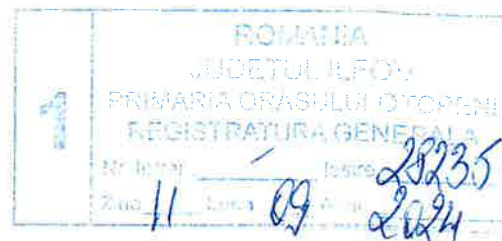


**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL ILFOV**  
**CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI OTOPENI**  
**COMPARTIMENTUL DE URBANISM**  
**ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI**



**RAPORT DE SPECIALITATE**

La proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU** pentru obiectivul **“CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+M, ANEXĂ, PUȚ FORAT, BAZIN VIDANJABIL, ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”** propus să se realizeze pe terenul în suprafață de 400,00 mp situat în orașul Otopeni, județul Ilfov, str. Aviator Adrian Iovan nr. 24A1, T31, parcela 360/6, număr cadastral 103206, carte funciara 103206

Prin cererea nr. 22377/18.07.2024 a fost solicitată aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu, pentru terenul în suprafață de 400,00 mp situat în orașul Otopeni, județul Ilfov, str. Aviator Adrian Iovan nr. 24A1, T31, parcela 360/6, număr cadastral 103206, carte funciara 103206, pentru obiectivul: **“CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+M, ANEXĂ, PUȚ FORAT, BAZIN VIDANJABIL, 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. 36/10.07.2000.

Amplasamentul propus pentru obiectivul **“CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+M, ANEXĂ, PUȚ FORAT, BAZIN VIDANJABIL, 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. 27022/8/13F din 21.06.2024, Avizului Arhitectului Șef al Consiliului Județean Ilfov nr. 27022/8/13F din 21.06.2024,

Se propune spre aprobare Proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației **PLAN URBANISTIC DE DETALIU** pentru obiectivul **“CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+M, ANEXĂ, PUȚ FORAT, BAZIN VIDANJABIL, ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”** propus să se realizeze pe terenul în suprafață de 400,00 mp situat în orașul Otopeni, județul Ilfov, str. Aviator

Adrian Iovan nr. 24A1, T31, parcela 360/6, număr cadastral 103206, carte funciara 103206, în următoarele condiții:

### **REGIM JURIDIC:**

Terenul în suprafață de 400,00 mp este proprietatea domnului ..... conform Contractului de donație autentificat sub nr. 202/25.01.2023 la S.P.N. "DUMINICA". Terenul este situat în intravilanul aprobat prin HCL nr.36 din 10.07.2000 (privind aprobarea PUG-ului) al localității Otopeni.

### **REGIM ECONOMIC:**

Situația existentă: teren intravilan arabil situat în zona mixtă de locuințe, servicii și industrie nepoluantă  
Se propune: întocmire plan urbanistic de detaliu pentru obiectivul: **"CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+M, ANEXĂ, PUȚ FORAT, BAZIN VIDANJABIL, ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN"**

### **REGIM TEHNIC:**

Terenul studiat are acces direct din strada Aviator Adrian Iovan situată la vest și din drumul de acces (nr. cad. 103209) situat la sud.

Utilizări admise: locuință individuală P+M, anexă

Construcția propusă se va încadra într-un edificabil definit de următoarele retrageri minime:

- min. 6,20 față de limita de proprietate la vest (str. Aviator Adrian Iovan);
- min. 3,00 m față de limita de proprietate la sud (dr. de acces);
- 1,00 m față de limita de proprietate la nord (conform acord notarial vecin exprimat prin declarația autentificată sub nr. 2392/21.08.2023 la S.P.N. PAIDEIA);
- 9,00 m față de limita de proprietate la est.

POT max = 33%;

CUT max = 0,66 (P+M)

Hmax la cornișă = 4,76 m (P+M); Hmax = aprox. 7,50m

### **Circulații și accese:**

Accesul auto și pietonal se va face pe latura dinspre str. Aviator Adrian Iovan, stradă cu sens unic cu un prospect de 7,50m (un carosabil de 5,50m și două trotuare de 1,00 m).

Se va asigura parcare a două autovehicule în incinta proprie.

**Spații verzi:** minim 30% din suprafața totală a terenului.

### **Împrejmuiri și anexe:**

Împrejmuirea terenului spre stradă va avea înălțimea de max. 2,20 m și min. 1,80 m din care un soclu opac de max. 0,60 m și o parte transparentă; împrejmuirea de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de max. 2,20m și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii. Împrejmuirea spre stradă se va proiecta și executa fără a obstrucționa vizibilitatea circulației rutiere.

Anexa se va amplasa conform planșei de reglementări.

### **Condiții de echipare a clădirii:**

Echiparea tehnico-edilatară a construcției propuse se va asigura prin branșarea la rețelele de utilități (gaze naturale, electricitate, apă) existente în zonă. Alimentarea cu apă pentru udarea spațiilor verzi se va realiza prin intermediul unui foraj de mică adâncime. Până la extinderea rețelei publice de canalizare se optează pentru soluție alternativă (bazin vidanjabil), cu respectarea normelor sanitare și de protecția mediului și cu respectarea posibilității de racordare la viitoarele rețele ce se vor executa în zonă prin extinderea rețelei de canalizare existente în localitate.

Apele pluviale vor fi preluate de spațiul verde ce se va amenaja în spațiul neocupat de construcții în incinta proprie.

**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**