ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI OTOPENI
CABINET PRIMAR



REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea documentației de urbanism „Plan Urbanistic Zonal" și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, pentru obiectivul **„CONSTRUIRE CLĂDIRE DE APARTAMENTE Ds/S+P+2E+3ER, BAZIN VIDANJABIL, AMENAJARE INCINTĂ, ORGANIZARE DE ȘANTIER"** propus a se realiza pe terenul în suprafață totala de 1.960,00 mp, identificat cu Numar cadastral 120899, Carte funciara 120899, proprietatea societății UNITED CAPITAL DEVELOPMENT SRL

Prin cererea nr. 7695/09.03.2026 a fost solicitată aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal si reglementarile de urbanism aferente, pentru terenul în suprafață de 1.960,00 mp situat în orașul Otopeni, județul Ilfov, str. Oașului nr. 21, TARLA 25, parcela 330/48/3 si 330/48/2, număr cadastral 120899, carte funciara 120899, pentru obiectivul: **„CONSTRUIRE CLĂDIRE DE APARTAMENTE Ds/S+P+2E+3ER, BAZIN VIDANJABIL, AMENAJARE INCINTĂ, ORGANIZARE DE ȘANTIER"** și stabilirea regulilor de construire pe acest teren (alinieri, retrageri), reglementări ce vin să modifice prevederile urbanistice ale Regulamentului Local al PUG – oraș Otopeni, aprobat prin HCL Otopeni, nr. 36/10.07.2000, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 8/29.01.2016, nr. 51/18.12.2018 și nr. 3/31.01.2024.

Documentația de urbanism este întocmită în baza avizului de oportunitate nr. 03/5182 din 17.03.2025 si a certificatului de urbanism nr. 631/22825 din 12.08.2024.

Documentația de urbanism a fost avizata de către Arhitectul Șef al Consiliului Județean Ilfov cu Avizul nr. 5038/9/7.1Fs din 23.02.2026.

Potrivit raportului persoanei responsabile în domeniul amenajării teritoriului şi urbanismului, documentația de urbanism depusa respecta prevederile legale, reglementările tehnice și urbanistice din domeniul amenajării teritoriului și urbanismului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.

Documentația de urbanism conține toate avizele/studiile/punctele de vedere, etc solicitate prin certificatul de urbanism, confirmandu-se că soluțiile tehnice propuse prin documentație sunt unitare conform avizelor tehnice obligatorii din domeniile de specialitate, inclusiv cele cu privire la utilități cum sunt rețelele de apă si de canalizare, epurare, etc. si sunt preluate in PUZ si in regulamentul de urbanism aferent.

De asemenea, se confirmă parcurgerea etapelor de consultare a publicului, derulate în procedura de dezbatere publică a documentației.

Potrivit prevederilor art. 56 alin. (1), alin. (4), alin. (6) și alin. (7) din Legea nr. 350 din 06.07.2001, privind amenajarea teritoriului şi urbanismul modificată si completată,

(1) "Avizarea şi aprobarea documentaţiilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism se fac de către autorităţile şi organismele centrale şi teritoriale interesate, potrivit prevederilor anexei nr. 1 la prezenta lege.

(...)

(4) Perioada de valabilitate a documentaţiilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism se stabileşte de către autoritatea administraţiei publice locale abilitată să aprobe documentaţia, în conformitate cu gradul de complexitate şi cu prevederile acesteia."

(...)

(6) Documentaţiile de amenajare a teritoriului sau de urbanism, elaborate conform legislaţiei în vigoare, care au avizele şi acordurile prevăzute de lege şi solicitate prin certificatul de urbanism, precum şi tarifele de exercitare a dreptului de semnătură achitate pentru specialiştii care au elaborat documentaţiile, se promovează de către primar, în vederea aprobării prin hotărâre a consiliului local/Consiliului General al Municipiului Bucureşti, pe baza referatului de specialitate al arhitectului-şef, în termen de maximum 30 de zile de la data înregistrării documentaţiei complete la registratura primăriei.

(7) În termen de maximum 45 de zile de la finalizarea dezbaterii publice şi înaintarea expunerii de motive elaborate de primar/preşedintele consiliului judeţean şi a raportului de specialitate elaborat de către arhitectul-şef, consiliul judeţean sau local are obligaţia să emită o hotărâre prin care aprobă sau respinge documentaţia de amenajare a teritoriului sau urbanism."

În baza dispoziţiilor legale invocate, în conformitate cu gradul de complexitate şi cu prevederile documentaţiei de urbanism ce face obiectul proiectului de hotărâre, se propune spre aprobare o perioadă de valabilitate a acesteia de 10 ani.

Amintim că, potrivit art. 129 alin. (6) lit. c) din Codul Administrativ, consiliul local aprobă documentaţiile de amenajare a teritoriului şi de urbanism, cu respectarea normelor juridice speciale aplicabile în domeniul aprobării documentaţiilor de urbanism şi al avizelor tehnice care stau la baza documentaţiilor tehnice.

Astfel, potrivit art. 56 alin. (6) si alin. (7) din Legea nr. 350/2001 documentaţiile de amenajare a teritoriului sau de urbanism, elaborate conform legislaţiei în vigoare, care au avizele şi acordurile prevăzute de lege şi solicitate prin certificatul de urbanism, se promovează de către primar, în vederea aprobării prin hotărâre a consiliului local. Consiliul local emite o hotărâre prin care **aprobă sau respinge** documentaţia de amenajare a teritoriului sau urbanism.

Noţiunea de **aprobare** din Anexa nr.2 la Legea nr. 350/2001 este definită ca reprezentând *opţiunea forului deliberativ al autorităţilor competente de încuviinţare a propunerilor cuprinse în documentaţiile prezentate şi susţinute de avizele tehnice favorabile, emise în prealabil.*

Iar, conform definiţiei noţiunii de **avizare**, potrivit Anexei nr. 2 la Legea nr. 350/2001 aceasta reprezintă *procedura de analiză şi exprimare a punctului de vedere al unei comisii tehnice din structura ministerelor, administraţiei publice locale ori a altor organisme centrale sau teritoriale interesate, având ca obiect analiza soluţiilor funcţionale, a indicatorilor tehnico-economici şi sociali ori a altor elemente prezentate prin documentaţiile de amenajare a*

teritoriului și de urbanism. Avizarea se concretizează printr-un act (aviz favorabil sau nefavorabil) ***cu caracter tehnic și obligatoriu.***

Având în vedere cele prezentate mai sus, în temeiul prevederilor Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare și ale art. 136 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, am inițiat Proiectul de Hotărâre privind **„CONSTRUIRE CLĂDIRE DE APARTAMENTE Ds/S+P+2E+3ER, BAZIN VIDANJABIL, AMENAJARE INCINTĂ, ORGANIZARE DE ȘANTIER"** pe care îl propun spre dezbatere si aprobare Consiliului Local al orașului Otopeni, în forma în care este prezentat.

Prin aprobarea acestei documentații se urmărește stabilirea regimului urbanistic și funcțional al terenului vizat, detalierea prevederilor PUG Otopeni, precum și integrarea armonioasă a obiectivului propus în zona respectivă, asigurând respectarea tuturor reglementărilor legale și avizelor tehnice obligatorii.

PRIMAR,

Constantin-Silviu Gheorghe