

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 SHOWROOM, BIROURI P+2E ȘI DEPOZITARE PARTER ÎNALT"** propus să se realizeze pe terenul în suprafață totală de 3.321,00 mp din măsurători (3.631,00 mp conform actelor de proprietate) situat în județul ILFOV, orașul OTOPENI, cod poștal -, str. CALEA BUCUREȘTIILOR nr. 3A-1 și nr. 3A-2, Nr. Fisă cadastrală Cv 64, numărul topografic al parcelei: 2238-2241, identificate prin Nr. Cadastrale ale bunului imobil: 115465, 117504; Cărți Funciare 115465, 117504, deținute în proprietate de societatea OVIDANMARC S.R.L. conform Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1314/29.10.2019 la BIN Olteanu Oana și a Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1593/28.10.2021 la SPN "Solemnis".

Cu cererea nr. 6472 din 27.02.2025, societatea OVIDANMARC S.R.L., cu sediul în municipiul București, str. Știrbei Vodă nr. 126, corp A, subsol, camera 7, ap. 1, solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal, pentru terenul în suprafață totală de 3.321,00 mp situat în orașul Otopeni, jud. Ilfov, str. CALEA BUCUREȘTIILOR nr. 3A-1 și nr. 3A-2, Nr. Fisă cadastrală Cv 64, numărul topografic al parcelei: 2238-2241, identificate prin Nr. Cadastrale ale bunului imobil: 115465, 117504; Cărți Funciare 115465, 117504 pentru obiectivul: **"CONSTRUIRE SHOWROOM, BIROURI P+2E ȘI DEPOZITARE PARTER ÎNALT"**.

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 SHOWROOM, BIROURI P+2E ȘI DEPOZITARE PARTER ÎNALT"**, se găsește în intravilanul localității Otopeni, în zona rezidențială mixtă LI1 și LI2 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 organisme centrale și teritoriale interesate, potrivit prevederilor anexe 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 Arhitectului Șef al Județului Ilfov nr. 4603/15/1F din 19.02.2025, Avizul de oportunitate nr. 4/3735/29.02.2024, precum și a avizelor și documentațiilor ce constituie dosarul planului urbanistic zonal propus, așa cum au fost solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 966/29197 din 16.10.2023,

Se propune spre aprobare Proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației **PLAN URBANISTIC ZONAL** pentru obiectivul **"CONSTRUIRE SHOWROOM, BIROURI P+2E ȘI DEPOZITARE PARTER ÎNALT"** propus să se realizeze pe terenul în suprafață totală de 3.321,00 mp din măsurători (3.631,00 mp conform actelor de proprietate) situat în județul ILFOV, orașul OTOPENI, cod poștal -, str. CALEA BUCUREȘTIILOR nr. 3A-1 și nr. 3A-2, Nr. Fisă cadastrală Cv 64, numărul topografic al parcelei: 2238-2241, identificate prin Nr. Cadastrale ale bunului imobil: 115465, 117504; Cărți Funciare 115465, 117504, deținute în proprietate de societatea OVIDANMARC S.R.L. conform Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1314/29.10.2019 la BIN Olteanu Oana și a Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1593/28.10.2021 la SPN "Solemnis", în următoarele condiții:

REGIM JURIDIC:

Terenul cu nr. cadastral 115465 în suprafață de 3.157 mp (2.847 mp din documentatia cadastrala) este proprietatea societatii OVIDANMARC S.R.L. conform Contractului de vanzare – cumparare autentificat sub nr.1314 din 29.10.2019 la BIN Olteanu Oana, a Autorizației de desființare nr. 4/29019/04.11.2020 și a Procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 6/34855/04.12.2023.

Terenul cu nr. cadastral 117504 în suprafață de 474,00 mp si constructia edificata pe acesta sunt proprietatile societatii OVIDANMARC S.R.L. conform Contractului de vanzare autentificat sub nr.1593 din 28.10.2021 la SPN „Solemnis”, a Autorizației de desființare nr. 5/7907/08.04.2022 și a Procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 7/34856/04.12.2023.

Terenurile sunt situate în intravilanul existent la 01.01.1990 al localitatii Otopeni conform PUG aprobat prin HCL nr.36/10.07.2000 .

REGIM ECONOMIC:

Situația existentă: terenuri intravilane. Categoria funcțională conform PUG aprobat prin HCL nr. 36/10.07.2000 este zona rezidențială mixtă LI1 și LI2.

Se propune: **”CONSTRUIRE SHOWROOM, BIROURI P+2E ȘI DEPOZITARE PARTER ÎNALT”**

REGIM TEHNIC:

Accesul se va realiza din Calea Bucureștilor situată în partea de est.

Terenul va fi reglementat prin următoarea zonă funcțională:

Is- instituții și servicii cu regim de inaltime P+2E

Utilizare functionala

ZONA IS– zona institutii si servicii in regim de construire izolat

- **Utilizari admise:**
 - spatii pentru showroom auto, birouri, zona administrativa
 - spatii pentru depozitare componente pentru autoturisme
 - servicii
 - semnal luminos, catarge steaguri, semne directionale, panouri firma si publicitate
 - platforme carosabile si pietonale
 - bazin apa incendiu, si pompe de incendiu
 - post trafo
 - spatii de recreere pentru angajati
 - parcaje supraterrane
 - platforme pentru depozitarea deseurilor menajere
 - spatii tehnice, cabina poarta
 - plantatii ornamentale

Conditii de amplasare, echipare si configurare a terenurilor

• **Caracteristici ale parcelelor**

- se vor respecta forma si dimensiunile parcelelor conform *Plansei 3- Reglementari urbanistice* .

• **Aliniament**

Aliniamentul variaza in functie de inaltimea cladirilor, acesta fiind stabilit astfel incat distanta dintre fronturi sa fie cel putin egala cu inaltimea celei mai inalte cladiri.

• **Amplasarea cladirilor fata de aliniament**

Retragerea fata de aliniament este de 5.00m fata de limita de proprietate din partea de sud si de 9.00m fata de str.Calea Bucurestilor.

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

Edificabilul va fi delimitat de următoarele retrageri:

- 4.00m fata de limita din partea de vest
- 49.00m fata de limitele de nord
- 11.00m fata de limita laterala din partea de est (nr. cad. 117505)
- 9.00m fata de Calea Bucurestilor
- 5.00m fata de limita din partea de sud

- **Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcelă**

Amplasarea cladirilor una fata de cealalta variaza in functie de inaltimea cladirilor, aceasta fiind stabilita astfel incat distanta dintre cladiri sa fie cel puțin egala cu jumătate din inaltimea celei mai înalte cladiri.

Nerespectarea conditiilor de amplasare și configurare a cladirilor impune elaborarea unui studiu de insorire pentru fiecare caz in parte, studiu ce are ca scop respectarea normelor sanitare in vigoare.

- **Circulatii și accese**

Terenurile studiate se învecineaza in partea de est cu str. Calea Bucurestilor (bretea aferentă DN 1) și in partea de sud cu drum privat nr cad. 114732.

Pornind de la cerinta Legii nr. 43/1975 și a Ordinului Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 care prevede pentru drumuri platforme minimale și avand in vedere necesitatea preluării circulației pietonale și a asigurării unui traseu pentru rețele și conform prevederilor PUG Otopeni :

- Str. Calea Bucurestilor va ramane cu un profil de 6.00m carosabil (o banda pe sens cu o latime de 3,00m fiecare), un trotuar cu o latime de 2.50m .

Circulațiile din interiorul viitoarei incinte vor avea un profil de min. 6,00 m.

- **Stationarea autovehiculelor**

Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei in parcaje (aferente fiecarei functiuni potrivit R.G.U. și P132-93) supraterrane, special amenajate in afara circulațiilor publice.

Parcajele se vor asigura in afara domeniului public, in incinta, supraterran.

Parcajele vor fi configurate spatial in conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor in localitati urbane – P132/1993 (și proiect nr.6970/N/1992 – URBANPROIECT) NP 24/2022 , se vor asigura un numar de locuri de parcare in incinta conform prevederilor art. 33 și Anexa nr. 5 – R.G.U (pentru depozitare: un loc de parcare la 25 mp pentru activități desfășurate pe o suprafață de 10 - 100 mp, un loc de parcare la 150 mp pentru activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp pentru activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp) și conform HCL Otopeni nr. 21/30.06.2017 (min 1 loc de parcare pentru 30 mp utili de spațiu de birouri/servicii; minim 1 loc de parcare pentru 20 mp utili de spațiu de expunere comercială) 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.

- **Inaltimea maxima admisibila a cladirilor**

P+2E- cu inaltimea maxima de 12,00 m la atic; se permit, doar cu avizul AACR, accente de inaltime peste ultimul etaj (pergola, casa scarii) ce vor fi detaliate la faza D.T.A.C.

- **Aspectul exterior al cladirilor**

- cladirile noi sau modificarile/ reconstrucțiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor;
- In cadrul proiectului pentru realizarea fatadelor, avand in vedere tipul de functiune se propun materiale in culori de alb/ ivoire/ gri și redarea unui material brun - metal ruginit. Fatadele sunt realizate pe alocuri din placare cu termoizolatie și sistem de decorativa; fatade ventilate și pereti cortina; dar și spatiul de depozitare efectiv, realizat din panouri termoizolante. Imaginea arhitecturala este minimalista și se integreaza in situl urban aflat in discutie.

- **Conditii de echipare edilitara**

- debitul de apa necesar consumului in incinta se va asigura din rețeaua publica a orasului Otopeni existenta in zona conform aviz nr. 92460870/29.05.2024 emis de VEOLIA ROMANIA SOLUTII INTEGRATE S.A., conform consultanta tehnica nr. 9309/27.11.2024 emisa de SGA Ilfov-Bucuresti și conform Deciziei etapei de incadrare nr. 136 din 02.12.2024 emis de APM Ilfov.

- apele uzate menajere vor fi preluate de la instalatiile sanitare interioare și dirijate spre un bazin vidanjabil etans, cu posibilitatea de bransare la rețeaua publica de canalizare menajera, la momentul extinderii acesteia, conform consultanta tehnica nr. 9309/27.11.2024 emisa de SGA Ilfov-Bucuresti și conform Deciziei etapei de incadrare nr. 136 din 02.12.2024 emis de APM Ilfov.

- apele pluviale vor fi preluate de pe suprafata acoperisurilor prin burlane de unde se scurg liber la suprafata terenului prin rigole, conform consultanta tehnica nr. 9309/27.11.2024 emisa de SGA Ilfov-Bucuresti și conform Deciziei etapei de incadrare nr. 136 din 02.12.2024 emis de APM Ilfov.

- apele pluviale de pe suprafata partii carosabile, parcarilor sunt dirijate prin rigole într-un bazin de retentie cu separator de hidrocarburi, urmand a fi folosite la udarea spatiilor verzi din cadrul terenului

conform consultanta tehnica nr. 9309/27.11.2024 emisa de SGA Ilfov-Bucuresti si conform Deciziei etapei de incadrare nr. 136 din 02.12.2024 emis de APM Ilfov.

- alimentarea cu energie electrica se propune a se face din reseaua ce alimenteaza orasul Otopeni;
- alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se poate face prin bransarea la reseaua de distributie de gaze naturale existente in orasul Otopeni.

- **Spatii libere si spatii plantate**

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.
- procentul minim de spatii verzi pentru intreg ansamblul va fi de 20.00%

- **Imprejmuiri**

- imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maximum 2,00 m, din care un soclu opac de 0,60 m si o parte transparenta dublata cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu inaltime de maximum 2,50 m.

Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

- **P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului: 30%.**
- **C.U.T.- Coeficient maxim de utilizare a terenului: 0.90**

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.

**p. ARHITECT-ŞEF,
inspector superior,
Dumitrescu Victoria**

