

**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 ANSAMBLU DE LOCUINȚE P+1E+M (ÎN REGIM DE CONSTRUIRE ÎNȘIRUIT) CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJARE INCINTĂ, ASIGURARE UTILITĂȚI”** propus să se realizeze pe terenul în suprafață de 9.604,00 mp situat în orașul Otopeni, județul Ilfov, str. Emil Racoviță nr. 12-14, Tarla 8, parcela 120/113/114/1, număr cadastral 106224, carte funciara 106224, proprietatea societății **AIRPORT PLAZA S.A.** conform Contractului de vânzare autenticat sub nr. 906/11.08.2021 la BIN ROTĂRESCU ALEXANDRA IOANA.

Cu cererea nr. 2938 din 30.01.2023, societatea **AIRPORT PLAZA SA**, cu sediul în orașul Otopeni, Dr. Gării Odăi nr. 1A, camera 301.3, et. 3, jud. Ilfov, solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal, pentru terenul în suprafață de 9.604,00 mp situat în orașul Otopeni, jud. Ilfov, str. Emil Racoviță nr. 12-14, Tarla 8, parcela 120/113/114/1, nr. cadastral 106224, carte funciara 106224, pentru obiectivul: **“CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE P+1E+M (ÎN REGIM DE CONSTRUIRE ÎNȘIRUIT) CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, 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 ANSAMBLU DE LOCUINȚE P+1E+M (ÎN REGIM DE CONSTRUIRE ÎNȘIRUIT) CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJARE INCINTĂ, ASIGURARE UTILITĂȚI”**, se găsește în intravilanul localității Otopeni, în zona de mixtă de servicii și industrie nepoluantă 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. I 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. 21537/17/14F din 12.01.2023, Avizului Arhitectului Șef al Consiliului Județean Ilfov nr. 21537/17/14F din 12.01.2023, Avizul de oportunitate nr. 7/36533/07.04.2022,

Se propune spre aprobare Proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației **PLAN URBANISTIC ZONAL** pentru obiectivul **“CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE P+1E+M (ÎN REGIM DE CONSTRUIRE ÎNȘIRUIT) CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJARE INCINTĂ, ASIGURARE UTILITĂȚI** propus să se realizeze pe terenul în suprafață de 9.604,00 mp situat în orașul Otopeni, județul Ilfov, str. Emil Racoviță nr. 12-14, Tarla 8, parcela 120/113/114/1, număr cadastral 106224, carte funciara 106224, proprietatea societății **AIRPORT PLAZA S.A.** conform Contractului de vânzare autenticat sub nr. 906/11.08.2021 la BIN ROTĂRESCU ALEXANDRA IOANA, în următoarele condiții:

### **REGIM JURIDIC:**

Terenul cu nr. cadastral 106224 în suprafață de 9.604,00 mp situat în intravilanul orașului Otopeni, conform PUG aprobat prin HCL nr. 36/10.07.2000, se află în proprietatea societății AIRPORT PLAZA SA conform Contractului de vânzare autenticat sub nr. 906/11.08.2021 la BIN ROTĂRESCU ALEXANDRA IOANA, în următoarele condiții:

### **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 mixtă de servicii și industrie nepoluantă.

Se propune: "CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE P+1E+M (ÎN REGIM DE CONSTRUIRE ÎNȘIRUIT) CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJARE INCINTĂ, ASIGURARE UTILITĂȚI".

### **REGIM TEHNIC:**

**Terenul va fi reglementat prin următoarele funcțiuni:**

L1 – zona de locuințe

V1 – zona agrement – loc de joacă pentru copii

<b><u>L1 - ZONA DE LOCUINTE</u></b>
-------------------------------------

#### **1. UTILIZARI ADMISE**

- locuințe, cu partiu obisnuit, in regim de construire insiruit avand inaltime de pana la P+1E+M;
- se admit înșiruiți de max. 5 locuințe; **TERENUL LIBER AFERENT LOCUINTELOR VA FI PROPRIETATE COMUNA A TUTUROR PROPRIETARILOR.**
- echipamente tehnico edilitare aferente locuințelor;
- se pot desfasura activitati in sere si amenajari aferente;
- funcțiuni comerciale, servicii profesionale (mestesuguri, birouri - proiectare, consultanta, cabinete medicale, etc.) cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200 mp ADC si sa nu genereze transporturi grele.

#### **2. UTILIZARI INTERZISE**

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 200.00 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea unui număr de animale peste 4 UVM;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- 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 împiedica evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

### **3. CARACTERISTICI ALE PARCELEOR**

- loturile au suprafata de min. 600 mp pentru fiecare pachet de locuințe înșiruite.

### **4. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT, FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE**

- min.5,00 m fata de aliniamentul la str. Emil Racoviță (De 120/5), situata la sud;
- min.5,00 m fata de aliniamentul la str. propusă prin alte documentații aprobate anterior, spre nord;
- min.5,0 m fata de drumul de acces ce va deservi întreg ansamblul de locuințe propus.
- in fasia « non edificandi » dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nici o constructie, cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces si platformelor de parcare, spatii verzi plantate, lucrari edilitare.
- min.5,00 m fata de limita din spate a fiecarui lot;
- pentru locuințele înșiruite, la clădirile de capăt, față de latura opusă cuplării, cladirile se vor retrage cu min.3,00 m;

### **5. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

Constructiile realizate pe aceeași parcela se vor amplasa unele fata de altele la o distanta de cu minim jumătate din inaltimea de la cornisa masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai puțin de 6,00 m.

### **6. CIRCULATII SI ACCESE**

Toate parcelele vor avea asigurate accese carosabile si pietonale. Accesul se realizeaza din drumul propus care deserveste intreg ansamblul de locuinte.

### **7. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Stationarea autovehiculelor se va realiza numai in incinta proprie, asigurandu-se min.2 locuri de parcare pentru fiecare locuinta (2,5m x 5,0m pentru fiecare loc de parcare).

### **8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- toate fatadele vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca fatade importante;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

### **9. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA: P+IE+M**

- inaltimea maxima la cornisa - 7,0 m;
- inaltimea maxima la coama - 10,0 m.

Mansarda se va realiza în volumul acoperișului și va reprezenta max. 60% din suprafata nivelului curent.

### **10. SPATII LIBERE SI PLANTATE**

Toate spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada. Se vor asigura spatii verzi in proportie de min.40%.

Spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda, gradini cultivate, vor fi inierbate si plantate cu 1 arbore / 100 mp.

## **11. IMPREJMUIRE**

- imprejmuirea va avea inaltimea de min. 1,80 m, max. 2,20 m, transparenta spre strada (poate fi dublata cu gard viu ) si opaca spre vecinatati.

## **12. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI.**

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI - POT

**POT max = 40%**

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI – CUT

**CUT max = 0,80 pentru P+1E**

**CUT max = 1,06 pentru P+1E+M**

## **V1 -ZONA AGREMENT**

### **1.UTILIZARI ADMISE**

- Spatii verzi amenajate;
- Loc de joaca pentru copii – jocuri, instalatii pentru joc;
- Alei pietonale;
- Chioscuri, pergole;
- Piscine;
- Echipamente tehnico edilitare aferente locuintelor.

**ZONA VERDE AMENAJATA VA FI PROPRIETATE COMUNA A TUTUROR PROPRIETARILOR.**

### **2. CARACTERISTICI ALE PARCELEOR**

- lot cu suprafata de min. 1300 mp.

### **3. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT, FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE**

- min.5,00 m fata de aliniamentul la str. Emil Racoviță (De 120/5), situata la sud;
- min.5,00 m fata de aliniamentul la str. propusă prin alte documentații aprobate anterior, spre nord;
- min.5,0 m fata de drumul de acces ce va deservi întreg ansamblu de locuințe propus.
- fata de limitele laterale ale parcelelor propuse, constructiile se vor retrage cu minim h/2 dar nu mai puțin de 3,00 m;
- fata de limitele posterioare ale parcelelor propuse, constructiile se vor retrage cu min. 5,00 m;

### **4. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

- Constructiile realizate pe aceeași parcelă se vor amplasa unele fata de altele la o distanta de cu minim jumătate din inaltimea de la cornisa masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai puțin de 4,00 m.

### **5. CIRCULATII SI ACCESE**

*Accesul se realizeaza din drumul propus care deservește întreg ansamblul de locuinte si din strada Emil Racovita. Se vor amenaja alei pietonale.*

### **6. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Nu e cazul.

## 7. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Construcțiile noi vor fi specifice funcțiunii propuse de parc/loc de joacă pentru copii – chioscuri, pergola, diverse jocuri și instalații pentru joc;

## 8. *INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA*

**H max cornisa = 3,0 m**

## 9. SPATII LIBERE SI PLANTATE

Se vor asigura spații verzi amenajate, în proporție de 70%.

## 10. IMPREJMUIRE

- împrejmuirea va avea înălțimea de min. 1,80 m, max. 2,20 m, transparentă spre stradă (poate fi dublată cu gard viu) și opacă spre vecinătăți.

## 11. INDICATORI URBANISTICI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI - POT

**POT max = 10%**

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI – CUT

**CUT max = 0,1**

## III. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE

### Organizarea circulației carosabile și pietonale:

- modernizarea str. Emil Racoviță (De 120/5) a fost propusă prin PUG aprobat anterior și va avea un profil de **11,00 m** – carosabil de 7,00 m, marginit de trotuar de câte 1,00 m de fiecare parte a carosabilului și spațiu verde cu rigolă pentru preluarea apelor meteorice;
- drumul de acces propus pentru ansamblul de locuințe va avea un profil de 8,00 m – carosabil de 6,00 m, marginit de trotuar de câte 1,00 m de fiecare parte a carosabilului.
- Pe zona de nord a terenului studiat, în lungul canalului de desecare Hc 120/3, a fost propusă o circulație cu câte un sens pe fiecare parte a canalului de desecare, mărginită spre canalul de desecare cu zona de protecție a acestuia de 2,00 m și trotuar de 1,00 m spre ansamblul de locuințe propus.

## IV. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

### Alimentarea cu apă și canalizare

- se propune asigurarea alimentării cu apă de la gospodărie de apă cu puturi forate;
- în ceea ce privește canalizarea, evacuarea apelor uzate se va realiza la stație de epurare care va deservi întreg ansamblul de locuințe, iar apele epurate vor fi deversate în canalul de desecare situat la nord de terenul studiat;
- apele pluviale, preluate de pe suprafața acoperișurilor prin burlane, se scurg liber pe suprafața terenurilor prin rigole. Apele pluviale de pe circulațiile carosabile și pietonale vor fi direcționate spre canalul de desecare adiacent, după ce trec printr-un separator de hidrocarburi.

### Alimentarea cu energie electrică

- se propune racordarea la rețeaua electrică existentă.

### Alimentarea cu gaze naturale

- se propune racordarea la rețeaua de gaze naturale existentă, prin extinderea acesteia.

### Incalzirea spațiilor propuse

- energia termica necesara incalzirii spatiilor, va fi asigurata in sistem local cu centrale electrice sau pe gaze.

Colectarea deseurilor

- deseurile vor fi sortate, colectate si depozitate pe o platforma special amenajata in incinta, de unde vor fi preluate de firma specializata.

Realizarea lucrarilor necesare pentru asigurarea utilitatilor se va face pe baza unor proiecte intocmite de firme de specialitate, conform legislatiei si normativelor in vigoare specialitate si va fi suportata de beneficiar.

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

**ARHITECT-ŞEF,**



întocmit: Dumitrescu Victoria