

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

1	ROMANIA
	JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI OTOPENI	
REGISTRATURA GENERALĂ	
Nr. Intraře	Iesire
Ziua <u>19</u> Luna <u>03</u> Anul <u>2025</u>	<u>2024</u>

RAPORT DE SPECIALITATE

La proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației: PLAN URBANISTIC ZONAL pentru obiectivul "**DEZMEMBRARE TEREN ȘI CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**" propus să se realizeze pe terenul în suprafață de 20.228,00 mp (conform Proces-verbal de recepție Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov nr. 2478/2021) situat în județul ILFOV, orașul OTOPENI, cod poștal -, str. - nr. -, Nr. Fisă cadastrală T29, numărul topografic al parcelei: A343/29, identificat prin Nr. Cadastral al bunului imobil: 101859 (nr. cad. vechi 959); Carte Funciară 101859, deținut în proprietate de societatea KATAN CONSULTING S.R.L. conform Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 918/16.04.2018 la SPN Confides.

Cu cererea nr. 27365 din 06.09.2023, societatea KATAN CONSULTING S.R.L., cu sediul în județul Mureș, municipiul Târgu Mureș, str. Pădurii nr. 21, solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal, pentru terenul în suprafață de 20.228,00 mp situat în orașul Otopeni, jud. Ilfov, str. - nr. -, Tarlăua 29, parcela A343/29, nr. cadastral 101859, carte funciară 101859, pentru obiectivul: "**DEZMEMBRARE TEREN ȘI CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**".

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 "**DEZMEMBRARE TEREN ȘI CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**", se găsește în intravilanul localității Otopeni, în zona de locuințe conform PUG aprobat prin HCL nr. 36/10.07.2000.

Propunerea cuprinsă în Proiectul de hotărâre se încadrează în prevederile art. 47 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. "

Proiectul de hotărâre a fost publicat pe pagina de internet a Primăriei oraşului Otopeni www.otopeniro.ro şi nu au fost înregistrate propuneri, sugestii sau opinii cu privire la proiectul de act normativ.

În baza Avizului Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului şi Urbanism a judeţului Ilfov nr. 7893/16/9F din 01.08.2023, Avizului Arhitectului Şef al Consiliului Judeţean Ilfov nr. 7893/16/9F din 01.08.2023, Avizul de oportunitate nr. 2/22213/12.10.2020,

Se propune spre aprobare Proiectul de hotărâre privind aprobarea documentaţiei PLAN URBANISTIC ZONAL pentru obiectivul "**DEZMEMBRARE TEREN ŞI CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**" propus să se realizeze pe terenul în suprafaţă de 20.228,00 mp (conform Proces-verbal de recepţie Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Ilfov nr. 2478/2021) situat în judeţul ILFOV, oraşul OTOPENI, cod poştal -, str. - nr. -, Nr. Fisă cadastrală T29, numărul topografic al parcelei: A343/29, identificat prin Nr. Cadastral al bunului imobil: 101859 (nr. cad. vechi 959); Carte Funciară 101859, deţinut în proprietate de societatea KATAN CONSULTING S.R.L. conform Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 918/16.04.2018 la SPN Confides, în următoarele condiţii:

REGIM JURIDIC:

Terenul în suprafaţă de 20.000,00 mp (20.228,00 mp din documentaţia cadastrală) este proprietatea societăţii Katan Consulting S.R.L. conform Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 918/16.04.2018 la SPN Confides. Terenul este situat în intravilanul aprobat prin HCL nr. 36/10.07.2000 (privind aprobarea PUG-ului) în zona de locuinţe.

REGIM ECONOMIC:

Situaţia existentă: terenul se află în categoria de folosinţă intravilan arabil. Categoria funcţională conform PUG aprobat prin HCL nr. 36/10.07.2000 este zona de locuinţe.

Se propune: "DEZMEMBRARE TEREN ŞI CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE".

REGIM TEHNIC:

Terenul va fi reglementat prin următoarele funcţiuni:

Li- locuințe individuale în regim izolat cu regim de înaltime P+2E

M-subzona mixta cu regim de înaltime P+2E

G- subzona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodărie comunala cu regim de înaltime P+1E

LI- LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM IZOLAT CU REGIM DE INALTIME P+2E

Utilizări admise:

- locuințe individuale cu maximum P+2E niveluri în regim de construire discontinuu (izolat);
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- accesuri pietonale, carosabile, spații de staționare auto, parcuri;
- construcții și amenajări pentru funcțiuni compatibile;
- spații verzi amenajate;
- parcaje supraterane;

Utilizări admise cu condiționări:

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească suprafața parterului, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 2 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă

program prelungit peste orele 20 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie.

Utilizări interzise:

- dispunerea pe panouri de afisaj de mari dimensiuni pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora ;
- depozite en-gros, depozitari de materiale re folosibile ;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane ;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice ;
- activitati productive in general si activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul din circulatiile publice ;
- statii de betoane ;
- autobaze, statii de intretinere auto ;
- spalatorii chimice ;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente ;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni):

- se considera construibile parcelele care au suprafata minima de 400mp, pentru constructiile in regim izolat;

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- 3,00/5,00 m de la drumuri constituite/reglementate, conform planșei de Reglementări Urbanistice

- distanțele se pot majora in cazul protejării unor arbori sau in cazul alipirii la o cladire existenta situata mai retras, pentru a nu se crea noi calcane.

- in fasia non aedificandi dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nicio constructie cu exceptia : scarilor de acces in cladiri, a imprejuririlor, a aleilor de acces, a platformelor de maxim 0,40 m inaltime fata de cota terenului anterioara lucrarilor de terasament, a bazinelor de retentie pentru apele pluviale, a anexelor tehnice si a platformelor de depozitare paleti si a platformelor betonate.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

- in cazul in care exista o constructie pe limita de proprietate pe parcela invecinata, avand aceeasi functiune, constructia noua se va realiza cuplat cu cea existenta;

- cladirile izolate se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei conform Plansei Reglementari Urbanistice, dar nu mai puțin de 3,00 m;

- retragerea fata de limita posterioara a parcelei se va face conform Plansei Reglementari Urbanistice, dar nu mai puțin de 5,00 m ;

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- distanta intre cladirile de pe aceeași parcela va fi egala cu jumătatea inaltimii la cornise dar nu mai puțin de 3,00m si cu asigurarea conditiilor de insorire conform O.M.S. 119/2014 ;

- in acest fel distanta dintre doua cladiri situate pe parcele adiacente/ vecine va fi egala cu inaltimea la cornisa/streasina a celei mai inalte. Distanța dintre cladiri se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 4,00m. Se vor asigura condițiile de însorire a spațiilor proprii și învecinate și distanțele minime pentru intervenție în caz de incendiu.

Circulații și accesuri:

- accesul se va realiza prin Strada Drumul Viilor ce va avea un profil de 11,00 m (carosabil de 7,00 m, două trotuare cu rigole de câte 2,00 m de ambele părți), iar drumul constituit/reglamentat (de incintă) va avea un profil de 10,00 m (carosabil de 7,00 m, două trotuare cu rigole de 1,50 m de ambele părți)

Staționarea autovehiculelor, circulatii:

Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei (afereinte fiecarei functiuni potrivit R.G.U. si P132-93) supraterane si subterane, special amenajete in afara circulatiilor publice.

Parcajele se vor asigura in afara domeniului public, in incinta, suprateran si se vor asigura minim 2 locuri de parcare/ unitatea locativa.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:

R.H. max: P+2E

R.M.H.max.: 10.0 m

- inaltimea anexelor lipite de limita proprietatii nu vor depasi inaltimea gardului(2,20m);

Aspectul exterior al cladirilor:

- cladirile noi se vor integra in caracterul general al zonei;

- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;

- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor. Se vor folosi materiale de constructie durabile si finisaje de calitate adecvate functiunii si amplasamentului.

Condiții de echipare edilitară:

Demararea investitiei va fi conditionata de asumarea obligativității beneficiarilor de a ceda suprafețele necesare modernizării drumurilor actuale și înființării celor noi, precum și responsabilitatea asigurării pe proprie cheltuială a utilităților.

Branșamentele se vor realiza în baza avizelor de racordare și a Autorizațiilor de construire, care vor cuprinde planuri coordonatoare avizate de deținătorii rețelelor și proiecte de specialitate.

Pana la finalizarea rețelelor tehnico-edilitare publice, solutia propusa pentru alimentare cu apa este din subteran printr-un foraj, iar pentru captarea apei menajare se propune o statie de epurare de tip modular (container) si ulterior colectata intr-un bazin vidanjabil comun.

Spații libere și spații plantate:

- La fiecare parcela se vor amenaja spatii verzi in proportie de minim 30% din suprafata totala; se va avea in vedere plantarea de arbori si arbusti caracteristici peisajului natural.

Împrejmuiri:

Împrejmuirea spre stradă a locuintelor va fi de max. 2,20 m si min. 1,80, din care 0,60 m soclu opac și o parte transparenta dublată de gard viu; gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu înălțimi de max. 2,50 m.

Procent maxim de ocupare a terenului (POT): P.O.T max. : 40%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT): 1.2 mpADC/Mp teren

M- SUBZONA MIXTA

Utilizări admise:

- Institutii publice sau private de invatamant
- parcaje la sol și multietajate
- instituții, servicii și echipamente publice;
- sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii financiar-bancare si de asigurari, posta si telecomunicatii
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc .;
- spatii pentru invatamant, after school etc.
- spatii sociale si medicale;
- spatii verzi amenajate;
- spatii libere pietonale;
- cladiri pentru recreere si anexe ;
- locuri de joaca cu amenajari aferente ;
- spatii tehnice pentru administrare si intretinere ;
- mici activitati manufacturiere ;

Utilizări admise cu condiționări:

- se admit funcțiuni care sunt specifice învățământului, dar și spații aferente acestora, având accesul din strada propusă prin PUZ- Planșa Circulației.

Utilizări interzise:

- orice funcțiuni incompatibile cu zona rezidențială și cu cea de învățământ ;
- dispunerea pe panouri de afișaj de mari dimensiuni pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora
- depozite en-gros, depozitari de materiale refolosibile
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
- activități productive în general și activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul din circulațiile publice
- stații de betoane
- autobaze, stații de întreținere auto
- spalatorii chimice
- lucrări de terasament de natură 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.

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):

- se consideră construibile parcelele care au suprafața minimă 1000 mp;

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- alinierea clădirilor se va face la minim 4,50 m de la drumuri constituie/reglementate
- în fascia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nicio construcție cu excepția : scarilor de acces în clădiri, a împrejurimilor, a aleilor de acces, a platformelor de maxim 0,40 m înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament, a bazinelor de retenție pentru apele pluviale, a anexelor tehnice și a platformelor de depozitare paleti și a platformelor betonate.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei conform Planșei Reglementări Urbanistice- 4,50 m;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei se va face conform Planșei Reglementări Urbanistice, dar nu mai puțin de 4,50 m;

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- distanța între clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea înălțimii la cornișe dar nu mai puțin de 3,00m și cu asigurarea condițiilor de înșorire conform O.M.S. 119/2014 ;
- în acest fel distanța dintre două clădiri situate pe parcele adiacente/ vecine va fi egală cu înălțimea la cornișă/streasina a celei mai înalte. Distanța dintre clădiri se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6,00 m. Se vor asigura condițiile de înșorire a spațiilor proprii și învecinate și distanțele minime pentru intervenție în caz de incendiu.

Circulații și accesuri:

- accesul se va realiza prin Strada Drumul Viilor ce va avea un profil de 11,00 m (carosabil de 7,00 m, două trotuare cu rigole de câte 2,00 m de ambele părți), iar drumul constituit/reglementat (de incintă) va avea un profil de 10,00 m (carosabil de 7,00 m, două trotuare cu rigole de 1,50 m de ambele părți)

Staționarea autovehiculelor, circulații:

Parcelele se vor asigura în afara domeniului public, în incintă, suprateran și se vor asigura minim 1 loc de parcare pentru 30 mp utili de spațiu de birouri/servicii, minim un loc de parcare pentru 20 mp utili de spațiu de expunere comercială și se vor prevedea locuri de parcare în plus față de numărul minim necesar, respectiv echivalentul a 20% din numărul total de locuri de parcare pentru vizitatori/angajați.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:

R.H. max: P+2E

R.M.H. max.: 10 m (măsurată de la cota terenului natural la coamă)

Aspectul exterior al cladirilor:

- cladirile noi se vor integra in caracterul general al zonei;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.
- se vor folosi materiale de constructie durabile si finisaje de calitate adecvate functiunii si amplasamentului.

Condiții de echipare edilitară

Demararea investitiei va fi conditionata de asumarea obligativității beneficiarilor de a ceda suprafețele necesare modernizării drumurilor actuale și înființării celor noi, precum și responsabilitatea asigurării pe proprie cheltuială a utilităților.

Branșamentele se vor realiza în baza avizelor de racordare și a Autorizațiilor de construire, care vor cuprinde planuri coordonatoare avizate de deținătorii rețelelor și proiecte de specialitate.

Pana la finalizarea rețelelor tehnico-edilitare publice, solutia propusa pentru alimentare cu apa este din subteran printr-un foraj, iar pentru captarea apei menajare se propune o statie de epurare de tip modular (container) si ulterior colectata intr-un bazin vidanjabil comun.

Spații libere și spații plantate:

Se recomanda ca pe suprafetele neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica sa se asigure plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 200 m de teren in zonele de protectie si amenajarea de spatii plantate pe cca. 40% din suprafata dintre aliniament si cladiri. Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la doua locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu. Se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti.

Se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților accesibile publicului sau numai locatarilor dacă acestea sunt vizibile din circulațiile publice în cazul ocupării parterului cu alte funcțiuni; spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă. Spatii verzi vor fi in proportie de minim 20% din suprafata totala; se va avea in vedere plantarea de arbori si arbusti caracteristici peisajului natural.

Împrejmuiri:

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și a bisericilor cu garduri transparente de 2,20 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de minim 2,20 metri;
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafelele etc.

Procent maxim de ocupare a terenului (POT): POT max - 45%

Coefficient maxim de utilizare a terenului (CUT) CUT max – 1.2 mp ADC/ Mp teren

G- SUBZONA CONSTRUCTIILOR SI AMENAJARILOR IZOLATE PENTRU GOSPODARIE COMUNALA

Utilizări admise: constructii instalatii si amenajari pentru gospodaria comunala;

Utilizări admise cu condiționări: se vor asigura zonele de protectie prevazute prin norme.

Utilizări interzise: pentru incintele situate in zone rezidentiale se interzic orice activitati care prezinta risc tehnologic si produc poluare prin natura activitatii sau prin transporturile pe care le genereaza;

Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme si dimensiuni):

- se considera construibile parcelele care au suprafata minima 200 mp;

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- cladirile se vor retrage de la aliniament in zona rezidentiala la distanta de minim 4.50m.

Amplasarea cladirilor față de limitele laterale si posterioare ale parcelelor:

- distanta fata de limitele laterale va fi de 3,00m (dreapta), respectiv 6,50m (stânga) conform planșei de Reglementări Urbanistice

- distanta fata de limita posterioară va fi de 3,50m conform planșei de Reglementări Urbanistice

Amplasarea cladirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- distanta minima se va calcula conform normelor tehnice specifice;

Circulații și accesuri:

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil dintr-o circulatie publica in mod direct ;

- accesul se va realiza prin Strada Drumul Viilor;

Staționarea autovehiculelor, circulatii:

Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei in parcaje (aferente fiecarei functiuni potrivit R.G.U. si P132-93) supraterane si subterane, special amenajate in afara circulatiilor publice.

Înălțimea maximă admisibilă a cladirilor:

R.H. max: P+1E

R.M.H. max.: 7 m (măsurată de la cota terenului natural la coamă)

Aspectul exterior al cladirilor:

- cladirile noi se vor integra in caracterul general al zonei;

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

- se vor folosi materiale de constructie durabile si finisaje de calitate adecvate functiunii si amplasamentului.

Condiții de echipare edilitară:

- toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare ;

Spații libere și spații plantate:

Se recomanda ca pe suprafetele neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica sa se asigure plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 200 m de teren in zonele de protectie si amenajarea de spatii plantate pe cca. 40% din suprafata dintre aliniament si cladiri. Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la doua locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu. Se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti.

Se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților accesibile publicului dacă acestea sunt vizibile din circulațiile publice în cazul ocupării parterului cu alte funcțiuni; spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

Spatii verzi vor fi in proportie de minim 20% din suprafata totala; se va avea in vedere plantarea de arbori si arbusti caracteristici peisajului natural.

Împrejmuiri:

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de 2,20 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de minim 2,20 metri;

- portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice ;

Procent maxim de ocupare a terenului (POT): POT max.= 50%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT): CUT max.= 0.6 mp. ADC/ mp. Teren

UTR V – SPAȚIU VERDE (PARC+LOC DE JOACĂ) = 770MP

Planul de acțiune și avizul Consiliului Județean Ilfov nr. 7893/16/9F/01.08.2023 prevede următoarele:

- Suprafața de 110,00mp se propune a fi cedată cu titlu gratuit domeniului public, în vederea realizării infrastructurii rutiere și a utilităților aferente.
- Beneficiarul își asumă costurile privind realizarea infrastructurii tehnico-edilitare.
- Odată cu recepția la finalizarea lucrărilor, se va prezenta și dovada transferului în domeniu public a suprafeței de teren/infrastructurii edilitare/sau a altor obiective de interes public stabilite prin documentația de urbanism aprobată.

Având în vedere cele prezentate, în temeiul art. 56 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,



Întocmit: Dumitrescu Victoria