

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 ȘI PARCELARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE"** propus să se realizeze pe terenul în suprafață de 9.895,00 mp (9.896,00 mp) situat în orașul Otopeni, județul Ilfov, Tarla 11, parcela 212/14, număr cadastral 3653, carte funciara 107077, proprietatea domnului _____ (conform Titlului de proprietate nr. 37851/06.10.1997 emis de Comisia județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor Ilfov, a Certificatului de moștenitor nr. 28/21.02.2003 suplimentar la Certificatul de moștenitor nr. 1518/23.11.1992 eliberat de fostul Notariat de Stat SAI, încheiat la BNP Coadă Ion)

Cu cererea nr. 17484/26.05.2022 domnul _____ (în calitate de proprietar), cu domiciliul în orașul Otopeni, str. Grivița nr. 24, jud. Ilfov, solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal, pentru terenul în suprafață terenul în suprafață de 9.895,00 mp (9.896,00 mp) situat în orașul Otopeni, județul Ilfov, Tarla 11, parcela 212/14, număr cadastral 3653, carte funciara 107077, pentru obiectivul: **"INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI PARCELARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE"**.

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 ȘI PARCELARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE"**, 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 organisme 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. 16835/17/11F din 05.05.2022, Avizului Arhitectului Șef al Consiliului Județean Ilfov nr. 16835/17/11F din 05.05.2022, Avizul de oportunitate nr. 7/18450/08.08.2018,

Se propune spre aprobare Proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației **PLAN URBANISTIC ZONAL pentru obiectivul "INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI PARCELARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE"** propus să se realizeze pe terenul în suprafață de 9.895,00 mp (9.896,00 mp) situat în orașul Otopeni, județul Ilfov, Tarla 11, parcela 212/14, număr cadastral 3653, carte funciara 107077, proprietatea domnului _____ (conform Titlului de proprietate nr. 37851/06.10.1997 emis de Comisia județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor Ilfov, a Certificatului de moștenitor nr. 28/21.02.2003 suplimentar la Certificatul de moștenitor nr. 1518/23.11.1992 eliberat de fostul Notariat de Stat SAI, încheiat la BNP Coadă Ion), în următoarele condiții:

REGIM JURIDIC:

Terenul cu nr. cad. 3653 în suprafață de 9.895,00 mp (9.896,00 mp din măsurătorile cadastrale) se află în proprietatea domnului _____ conform Titlului de proprietate nr. 37851/06.10.1997 emis de Comisia județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor Ilfov, a Certificatului de moștenitor nr. 28/21.02.2003 suplimentar la Certificatul de moștenitor nr. 1518/23.11.1992 eliberat de fostul Notariat de Stat SAI, încheiat la BNP Coadă Ion. Terenul este situat în extravilanul localității conform HCL nr. 36/10.07.2000 (privind aprobarea PUG-ului).

REGIM ECONOMIC:

Situația existentă: teren extravilan

Se propune: întocmire plan urbanistic zonal pentru obiectivul: introducerea terenului în intravilan și parcelarea pentru construirea locuințelor

REGIM TEHNIC:

Terenul va fi reglementat prin următoarele funcțiuni:

UTR L - ansamblu de locuințe individuale și colective mici cu maxim P+1E+M

Utilizări admise:

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+1E+M niveluri în regim de construire discontinuu (izolat sau cuplat);
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- sedii ale unor companii și firme;
- servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații livere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate – squaruri.

Utilizări admise cu condiționări:

- Se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu panta de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- Se admit funcțiuni comerciale, servicii și profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mpADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22⁰⁰ și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- Funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activități manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD.
- În zonele de lotizare constituite ce cuprind parcele care majoritatea lor îndeplinesc condițiile de constructibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații PUD, după caz.

Utilizări interzise:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de mărfuri și clienți; au program prelungit după ora 22⁰⁰, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici/zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22⁰⁰;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcții provizorii, instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorarea finisajelor acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale re folosibile,
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitare pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze și stații de întreținere auto cu capacitate de peste 3 mașini;
- 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.

Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor:

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții:

- regim de construire cuplat cu suprafața min. 180 mp cu deschidere front de min. 10 m
- regim de construire izolat cu suprafață de min. 300 mp cu deschidere front de min. 12 m

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- Clădirile se vor retrage de la aliniament 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. 3,00 m și față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 m.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate dar nu mai puțin de 4,00 m, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

Circulații și accese: Acces carosabil de min. 4,00 m lățime asigurat dintr-o circulație publică în mod direct, sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

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 (7 m la cornișă). Se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, cu condiția ca înălțimea construcției să nu depășească 10m. Se admit depășiri de 1-2m numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire cuplat.

- Indicatori urbanistici: **P.O.T.max = 40%; C.U.T.max = 1,4 adc/mp teren**

- Parcarea și gararea se vor realiza în incinta proprie (2 locuri de parcare/unitate locativă; min. 1 loc de parcare pentru 30mp utili de spațiu birou/servicii; se vor prevedea locuri de parcare în plus față de minimumul necesar, respectiv echivalentul a 20% din numărul total de locuri de parcare pentru vizitatori/angajați).
- Spații verzi: minim 30% din suprafața totală a terenului ce va deservei spațiile verzi și plantate.
- Împrejmuirea va avea înălțimea de minim 1,80 m, maxim 2,20 m, transparentă spre stradă cu soclu opac de 0,60 m și o parte transparentă (poate fi dublată cu gard viu) și opacă spre vecinătăți.
- Anexele se pot realiza și în afara edificabilului admis cu condiția să nu depășească înălțimea împrejmuirii.
- Utilitățile: alimentarea cu apă se va realiza prin branșare la rețeaua publică; evacuarea apei uzate se va realiza la rețeaua publică; alimentarea cu energie electrică și racordarea la rețeaua de alimentare cu gaze naturale se va realiza prin extinderea rețelelor existente; apele pluviale se vor evacua în rețeaua de canalizare.

UTR M – subzona mixtă complementară locuirii cu maxim P+2E+M

Utilizări admise:

- spații comerciale, unități în care se desfășoară activități educative (grădiniță, after school)
- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2E+M niveluri în regim de construire discontinuu (izolat sau cuplat);
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- sedii ale unor companii și firme; servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.
- comerț cu amănuntul
- depozitare mic-gros
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.
- sport și recreere în spații acoperite
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate – squaruri.

Utilizări admise cu condiționări:

- Se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu panta de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- Se admit funcțiuni comerciale, servicii și profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mpADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult

de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22⁰⁰ și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

- Funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activități manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250mp. Se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD.

- În zonele de lotizare constituite ce cuprind parcele care majoritatea lor îndeplinesc condițiile de constructibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații PUD, după caz.

Utilizări interzise:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de mărfuri și clienți; au program prelungit după ora 22⁰⁰, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici/zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22⁰⁰;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcții provizorii, instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorarea finisajelor acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale re folosibile,
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitare pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze și stații de întreținere auto cu capacitate de peste 3 masini;
- 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.

Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor:

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții:

- regim de construire cuplat cu suprafața min. 180 mp cu deschidere front de min. 10 m
- regim de construire izolat cu suprafață de min. 300 mp cu deschidere front de min. 12 m

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- clădirile se vor retrage de la aliniament 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. 3,00 m și față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 m

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate dar nu mai puțin de 4,00 m, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile

Circulații și accese: Acces carosabil de min. 4,00 m lățime asigurat dintr-o circulație publică în mod direct, sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

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+2E+M (10 m la cornișă). Se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, cu condiția ca înălțimea construcției să nu depășească 10m. Se admit depășiri de 1-2m numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire cuplat.

- Indicatori urbanistici: **P.O.T.max = 40%, C.U.T.max = 1,4 adc/mp teren**

- Parcarea și gararea se vor realiza în incinta proprie (2 locuri de parcare/unitate locativă; min. 1 loc de parcare pentru 30mp utili de spațiu birou/servicii; min. 1 loc de parcare pentru 20mp utili de spațiu expunere comercială; se vor prevedea locuri de parcare în plus față de minimumul necesar, respectiv echivalentul a 20% din numărul total de locuri de parcare pentru vizitatori/angajați)
- Spații verzi: minim 30% din suprafața totală a terenului ce va deservi spațiile verzi și plantate.
- Împrejmuirea va avea înălțimea de minim 1,80 m, maxim 2,20 m, transparentă spre stradă cu soclu opac de 0,60 m și o parte transparentă (poate fi dublată cu gard viu) și opacă spre vecinătăți.
- Anexele se pot realiza și în afara edificabilului admis cu condiția să nu depășească înălțimea împrejmuirii.
- Utilitățile: alimentarea cu apa se va realiza prin bransare la rețeaua publică; evacuarea apei uzate se va realiza la rețeaua publică; alimentarea cu energie electrică și racordarea la rețeaua de alimentare cu gaze naturale se va realiza prin extinderea rețelelor existente; apele pluviale se vor evacua în rețeaua de canalizare.

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