

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

2	ROMANIA
	JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI OTOPENI	
REGISTRATURA GENERALĂ	
Nr. Ințrare <u>4581</u> / Iesire _____	
Ziua <u>11</u> Luna <u>02</u> Anul <u>2025</u>	

RAPORT DE SPECIALITATE

La proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației: PLAN URBANISTIC ZONAL pentru obiectivul **“CONSTRUIRE COMPLEX DE LOCUINȚE COLECTIVE P+2E+3Er, AMENAJARE INCINTĂ, DEZMEMBRARE TEREN, ASIGURARE UTILITĂȚI”** propus să se realizeze pe terenul în suprafață totală de 8.748,00 mp (conform Proces-verbal de recepție nr. 2947/2021 al Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov) situat în județul ILFOV, orașul OTOPENI, cod poștal -, str. ȚIBLEȘ nr. 20 și str. MARAMUREȘ nr. 9B, Nr. Fisa cadastrala T 26, Cv 72, numărul topografic al parcelei: 335/2 și 2377, 277, identificat prin nr. cadastrale ale bunurilor imobile: 112412, 107271, 111821, 117297; cărți funciare 112412, 107271, 111821, 117297, deținute în proprietate de către societatea **TERRA GAZ CONSTRUCT S.R.L.** (nr. cad. 112412 conform Actului de alipire autentificat sub nr. 905/12.06.2017 la S.P.N.”EURONOT”) și în coproprietate de societatea **TERRA GAZ CONSTRUCT S.R.L.** și **Mocanu Paula** (nr. cad. 107271 și nr. cad. 111821 - conform Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1983/28.10.2016 la S.P.N.”EURONOT” și nr. cad. 117297 – conform Contractului de vânzare autentificat sub nr. 667/19.04.2021 la S.P.N.”EURONOT”).

Cu cererea nr. 10507 din 28.03.2024, societatea **TERRA GAZ CONSTRUCT S.R.L.**, cu sediul în orașul Otopeni, str. Ion Mihalache nr. 3, jud. Ilfov, solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal, pentru terenul în suprafață totală de 8.748,00 mp situat în județul ILFOV, orașul OTOPENI, cod poștal -, str. ȚIBLEȘ nr. 20 și str. MARAMUREȘ nr. 9B, Nr. Fisa cadastrala T 26, Cv 72, numărul topografic al parcelei: 335/2 și 2377, 277, identificat prin nr. cadastrale ale bunurilor imobile: 112412, 107271, 111821, 117297; cărți funciare 112412, 107271, 111821, 117297, pentru obiectivul: **“CONSTRUIRE COMPLEX DE LOCUINȚE COLECTIVE P+2E+3Er, AMENAJARE INCINTĂ, DEZMEMBRARE TEREN, 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 COMPLEX DE LOCUINȚE COLECTIVE P+2E+3Er, AMENAJARE INCINTĂ, DEZMEMBRARE TEREN, ASIGURARE UTILITĂȚI”**, se găsește în intravilanul localității Otopeni conform PUG aprobat prin HCL nr. 36/10.07.2000.

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. 12323/33/8F din 26.03.2024, Avizului Direcției Arhitect Șef, Urbanism, Planificare și Amenajare Teritorială a Consiliului Județean Ilfov nr. 12323/33/8F din 26.03.2024, Avizului de oportunitate nr. 3/25619/07.02.2022,

Se propune spre aprobare Proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației PLAN URBANISTIC ZONAL pentru obiectivul **“CONSTRUIRE COMPLEX DE LOCUINȚE COLECTIVE P+2E+3Er, AMENAJARE INCINTĂ, DEZMEMBRARE TEREN, ASIGURARE UTILITĂȚI”** propus să se realizeze pe terenul în suprafață totală de 8.748,00 mp (conform Proces-verbal de recepție nr. 2947/2021 al Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov) situat în județul ILFOV, orașul OTOPENI, cod poștal -, str. ȚIBLEȘ nr. 20 și str. MARAMUREȘ nr. 9B, Nr. Fisa cadastrala T 26, Cv 72, numărul topografic al parcelei: 335/2 și 2377, 277, identificat prin nr. cadastrale ale bunurilor imobile: 112412, 107271, 111821, 117297; cărți funciare 112412, 107271, 111821, 117297, deținute în proprietate de către societatea TERRA GAZ CONSTRUCT S.R.L. (nr. cad. 112412 conform Actului de alipire autentificat sub nr. 905/12.06.2017 la S.P.N.”EURONOT”) și în coproprietate de societatea TERRA GAZ CONSTRUCT S.R.L. și Mocanu Paula (nr. cad. 107271 și nr. cad. 111821 - conform Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1983/28.10.2016 la S.P.N.”EURONOT” și nr. cad. 117297 – conform Contractului de vânzare autentificat sub nr. 667/19.04.2021 la S.P.N.”EURONOT”), în următoarele condiții:

REGIM JURIDIC:

Terenurile cu nr. cadastrale 112412, 107271, 111821, 117297 în suprafață totală de 8.748,00 mp situate în intravilanul orașului Otopeni, conform PUG aprobat prin HCL nr. 36/10.07.2000, sunt deținute în proprietate de către societatea TERRA GAZ CONSTRUCT S.R.L. (nr. cad. 112412 conform Actului de alipire autentificat sub nr. 905/12.06.2017 la S.P.N.”EURONOT”) și în coproprietate de societatea TERRA GAZ CONSTRUCT S.R.L. și Mocanu Paula - căsătorită (nr. cad. 107271 și nr. cad. 111821 - conform Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1983/28.10.2016 la S.P.N.”EURONOT” și nr. cad. 117297 – conform Contractului de vânzare autentificat sub nr. 667/19.04.2021 la S.P.N.”EURONOT”).

REGIM ECONOMIC:

Situația existentă: terenuri intravilan arabile și curți-construcții

Se propune: **“CONSTRUIRE COMPLEX DE LOCUINȚE COLECTIVE P+2E+3Er, AMENAJARE INCINTĂ, DEZMEMBRARE TEREN, ASIGURARE UTILITĂȚI”**

REGIM TEHNIC:

Accesul la terenul studiat (compus din nr. cad. 112412, 107271, 111821, 117297) se face din două străzi, din str. Țibleș (profil propus = 11,00m) situată în partea de vest și din str. Maramureș (profil existent și păstrat = 7,20m) situată în partea de sud.

Accesul la terenul cu nr. cad. 112421 se face din două străzi, din str. Țibleș situată în partea de vest și din str. Maramureș situată în partea de sud, prin intermediul loturilor cu nr. cad. 111821, nr. cad. 107271 și nr. cad. 117297 situate în partea de sud.

Terenul va fi reglementat prin următoarea funcțiune:

Lc - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE P+2E+3Er

Complexul de locuințe colective va fi organizat pe trei tronsoane, corp A, corp B și corp C cu P+2E+3Er în regim izolat. Fiecare tronson prevede 16 apartamente, în total 48 de apartamente. Intre tronsoane se vor asigura spații de joacă pentru copii însumând o suprafață de 413mp.

Utilizari admise

- locuințe în proprietate privată
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejmuiri

Utilizari admise cu conditionari

- Se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiționări:
- dispensarele de la parterul blocurilor vor avea acces separat de cel al locatarilor;
 - creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100mp;
 - se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionare zilnică, numai în limitele unei raze de deservire de 250mp;
 - se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 de apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului/portarului angajat permanent.

Utilizari interzise

- amplasarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
- lucrări de terasament de natura 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.

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Se considera construibile parcelele prezentate conform planului de reglementari.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Cladirile se vor retrage de la aliniamentul str. Țibleș cu minim 12,00 metri (la vest).

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

- Viitoarele cladiri se vor retrage fata de limita de est a proprietății cu min 14,00 metri;
- Retragerea față de limita de nord a proprietății va fi delimitată de zona de protecție a conductei de transport gaze naturale Dn 700 inel București, care traversează longitudinal terenul, respectiv minim 6,00m între conducta de transport gaze naturale și proiecția nivelelor 1 și 2, și 8,00m nivelul parterului, dar nu mai puțin de 8,86m față de limita de proprietate.
- Retragerea față de limita de sud a proprietății va fi de minim 10,12m
- Edificabilul va ține cont și de zona de protecție a conductei ANIF, care traversează terenul.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

Distanța minimă dintre cladirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.

Circulații și accese

Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 4,00m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accesul la terenul studiat (compus din nr. cad. 112412, 107271, 111821, 117297) se face din două străzi, din str. Țibleș (profil propus = 11,00m) situată în partea de vest și din str. Maramureș (profil existent și păstrat = 7,20m) situată în partea de sud.

Stationarea și parcare autovehiculelor

Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Parcarea și gararea se vor rezolva numai în incinta proprie: min 2 locuri de parcare/unitate locativa; se vor prevedea locuri de parcare în plus față de minimul necesar, respectiv echivalentul a 20% din numărul total de locuri de parcare, pentru vizitatori/angajați.

3 corpuri de locuințe colective (A, B, C) x 16 ap. = 48 ap x 2 locuri de parcare+20% pentru vizitatori = 96 locuri de parcare+19 locuri de parcare = 115 locuri de parcare

Înălțimea maximă admisibilă a cladirilor

Înălțimea maximă a cladirilor va fi P+2E+3Er

H max atic 2E= 11,50m

H max atic 3Er= 15,00m

Aspectul exterior al cladirilor

Cladirile noi se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate în ceea ce privește: volumetria, arhitectura, materialele de construcție, culoare.

Se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

Conditii de echipare edilitara

Toate cladirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

În vederea dimensionării corecte în raport cu funcțiunile propuse, precum și pentru detalierea tehnică a soluției alternative de alimentare cu apă și canalizare, la faza obținerii DTAC se va solicita un nou aviz Apele Române pentru agrearea soluției alternative, până la branșarea la rețelele publice (conform Avizului Consiliului Județean Ilfov nr. 12323/33/8F/26.03.2024.

Evacuarea apelor pluviale se va asigura prin intermediul unui bazin de retenție a apelor colectate de pe teren care vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi. Apele din acest bazin vor fi folosite la irigarea spațiilor verzi.

Toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat, se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

Colectarea deseurilor: deseurile vor fi sortate, colectate si depozitate în locuri special amenajate in incinta, de unde vor fi preluate de firma specializata.

Spatii libere si spatii plantate

Spatiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de garda și grădină cultivată vor fi înierbate și plantate cu arbori sau arbuști.

Procentul minim de spații verzi în interiorul parcelei va fi de minim 30%.

Imprejmuiri

Imprejmuirea spre strada va avea înaltimea de maxim 2.20m și minim 1.80m, din care un soclu opac de 0.60m și o parte transparenta din metal sau lem (poate fi dublata cu gard viu).

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înaltime de maxim 2.20 metri.

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 15 - Procent maxim de ocupare a terenului

P.O.T. maxim = 35%

Art. 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului

C.U.T. maxim = 1,0 ADC/mp. Teren

Potrivit declarației autentificate sub nr. 122/02.02.2024 la S.P.N. "EURONOT" proprietarul terenului identificat cu nr. cad. 112412, se angajează ca după aprobarea documentației de urbanism prin HCL să transfere către orașul Otopeni cu titlu gratuit, suprafața de teren de 70,70 mp pentru a fi trecută în domeniul public în vederea realizării infrastructurii rutiere (str. Țibleș) și a utilităților aferente.

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

ARHITECT-ŞEF,

întocmit: Dumitrescu Victoria