

**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 SPAȚII COMERCIALE, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, SERVICII P+1E - Modificare PLAN URBANISTIC ZONAL” existent, propus să se realizeze pe terenul în suprafață de 16.838,01 mp (16.894,01 mp din măsurătorile cadastrale) situat în orașul Otopeni, județul Ilfov, Calea Bucureștilor nr. 227-233, Cv 36, parcela 2019-2031; număr cadastral 104098, carte funciară 104098, proprietatea societății NUSCO IMOBILIARA SA conform Actului de alipire autentificat sub nr. 17/13.01.2003 la B.N.P. Luba Alexandrescu)

Cu cererea nr. 10309 din 29.03.2022, societatea NUSCO IMOBILIARA SA prin societatea ASCO CONSTRUCȚII SRL (în calitate de proiectant), cu sediul în municipiul București, Șos. Pipera nr. 48, Pavilion administrativ, camera nr. 20, et. 2, sect. 2, solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal, pentru terenul în suprafață de 16.838,01 mp (16.894,01 mp din măsurătorile cadastrale) situat în orașul Otopeni, județul Ilfov, Calea Bucureștilor nr. 227-233, Cv 36, parcela 2019-2031; număr cadastral 104098, carte funciară 104098,, pentru obiectivul: “CONSTRUIRE SPAȚII COMERCIALE, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, SERVICII P+1E - Modificare PLAN URBANISTIC ZONAL”.

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 și PUZ aprobat prin HCL Otopeni nr. 137/18.12.2007.

Prin HCL Otopeni nr. 137/18.12.2007 a fost aprobată documentația de tip PUZ pentru obiectivul ”DEPOZIT MATERIALE DE CONSTRUCȚII, CORP ADMINISTRATIV, MAGAZIN DE PREZENTARE ȘI ANEXE cu utilități”.

Amplasamentul propus pentru obiectivul “CONSTRUIRE SPAȚII COMERCIALE, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, SERVICII P+1E - Modificare PLAN URBANISTIC ZONAL” existent, se găsește în intravilanul localității Otopeni existent la 01.01.1990.

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 aprobe documentația, în conformitate cu gradul de complexitate și cu prevederile acesteia.”

În baza Avizului Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și de Urbanism a județului Ilfov nr. 19038/19/10F din 09.03.2022, Avizului Arhitectului Șef al Consiliului Județean Ilfov nr. 19038/19/10F din 09.03.2022, Avizul de oportunitate nr. 4/19831/10.08.2021,

Se propune spre aprobare Proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației PLAN URBANISTIC ZONAL pentru obiectivul “CONSTRUIRE SPAȚII COMERCIALE, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, SERVICII P+1E - Modificare PLAN URBANISTIC ZONAL” existent, propus să se realizeze pe terenul în suprafață de 16.838,01 mp (16.894,01 mp din măsurătorile cadastrale) situat în orașul Otopeni, județul Ilfov, Calea Bucureștilor nr. 227-233, Cv 36, parcela 2019-2031; număr cadastral 104098, carte funciară 104098, în următoarele condiții:

**REGIM JURIDIC:**

Terenul cu nr. cadastral 104098 mp in suprafata de 16.838,01 mp (16.894,01 mp din măsurătorile cadastrale) este proprietatea societății NUSCO IMOBILIARA SA conform Actului de alipire autentificat sub nr. 17/13.01.2003 la B.N.P. Luba Alexandrescu.

### **REGIM ECONOMIC:**

Situația existentă: teren intravilan construibil. Categoria funcțională conform PUZ aprobat prin HCL nr. 137/18.12.2007 este zona de depozitare, comerț, servicii.

Se propune: "CONSTRUIRE SPAȚII COMERCIALE, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, SERVICII P+1E - Modificare PLAN URBANISTIC ZONAL"

### **REGIM TEHNIC:**

Accesul la teren se va asigura din Calea Bucureștilor situată în partea de est.

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

#### **M1-subzona comert, servicii, alimentatie publica**

##### **Caracterizare generală:**

##### **Componenta**

- Subzona comert, servicii, alimentatie publica

##### **Funcțiunea dominantă;**

- comert/servicii
- alimentatie publica

##### **Funcțiuni complementare admise;**

- institutii,
- locuire individuala
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare;
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmuiri.

##### **Utilizări admise:**

- echipamente publice specifice zonei rezidentiale;
- Locuire individuala.
- spatii pentru alimentatie publica, comert, servicii
- depozitare
- spatii pentru functiuni comerciale si de prezentare
- spatii pentru supermarket, hypermarket, strip mall
- spatii pentru birouri-sediu de firma
- spatii pentru activitati bancare
- farmacie
- spalatorie auto ecologica
- spatii pentru panouri publicitare, totem

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

- depozitari en-gros cu organizarea specifica a circulatiilor in incinta
- depozitari de materiale re folosibile
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice fara a incurca vizibilitatea
- statii de intretinere auto cu conditia organizarii de accesesei circulatii separate
- statii de alimentare cu carburant cu conditia organizarii de accese si circulatii separate si asigurarea zonei de protectie
- spalatorii cu conditia organizarii de accese si circulatii separate

#### **Utilizari interzise:**

- Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele 22.00;
- Realizarea unor false mansarde;
- Anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;;
- Depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- Spalatorii chimice;
- Lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile adiacente;
- Orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

### **CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**

#### **Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)**

Pentru a fi construibilă direct, în baza prezentului regulament, parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (servitute de trecere) de minim 4,00 m lățime.

#### **Amplasarea cladirilor fata de aliniament**

Construcțiile se vor amplasa la o distanță de minim 15,00 m față de Calea Bucureștilor situată la est.

#### **Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**

Viitoarele cladiri se vor retrage fata de limitele laterale de proprietate cu min 3,00 metri si fata de limita posterioara la o distanta de minim 5,00 metri.

#### **Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela**

Cladirile vor respecta intre ele distante de minim 16,00 m

#### **Circulatii si accese**

- (1) Accesul pe parcele este format din două benzi cu lățimea de 3,50 m pe sens (7,00 m total), realizându-se din Calea Bucureștilor pe latura de est în partea nordică a acesteia. Drumul carosabil din incintă va avea o lățime de 16,00 m compus din 7,00 m carosabil (două benzi de 3,50 m lățime); 2,00 m pietonal și spațiu verde.
- (2) Ieșirea de pe parcelă, cu o lățime de 7,00 m (3,50 m pe sens), către Calea Bucureștilor se realizează pe latura estică, în extrema sudică a acesteia.
- (3) Se va asigura în mod obligatoriu accesul carosabil pentru colectarea deșeurilor și pentru mijloacele de stingere a incendiilor.

#### **Stationarea autovehiculelor**

Se dispune, cu caracter de obligativitate, alocarea numarului de locuri de parcare pentru cladirea nou creata, dupa cum urmeaza:

- un loc de parcare la 200 mp suprafata desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafata desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp suprafata desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600-2.000 mp;
- un loc de parcare la 40 mp suprafata desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.
- Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masa.

## Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

H. max propus = 8.00 m

### Aspectul exterior al cladirilor

- Aspectul clădirilor va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță".
- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- Firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

### Conditii de echipare edilitara

- (1) Apa potabila – orice constructie noua trebuie sa fie racordata la rețeaua publica de distributie a apei potabile conform soluției avizate de Agenția pentru Protecția Mediului, respectiv Administrația Națională "Apele Române".
- (2) Canalizare menajera – construcțiile trebuie racordate la rețeaua locala de canalizare conform soluției avizate de Agenția pentru Protecția Mediului, respectiv Administrația Națională "Apele Române".
- (3) Canalizare pluviala – amenajările pe orice teren trebuie astfel realizate încat sa permita scurgerea apelor meteorice spre rețeaua publica colectoare a acestora, sau vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi, apoi vor fi colectate/stocate într-un bazin de retenție, de unde vor fi folosite la întreținerea spațiilor verzi din incintă – racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.
- (4) Alimentarea cu energie electrică a noilor construcții – se propune a se face din rețeaua electrică ce alimentează orașul Otopeni.
- (5) Încălzirea agentului termic se face în sistem centralizat, cu centrale termice, alimentate cu gaze.
- (6) Branșamentele se vor realiza îngropat.
- (7) Salubritate – orice cladire trebuie sa fie prevazută cu amenajari pentru colectarea deseurilor in containere.

### Spatii plantate

- Va fi asigurat procentul necesar de spatii verzi plantate;
- Se prevede amenajarea unei perdele verzi, de vegetatie, perimetrata
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de garda și gradina cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- Suprafata de spatii verzi din cadrul terenului studiat prin PUZ este de minim 20% din suprafata totala a terenului din care:
- Suprafata spatiu verde = **3375.36 mp (20%)**
- Se recomandă ca plantarea spațiilor verzi sa se faca în proportie de minim 80% cu specii locale, adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.

### Imprejmuiri

- (1) Imprejmuirile spre strada sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o inaltime de maxim 2,20 metri si cu un soclu opac de 0,60 metri.
- (2) Imprejmuirile limitelor laterale si posterioare ale parcelelor vor fi opace cu inaltime de maxim 2,20 metri.

## **POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZAREA TERENULUI**

•Procent maxim de ocupare a terenului (POT max) = 55 %

•Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT max) = 1.65 mp ADC/mp teren

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

Având în vedere cele prezentate, în temeiul art. 56 alin. (1) din Legea nr. 350 din 06.07.2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul modificată și completată, am redactat proiectul de hotărâre pentru aprobarea documentației de urbanism prezentată.

**ARHITECT-ŞEF**

întocmit: Dumitrescu Victoria

