcții și/sau instalații aferente echipării tehnico-edilitare;
- accese pietonale, carosabile, spații de staționare auto, parcuri;
- anexe gospodărești (magazii, garaje, depozitare etc.) care să nu producă disconfort;
- spații verzi amenajate.

UTR M – funcțiuni complementare locuirii – servicii și comerț

Utilizări admise:

- funcțiuni complementare locuirii – servicii și comerț
- spații verzi amenajate.

Utilizări admise cu condiționări:

- Se permite schimbarea destinației, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore/zi (între ora 8.00 și 20.00), de ex.: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanță, agenții imobiliare etc.
- Amplasarea panourilor publicitare se poate face după cum urmează:
 - Numai în afara zonei de siguranță a drumurilor și fără să stânjenească circulația rutieră și pietonală și fără să fie umbrite ferestrele locuințelor și a altor funcțiuni protejate;
 - În zone de siguranță a drumurilor, pot fi amplasate pe stâlpii rețelelor aeriene, panouri de maxim 0,5 mp; se admite amplasarea panourilor publicitare cu suprafață de maxim 12 mp (o față) și înălțime maximă de 8 m în zona de protecție a drumului numai pe baza unor studii de amplasament.

Utilizări interzise:

- locuire colectivă;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- activități productive de orice natură;
- depozitare en-gros;
- depozitare pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

- pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradante, platforme cu suprafețe deteriorate, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.

Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor:

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):

Se consideră construibilă parcela care are front la stradă de minim 15m

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- Clădirile se vor retrage de la aliniament (strada Putna) cu min. 5,00 m
- Clădirile se vor retrage față de drumurile interioare propuse cu min. 3,00 m

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

- viitoarele clădiri se vor retrage față de limitele laterale de proprietate cu min. 2,50 m și față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 m.
- anexele de tip garaj se înscriu în înălțimea împrejmuirii laterale, pot fi construite doar pe limita de proprietate cu acces din circulațiile propriuse și cu condiția cuplării la garajul de pe proprietatea învecinată. În aceste anexe-garaj nu pot fi autorizate să funcționeze alte activități decât cea de garaj. Construirea unei anexe de tip garaj se înscrie în POT și CUT aprobate pentru terenul pe care se autorizează anexa. Anexele gospodărești cu rol exclusiv pentru depozitare, fără rol de "echipamente edilitare-instalații", care nu produc disconfort pot fi construite până pe limita de proprietate, fără să depășească înălțimea gardului.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă/streașină a clădirii celei mai înalte. Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00 m, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură lumina unor încăperi de locuit.

Circulații și accese:

Terenul studiat are acces carosabil din strada Putna situată la est pentru care se va asigura un profil de 10m.

În interiorul terenului este propusă o circulație interioară dublu sens cu lățime de 9,00 m (din care 6,00 m carosabil) și este prevăzut un spațiu de întoarcere.

Staționarea autovehiculelor: Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor: Înălțimea maximă a clădirilor va fi P+1E+M (8 m la cornișă).

- Indicatori urbanistici: **P.O.T.max = 40%**; **C.U.T.max = 1,3 adc/mp teren**
- Parcare și gararea se vor realiza în incinta proprie (2 locuri de parcare/unitate locativă; min. 1 loc de parcare pentru 30mp utili de spațiu aferent funcțiunilor complementare locuirii). Prin excepție de la această regulă, în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normale în interiorul parcelei, se vor prezenta înscrisuri din care să reiasă asigurarea locurilor de parcare la o distanță de maxim 150 m de construcțiile respective, pe un teren deținut în proprietate sau asupra căruia există un drept de folosință (concesionare, închiriere etc.) pe întreaga durată de existență a construcției.
- Spații verzi: minim 30% din suprafața totală a terenului din care cel puțin 2/3 va fi la sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor (minim 60 cm.)
- **Împrejmuirea:** gardurile spre stradă vor fi transparente în proporție de minim 50% din suprafața expusă și vor avea înălțimea maximă de 2,00 m din care un soclu opac de circa 0,60m. împrejmuirile pe laturile separate ale parcelelor vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2,50m. se recomandă în interiorul ansamblului separația loturilor aferente locuințelor să se facă cu împrejmuii joase, cu borduri sau cu garduri vii.
- Scurgerea apelor pluviale și a celor provenite din topirea zăpezilor se vor rezolva strict pe proprietatea beneficiarului.
- Toate clădirile vor fi racordate la toate rețelele edilitare.

Notă: orice schimbare a soluțiilor menționate în prezentul Raport, implică o nouă procedură de avizare.

Având în vedere cele prezentate, în temeiul art. 56 alin. (1) din Legea nr. 350 din 06.07.2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul modificată și completată, am redactat proiectul de hotărâre pentru aprobarea documentației de urbanism prezentată.

ARHITECT-ȘEF

întocmit: Dumitrescu Victoria