

**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 “Modificare PLAN URBANISTIC ZONAL pentru obiectivul dezmembrare, construire ansamblu de locuințe individuale P+1E cu dotări complementare, grădiniță, spațiu comercial și loc de joacă pentru copii” propus să se realizeze pe terenul în suprafață totală de 19.915,00 mp (suprafață rezultată după alipire) situat în orașul Otopeni, județul Ilfov, Tarla 11, parcela 212, 212/24/8; număr cadastral 119125 (provenit din alipirea nr. cad. 3810, 104879, 104882, 104880, 3221, 3219, 3216, 3425), carte funciară 119125 (provenită din CF nr. 106169, 104879, 104882, 104880, 104878, 104881, 104890, 104152), proprietatea societății **DOR PROPERTIES S.R.L.** (conform Actului de alipire autentificat sub nr. 702/07.04.2022 la S.P.N. ”SIMONA POPESCU ȘI ASOCIAȚII”).

Cu cererea nr. 833 din 11.01.2021, societatea DOR PROPERTIES SRL, cu sediul în municipiul București, sect. 2, str. Nicolae Filipescu nr. 53-55, et. 7, Camera 14, solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal, pentru terenul în suprafață totală de 19.915,00 mp situat în orașul Otopeni, județul Ilfov, Tarla 11, parcela 212, 212/24/8; număr cadastral 119125 (provenit din alipirea nr. cad. 3810, 104879, 104882, 104880, 3221, 3219, 3216, 3425), carte funciară 119125 (provenită din CF nr. 106169, 104879, 104882, 104880, 104878, 104881, 104890, 104152), pentru obiectivul: “Modificare PLAN URBANISTIC ZONAL pentru obiectivul dezmembrare, construire ansamblu de locuințe individuale P+1E cu dotări complementare, grădiniță, spațiu comercial și loc de joacă pentru copii”.

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 și PUZ aprobat prin HCL Otopeni nr. 56/12.02.2010.

Prin HCL Otopeni nr. 56/12.02.2010 a fost aprobată documentația de tip PUZ pentru obiectivul ”ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE S+P+4E+5E retras, COMERȚ ȘI SERVICII CU UTILITĂȚI”.

Amplasamentul propus pentru obiectivul “Modificare PLAN URBANISTIC ZONAL pentru obiectivul dezmembrare, construire ansamblu de locuințe individuale P+1E cu dotări complementare, grădiniță, spațiu comercial și loc de joacă pentru copii”, se găsește în intravilanul localității Otopeni conform PUZ aprobat prin HCL nr. 56/12.02.2010.

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 Amenajarea Teritoriului și de Urbanism a județului Ilfov nr. 14205/08/11F din 21.12.2021, Avizului Arhitectului Șef al Consiliului Județean Ilfov nr. 14205/08/11F din 21.12.2021, Avizului de oportunitate nr. 1/11140/30.06.2020,

Se propune spre aprobare Proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației PLAN URBANISTIC ZONAL pentru obiectivul “Modificare PLAN URBANISTIC ZONAL pentru obiectivul dezmembrare, construire ansamblu de locuințe individuale P+1E cu dotări complementare, grădiniță, spațiu comercial și loc de joacă pentru copii” propus să se realizeze pe terenul în suprafață totală de 19.915,00 mp situat în orașul Otopeni, județul Ilfov, Tarla 11, parcela 212, 212/24/8; număr cadastral 119125 (provenit din alipirea nr. cad. 3810, 104879, 104882, 104880, 3221, 3219, 3216, 3425), carte funciară 119125 (provenită din CF nr. 106169, 104879, 104882, 104880, 104878, 104881, 104890, 104152), proprietatea societății **DOR PROPERTIES S.R.L.** (conform Actului de alipire autentificat sub nr. 702/07.04.2022 la S.P.N. ”SIMONA POPESCU ȘI ASOCIAȚII”), în următoarele condiții:

**REGIM JURIDIC:**

Terenul cu nr. cadastral 119125 mp în suprafața de 19.915,00 mp este proprietatea societății DOR PROPERTIES S.R.L. conform Actului de alipire autentificat sub nr. 702/07.04.2022 la S.P.N. ”SIMONA POPESCU ȘI ASOCIAȚII”).

Terenul este situat in intravilanul localitatii Otopeni conform PUZ aprobat prin HCL 56/12.02.2010.

### **REGIM ECONOMIC:**

Situația existentă: teren intravilan liber de construcții. Categoria funcțională conform PUZ aprobat prin HCL nr. 56/12.02.2010 este zona de locuințe.

Se propune: "Modificare PLAN URBANISTIC ZONAL pentru obiectivul dezmembrare, construire ansamblu de locuințe individuale P+1E cu dotări complementare, grădiniță, spațiu comercial și loc de joacă pentru copii"

### **REGIM TEHNIC:**

Accesul la teren se va asigura din strada Ciprian Porumbescu situată în partea de sud și din strada Panait Istrati situată la nord, prin supratraversarea Hc 210.

### **Terenul va fi reglementat prin următoarele funcțiuni:**

**UTR LI1- ansamblu de locuințe individuale P+1E cu dotări complementare (gradinita, spațiu comercial și loc de joacă pentru copii) și utilități**

**UTR-ul conține 74 parcele pentru locuințe, din care 72 cu locuințe cuplate, Smin. = 182 mp și front la strada min. de 12,00 m și 2 parcele cu locuințe izolate, Smin. = 226 mp și front la strada de 15,00 m și funcțiunile complementare:**

1. spațiu comercial de cartier, S = 314,00 mp:
2. gradinita de cartier, S = 345,00 mp:
3. spațiu de joacă de cartier, S = 304,00 mp
4. circulații = 4.879,00 mp, din care:
5. spații verzi (30%) = 5.908,00 mp, din care:

### **Utilizări admise:**

- locuințe individuale în regim de construire izolat și cuplat cu P+1E;
- construcții aferente echipamentelor edilitare care deservește activitatea de bază;
- amenajări aferente locuințelor: spațiu comercial de cartier, gradinita de cartier, loc de joacă pentru copii, căi de acces carosabile, parcaje, spații plantate.

### **Utilizări admise cu condiționari:**

- activități complementare numai dacă nu incomodează activitatea de bază.

### **Utilizări interzise:**

- amplasarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Pentru construire se vor respecta următoarele reguli:

Circulația interioară va fi asigurată de două drumuri cu acces la sud din De215 (str. Ciprian Porumbescu) și acces la nord de De (str. Panait Istrati), prin supratraversarea HC 210.

- Accesul la viitoarele construcții se va face din drum public cu un profil de min. 11,00 m (7,00 m – carosabil, mărginit de spații verzi de câte 1,00 m și trotuare de câte 1,00 m), iar drumurile din interior vor fi prevăzute cu un carosabil de minim 6,00 m mărginit de spații verzi și trotuare;
- Strada Ciprian Porumbescu (De 215) va avea un profil de 11,00m (7,00 m – carosabil, mărginit de spații verzi de câte 1,00 m și trotuare de câte 1,00 m).
- Drumul aferent canalului HC 210 (strada Panait Istrati) va avea un profil de 9,25m cu un carosabil de 6,00m, acostament pe ambele părți ale drumului de 0,50m, rigolă, spațiu verde și trotuar pe o parte a drumului însumând 2,25m, o zonă de protecție a canalului cu o lățime de 2,00m;
- Canalul HC 210 are un profil de 6,00m, cu spațiu verde de 2,00m pe ambele părți ale canalului;
- Cele 2 drumuri de incintă propuse pentru zona locuințelor individuale sunt de 8,00 m (acces pentru mașina de pompieri, salvare) cu carosabil de 6,00 m, două trotuare de 0,75m pe fiecare parte a drumului și 0,50 m spațiu verde pe o parte.

- Retragerile edificabilului sunt stabilite în conformitate cu planul de reglementări urbanistice:
- minim 3,00 m față de aliniamentul stradal la sud (str. Ciprian Porumbescu)
  - minim 3,00 m față de drumul de incintă.
  - minim 3,00 m față de limita posterioară a fiecărui lot.
  - Locuințele se dispun cuplat pe una dintre laturile laterale ale parcelei, fiind retrase față de cealaltă limită laterală la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m.
  - Grădinița și spațiul comercial se dispun față de limitele laterale ale parcelei la o distanță de minim  $\frac{1}{2}$  din H clădire, dar nu mai puțin de 3,00 m.
- 
- Înălțimea maximă: - **Hmax la cornișă = 7,00 m pentru toate funcțiunile**
  - Indicatori urbanistici: **P.O.T.max = 45% (pentru locuințe și spațiul comercial)**  
**P.O.T.max = 35% (pentru gradiniță)**  
  
**C.U.T.max = 0,9% (pentru locuințe și spațiul comercial)**  
**C.U.T.max = 0,7% (pentru grădiniță)**
  - Construcțiile propuse se vor amplasa conform planului de reglementări urbanistice anexat.
  - Parcarea și gararea se vor rezolva numai în incinta proprie:
    - locuințe: minim 2 locuri de parcare
    - spații comerciale: minim 1 loc de parcare pentru 20 mp utili de spațiu de expunere comercială
    - servicii – grădiniță: minim 1 loc de parcare pentru 30mp utili de spațiu
  - Spații verzi: minim 30%
  - 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 (din lemn sau zidărie).
  - Anexe se pot realiza și în afara edificabilului admis cu condiția să nu depășească înălțimea împrejmuirii.
  - Utilitățile: toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

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

**ARHITECT-ȘEF**

întocmit: Victoria Dumitrescu