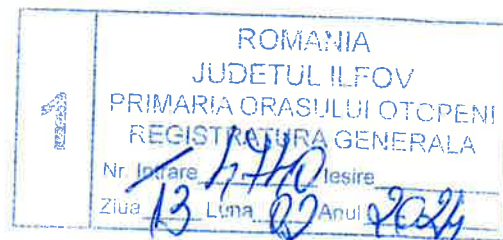


ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI OTOPENI
COMPARTIMENTUL DE URBANISM
ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI



RAPORT DE SPECIALITATE

La proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației: PLAN URBANISTIC DE DETALIU pentru obiectivul **“CONSTRUIRE IMOBIL P+2E (SPAȚIU COMERCIAL LA PARTER + APARTAMENTE LA ETAJUL 1 ȘI ETAJUL 2), BAZIN VIDANJABIL, CASETARE CANAL, AMENAJARE CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE, PARCĂRI, ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”** propus să se realizeze pe terenul în suprafață de 1.711,00 mp situat în orașul Otopeni, județul Ilfov, str. GRIVIȚA nr. 25V, TARLA 29, parcela 355/1, număr cadastral 118792, carte funciara 118792

Prin cererea nr. 36173/14.12.2003 a fost solicitată aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu, pentru terenul în suprafață de 1.711,00 mp situat în orașul Otopeni, județul Ilfov, str. GRIVIȚA nr. 25V, TARLA 29, parcela 355/1, număr cadastral 118792, carte funciara 118792, pentru obiectivul: **“CONSTRUIRE IMOBIL P+2E (SPAȚIU COMERCIAL LA PARTER + APARTAMENTE LA ETAJUL 1 ȘI ETAJUL 2), BAZIN VIDANJABIL, CASETARE CANAL, AMENAJARE CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE, PARCĂRI, ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”**.

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. 36/10.07.200 și ale HCL Otopeni nr. 58/06.12.2019 elaborat pentru obiectivul ”schimbare funcțiune pentru construire spații comerciale, amenajare incintă”.

Amplasamentul propus pentru obiectivul **“CONSTRUIRE IMOBIL P+2E (SPAȚIU COMERCIAL LA PARTER + APARTAMENTE LA ETAJUL 1 ȘI ETAJUL 2), BAZIN VIDANJABIL, CASETARE CANAL, AMENAJARE CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE, PARCĂRI, ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”**, se găsește în intravilanul localității Otopeni, conform PUG aprobat prin HCL nr. 36/10.07.2000.

Propunerea cuprinsă în Proiectul de hotărâre se încadrează în prevederile art. 48 din Legea nr. 350 din 06.07.2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul modificată și completată.

Potrivit prevederilor art. 56 alin. (1), alin. (4), alin. (6) și alin. (7) 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.”*

....

(6) *Documentațiile de amenajare a teritoriului sau de urbanism, elaborate conform legislației în vigoare, care au avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism, precum și tarifele de exercitare a dreptului de semnătură achitate pentru specialiștii care au elaborat documentațiile, se promovează de către primar, în vederea aprobării prin hotărâre a consiliului local/Consiliului General al Municipiului București, pe baza referatului de specialitate al arhitectului-șef, în termen de maximum 30 de zile de la data înregistrării documentației complete la registratura primăriei.*

(7) *În termen de maximum 45 de zile de la finalizarea dezbaterii publice și înaintarea expunerii de motive elaborate de primar/președintele consiliului județean și a raportului de specialitate elaborat de către arhitectul-șef, consiliul județean sau local are obligația să emită o hotărâre prin care aprobă sau respinge documentația de amenajare a teritoriului sau urbanism.”*

În baza Avizului Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a județului Ilfov nr. 12817/15/9F din 24.10.2023, Avizului Arhitectului Șef al Consiliului Județean Ilfov nr. 12817/15/9F din 24.10.2023,

Se propune spre aprobare Proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației PLAN URBANISTIC DE DETALIU pentru obiectivul **“CONSTRUIRE IMOBIL P+2E (SPAȚIU COMERCIAL LA PARTER + APARTAMENTE LA ETAJUL 1 ȘI ETAJUL 2), BAZIN VIDANJABIL, CASETARE CANAL, AMENAJARE CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE, PARCĂRI, ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”** propus să se realizeze pe terenul în suprafață de 1.711,00 mp situat în orașul Otopeni, județul Ilfov, str. GRIVIȚA nr. 25V, TARLA 29, parcela 355/1, număr cadastral 118792, carte funciara 118792, în următoarele condiții:

REGIM JURIDIC:

Terenul în suprafață de 1.711,00 mp este deținut în coproprietate de către societatea ALECOS ANA SRL, și conform Actului de alipire autentificat sub nr. 1183/06.05.2022 la S.P.N. MOISE&MOISE. Terenul este situat în intravilanul aprobat prin HCL nr.36 din 10.07.2000 (privind aprobarea PUG-ului) al localității Otopeni și a făcut obiectul unei documentații de urbanism de tip PUZ aprobat prin HCL Otopeni nr. 58/06.12.2019 elaborat pentru obiectivul ”schimbare funcțiune pentru construire spații comerciale, amenajare incintă”.

REGIM ECONOMIC:

Situația existentă: teren intravilan

Se propune: întocmire plan urbanistic de detaliu pentru obiectivul: construire locuință P+1E, garaj, piscină, foisor, puț forat, bazin vidanjabil, organizare de șantier și împrejmuire teren

“CONSTRUIRE IMOBIL P+2E (SPAȚIU COMERCIAL LA PARTER + APARTAMENTE LA ETAJUL 1 ȘI ETAJUL 2), BAZIN VIDANJABIL, CASETARE CANAL, AMENAJARE CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE, PARCĂRI, ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”

REGIM TEHNIC:

Pornind de la prevederile PUZ aprobat anterior prin HCL nr. 58/06.12.2019, obiectivul prezentului studiu de urbanism este realizarea unui imobil P+2E – spațiu comercial (la parter) + locuințe (apartamente la etaj 1+2), casetare canal existent, racorduri utilități, amenajare circulației auto și pietonale, parcări, spații verzi, împrejmuire și organizare de șantier, prin utilizarea eficientă a terenului și asigurarea unei imagini pozitive.

Prevederi ale PUZ aprobat prin HCL nr. 58/06.12.2019:

Utilizări admise: funcțiuni comerciale; servicii profesionale (meșteșuguri, birouri-proiectare, consultanță, cabinete medicale etc.); alimentație publică; sedii de firme, servicii pentru proiectare, cercetare, consultanță; locuințe cu partiu obișnuit, locuințe cu partiu special care include spații pentru profesii liberale, echipamente tehnico-edilitare.

Utilizări interzise: activități productive, depozitări de materiale re folosibile, depozitări pentru vânzarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice.

Amplasarea față de limitele parcelei:

- minim 9,50 m față de aliniamentul la str. Grivița;
- minim 3,00 m față de limita de vest (respectiv 4,30 m la nivelul parterului);
- minim 2,00 m față de drumul de servitute situat la est;
- minim 5,00 m față de limita de sud a parcelei.

Înălțimea maximă la cornișă: **5,00 m (P); 7,00 m (P+1E); 10,00 m – 12,00 m (P+2E);**

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

C.U.T.max = 1,2 adc/mp teren (P+2E);

Accesul se va face din str. Grivița situată în partea de nord a lotului.

Se propune un acces carosabil spre spațiile comerciale cu sens unic cu bandă de 3,50 m.

Se va asigura atât acces auto în incintă, cât și acces pietonal.

Se poate realiza și un acces din str. Marin Sorescu prin construirea unui pod peste canalul CCIII (după clarificarea din punct de vedere juridic a proprietății asupra aleii de acces situată la est).

Parcarea se va asigura în incintă cu 1 loc de parcare la fiecare 20 mp utili de spațiu de expunere la care se adaugă echivalentul a 20% din numărul total rezultat.

Spații verzi: minim 20% din suprafața parcelei.

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.

Utilitățile: alimentarea cu apă 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 la rețelele existente.

PREVEDERI PUD – RLU PROPUSE:

UTR Is: instituții publice și servicii de interes general, comerț:

- regim de construire: izolat;
- funcțiuni predominante: servicii, comerț la parter; locuire – ét. 1 și 2
- RH max = P+2E
- Hmax – 12,00 m la cornișă (min. 5,00 m pentru parter);
- POTmax = 40%;
- CUTmax = 1,2 mp ADC/mp teren;
- Retragera minimă față de aliniament = 9,50m față de str. Grivița;
- Retrageri minime față de limitele laterale: est = 2,00m față de drumul de servitute; vest = 3,00m pentru etajele în consolă; 4,30m pentru parter;
- Retrageri minime față de limitele posterioare = min. 5,00m
- Construcțiile se vor amplasa cu respectarea specificațiilor planșei de Reglementări Urbanistice vizată spre neschimbare.

Circulații și accese: accesul auto și pietonal se va face din str. Grivița, ce va avea un profil variabil între 6,05m-6,95m, circulație interioară de 3,00m cu sens unic și ieșire spre str. Marin Sorescu; accesul se poate face și din str. Marin Sorescu printr-un podeț peste canalul de desecare.

Spațiu verde și plantat = minim 20%

Echiparea tehnico-edilitară: alimentarea cu apă se va realiza prin intermediul rețelei publice existente; apele menajere vor fi evacuate în rețeaua publică prin extinderea acesteia; până la extinderea acesteia, apele uzate menajere vor fi evacuate din imobil și dirijate prin intermediul rețelei interioare de canalizare către o stație de epurare, stocate într-un bazin de retenție și evacuate în canalul de desecare, conform aviz ANIF nr. 49/30.01.2023; apele pluviale de pe circulațiile carosabile și pietonale vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi, dirijate apoi către un bazin de retenție și evacuate în canalul de desecare.

În cazul în care până la extinderea rețelelor publice se optează pentru soluții alternative, în vederea dimensionării corecte în raport cu funcțiunile propuse, precum și pentru detalierea tehnică a soluției de alimentare cu apă și canalizare, la faza obținerii DTAC se va solicita aviz Apele Române pentru agrearea soluției alternative.

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-ŞEF