

ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI OTOPENI
Compartimentul Urbanism și Amenajarea
Teritoriului

Nr. 28548 din 17.08.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism „Plan Urbanistic Zonal” și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, pentru obiectivul **„CONSTRUIRE CLĂDIRE DE BIROURI, SERVICII, SHOWROOM S+P+3E”** propus a se realiza pe terenul în suprafață de 2.526,00 mp identificat cu Număr Cadastral 121168, Carte Funciară 121168,

Documentația Plan Urbanistic Zonal („PUZ”) a fost elaborată pentru obiectivul **„CONSTRUIRE CLĂDIRE DE BIROURI, SERVICII, SHOWROOM S+P+3E”** propus a se realiza pe terenul situat în orașul Otopeni, județul Ilfov, identificat astfel:

- a) **Nr. cadastral:** 121168
- b) **Carte Funciară:** 121168
- c) **Fișa cadastrală:** Cv 64
- d) **Nr. topografic:** 2225, 2226
- e) **Suprafață teren:** 2.526,00 mp
- f) **Proprietar:** AME BRUXELLES CENTER SRL (persoană fizică/juridică)
- g) **Regimul juridic:** proprietate privată, grevat de ipotecă imobiliară în favoarea Raiffeisen Bank S.A (conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 121168 din 26.05.2026)

Scopul Documentației de urbanism este modificarea și detalierea prevederilor PUG Otopeni pentru terenul vizat, în vederea stabilirii regimului urbanistic, funcțiunii și integrării armonioase a obiectivului în zonă.

Proiectude hotărâre a fost elaborat ținând seamă de:

- Avizul Arhitectului Șef al Județului Ilfov nr. 19663/10R/2F din 08.07.2026;
- Avizele specifice privind documentația de urbanism „Plan Urbanistic Zonal” pentru obiectivul **„CONSTRUIRE CLĂDIRE DE BIROURI, SERVICII, SHOWROOM S+P+3E”** parte integrantă a acesteia;
- Raportul informării publicului înregistrat sub nr. _____ din _____
- art. 56 alin. (1), alin. (4), alin. (6) și alin. (7) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul modificată și completată;
- art. 28 alin. (1) și ale art. 30 alin. (2) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism aprobate prin Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr. 233/2016, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 12 din Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobată prin Ordinul ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2701/2010;
- art. 129, alin. (1) și alin. (6) lit. c) din Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare;

Modificările propuse față de PUG:

Documentația de urbanism propusă spre aprobare introduce modificări punctuale ale PUG privind:

- a) **Funcțiunea terenului:** Intravilan
- b) **Coeficienți urbanistici:** POT max. 50%, CUT max. 1,68;
- c) **Regim de înălțime:** subsol+parter+3 etaje;
- d) **Retrageri față de aliniament:** conform planșei de reglementări;
- e) **Circulație și infrastructură:** păstrarea accesului existent și ajustări pentru parcuri și circulație pietonală;
- f) **Spații verzi și protecția mediului:** 20% pe sol.

Avize și puncte de vedere:

Documentația de urbanism propusă spre aprobare a fost avizată de către:

- a) Arhitectul Șef al Județului Ilfov;
- b) Alte autorități/instituții publice/organizații publice sau private/operatori servicii de utilități.

Consultarea publicului:

In urma parcurgerii etapelor de informare a publicului reglementate prin Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobată prin Ordinul ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2701/2010, nu s-au înregistrat obiecții, procesul de informare și consultare finalizand-se cu Raportul de informare a publicului la etapa elaborării propunerii finale, așa cum este precizat și în avizul arhitectului șef al Consiliului Județean Ilfov înregistrat cu nr. 19663/10R/2F din 08.07.2026.

Documentația de urbanism se propune spre aprobare cu respectarea procedurii de transparență decizională a Proiectului de hotărâre al Consiliului Local.

Compatibilitatea urbanistică:

Documentația de urbanism propusă spre aprobare respectă principiile de dezvoltare durabilă, integrarea vizuală și funcțională în zonă, protecția rețelelor edilitare și spațiilor verzi.

Detalii tehnice din RLU:

Terenul va fi reglementat prin următoarele funcțiuni:

- **ZONA IS - INSTITUȚII ȘI SERVICII**
 - **Subzona IS1** - instituții și servicii (birouri, depozitare, comerț, servicii, showroom)
 - **Subzona IS2** - instituții și servicii cu locuire existentă menținută în regim tranzitoriu
- **CIRCULAȚII** – străzi carosabile și zona de protecție a lor (acostamente, șanțuri, trotuare, spații verzi de aliniament) – existente și modernizate

Utilizări admise – ZONA IS (Subzona IS1 + Subzona IS2):

- construcții de birouri;
- zonă administrativă, zone comerciale și de servicii;
- spații pentru funcțiuni comerciale diverse;
- spații pentru exercitarea profesiunilor liberale;
- mici activități manufacturiere;
- spații pentru showroom;
- unități de cazare;
- platforme depozitare deșeuri menajere;
- spații plantate, spații exterioare amenajate;
- parcaje subterane și supraterane;

Utilizări admise cu condiționări - (Subzona IS2):

- Se admite menținerea funcțiunii de locuire exclusiv în cadrul parcelelor care, la data intrării în vigoare a prezentului RLU, au construcții existente legal edificate cu această destinație, strict pe durata existenței acestora. Funcțiunea de locuire nu poate fi extinsă, reînstituită sau dezvoltată prin construcții noi. În cazul desființării, înlocuirii, reconstruirii sau al

realizării unor dezvoltări noi în subzona IS2, regimul utilizărilor admise va fi exclusiv cel corespunzător zonei IS.

Utilizări interzise – ZONA IS (Subzona IS1 + Subzona IS2):

- platforme de colectare și unități de prelucrare a deșeurilor;
- se interzic construcțiile destinate cercetării și dezvoltării care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- se interzic depozitele și complexele de vânzări en-gros care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;

Amplasarea clădirilor față de aliniament

Amplasarea față de aliniament variază în funcție de înălțimea clădirilor, aceasta fiind stabilită astfel încât distanța dintre fronturi să fie cel puțin egală cu înălțimea celei mai înalte clădiri.

- retragerea față de aliniament va fi de min. 15,60 m (conform *Plansei U-03 - Reglementări urbanistice*);
- distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situate mai retras, pentru a nu se crea noi calcane.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- în principal, la autorizarea construcțiilor se va urmări:
- în cazul în care există o construcție în limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza cuplată cu cea existentă;
- retragerea față de limitele laterale ale parcelei va fi 10,00 m la nord, 5,00 la sud, 10,00 m la est (conform *Plansei U-03 - Reglementări urbanistice*);
- retragerea față de limita posterioară a parcelei (la vest) va fi 5,00 m (conform *Plansei U-03 - Reglementări urbanistice*);

La autorizarea construcțiilor se va respecta limita edificabilului reglementat.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Amplasarea clădirilor una față de cealaltă variază în funcție de înălțimea clădirilor, aceasta fiind stabilită astfel încât distanța dintre clădiri să fie cel puțin egală cu înălțimea celei mai înalte clădiri.

Nerespectarea condițiilor de amplasare și configurare a clădirilor impune elaborarea unui studiu de însorire pentru fiecare caz în parte, studiu ce are ca scop respectarea normelor sanitare în vigoare.

Circulații și accese

Terenul studiat are acces din breteaua DN1 – Calea Bucureștilor (fostă șos. București Ploiești).

Breteaua din estul amplasamentului este reglementată cu un profil de 6,00m (o bandă pe sens de 3,00m fiecare).

Parcarea și gararea se vor rezolva numai în incintă proprie: min. 1 loc de parcare pentru 30 mp utili de spațiu de birouri/servicii; min. 1 loc de parcare pentru 20 mp utili de spațiu de expunere comercială; min 2 locuri de parcare pentru 10 locuri de cazare; (2 locuri de parcare / unitate locativă)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

Construcțiile se vor amplasa la o distanță de minim **28,50 m** față de axul bretelei de legătură a DN1 cu DNCB, respectiv la minim **48,10 m** față de axul DN1, conform aviz **D.R.D.P. nr. 15/70670/43 din 18.06.2025.**

Stationarea autovehiculelor

Pentru zonele funcționale stabilite prin prezentul P.U.Z., stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei în parcaje, în afara circulațiilor publice.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

• **ZONA IS - INSTITUȚII ȘI SERVICII**

- **Subzona IS1 - instituții și servicii (birouri, depozitare, comerț, servicii, showroom) - construcții S+P+3E, cu înălțime maximă = 20,00m (măsurată în planul de la CTN conform Aviz A.A.C.R. nr. 12088/18.07.2025);**

- **Subzona IS2** - instituții și servicii cu locuire existentă menținută în regim tranzitoriu - construcții S+P+3E, cu înălțime maximă = 20,00m (conform Aviz A.A.C.R. nr. 12088/18.07.2025);

Aspectul exterior al clădirilor

- clădirile noi sau modificările/ reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei;
- 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.

Condiții de echipare edilitară

- într-o primă etapă, până la extinderea rețelei publice, se propune sursa de alimentare cu apă subterană – foraj (puț forat) ce va fi amplasat în incinta proprietății, soluția fiind avizată de către Agenția de Protecție a Mediului, conform aviz nr. 16/27.02.2026 și Agenția Națională Apele Române conform aviz nr. 202-IF/05.12.2025
- alimentarea cu apă pentru stingerea incendiilor se va face din sursă propusă ;
- într-o primă etapă, până la extinderea rețelei publice de canalizare, apele uzate menajere vor fi colectate prin sistem local de canalizare și apoi vor fi evacuate într-un bazin vidanjabil etanș, soluția fiind avizată de către Agenția de Protecție a Mediului, conform aviz nr. 16/27.02.2026 și Agenția Națională Apele Române conform aviz nr. 202-IF/05.12.2025. ;
- apele pluviale vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi, apoi vor fi stocate într-un bazin de retenție, de unde vor fi evacuate pe spațiile verzi din incinta proprietății. În caz de nevoie bazinul de retenție se va vidanja conform unui contract cu o societate specializată;
- alimentarea cu energie electrică se propune a se face din rețeaua de medie tensiune ce alimentează Orașul Otopeni;
- alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se poate face prin extinderea rețelei de distribuție de gaze naturale existente în Orașul Otopeni;

Spații libere și spații plantate

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate drept grădini de fațadă;
- spațiul verde amenajat pe sol va fi de 20% din suprafața terenului, conform aviz nr. 16/27.02.2026 emis de Agenția Națională de Mediu și Aree Protejate.

Împrejmuiri

- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maximum 2,00m, din care un soclu opac de 0,60m și o parte transparentă dublată cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maximum 2,50m.

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului

• **ZONA IS - INSTITUȚII ȘI SERVICII**

- **Subzona IS1** - instituții și servicii (birouri, depozitare, comerț, servicii, showroom) - **P.O.T. maxim = 50%**
- **Subzona IS2** - instituții și servicii cu locuire existentă menținută în regim tranzitoriu - **P.O.T. maxim = 50%**

C.U.T. – Coeficient maxim de ocupare a terenului

• **ZONA IS - INSTITUȚII ȘI SERVICII**

- **Subzona IS1** - instituții și servicii (birouri, depozitare, comerț, servicii, showroom) - **C.U.T. maxim = 1,68 mp ADC/ mp teren**
- **Subzona IS2** - instituții și servicii cu locuire existentă menținută în regim tranzitoriu - **C.U.T. maxim = 1,68 mp ADC/ mp teren**

În concluzia celor de mai sus rezultă că

- (i) Modificările propuse prin PUZ sunt justificate și compatibile cu dezvoltarea urbană;
- (ii) Avizele și punctele de vedere susțin aprobarea documentației;
- (iii) Procedura de consultare a publicului a fost respectată.

astfel că proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism „Plan Urbanistic Zonal” și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, pentru obiectivul **„CONSTRUIRE CLĂDIRE DE BIROURI, SERVICII, SHOWROOM S+P+3E”** propus a se realiza pe terenul în suprafață de 2.526,00 mp identificat cu Număr Cadastral 121168, Carte Funciară 121168, poate fi supus aprobării Consiliului Local al Orașului Otopeni, în conformitate cu prevederile art. 136 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019, cu respectarea condițiilor din avize și puncte de vedere.

Întocmit,

insp. Dumitrescu Victoria

