

**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 **“CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE P+1E+M, AMENAJARE INCINTĂ, ASIGURARE UTILITĂȚI”** propus să se realizeze pe terenul în suprafață totală de 3.097,00mp, situat în județul ILFOV, orașul OTOPENI, Intr. IZVOARELOR nr. -, Nr. Fișă cadastrală T12, numărul topografic al parcelei 253:

- terenul este compus din:

- nr. cad. 1799/1 în suprafață de 400 mp, terenul cu nr. cad.1799/2 în suprafața de 400mp, terenul cu nr. cad. 1799/3 în suprafața de 400 mp, proprietățile sotilor [redacted] conform Actului de dezmembrare autenticat cu nr. 603 din 15.07.2008 la BNP Asociați Silisteanu Doina și Silisteanu Silvana Alexandra;
- nr. cad 108397 (nr. cad. vechi 1799/4) în suprafața de 400 mp proprietatea doamnei [redacted] conform Contractului de vânzare-cumpărare autenticat sub nr. 556/11.04.2022 la SPN ACTUM;
- nr. cad. 1799/5 în suprafața de 408 mp, proprietatea sotilor [redacted] conform Contractului de vânzare autenticat cu nr. 630 din 21.04.2021 la BIN Ilie Laura;
- nr. cad. 1799/6 în suprafața de 400 mp, proprietatea sotilor [redacted] conform Contractului de vânzare autenticat cu nr. 531/02.11.2021 la BIN ACORD și
- nr. cad. 108399 (nr. cad. vechi 1799/7) în suprafața de 689 mp (având destinația drum de acces), detinut în coproprietate de către [redacted] (conform Actului de dezmembrare autenticat cu nr. 603 din 17.07.2008 la BNP Asociați Silisteanu Doina și Silisteanu Silvana Alexandra), [redacted] (conform Contractului de vânzare-cumpărare autenticat sub nr. 556/11.04.2022 la SPN ACTUM), [redacted] și [redacted] (conform Contractului de vânzare autenticat cu nr. 531/02.11.2021 la BIN ACORD)

Cu cererea nr. 11225/10.04.2023 domnul [redacted] (în calitate de coproprietar), cu domiciliul în municipiul București, sect. 1, Bld. [redacted] nr. [redacted], bl. [redacted], sc. [redacted], ap. [redacted], solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal, pentru terenul în suprafață terenul în suprafață totală de 3.097,00 mp situat în orașul Otopeni, județul Ilfov, Tarla 12, parcela 253, numere cadastrale 1799/1, 1799/2, 1799/3, 108397, 1799/5, 1799/6 și 108399, cărți funciare 108333, 108395, 108396, 108397, 108398, 117627, 108399, pentru obiectivul: **“CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE P+1E+M, AMENAJARE INCINTĂ, ASIGURARE UTILITĂȚI”**.

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 **“CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE P+1E+M, AMENAJARE INCINTĂ, ASIGURARE UTILITĂȚI”**, se găsește în intravilanul localității Otopeni, în zona de locuințe, 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. 775/21/1F din 20.03.2023, Avizului Arhitectului Șef al Consiliului Județean Ilfov nr. 775/21/1F din 20.03.2023, Avizul de oportunitate nr. 7/26815/08.12.2021,

Se propune spre aprobare Proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației PLAN URBANISTIC ZONAL pentru obiectivul “**CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE P+1E+M, AMENAJARE INCINTĂ, ASIGURARE UTILITĂȚI**” propus să se realizeze pe terenul în suprafață totală de **3.097,00mp, situat în județul ILFOV, orașul OTOPENI, Intr. IZVOARELOR nr. -, Nr. Fișă cadastrală T12, numărul topografic al parcelei: 253** numere cadastrale 1799/1, 1799/2, 1799/3, 108397, 1799/5, 1799/6 și 108399, cărți funciare 108333, 108395, 108396, 108397, 108398, 117627, 108399,, în următoarele condiții:

#### **REGIM JURIDIC:**

**Terenul în suprafață totală de 3.097,00mp, situat în județul ILFOV, orașul OTOPENI, str. Intr. IZVOARELOR nr. -, Nr. Fișă cadastrală T12, numărul topografic al parcelei: 253 este compus din:**

- terenul cu nr. cad. 1799/1 în suprafață de 400 mp, terenul cu nr. cad.1799/2 în suprafața de 400mp, terenul cu nr. cad. 1799/3 în suprafața de 400 mp, proprietatile sotilor

conform Actului de dezmembrare autenticat cu nr. 603 din 15.07.2008 la BNP Asociati Silisteanu Doina și Silisteanu Silvana Alexandra;

- terenul cu nr. cad. 108397 (nr. cad. vechi 1799/4) în suprafața de 400 mp proprietatea doamnei conform Contractului de vânzare-cumpărare autenticat sub nr. 556/11.04.2022 la SPN ACTUM;

- terenul cu nr. cad. 1799/5 în suprafața de 408 mp, proprietatea sotilor conform Contractului de vânzare autenticat cu nr. 630 din 21.04.2021 la BIN Ilie Laura;

- terenul cu nr. cad. 1799/6 în suprafața de 400 mp, proprietatea sotilor conform Contractului de vânzare autenticat cu nr. 531/02.11.2021 la BIN ACORD și

- terenul cu nr. cad. 108399 (nr. cad. vechi 1799/7) în suprafața de 689 mp (având destinația drum de acces), detinut în coproprietate de către (conform Actului de dezmembrare autenticat cu nr. 603 din 17.07.2008 la BNP Asociati Silisteanu Doina și Silisteanu Silvana Alexandra), (conform Contractului de vânzare-cumpărare autenticat sub nr. 556/11.04.2022 la SPN ACTUM),

și (conform Contractului de vânzare autenticat cu nr. 531/02.11.2021 la BIN ACORD).

Terenurile sunt situate în intravilanul aprobat prin HCL nr. 36/10.07.2000 (privind aprobarea PUG-ului) în zona de locuințe.

#### **REGIM ECONOMIC:**

Situația existentă: teren intravilan arabil.

Se propune: întocmire plan urbanistic zonal pentru obiectivul: “**CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE P+1E+M, AMENAJARE INCINTĂ, ASIGURARE UTILITĂȚI**”

#### **REGIM TEHNIC:**

**Utilizări admise pentru zona de locuințe:** locuințe cu partiu obișnuit în regim de construire izolat, cuplat sau înșiruit având înălțimea de până la P+1E+M; echipamente tehnico-edilitare aferente locuințelor; activități agricole în construcții specifice (sere și amenajări aferente); funcțiuni comerciale; servicii profesionale (meșteșuguri, birouri-proiectare, consultanță, cabinete medicale etc.) cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp ADC, să nu genereze transporturi grele.

**Utilizări interzise:** funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp ADC, generează un trafic important de mărfuri și clienți; au program prelungit după ora 22<sup>00</sup>, 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; anexe pentru creșterea unui număr de animale peste 4 UVM; depozitare en-gros; depozitare de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; depozitare pentru

vânzare a unor cantități mai mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; autobaze și stații de întreținere auto; 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.

**Caracteristici ale parcelelor:**

- Loturile au suprafața de 400 mp (loturile 1, 2, 3, 4, 6), respectiv 408 mp (lotul 5) cu deschidere la alea de acces de la 32,83 m la 37,33 m, respectiv de 4,00 m pentru lotul 6.

**Amplasarea clădirilor față de aliniament:**

- minim 5,00 m față de aliniamentul la strada Izvoarelor (De), situată la vest.

**Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare:**

- minim 5,00 m față de aliniamentul la strada Izvoarelor (De) situată la vest
- minim 2,50 m față de limita din spate a fiecărui lot (reprezentând limita laterală față de drumul public (str. Izvoarelor)
- față de limitele laterale ale fiecărui lot, retrageri între 2,50 m și 13,00 m, rezultate din necesitatea asigurării alveolei carosabile și a parcarilor în incintă
- minim 1,00 m față de alea de acces, respectiv 5,00 m față de limita de vest a lotului pe care se face accesul.

**Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:**

- construcțiile realizate pe aceeași parcelă se vor amplasa unele față de altele la o distanță de cu minim jumătate din înălțimea de la cornișa măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 4,00 m.

**Înălțimea maximă admisibilă:**

Regimul de înălțime propus – max P+1E+M

- Înălțimea maximă la cornișă: **7,00 m (P+1E+M) – 10,00 m la coamă**

Indicatori urbanistici: **P.O.T.max = 40%**

**C.U.T.max = 1,2 adc/mp teren**

- Construcțiile propuse se vor amplasa conform planului de reglementări urbanistice anexat.
- Parcarea și gararea se vor realiza în incinta proprie.
- Spații verzi: minim 30% din suprafața fiecărei parcele.
- Împrejmuirea va avea înălțimea de minim 1,80 m, maxim 2,20 m, transparentă spre stradă (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.

**Organizarea circulației carosabile și pietonale:**

- Modernizarea străzii Intr. Izvoarelor (De) a fost propusă prin PUG aprobat anterior și va avea un profil de 9,00 m (carosabil de 7,00 m, mărginit de trotuare de câte 1 m de fiecare parte a carosabilului).
- Alea de acces existentă are lățimea de 4,00 m, iar în dreptul loturilor 2, 3, 4 și 5 vor fi prevăzute alveole pentru mașinile din sens invers și o întoarcere la capătul acesteia care va afecta loturile 5 și 6

**Condiții de echipare edilitară:**

- alimentarea cu apă se va realiza prin extinderea și branșarea la rețeaua publică; evacuarea apei uzate se va realiza la canalizarea publică prin extinderea acesteia; apele pluviale, preluate de pe suprafața acoperișurilor prin burlane se scurg liber pe suprafața terenurilor prin rigole; apele pluviale de pe circulațiile carosabile și pietonale vor fi direcționate spre canalul de desecare adiacent, după ce trec printr-un separator de hidrocarburi; alimentarea cu energie electrică – se propune racordarea la rețeaua electrică existentă; alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin racordarea la rețeaua de gaze naturale existentă prin extinderea acesteia.

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