



**ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI
BALOTEȘTI**



HOTARARE

**privind aprobarea documentatiei PUZ pentru obiectivul
" CONSTRUIRE LOCUINTE P+ 2 , COMERT , SERVICII , AMENAJARE CIRCULATII AUTO
SI PIETONALE, PARCARI , SPATII VERZI, IMPREJMUIRE, RACORD UTILITATI ,,**

Analizând temeiurile juridice, respectiv prevederile:

- a) **art. 3 si 4** din Carta europeana a autonomiei locale, adoptata la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificata prin Legea nr 199/1997
- b) **Art 56 alin (1)** din Legea nr 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul cu modificarile si completarile ulterioare
- c) **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 ;
- d) **art.129, alin.(6), lit.(c) din OUG 57/2009** privind Codul administrativ cu modificarile si completarile ulterioare ;

Luând act de:

- a) cererea depusa de IDODO SAFTICA SRL , inregistrata sub nr 23038 din 26.10.2022.
- b) avizul favorabil al Consiliului Judetean Ilfov nr 11931/1/4F din 17.10.2022
- c) raportul compartimentului de urbanism nr 11342 din 29.05.2023
- d) referatul de aprobare al primarului comunei Balotesti inregistrat cu nr 11343 din 29.05.2023
- e) avizul comisiei pentru amenajarea teritoriului si urbanism, realizarea lucrarilor publice , conservarea monumentelor istorice si de arhitectura, protectia mediului si turism din cadrul Consiliului local al comunei Balotesti

În temeiul **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;

**CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI BALOTEȘTI
întrunit în ședința ordinară, adoptă prezenta hotărâre:**

Art. 1 – Se aprobă documentația Planului urbanistic zonal pentru obiectivul de investiții "**construire locuințe P+ 2 , comert , servicii , amenajare circulației auto și pietonale, parcări , spații verzi, împrejmuire, racord utilități,,** obiectiv amplasat în comuna Balotesti, sat Saftica, strada Nalbei, T 42 P 121/53,121/54,121/55,121/56, nc 55815,55871,52026,51999,60985, pe teren în suprafață de 47.137 mp , documentatie intocmita de CRISAN&CRISAN ARCHITECTURE , URBAN , PLANNING&DESIGN SRL cu nr 215/2020.

Art. 2 – Valabilitatea documentatiei PUZ este de 5 ani de la data aprobarii in sedinta de consiliu local

Art. 3 - Primarul comunei Balotești va asigura aducerea la indeplinire a prezentei hotărâri.

Art.4 - Prezenta hotărâre se comunică, în mod obligatoriu, prin intermediul secretarului general al comunei Balotești, în termenul prevăzut de lege, primarului comunei Balotești și prefectului Județului Ilfov și se aduce la cunoștință publică prin publicare în Monitorul Oficial local

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Contrasemnează



Nr.

29
Adoptată în ședința din.....

cu un număr de.....voturi

din nr. total de...15...consilieri prezenți
aflați în exercițiu 15 consilieri

PRIMĂRIA COMUNEI BALOTEȘTI



**România
Județul Ilfov
Consiliul Județean**

DIRECȚIA ARHITECT ȘEF, URBANISM, PLANIFICARE ȘI AMENAJARE TERITORIALĂ

Ca urmare a cererii adresate de S.C. IDODO SĂFTICA S.R.L. prin reprezentant Crudu Ana, cu sediul în Municipiul București, B-dul Tudor Vladimirescu, nr. 22, et. 5, sector 5, telefon/fax 0722.370.931, e-mail -, înregistrată la Consiliul Județean Ilfov nr. 11931 din 23.07.2021 (cu completări înregistrate cu nr. 13677/24.08.2021, 14963/12.09.2021, 16574/07.10.2021, 14089/01.08.2022 și 7707/29.09.2022).

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul

AVIZ

Nr. 11931/1/4F din 17.10.2022

PENTRU

PUZ – „CONSTRUIRE LOCUINȚE P+2, COMERT, SERVICII, AMENAJARE CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE, PARCĂRI, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, RACORD UTILITĂȚI”

COMUNA BALOTEȘTI, SAT SĂFTICA, STRADA NALBEI, JUDEȚUL ILFOV

Generat de imobilul: identificat prin nr. cadastrale 55815, 55871, 52026, 51999, 60985, amplasat în județul Ilfov, comuna Balotești, satul Săftica, strada Nalbei, tarla 42, parcelele 121/53, 121/54, 121/55, 121/56, cu suprafața 47.137 mp conform procesul verbal OCPI, proprietate privată a persoanelor fizice/juridice conform extrasului CF anexat și a Certificatelor de urbanism nr. 288/30.06.2020/2021, 723/08.09.2022 emise de Primăria Comunei Balotești.

Inițiator/i: S.C. IDODO SĂFTICA S.R.L.

Proiectant: S.C. CRIȘAN & CRIȘAN ARHITECTURE, URBAN PLANNING & DESIGN S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Valer Crișan lit. D, E.

Amplasare, delimitare, suprafața zona studiată în P.U.Z.: Zona studiată prin PUZ se află în invilanul Comunei Balotești și este delimitată astfel: la nord-vest – drum constituit/reglementat, la sud-est strada Nalbei, la nord- est proprietate privată și la sud-vest proprietate privată;
În vederea elaborării documentației PUZ s-a emis Avizul de Oportunitate nr. 10843/10/1C din 15.02.2021 emis de către Consiliul Județean Ilfov.

Terenul de la adresa mai sus se află în zona protejată a sitului arheologic conform avizului de la Direcția Județeană pentru Cultură Ilfov, aviz favorabil pentru faza PUZ cu condiția:

- se va include în Regulamentul Local de Urbanism obligativitatea efectuării de săpătură arheologică preventivă și supraveghere arheologică la faza DTAC;
- se va reveni pentru avizare la faza DTAC.

Terenul este traversat de o rețea electrică LEA 20 kV Radio Săftica și de zona de protecție a acesteia.

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior: Conform PUG și Regulamentului Local de Urbanism al comunei Balotești aprobat cu H.C.L. nr. 10/2008, terenul este situat în intravilanul localității.



UTR: L – Subzonă locuire individuală;

- Funcțiuni predominante: locuire, servicii;
- POT max = 30% ptr. zonele cu soluții individuale de canalizare;
- POT max = 35% ptr. zonele cu soluții colective de canalizare;
- CUT max = 0,8 mp/ADC mp. ptr. zonele cu soluții individuale de canalizare;
- CUT max = 1 mp/ADC mp. ptr. zonele cu soluții colective de canalizare;
- Rh max = P+2E;

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

UTR: Li – zonă locuire individuală;

- Regim de construire: izolat/cuplat;
- Funcțiuni predominante: locuințe;
- POT max = 35%;
- CUT max = 1 mp/ADC mp.;
- H max (măsurată în planul fațadei de la CTN la cornișă) = 10,00 m;
- Rh max = P+2E;
- Spații verzi = min. 30%
- Retrageri minime față de aliniamente = 3,00 m, conform planșei de Reglementări Urbanistice vizată spre neschimbare.
- Retrageri minime față de limitele laterale = h/2 dar nu mai puțin de 3,00 m, conform planșei de Reglementări Urbanistice vizată spre neschimbare.
- Retrageri minime față de limitele posterioare = h/2 dar nu mai puțin de 5,00 m, conform planșei de Reglementări Urbanistice vizată spre neschimbare.

UTR: IS – zonă de instituții publice și servicii de interes general;

- Regim de construire: izolat/cuplat;
- Funcțiuni predominante: locuințe, comerț, servicii;
- POT max = 35%;
- CUT max = 1 mp/ADC mp.;
- H max (măsurată în planul fațadei de la CTN la cornișă) = 10,00 m;
- Rh max = P+2E;
- Spații verzi = min. 30%
- Retrageri minime față de aliniamente = 3,00 m, conform planșei de Reglementări Urbanistice vizată spre neschimbare.
- Retrageri minime față de limitele laterale = h/2 dar nu mai puțin de 3,00 m, conform planșei de Reglementări Urbanistice vizată spre neschimbare.
- Retrageri minime față de limitele posterioare = h/2 dar nu mai puțin de 5,00 m, conform planșei de Reglementări Urbanistice vizată spre neschimbare.

UTR: SP V1 – zonă de spațiu plantat decorativ;

- Funcțiuni predominante: spații plantate, locuri de joacă, circulații pietonale, mobilier urban ;
- POT max = 15%;
- CUT max = 0,15 mp/ADC mp.;
- Rh max = P;
- Spații verzi = min. 60%
- Retrageri minime față de aliniament = 1,00 m, conform planșei de Reglementări Urbanistice vizată spre neschimbare.



România
Județul Ilfov
Consiliul Județean

- Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare = 3,00 m, conform planșei de Reglementări Urbanistice vizată spre neschimbare.

UTR: SP – zonă de spațiu verde de protecție;

CIRCULAȚII ȘI ACCESE: accesul se va realiza din strada Nalbei cu un profil propus de 12,00 m, și din drumurile de incintă propuse cu un profil de 11,00 m.

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ: Alimentarea cu apă/canalizare se va asigura conform soluției avizate de Agenția pentru Protecția Mediului, Administrația Națională Apele Române. Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică. Deșeurile menajere organice se vor colecta în pubele acoperite, așezate pe o platformă din beton. Alimentarea cu energie electrică a noilor construcții se va face din rețeaua de medie de tensiune ce alimentează comuna Balotești.

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).

SPAȚIU VERDE ȘI PLANTAT: în conformitate cu prevederile R.L.U.- 30% și ale avizului Agenției pentru Protecția Mediului nr. 51 din 13.08.2021.

CONDIȚII IMPUSE PRIN AVIZE:

Aviz **E-Distribuție Muntenia** nr. 322770291/2020: terenul este traversat de o rețea electrică LEA 20 kV Radio Săftica izolație simplă fără p.p. și se va păstra o distanță de 3 m (5 m stânga și dreapta față de axul liniei) între conductorul extrem al LEA 20 KV la deviația maximă și cea mai apropiată parte a clădirii, fără să constituie traversare.

Aviz **Ministerul Culturii - Direcția Județeană pentru Cultură Ilfov** nr. 1018/2022: se va include în Regulamentul Local de Urbanism obligativitatea efectuării de săpătură arheologică preventivă și supraveghere arheologică la faza DTAC și se va reveni pentru avizare la faza DTAC.

Aviz **IPJ Ilfov** nr.726298/03.06.2021: Avizul nu dă dreptul beneficiarului să ocupe abuziv terenuri ce nu-i aparțin și care îi sunt necesare pentru realizarea ansamblului.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 22.03.2022 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu regulamentul local de urbanism și planșele de reglementări anexate și vizate spre neschimbare.

Suprafața de **2.019,60 mp** se propune a fi trecută în domeniul public cu titlu gratuit, în vederea realizării infrastructurii rutiere și a utilităților aferente conform planurilor de reglementări și a planului de acțiune.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.



România
Județul Ilfov
Consiliul Județean

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z. și este valabil doar cu respectarea prevederilor/condițiilor impuse prin avizele tehnice de specialitate emise de instituțiile competente conform legii.

În vederea respectării prevederilor Ordinului 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, inițiatorul documentației de urbanism va informa și consulta publicul și la etapa elaborării propunerii finale, procesul de informare și consultare finalizându-se cu raportul informării publicului, raport ce se supune atenției administrației publice responsabile cu aprobarea planului împreună cu documentația completă.

U.A.T. pe raza căruia este amplasat terenul va transmite Consiliului Județean Ilfov și Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov, Hotărârea Consiliului Local de aprobare a documentației de urbanism conform prevederilor Legii 350/2001.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia. Nerespectarea planului, determină anularea prezentului aviz, conform art. 62, alin. 1) și 2) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, structura de specialitate fiind obligată să aplice măsurile ce se impun.

Prezentul aviz a fost întocmit în baza Certificatelor de urbanism nr. 288 din 30.06.2020, prelungit de la data de 01.07.2021 până la data de 01.07.2022 și nr. 723 din 08.09.2022 emise de Primăria Comunei Balotești.

Odată cu recepția la finalizarea lucrărilor, se va prezenta și dovada transferului în domeniu public al suprafeței de teren/infrastructurii edilitare/sau a altor obiective de interes public stabilite prin documentația de urbanism aprobată.

ARHITECT ȘEF,

Arh. Urb. Olivia Ana CIOBANU OPRESCU

