

Orice construcție proprietate de stat sau proprietate particulară se execută pe baza unui proiect ce a stat la baza emiterii autorizației de construire emisă de Primăria localității pe raza căreia este amplasat imobilul, prin Serviciul de Urbanism și Amenajarea Teritoriului. Documentația pe baza căreia se obține autorizația de construire este reglementată de Legea nr. 50/1991 (Anexa 1 - Conținutul-cadru) cu modificările și completările ulterioare.

Înainte de întocmirea documentației pentru obținerea autorizației de construire este bine să vă adresați Compartimentului Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Primăriei Otopeni (clădirea Casei de Cultură, etajul 1). În principiu, este necesar să se cunoască următoarele:

- dacă amplasamentul pe care urmează a se realiza construcția se află sau nu în intravilanul localității Otopeni, reglementat prin PUG-ul orașului Otopeni;
 - regimul de înălțime maxim admis al clădirilor, distanțele minime față de vecinătăți, procentul de ocupare a terenului (POT), coeficientul de utilizare a terenului (CUT), precum și alte elemente reglementate de Regulamentul Local de Urbanism sau de Consiliul Local Otopeni.
- Toate aceste informații se pot obține de la Compartimentul Urbanism și Amenajarea Teritoriului.

Primul pas pentru obținerea autorizației de construire este certificatul de urbanism. Dosarul pentru obținerea certificatului de urbanism trebuie să cuprindă următoarele acte (în copie): act de proprietate, documentația cadastrală care va conține: planul de amplasament și delimitare a imobilului și planul de încadrare în zonă, intabularea imobilului, extras de carte funciară pe luna în curs, act de identitate, cerere tip, taxă pentru emiterea certificatului de urbanism (stabilită în funcție de suprafața terenului).

Dacă documentația este completă (se verifică de către Compartimentul Urbanism și Amenajarea Teritoriului) se depune la Registratura Primăriei Otopeni, iar certificatul de urbanism se eliberează în maxim 30 de zile de la data depunerii cererii. Prin certificatul de urbanism se stabilesc atât avizele necesare obținerii autorizației de construire, cât și posibilitățile de amplasare a construcțiilor. Documentația tehnică (proiectul) pentru autorizația de construire se întocmește de un arhitect autorizat și trebuie să cuprindă:

- piese scrise: memoriu tehnic de arhitectură, memoriu de rezistență, memorii de instalații interioare (electrice, termice și sanitare);
- piese desenate: plan de situație, planurile fiecărui nivel, secțiuni longitudinale și transversale, planuri fațade, plan acoperiș, plan fundații, planuri instalații interioare; studiul geotehnic

Toate planurile trebuie semnate și ștampilate de proiectanți și verificatori de specialitate atestați. Totodată, prin certificatul de urbanism se solicită avize de amplasament de la furnizorii de utilități, cum sunt: pentru traseele electrice: SC ENEL DISTRIBUȚIE SA; pentru rețelele de gaze: SC OTTOGAZ SRL; pentru rețelele de telefonie: SC ROMTELECOMSA; pentru apă-canal: SC VEOLIAAPA SERVICII SRL.

De asemenea, în funcție de obiectivul propus pot fi cerute și alte avize de la instituții naționale, cum ar fi: DIRECȚIA SANITARĂ ILFOV; INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ (ISU); COMPANIA NAȚIONALĂ DE AUTOSTRĂZI ȘI DRUMURI NAȚIONALE DIN ROMÂNIA (CNADNR); AUTORITATEA AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNĂ (AACR); ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ A ÎMBUNĂTĂȚIRILOR FUNCiare (ANIF); APELEROMÂNE.

Este bine de știut că indiferent de obiectivul propus pentru construire, în scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții solicitantul trebuie să se adreseze autorității competente pentru protecția mediului: Agenția pentru Protecția Mediului Ilfov (București, str. Aleea Lacul Morii nr. 1, sect.6).

În funcție de importanța construcțiilor și de amplasamentul acestora, Primăria poate solicita ca beneficiarul să întocmească o documentație de urbanism de tip PUZ (Plan Urbanistic Zonal) sau PUD (Plan Urbanistic de Detaliu).

Documentația tehnică (proiectul) pentru autorizația de construire - întocmit conform celor precizate mai sus - împreună cu avizele solicitate prin certificatul de urbanism, însoțite de o cerere tip și de dovada achitării taxei pentru emiterea autorizației de construire, se depun (după o prealabilă verificare de către Compartimentul Urbanism și Amenajarea Teritoriului) la Registratura Primăriei Otopeni, urmând ca în termen de maxim 30 de zile să se elibereze autorizația de construire.

Documentația pentru emiterea autorizației de construire se depune în două exemplare, urmând ca una dintre acestea să fie returnată beneficiarului ștampilată "vizat spre neschimbare", împreună cu autorizația de construire.

Taxa pentru autorizația de construire se stabilește pe baza unui deviz de lucrări și va fi 0,5% din valoarea de investiție - pentru locuințe și 1% din valoarea de investiție - pentru construcțiile cu alte destinații.

Consiliul Local Otopeni a aprobat o taxă minimă pentru suprafața desfășurată a construcției în funcție de zona în care este amplasată construcția și de accesul amplasamentului la utilități.

Cuantumul taxei pentru autorizația de construire se stabilește de către Compartimentul Urbanism și Amenajarea Teritoriului, pe baza devizului de lucrări întocmit de proiectant

CÂTEVA DETALII TEHNICE DESPRE CONSTRUCȚII

Din punct de vedere geotehnic, solul în orașul Otopeni este format, în general, dintr-un strat vegetal de suprafață în grosime de 0,30-0,50 m, după care, în adâncime, urmează un strat de argilă prăfoasă în grosime considerabilă. De regulă, fundarea construcțiilor se face în acest strat, care are o capacitate portantă de 200 kPa, valoarea exactă fiind dată în studiul geotehnic. Adâncimea minimă de fundare este de 0,90 m față de nivelul terenului, fiind dictată de adâncimea de îngheț din zonă.

O altă caracteristică a solului în orașul Otopeni este faptul că nivelul pânzei freatice este puternic influențat de precipitații și are o variație de la cea 5,00 m adâncime în perioadele secetoase la cea 1,00 m adâncime în perioadele cu precipitații abundente (în special primăvara și toamna). Din acest motiv este de preferat să se evite proiectarea construcțiilor cu subsol sau demisol. Dacă totuși, acest lucru nu poate fi evitat, prin proiect se vor lua măsuri speciale pentru realizarea unei hidroizolații serioase atât pe pereți, cât și sub placa de la subsol, realizându-se, practic, o cuvă bine izolată. De asemenea, în timpul execuției se va lucra cu mare atenție, astfel încât hidroizolația să nu fie perforată.

Din punct de vedere seismic, construcțiile vor fi proiectate conform Normativului P100/2006 echivalent gradului de risc seismic 8 pe scara Richter.

Din punct de vedere constructiv, structura de rezistență poate fi alcătuită după cum urmează: zidărie portantă cu pereți din cărămidă, blocuri ceramice, BCA cu sâmburi și centuri din beton armat - pentru clădiri cu regim de înălțime P+1E+M; cadre din beton armat formate din stâlpi și grinzi din beton armat pentru construcții cu 3 sau mai multe niveluri; structuri mixte formate din cadre din beton armat și pereți structurali (diafragme) din beton armat pentru construcții cu mai multe niveluri.

Structura de rezistență ce va fi adoptată se va stabili prin proiect de către inginerul structurist, având la bază satisfacerea unor condiții impuse de arhitectura clădirii, de Normativul C100/2006 pentru calculul de risc seismic și, nu în ultimul rând, pe baza unui calcul economic. (Alte detalii în numărul viitor al publicației.) ing. Nicolae Popescu; urb. Marian Boangăr Primăria Otopeni