

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



**RAPORT DE SPECIALITATE**

La proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației: PLAN URBANISTIC ZONAL pentru obiectivul **“CONSTRUIRE CLĂDIRE DE APARTAMENTE S+P+3Eretras CU SPAȚIU COMERCIAL LA PARTER, AMENAJARE INCINTĂ, ASIGURARE UTILITĂȚI”** propus să se realizeze pe terenul în suprafață de 2.727,00 mp situat în orașul Otopeni, județul Ilfov, Tarla 29, parcela 343/8, 343/81, lot 1, lot 2, lot 3, lot 4, număr cadastral 115005, carte funciara 115005, deținut în proprietate de societatea BONAVITA REZIDENTIAL SRL conform Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 772/07.03.2023 la Societatea Profesională Notarială ”CONFIDES”.

Cu cererea nr. 13050 din 27.04.2023, societatea BONAVITA REZIDENTIAL SRL, cu sediul în municipiul București, sector 6, str. Calea Apeductului nr. 8, camera nr. 3, bl. D2b, sc. 1, et. 1, ap. 6, solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal, pentru terenul în suprafață de 2.727,00 mp situat în orașul Otopeni, jud. Ilfov, str. - nr. -, Tarlaua 29, parcela 343/8, 343/81, lot 1, lot 2, lot 3, lot 4, nr. cadastral 115005, carte funciara 115005, pentru obiectivul: **“CONSTRUIRE CLĂDIRE DE APARTAMENTE S+P+3Eretras CU SPAȚIU COMERCIAL LA PARTER, AMENAJARE INCINTĂ, ASIGURARE UTILITĂȚI”**.

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 CLĂDIRE DE APARTAMENTE S+P+3Eretras CU SPAȚIU COMERCIAL LA PARTER, AMENAJARE INCINTĂ, ASIGURARE UTILITĂȚI”**, se găsește în intravilanul localității Otopeni, în zona de locuințe conform PUG aprobat prin HCL nr. 36/10.07.2000.

Potrivit prevederilor art. 56 alin. (1) și alin. (4) 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 probe documentația, în conformitate cu gradul de complexitate și cu prevederile acesteia.”*

În baza Avizului Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a județului Ilfov nr. 22934/16/10F din 07.04.2023, Avizului Arhitectului Șef al Consiliului Județean Ilfov nr. 22934/16/14F din 07.04.2023, Avizul de oportunitate nr. 8/14068/26.05.2022,

Se propune spre aprobare Proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației PLAN URBANISTIC ZONAL pentru obiectivul **“CONSTRUIRE CLĂDIRE DE APARTAMENTE S+P+3Eretras CU SPAȚIU COMERCIAL LA PARTER, AMENAJARE INCINTĂ, ASIGURARE UTILITĂȚI”** propus să se realizeze pe terenul în suprafață de 2.727,00 mp situat în orașul Otopeni, județul Ilfov, Tarla 29, parcela 343/8, 343/81, lot 1, lot 2, lot 3, lot 4, număr cadastral 115005, carte funciara 115005, deținut în proprietate de societatea BONAVITA REZIDENTIAL SRL conform Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 772/07.03.2023 la Societatea Profesională Notarială ”CONFIDES”, în următoarele condiții:

**REGIM JURIDIC:**

Terenul cu nr. cadastral 115005 în suprafață de 2.727,00 mp situat în intravilanul orașului Otopeni, conform PUG aprobat prin HCL nr. 36/10.07.2000, se află în proprietatea societății

BONAVITA REZIDENTIAL SRL conform Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 772/07.03.2023 la Societatea Profesională Notarială "CONFIDES".

#### **REGIM ECONOMIC:**

Situația existentă: terenul se află în categoria de folosință intravilan arabil. Categoria funcțională conform PUG aprobat prin HCL nr. 36/10.07.2000 este zona de locuințe.

Se propune: "**CONSTRUIRE CLĂDIRE DE APARTAMENTE S+P+3Eretras CU SPAȚIU COMERCIAL LA PARTER, AMENAJARE INCINTĂ, ASIGURARE UTILITĂȚI**".

#### **REGIM TEHNIC:**

##### **ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:**

**ZONA S1c – SUBZONA MIXTĂ CU ÎNĂLȚIMI MAXIME DE P+3, CONȚINÂND SERVICII, COMERȚ ȘI LOCUINȚE**

##### **Utilizări admise:**

- Spații comerciale și alimentație publică (magazine alimentare și nealimentare, restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.);
- Comerț cu amănuntul;
- Sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Servicii financiar-bancare și de asigurări, poștă și telecomunicații;
- Servicii sociale, colective și personale;
- Birouri și sedii ale unor organizații politice, profesionale, echipamente publice etc.;
- Dotări publice – clinici medicale, unități de învățământ (creșe, grădinițe, școli gimnaziale, licee etc.);
- Lucrări de reparații, consolidări, extinderi, supraetajări ale construcțiilor existente;
- Parcaje la sol sau multietajate;
- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- Spații verzi amenajate – plantarea se va realiza cu specii locale neinvazive, care contribuie la ameliorarea climatului local;
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; amenajări ale curților pentru accesul public (pentru activități de alimentație publică, spații expoziționale și alte utilizări atractive pentru public).

##### **Utilizări admise cu condiționări:**

- Conversiile funcționale se admit cu respectarea funcțiilor admise la articolul anterior, numai dacă sunt asigurate toate cerințele pentru noua funcțiune (accese, parcaje, spații verzi, condiții de însorire etc.);
- Sunt permise firme și panouri publicitare, dar fără a afecta negativ imaginea urbană și fără a ieși din planul fațadei

##### **Utilizări interzise:**

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau generatoare de fluxuri auto care nu pot fi suportate de trama stradală locală;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Anexe care produc murdărie sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri etc.)
- Depozitare en-gros;
- Depozitări de materiale refolosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- Autobaze și stații de întreținere auto;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

### Caracteristici ale parcelelor

- suprafața minimă a unei suprafețe construibile va fi de minim 500 mp

### Amplasarea clădirilor față de aliniament

#### **La Strada Marin Sorescu:**

- La frontul dispus la strada Marin Sorescu, retragerea față de aliniamentul reglementat va fi de minimum 3.00 m;
- Se admite depășirea retragerilor maxime prin construirea de balcoane (exclusiv logii) în zona nivelurilor superioare ale clădirii (de la P+1 în sus, inclusiv), până la maximum 1.5 m față de limita de proprietate.

#### **La Strada 1 Mai:**

- La frontul dispus la strada 1 Mai, retragerea față de aliniament va fi de **28.40 m (20.00 m** față de zona de protecție a magistralei de gaze).

### Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Față de limita laterală de proprietate, clădirile se vor retrage cu **Hmax/2**, dar nu mai puțin de **5.00 m** (retragerea minimă de 5,00 m este impusă pentru clădirile cu  $h_{max} \leq 10,00$  m; pentru  $h_{max} > 10,00$  m, clădirile se vor retrage față de limita laterală de proprietate cu  $h_{max}/2$ ); se admite amplasarea la 5,00 m față de limita laterală de proprietate a unei clădiri cu înălțimea mai mare de 10,00 m cu condiția unei retrageri a nivelurilor superioare egală cu cel puțin înălțimea nivelurilor; se admite depășirea retragerilor maxime prin construirea de balcoane (exclusiv logii) în zona nivelurilor superioare ale clădirii (de la P+1 în sus, inclusiv), până la maximum 1.5 m față de limita de proprietate.
- Față de limita posterioară de proprietate, clădirile se vor retrage cu **Hmax/2**, dar nu mai puțin de **5.00 m** (retragerea minimă de 5,00 m este impusă pentru clădirile cu  $h_{max} \leq 10,00$  m; pentru  $h_{max} > 10,00$  m, clădirile se vor retrage față de limita laterală de proprietate cu  $h_{max}/2$ ); se admite amplasarea la 5,00 m față de limita posterioară de proprietate a unei clădiri cu înălțimea mai mare de 10,00 m cu condiția unei retrageri a nivelurilor superioare egală cu cel puțin înălțimea nivelurilor.

### Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Construcțiile vor fi astfel dispuse încât să fie asigurată însorirea corespunzătoare spațiilor pentru public, respectiv a celor private, destinate locuirii;
- Se recomandă ca obiectivele propuse să respecte între ele distanțe egale cu înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **5,00 m**, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi care necesită lumină naturală.

### Circulații și accese

- **Pentru construcțiile comerciale**, se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare; în funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului, precum și platforme de depozitare și accese pentru mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor;
- Pentru toate categoriile de construcții și activități se va asigura, în mod obligatoriu, accesul carosabil pentru colectarea deșeurilor și pentru mijloacele de stingere a incendiilor;
- Pentru circulația pietonală din incintă se vor utiliza exclusiv materiale de construcție permeabile, care să asigure infiltrarea directă în sol a apei pluviale.

### Staționarea autovehiculelor

- **Pentru construcțiile de locuințe colective:** minimum 1.5 locuri de parcare pentru o unitate locativă.
- **Pentru funcțiunile comerciale:** se va asigura minimum 1 loc de parcare pentru fiecare 20 mp ai spațiului de expunere comercială.
- **Pentru construcțiile de birouri/servicii:** se va asigura minimum 1 loc de parcare pentru 30 mp utili de spațiu de birouri / servicii;
- În toate cazurile, pentru aceste funcțiuni se vor prevedea locuri de parcare în plus față de numărul minim necesar, respectiv **echivalentul a 20% din numărul total de locuri de parcare, pentru vizitatori/angajați;**
- Prin excepție de la aceste reguli, în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate în interiorul parcelei, se vor prezenta înscrisuri din care să reiasă, asigurarea locurilor de parcare la o distanță de maxim 250 m de construcțiile

respective, pe un teren deținut în proprietate sau asupra căruia există un drept de folosință (concesionare, închiriere etc.) pe întreaga durată de viață a construcției.

- Parcarea autovehiculelor se va realiza în afara circulațiilor publice, în interiorul parcelelor.

#### **Înălțimea maximă admisibilă**

Înălțimea maximă admisibilă nu va depăși S+P+2E+3Eretras, cu o înălțime maximă la cornișă de 14.00 m, măsurată prin raportare la cota +0.00 a terenului.

#### **Aspectul exterior al clădirilor**

- Clădirile vor avea un stil arhitectural care se va armoniza cu arhitectura existentă în zonă.
- Se interzice utilizarea unor materiale artificiale sau colorate strident (ca tabla amprentată imitând țigla, placaje stridente colorate, împrejmuiri din materiale nepotrivite precum panourile din policarbonat, prefabricatele din beton sau tabla amprentată). Se recomandă utilizarea culorilor pastelate, naturale, calde;
- Se recomandă evitarea pereților opaci (calcanelor) pe suprafețe mari.

#### **Condiții de echipare edilitară**

- Toate clădirile vor fi racordate la utilitățile publice necesare unei bune funcționări a imobilelor;
- Alimentarea cu apă a clădirilor se va realiza din sistemul centralizat de alimentare cu apă al Orașului Otopeni;
- Evacuarea apelor uzate se va realiza provizoriu într-un bazin vidanjabil până la extinderea sistemului centralizat de canalizare al Orașului Otopeni.
- Apele pluviale colectate de pe acoperișul clădirilor prin burlane și de pe suprafețele pietonale se vor deversa liber la suprafața terenului. Apele pluviale colectate de pe suprafața carosabilă vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi, apoi vor fi evacuate într-un bazin de retenție, de unde vor fi utilizată ulterior la irigarea spațiilor.

#### **Spații libere și spații plantate**

- Se vor amenaja spații verzi în interiorul parcelei pe cel puțin 30% din suprafața terenului;
- Spațiile libere private, vizibile din circulațiile publice, vor fi tratate ca grădini de fațadă – minimum 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Se va urmări menținerea plantațiilor existente și crearea de noi spații verzi și plantate.

#### **Împrejmuiri**

- Întrucât la parter va fi o funcțiune publică, se recomandă ca împrejmuirea de la stradă să fie înlocuită cu un parapet cu o înălțime de maximum 0.60 metri, dublată de gard viu sau să nu fie împrejmuire. Astfel, zona spațiilor comerciale pot fi lipsite de gard, însă pot fi separate prin mobilier urban (borduri, bolarzi etc.) sau prin elemente vegetale (garduri vii, plantații de aliniament etc.).
- Gardurile care delimitează proprietățile laterale se pot realiza la o înălțime maximă de 2.00 m și pot fi dublate de gard viu.

#### **Procent maxim de ocupare a terenului**

- P.O.T. maxim = 35.00%

#### **Articolul 16 – Coeficient maxim de utilizare a terenului**

C.U.T. maxim = 1.40 ADC / mp teren

***Notă: orice schimbare a soluțiilor menționate în prezentul Raport, implică o nouă procedură de avizare.***

**ARHITECT-ŞEF**

întocmit: Dumitrescu Victoria