

PRIMĂRIA COMUNEI BALOTEȘTI
COMPARTIMENT URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
Nr. 16303 din 27-07-2026

RAPORT DE SPECIALITATE

cu privire la Planul Urbanistic Zonal – pentru obiectivul

de investitii **„CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE LOCUINTE INDIVIDUALE , COMERT , SERVICII,,** obiectiv amplasat în comuna Balotesti, sat Balotesti, strada Unitatii , T 140 P 671/1-3, pe teren în suprafață de 196505 mp cu nc 71757 , documentatie intocmita de ASCO CONSTRUCTII SRL;

Domnii BECALI VICTOR , BECALI MARIANA , BECALI MANUELA RALUCA SI SUTI MIHAI CRISTIAN cu domiciliul în oras Voluntari, strada Bdul Pipera , nr 39 bis judet ilfov , au depus documentația pentru Planul Urbanistic Zonal pentru obiectivul de **„CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE LOCUINTE INDIVIDUALE , COMERT , SERVICII,,** obiectiv amplasat în comuna Balotesti, sat Balotesti, strada Unitatii , T 140 P 671/1-3;

Terenul proprietatea BECALI VICTOR , BECALI MARIANA , BECALI MANUELA RALUCA SI SUTI MIHAI CRISTIAN in suprafata de 196505 mp nc 71757 este situat in intravilanul propus si aprobat conf HCL nr 10/29-02-2008 prelungit al comunei Balotesti. Pentru realizarea acestei investiții s-a eliberat Certificatele de urbanism nr. 112 din 23-02-2022 si 232 din 25-04-2024 , iar documentația depusă pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal respecta conditiile si cuprinde toate avizele solicitate prin acesta .

În conformitate cu prevederile Ordinului MDRT nr.2701/2010 privind aprobarea metodologiei de consultare și informarea publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism s-a procedat la informarea și consultarea populației în perioada 07-03-2021 pana in data de 15-04-2022 , neavand inregistrate in perioada de consultare sesizari sau comentarii .

PREVEDERI P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior - conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 10/2008 terenul se află în intravilanul localității, în zona Lp și Me - zonă de locuințe, instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general, comerț.

PREVEDERILE P.U.Z. - R.L.U. PROPUSE:

Zona funcțională Li - locuințe individuale și funcțiuni complementare;

- Regim de construire: izolat/cuplat/înșiruit; În cazul locuințelor înșiruite se pot alipi maxim 3 Locuințe iar terenul rămas din parcelă, liber de construcții, va fi proprietate comună a tuturor proprietarilor;
 - Funcțiuni predominante: locuire individuală;
 - R.H. max. = P+2E;
 - H.max. (măsurată de la cota terenului natural la cornișă) = 8,00m;
 - H.max. (măsurată de la cota terenului natural la coamă/atic) = 10,00m conform aviz AACR nr. 27582/25.10.2024;
 - P.O.T. max. = 35%
 - C.U.T. max. = 1,05;
 - Retragera minimă față de aliniament: 3,00m conform planșă de reglementări;
 - Retrageri minime față de limitele laterale: jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,00m pentru locuințe izolate; jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,00m pentru locuințe cuplate/înșiruite;
 - Retrageri minime față de limitele posterioare: jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,00m pentru locuințe izolate/cuplate/înșiruite;
- Construcțiile se vor amplasa cu respectarea specificațiilor planșei de Reglementări Urbanistice vizată spre neschimbare. Retragerile astfel definite sunt obligatorii - depășirea lor nu se admite.

Zona funcțională Is1 - instituții, servicii și echipamente publice;

- Regim de construire: izolat;
 - Funcțiuni predominante: comerț, servicii;
 - R.H. max. = P+2E;
 - H.max. (măsurată de la cota terenului natural la coamă/atic) = 10,00m conform aviz AACR nr. 27582/25.10.2024;
 - P.O.T. max. = 50%
 - C.U.T. max. = 1,50;
 - Retragera minimă față de aliniament: conform planșă de reglementări;
 - Retrageri minime față de limitele laterale și posterioară: conform planșă de reglementări;
- Construcțiile se vor amplasa cu respectarea specificațiilor planșei de Reglementări Urbanistice vizată spre neschimbare. Retragerile astfel definite sunt obligatorii - depășirea lor nu se admite.

Zona funcțională Is2 - instituții, servicii și echipamente publice;

- Regim de construire: izolat;
 - Funcțiuni predominante: învățământ, comerț, servicii;
 - R.H. max. = P+2E;
 - H.max. (măsurată de la cota terenului natural la coamă/atic) = 10,00m conform aviz AACR nr. 27582/25.10.2024;
 - P.O.T. max. = 40%
 - C.U.T. max. = 1,20;
 - Retragera minimă față de aliniament: conform planșă de reglementări;
 - Retrageri minime față de limitele laterale și posterioară: conform planșă de reglementări;
- Construcțiile se vor amplasa cu respectarea specificațiilor planșei de Reglementări Urbanistice vizată spre neschimbare. Retragerile astfel definite sunt obligatorii - depășirea lor nu se admite.

Zona funcțională Sp- spațiu verde public:

- Regim de construire: -;
- Funcțiuni predominante: spații verzi;
- R.H. max. = -;
- H.max. = -;
- P.O.T. max. (platforme, circulații carosabile și pietonale) = 10%;
- C.U.T. max. = 0,10 ADC/mp teren ;

Zona funcțională C - căi de comunicație, subzona Cr - căi de comunicație rutieră:

Accesul în zona studiată se va face din Dj 200B (str. Unității) care va avea un prospect propus de 24,00 (un carosabil de 12,00m, acostament și rigole pe ambele părți de 1,00m fiecare, trotuar de 2,00m pe ambele părți și spațiu verde de 2,00m pe ambele părți).
Parcarea și gararea autovehiculelor, profilul transversal al circulațiilor propuse vor respecta prevederile PUG și ale Regulamentului Local de Urbanism al comunei Balotesti.
Suprafața de 30.319,13mp, afectată de realizarea/modernizarea tramei stradale și de crearea unui spațiu verde, se propune a fi trecută în domeniul public, cu titlu gratuit, după realizarea infrastructurii rutiere, a spațiului verde și a utilităților aferente conform plan de acțiune.

SPAȚIU VERDE ȘI PLANTAT: În conformitate cu prevederile R.L.U și ale avizului Agenției pentru Protecția Mediului nr. 120/14.10.2024 zonele funcționale Li și Is - 30%, zona Sp- 90%. Suprafețele de teren prevăzute ca spații verzi, nu pot fi strămutate, diminuate sau supuse schimbării de destinație, în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 114/2007;

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ:

Alimentarea cu apă/canalizare se va asigura conform soluției avizate de A.N. Apele Române prin rețelele publice. Până la extinderea rețelelor, alimentarea cu apă și canalizarea menajeră vor fi asigurate pe lotul nr. 186, prin intermediul unui puț forat, respectiv un bazin vidanjabil. Apele pluviale provenite de pe suprafața carosabilă vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi, colectate într-un bazin de retenție și utilizate la întreținerea spațiilor verzi. Apele pluviale de pe

acoperiș vor fi evacuate la teren.

Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică. Potrivit Regulamentului general de urbanism aprobat cu H.G. nr.525 din 27.06.1996, art.13, emiterea autorizațiilor de construire va fi condiționată de finalizarea rețelelor edilitare (apă, canal, electricitate, gaze), prin branșarea la rețeaua publică.

Soluțiile provizorii/alternative se vor realiza în conformitate cu prevederile art. 27 și art. 28, cumulativ, din H.G. nr.525 din 27.06.1996.

CONDIȚII DIN AVIZE:

Aviz A.N. Apele Române nr. 161-IF/22.08.2024: Lucrările de alimentare cu apă și canalizare propuse pentru investiție vor fi corelate cu cele ale Primăriei comunei Balotești. Pentru toate lucrările de investiție vor avea legătură cu apele, se vor solicita obligatoriu avize de gospodărire a apelor pe baza unor documentații tehnice întocmite conform normativelor în vigoare.

Aviz A.N.I.F. nr. 231/07.05.2024: la faza D.T.A.C. se va obține Acordul tehnic A.N.I.F. Nu se vor executa construcții (clădiri, instalații de orice fel, împrejurimi, anexe, etc.) în zona de protecție adiacentă infrastructurii de îmbunătățiri funciare de 2,00m de o parte și de alta a amprizei canalelor de desecare CE26a, CPE1, CPE5 și de 1,50m față de o parte și de alta a antenei îngropată de irigații A8.

Aviz C.N.C.F. "C.F.R." S.A. nr. R.2/17/403/04.09.2024: C.N.C.F. "C.F.R." nu recomandă amplasarea de construcții în zona de siguranță și de protecție a căii ferate (fâșie de 20,00m și 100,00m la stânga și dreapta c.f.); dezvoltatorul/beneficiarul are obligația de a monta panouri fonoabsorbante, proiectate în funcție de sursele de zgomot concurente, relief, cota terenului conform standardelor în vigoare, după elaborarea unui studiu de zgomot cu obținerea avizului din partea autorităților de mediu; La faza următoare de proiectare, se va solicita avizul Sucursalei Regionale de Căi Ferate București.

Aviz I.P.J. Ilfov nr. 7157624/05.08.2024: La faza P.A.C. se va solicita aviz în conformitate cu legislația în vigoare, unde se va reanaliza amenajarea accesului și semnalizarea rutieră propusă a fi amplasată în zona obiectivului. Punct de vedere T.P.B.I. nr. 37/05.04.2023: Se va respecta legislația în vigoare cu privire la accesibilizarea spațiului public pentru persoanele cu mobilitate redusă precum și asigurarea facilităților pentru alimentarea autovehiculelor electrice.

Aviz DJ Ilfov nr. 31596/25.10.2024: La faza DTAC se va solicita acord prealabil Serviciul Administrare Drumuri Județene din cadrul Consiliului Județean Ilfov;

Aviz Transgaz nr. 71949/1998/29.08.2024: În zona de protecție a conductei de gaze (6+6)m de o parte și de alta a conductei, sunt interzise circulația vehiculelor, depozitări de materiale, precum și lucrări ce ar putea afecta conducta de gaze, zona având destinația de spațiu verde și nu se vor planta arbori și arbuști cu rădăcini profunde (mai mari de 50cm).

În zona de protecție a conductei de gaze (6,00m. stânga -dreapta) împrejmuirea terenului va avea structură de rezistență ușoară fiind excluse gardurile de beton, cărămidă sau cu soclu din beton sau cărămidă; Fundațiile stâlpilor de susținere ai împrejuririi se vor amplasa la minim 1,50m. față de conducta de transport gaze. În zonele de intersecție cu drumul/ drumurile de acces/ incintă, conducta de gaze se va proteja cu tub metalic sau cu dale din beton armat. Dalele se vor amplasa în partea superioară a drumului/drumurilor și vor depăși cu cca. 1.50m. conducta de transport gaze, pe o parte și cealaltă a acesteia.

La faza D.T.A.C. se vor solicita din nou următoarele avize: A.A.C.R.; A.N.I.F.; C.N.C.F. "CFR" S.A.; I.P.J. Ilfov; DJ Ilfov;

În temeiul art.129, alin.(6), lit.(c) , art.139 alin (3) lit (e) si art 196 alin (1) lit (a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare si in baza prevederilor articolului 56 alin (1) , alin. (6) și anexa 1 din Legea 350/2001, privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul republicată cu modificările și completările ulterioare, ale Ordinului MDRT nr.2701/2010 privind aprobarea metodologiei de consultare și informarea publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism , propun aprobarea proiectului de hotărâre în forma prezentată.

Documentația cuprinde :

1. Piese scrise aferent studiului (P.U.Z.)

2. Piese desenate – planșele aferente studiului de amplasament (P.U.Z.)

Am întocmit prezentul raport de specialitate pentru a însoți Proiectul de Hotărâre ce va fi supus dezbaterii și aprobării Consiliului local.

Arhitect Șef ,

Simona Maria MOSCOVICI