

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

<b>1</b>	ROMANIA
	JUDEȚUL ILFOV
	PRIMĂRIA ORAȘULUI OTOPENI
	REGISTRATURA GENERALĂ
	Nr. Ințrare: <u>11591</u> / esire _____
	Ziua: <u>07</u> Luna: <u>07</u> Anul: <u>2025</u>

**RAPORT DE SPECIALITATE**

La proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU** pentru obiectivul **“CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P, BAZIN VIDANJABIL, ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”** propus să se realizeze pe terenul în suprafață de 1.381,00 mp situat în orașul Otopeni, județul Ilfov, str. Câmpului nr. 4G, T24, parcela 323, număr cadastral 120964, carte funciara 120964

Prin cererea nr. 4794/12.02.2025 a fost solicitată aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu, pentru terenul în suprafață de 1.381,00 mp situat în orașul Otopeni, județul Ilfov, str. Câmpului nr. 4G, T24, parcela 323, număr cadastral 120964, carte funciara 120964, pentru obiectivul: **“CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P, 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, 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.”*

Documentația Plan Urbanistic de Detaliu a fost adusă la cunoștința publică conform prevederilor Ordinului Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/30.12.2010, procedură în urma căreia a fost emis raportul de informare a publicului nr. 15999/15.07.2024.

În baza documentației solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 1236/38179 din 27.12.2023, inclusiv a Avizului Direcției Generale Arhitect-Şef din cadrul Consiliului Judeţean Ilfov nr. 3451/14/1F din 10.02.2025,

Se propune spre aprobare Proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației PLAN URBANISTIC DE DETALIU pentru obiectivul "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P, BAZIN VIDANJABIL, ORGANIZARE DE ŞANTIER ŞI ÎMPREJMUIRE TEREN" propus să se realizeze pe terenul în suprafață de 1.381,00 mp situat în oraşul Otopeni, judeţul Ilfov, str. Câmpului nr. 4G, T24, parcela 323, număr cadastral 120964, carte funciara 120964, în următoarele condiții:

#### **REGIM JURIDIC:**

Terenul în suprafață de 1.381,00 mp este proprietatea [REDACTAT] conform Actului de dezlipire autenticat sub nr. 2583/07.09.2023 la S.P.N. "PAIDEIA". 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 de locuințe

Se propune: întocmire plan urbanistic de detaliu pentru obiectivul: "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P, BAZIN VIDANJABIL, ORGANIZARE DE ŞANTIER ŞI ÎMPREJMUIRE TEREN"

#### **REGIM TEHNIC:**

Terenul studiat are acces direct din strada Câmpului situată la nord.

Utilizări admise: locuință individuală P

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

- min. 16,00 față de limita de proprietate la nord (str. Câmpului);
- min. 2,50 m față de limitele laterale de proprietate la est și vest;
- min. 5,00 m față de limita de proprietate la sud.

POT max = 20%;

CUT max = 0,2 (P)

Hmax la cornișă = 3,20 m (P+M); Hmax coamă = 7,00m

#### **Circulații și accese:**

Accesul auto și pietonal se va realiza din str. Câmpului, stradă cu dublu sens și trotuare bilaterale, cu un profil transversal variabil cuprins între 7,71m-10,43m.

Se va asigura parcare a două autovehicule în incinta proprie.

**Spații verzi:** 63,72% din suprafața totală a terenului.

#### **Împrejmuiri:**

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.

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

Echiparea tehnico-edilitară a construcției propuse se va asigura prin branșarea la rețelele de utilități (gaze naturale, electricitate, apă) existente în zonă. Apele uzate menajere vor fi evacuate într-un bazin vidanjabil etanș până la punerea în funcțiune a stației de epurare aferentă oraşului Otopeni dimensionată corespunzător pentru încadrarea prevederilor impuse de HG nr. 188/2020-Anexa 3-NTPA-001/2002, modificată și completată prin HG nr. 352/2005. 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-ŞEF