



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI
DOBROEȘTI



PROIECT DE HOTĂRÂRE

*privind aprobare P.U.Z. – ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE D+P+3E+4E Retras,
AMENAJARE CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE, PARCĂRI, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE
TEREN ȘI RACORD UTILITĂȚI, generat de terenul situat în comuna Dobroești, sat Fundeni,
str. Mărului nr. 22-24, județul Ilfov, identificat prin nr. cad. 56916, c.f. 56916*

Analizând temeiurile juridice:

- a. art. 4, alin. (5) din Legea nr. 55/15.05.2020 privind unele măsuri pentru prevenirea și combaterea efectelor pandemiei de COVID-19, valabilitatea documentelor eliberate de instituțiile și autoritățile publice, precum și de entitățile private autorizate conform legii se menține pe toată perioada stării de alertă, precum și pentru o perioadă de 90 de zile de la încetarea acestei stări.
- b. Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- c. Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, aprobate prin Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr. 233/2016 și completate prin Ordinul M.D.R.A.P. nr. 3494/2020 ;
- d. art. 5, art. 25 alin (1), art. 56 alin (6) și (7) și ale Anexei nr. 1 pct. 11 coloana 3 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- e. Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- f. Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;
- g. Legea nr. 24 / 2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- h. art. 129, alin 2, lit. c coroborat cu alin. 6 lit. c din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Ținând cont de:

- a. AVIZAREA FAVORABILĂ emisă de către Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism a Județului Ilfov nr. 12537/14/11F din 23.09.2019;
- b. AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 8680/22/8C din data de 28.08.2018 emis de Arhitect Șef – Alina Ioana Cârciumărescu și aprobat de Președintele Consiliului Județean Ilfov Marian Petrache;

Luând în considerare

- a. raport de aprobare a d-lui. Primar Condu Valentin Laurențiu în calitate de inițiator;
- b. raportul de specialitate al structurii Arhitect Șef, întocmit de Insp.Urb. Tulbure George înregistrat sub nr. 25598 / 18.11.2021;
- c. solicitarea d-lui Vlad Mairus Mihai înregistrată sub nr. 25598 / 12.11.2021.

În temeiul art.139, alin. (3), lit. e), art. 140, art. 196, alin. (1), lit. a) și art. 243, alin. (1), lit. a), din O.U.G. nr. 57/2019 privind Cod Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI DOBROEȘTI

întrunit în cea de-a _____-a ședință din 2021

adoptă prezenta

HOTĂRÂRE

Art.1. (1) Se aprobă documentația de urbanism faza PUZ – ansamblu locuințe colective D+P+3E+4E Retras, amenajare circulației auto și pietonale, parcări, spații verzi, împrejmuire teren și racord utilități, generat de terenul situat în comuna Dobroești, sat Fundeni, str. Mărului nr. 22-24, județul Ilfov, identificat prin nr. cad. 56916, c.f. 56916 beneficiar VLAD MARIUS MIHAI

(2) Se aprobă Raportul preliminar privind informarea și consultarea publicului referitor la elaborarea documentației de urbanism faza PUZ – ansamblu locuințe colective D+P+3E+4E Retras, amenajare circulației auto și pietonale, parcări, spații verzi, împrejmuire teren și racord utilități, generat de terenul situat în comuna Dobroești, sat Fundeni, str. Mărului nr. 22-24, județul Ilfov, identificat prin nr. cad. 56916, c.f. 56916 înregistrat cu nr. 16119 / 11.10.2018.

(3) Documentația de urbanism prevăzută la pct. 1 vizează un teren imobil situat în com. Dobroești, sat Dobroești, str. Mărului, nr. 22 - 24, identificat prin număr cadastral 56916, județ Ilfov, pe teren proprietate privată în suprafață de 2.485 mp.

Art. 2. Prezenta hotărâre intră în vigoare la data adoptării și are valabilitate timp de 3 ani.

Art. 3. Prezenta hotărâre poate fi contestată în condițiile Legii contenciosului administrativ nr. 554/ 2004, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 4. Prezenta hotărâre are un caracter normativ.

Art. 5. Cu îndeplinirea prevederilor prezentei hotărâri se încredințează domnului primar al comunei Dobroești și persoanele responsabile din cadrul aparatului de specialitate al primarului.

Art. 6. Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică prin grija Secretarului General al Comunei și se transmite prin intermediul secretariatului Consiliului Local, către:

- Instituția Prefectului Județului Ilfov ;
- structura Arhitect Șef;
- Compartiment relații cu publicul, registratură din Primăria Dobroești;
- prin afișare la sediul Primăriei Dobroești cât și pe site-ul www.primariadobroesti.ro
- domnul Vlad Mairus Mihai.

PRIMAR

Valentin Laurențiu CONDU



AVIZEAZĂ PENTRU LEGALITATE

**Secretar General,
Adrian DUMITRESCU**



REFERAT DE APROBARE

Având în vedere

➤ prevederile art. 5, art. 25 alin (1), art. 56 alin . (6) și (7) și ale Anexei nr. 1 pct. 11 coloana 3 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

➤ Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism

Luând în considerare raportul de specialitate al structurii Arhitect Șef, întocmit de Insp.Urb. Tulbure George înregistrat sub nr. 25598 / 18.11.2021, cât și

Ținând seama de

➤ **AVIZUL DE OPORTUNITATE** nr. 8680/22/8C din data de 28.08.2018 emis de Arhitect Șef – Alina Ioana Cârciumărescu și aprobat de Președintele Consiliului Județean Ilfov Marian Petrache;

cât și

➤ **AVIZARE FAVORABILĂ** din partea Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism din cadrul C.J. Ilfov – cu nr. 12537/14/11F din 23.09.2019;

propun să se dezbată în ședința Consiliului Local documentația de urbanism faza P.U.Z. – *ansamblu locuințe colective D+P+3E+4E Retras, amenajare circulației auto și pietonale, parcuri, spații verzi, împrejmuire teren și racord utilități, generat de terenul situat în comuna Dobroești, sat Fundeni, str. Mărului nr. 22-24, județul Ilfov, identificat prin nr. cad. 56916, c.f. 56916 beneficiar VLAD MARIUS MIHAI.*

PRIMAR

Valentin Laurențiu CONDU





Nr. 25598 din 18.11.2021

Aprob,
PRIMAR,
CONDU VALENTIN
LAURENȚIU



Referat de specialitate

privind aprobare P.U.Z. – ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE D+P+3E+4E Retras,
AMENAJARE CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE, PARCĂRI, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE
TEREN ȘI RACORD UTILITĂȚI, generat de terenul situat în comuna Dobroești, sat
Fundeni, str. Mărului nr. 22-24, județul Ilfov, identificat prin nr. cad. 56916, c.f. 56916

Denumire: PUZ cu funcțiunile: ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE D+P+3E+4E Retras, AMENAJARE CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE, PARCĂRI, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI RACORD UTILITĂȚI;

Elaborator: ROOF ARCHITECTURE S.R.L.;

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: ADRIAN BOROS;

Beneficiar: VLAD MARIUS MIHAI;

Cerere nr. 25598 din 12.11.2021;

Aviz favorabil nr. 12537/14/11F din 23.09.2019 al Arhitectului Șef al Județului Ilfov;

Temeiul legal: Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare.

Condiții generale: Proiectul menționat mai sus prezintă documentație de urbanism în vederea construirii ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE D+P+3E+4E Retras, AMENAJARE CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE, PARCĂRI, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI RACORD UTILITĂȚI pe terenul în suprafață totală de 2.485 mp, situat în comuna Dobroești, sat Fundeni, str. Mărului nr. 22-24, județul Ilfov, identificat prin nr. cad. 56916, c.f. 56916, aflate în proprietatea privată a dlui Vlad Marius Mihai, potrivit Actului de dezmembrare autenticat prin încheierea nr. 670 din 20.02.2017 la Notarul Public Popovici Alexandra, așa cum se arată și în Certificatului de Urbanism cu nr. 115 din 17.04.2018 cu valabilitate extinsă până la data de 17.04.2020, emis de Primarul comunei Dobroești, atașat la dosar.

Reglementări propuse prin PUZ:

Lc – Zonă locuire colectivă:

Regim maxim de înălțime: D+P+3E+4Er (Etaj Retras);

Se admite ca ultimul nivel să reprezinte o mansardă înscrisă în volumul acoperișului în suprafață maximă de 60% - 80% din suprafața nivelului inferior;



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA COMUNEI DOBROEȘTI
ARHITECT ȘEF

Observație:

Având în vedere faptul că prin prezenta documentație de urbanism se realizează o derogare de la regimul de înălțime aprobat prin PUG, nu va fi permisă supra-etajarea ulterioară în condițiile Art. 2, alin. (4), lit. a¹ din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizată.

Înălțime maximă cornișă: 15,00 m;

POT max.: 33%; CUT max.: 1,68;

Observație: Conform Anexei 2 la Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată și modificată, procentul de ocupare a terenului (POT) este definit ca fiind raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața terenului. Astfel, dacă se optează pentru un concept arhitectural-volumetric prin care se dorește

orice ieșire în consolă a unui etaj superior, pe oricare din laturi, acest etaj se va încadra în indicatorul POT max = 33% (suprafață maximă de 820 mp), iar retragerile față de toate limitele terenului se vor raporta la acesta.

Retragere minimă față de aliniamentul cu strada Mărului: 6,00 m;

Notă: *Retragerea minimă se va raporta la noul aliniament, iar împrejmuirea terenului se va amplasa la minimum 5,50 m față de axul străzii Mărului;*

Retragere minimă față de limita posterioară a terenului: 14,60 m;

Retragere minimă față de limita laterală de Vest a terenului: 5,00 m;

Retragere minimă față de limita laterală de Est a terenului: 5,00 m;

Spații verzi: 30,18% (min. 750 mp), conform Deciziei Etapei de Încadrare Nr. 79 din 20.08.2019 emisă de Agenția pentru Protecția Mediului Ilfov;

Cr – Căi de Comunicatie Rutieră:

Circulații și accese: Se vor realiza prin strada Mărului. Se va respecta profilul minim de 11,00 m al străzii Mărului, propus prin PUG Dobroești aprobat cu H.C.L. nr. 60 din 28.03.2017, cu modificările și completările ulterioare;

Necesar locuri de parcare:

Se vor respecta prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Dobroești aprobat cu HCL nr. 60 din 28.03.2017 cu modificările și completările ulterioare. Astfel, pentru funcțiunea de locuire colectivă:

- pentru apartamentele cu suprafața mai mică sau egală cu 100 mp se va prevedea câte 1 loc de parcare + 20% suplimentar pentru vizitatori;
- pentru apartamentele cu suprafața mai mare de 100 mp se vor prevedea câte 2 locuri de parcare + 20% suplimentar pentru vizitatori;



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA COMUNEI DOBROEȘTI
ARHITECT ȘEF

Locurile de parcare se vor dispune atât subteran cât și supateran.

Pentru celelalte categorii de funcțiuni se vor respecta prevederile R.L.U. aferent P.U.G. Dobroești aflat în vigoare.

Echiparea tehnico-edilitară se va realiza prin branșarea/racordarea la rețelele edilitare existente – se prevede realizarea unor rețele stradale de alimentare cu apă și canalizare, de alimentare cu energie electrică și gaze naturale; încălzirea locuințelor se va realiza cu sisteme proprii; se vor respecta prevederile Art. 4 din Ordinul Ministrului Sănătății cu nr. 119 din 2014, cu modificările și completările ulterioare;

Notă: Construcțiile de locuințe propuse se vor realiza numai după ce s-au realizat lucrările de infrastructură sau concomitent cu acestea. Urmărirea implementării investiției conform Planului de Acțiune este în responsabilitatea beneficiarului investiției prin actele administrative ce vor fi emise de Primăria comunei Dobroești. Ieșirile în consolă a etajelor superioare, la faza DTAC, se vor accepta numai în limita respectării POT maxim aprobat prin PUZ și cu încadrarea în retragerile față de limitele terenului.

INFORMAREA POPULAȚIEI:

Informarea populației s-a realizat potrivit Raportului nr. 16119 din 11.10.2018, în conformitate cu OMDRT nr. 2701/2010.

Potrivit acestuia, au existat 2 (două) sesizări/contestații, înregistrate la Primăria comunei Dobroești sub nr. 12840 din 23.08.2018 și respectiv nr. 12962 din 24.08.2018. Pentru aceste două contestații, Primăria comunei Dobroești a răspuns prin adresele înregistrate cu nr. 12840 din 21.09.2018 și respectiv nr. 12962 din 20.09.2018.

Notă: Terenul generator al prezentei documentații de urbanism PUZ a fost reglementat printr-o altă documentație de urbanism PUZ , aprobat cu H.C.L.Dobroești nr. 56 din 01.11.2013 cu funcțiunea de parcare pentru imobilele locuințe colective situate în str. Mărului, nr. 12-14. anterioară aprobare PUG Dobroești în vigoare,

Cu scopul încercării de a asigura necesarul de locuri de parcare pentru ansamblul rezidențial din str. Mărului nr. 12-14, Primăria comunei Dobroești a emis (la solicitarea dlui Vlad Cristian) Autorizația de Construire cu nr. 315/C din 21.12.2018 pentru executarea lucrărilor de „Construire parări și unitate alimentare publică – construcție ușoară, pergole, amenajări peisagistice și utilități” pe terenul în suprafață de 2.498 mp, situat în comuna Dobroești, sat Fundeni, str. Mărului, nr. 16, județul Ilfov, (Tarlaua 21, Parcela 81/6), nr. cad. 57113, c.f. 57113. Prin acest act administrativ s-au autorizat un număr de 108 locuri de parcare, care vor fi utilizate, în marea lor majoritate, de complexul rezidențial situat la adresa str. Mărului nr. 12 – 14.



OBSERVAȚIE: În conformitate cu prevederile Art. 4, alin. (5) din Legea nr. 55/15.05.2020 privind unele măsuri pentru prevenirea și combaterea efectelor pandemiei de COVID-19, valabilitatea documentelor eliberate de instituțiile și autoritățile publice, precum și de entitățile private autorizate conform legii se menține pe toată perioada stării de alertă, precum și pentru o perioadă de 90 de zile de la încetarea acestei stări.

Elaboratorul și beneficiarul PUZ-ului răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația de urbanism, conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

În acest sens, dosarul documentației de urbanism PUZ conține Certificatul de urbanism cu nr. 115 din 17.04.2018, emis de Primăria Comunei Dobroești cât și următoarele documente:

1. Avizul tehnic cu nr. 12537/14/11F din 23.09.2019, emis de Arhitectul Șef al Județului Ilfov, în urma consultării Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din cadrul Consiliului Județean Ilfov.
2. Declarația autenticată sub nr. 793 din 27.02.2017 la SPN „Popovici Maria, Popovici Alexandra și Solacolu Raluca-Ioana” prin care beneficiarul declară renunțarea la dreptul de proprietate asupra terenului în suprafață de 15 mp, identificat cu nr. cad. 56917, în favoarea Primăriei comunei Dobroești.
3. Aviz Începere Lucrări cu nr. 2177/23.09.2019 emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov.
4. Raportul preliminar nr. 16119 din 11.10.2018, privind informarea publicului conf. OMDRT nr. 2701/2010, cu modificările și completările ulterioare, emis de Primăria comunei Dobroești.
5. Aviz includere în strategia de dezvoltare a comunei Dobroești cu nr. 36110 din 13.09.2019.
6. Avizul administratorului drumului public cu nr. 3112 din 08.03.2019 emis de Primăria comunei Dobroești.
7. Avizul nr. 100/05/03/01/0745 din 26.03.2019 emis de operatorul TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. – operator rețea telefonie.
8. Aviz favorabil cu nr. 313.667.173 din 08.03.2019, emis de Distrigaz Sud Rețele.
9. Decizia etapei de încadrare cu nr. 79 din 20.08.2019, emisă de Agenția pentru Protecția Mediului Ilfov.
10. Aviz de amplasament favorabil cu nr. 257626421 din 08.03.2019, emis de Societatea E-Distribuție Muntenia S.A.
11. Aviz de amplasament cu nr. 3375 din 22.02.2019, emis de Societatea Apă-Canal Ilfov.
12. Aviz de amplasament cu nr. 3376 din 22.02.2019, emis de Societatea Apă-Canal Ilfov.
13. Aviz favorabil cu nr. 4122173 din 17.09.2019 emis de Inspectoratul de Poliție al Județului Ilfov.
14. Studiu geotehnic.



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA COMUNEI DOBROEȘTI
ARHITECT ȘEF

15. Avizul de Oportunitate cu nr. 8680/22/8C din 28.08.2018 emis de Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului a Consiliului Județean Ilfov.

CONCLUZIE: Sunt îndeplinite prevederile legale privind documentația de urbanism PUZ elaborată de ROOF ARCHITECTURE S.R.L. pentru ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE D+P+3E+4E Retras, AMENAJARE CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE, PARCĂRI, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI RACORD UTILITĂȚI pentru beneficiarul Vlad Marius Mihai.

Întocmit,
Inspector principal,
Urb. TULBURE GEORGE-ȘTEFAN