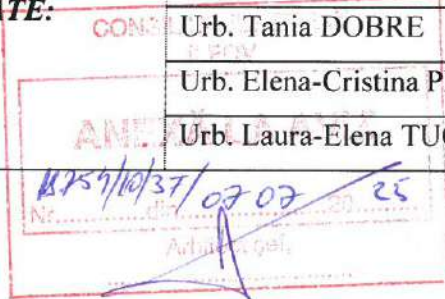


FOAIE DE GARDĂ

TITLU LUCRARE:	Introducere teren în intravilan, parcelare, construire ansamblu de locuințe și funcțiuni complementare	
AMPLASAMENT:	T19, parcela 286, lot 7 și lot 8, Oraș Otopeni, Județul Ilfov	
PROIECT NR.:	5/13.04.2023	
DATĂ ELABORARE:	aprilie 2023 Actualizat decembrie 2023	
FAZA DE PROIECTARE:	Plan Urbanistic Zonal	
BENEFICIAR:	IONIȚĂ CONSTANTIN GIUȘCĂ DIANA-ALEXANDRA	
PROIECTANT GENERAL:	S.C. DUAL STUDIO S.R.L.	SEMNĂTURI:
FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI:		
ȘEF DE PROIECT:	Urb. Laura-Elena TUCAN	
ÎNTOCMIRE PĂRȚI SCRISE	Urb. Minerva-Ionela CIOIU	
ȘI PĂRȚI DESENATE:	Urb. Tania DOBRE	
	Urb. Elena-Cristina PELMUȘ	
	Urb. Laura-Elena TUCAN	



BORDEROU

PIESE SCRISE

- | | | |
|----|-----------------------|------|
| 1. | FOAIE DE GARDĂ | 1/31 |
| 2. | BORDEROU | 2/31 |
| 3. | MEMORIU DE PREZENTARE | 5/31 |



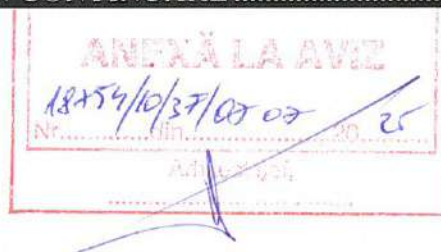
PIESE DESENATE

		Nr. Planșă
1.	PLANȘA 0.0. – ÎNCADRARE ÎN TERITORIU ȘI ÎN DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE	0.0.
2.	PLANȘA 0.1. – ANALIZA FUNCȚIONALĂ A VECINĂȚĂȚILOR – ACCESUL LA DOTĂRILE DIN ZONĂ	0.1.
3.	PLANȘA 1.1. – SITUAȚIE EXISTENTĂ – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, SCARA 1/1000	1.1.
4.	PLANȘA 2.0. – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, CĂI DE COMUNICAȚIE, RESTRICȚII TEHNICE, SCARA 1/1000	2.1.
5.	PLANȘA 2.2. – POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ, SCARA 1/1000	2.2.
6.	PLANȘA 2.3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE, CAI DE COMUNICAȚII, SCARA 1/1000	2.3
7.	PLANȘA 2.4. – CONCEPT. INSERTIE ÎN SIT REAL	2.4.
8.	PLANȘA 3.0. – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ, SCARA 1/1000	3.1.
9.	PLANȘA 4.0. – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR, SCARA 1/1000	4.1.

CUPRINS

CAPITOL 1 – PREZENTARE GENERALĂ	5
1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI	5
1.2 OBIECTUL LUCRĂRII	5
o Solicitări ale temei-program	5
o Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată	6
o Surse documentare	6
CAPITOL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	7
2.1 EVOLUȚIA ZONEI	7
o Date privind evoluția zonei	7
o Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității	9
o Potențial de dezvoltare	10
2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE	10
2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL	11
2.4 CIRCULAȚIA	13
2.5 OCUPAREA TERENURILOR	16
2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ	17
2.7 PROBLEME DE MEDIU	19
2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI	19
CAPITOL 3 – PREZENTAREA INVESTIȚIEI / OPERAȚIUNI PROPUSE	20
3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE	20
3.2 CATEGORII FUNCȚIONALE ALE DEZVOLTĂRII ȘI EVENTUALE SERVITUȚI	20
3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	20
3.4 CAPACITĂȚI DE TRANSPORT ADMISE, ASIGURAREA ACCESELOR ȘI PARCAJELOR	20
3.5 INDICATORI URBANISTICI OBLIGATORII	23
3.6 MODUL DE INTEGRARE LA NIVELUL ZONEI A CONSTRUCȚIEI PROPUSE	25
3.7 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE – ASIGURAREA UTILITĂȚILOR	26
3.8 PROTECȚIA MEDIULUI	27
3.9 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ – DOTĂRI DE INTERES PUBLIC NECESARE	28
3.10 STRATEGIE DE DEZVOLTARE URBANĂ	28

3.11 CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ.....	28
3.12 CATEGORII DE COSTURI DE VOR FI SUPORTATE DE INVESTITORUL PRIVAT ȘI CATEGORII DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE	29
CAPITOL 4 – CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE	31



MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOL 1 – PREZENTARE GENERALĂ

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

PROIECT NR.	5/13.04.2023
DENUMIREA PROIECTULUI	Introducere teren în intravilan, parcelare, construire ansamblu de locuințe și funcțiuni complementare
FAZA	PLAN URBANISTIC ZONAL
LOCALITATEA	T19, Parcela 286, Lot 7 și Lot 8, Oraș Otopeni, Județul Ilfov
BENEFICIAR	IONIȚĂ CONSTANTIN GIUȘCĂ DIANA-ALEXANDRA
PROIECTANT	S.C. DUAL STUDIO S.R.L.

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

○ Solicitări ale temei-program

Pe terenul cu suprafața din acte de **12.000 mp** și din măsurători **12.041 mp**, deținut în coproprietate de Ioniță Constantin, Ioniță Maria și Giușcă Diana-Alexandra, conform Actului de alipire autentificat sub nr. 1344 din 23.10.2018 la BIN Bana Fide – NP Raluca Elena Ciubotaru. Terenul este situat în extravilanul localității Otopeni conform PUG aprobat prin HCL nr. 36 din 10.07.2000 și este identificat cu nr. cadastral 114463, nr. fișă cadastrală T19; nr. topografic al parcelei 286, lot 7 și lot 8, și având Cartea Funciară 114463. Se propune **construirea unui ansamblu de locuințe și funcțiuni complementare, amenajare incintă**, în conformitate cu normele legislative în vigoare, respectiv *Legea 350/6.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările ulterioare* și a *Ordinului Nr. 233 din 26.02.2015 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism* și *H.G.R. nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare*.

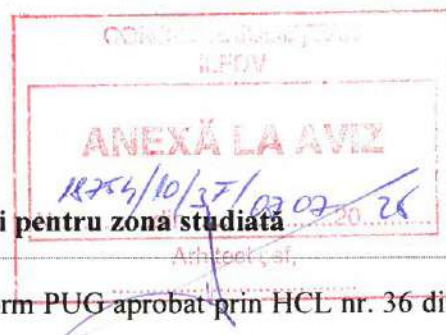
Prin prezenta documentație de urbanism de tip P.U.Z., se stabilesc reglementările pentru parcela studiată, în relație cu parcelele învecinate, respectiv modul specific de construire și anume:

- Condițiile de ocupare P.O.T., C.U.T., Rh;
- Retragerile clădirilor propuse față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- Imaginea configurativ – spațială a propunerii.

Teritoriul ce urmează să fie reglementat prin prezentul P.U.Z. este delimitat astfel:

- La nord: proprietăți private (drum privat NC 120348 și loturi NC 119989, 119335, 119338, 119339, 119342, 119343, 111893, 111894 și 111895);
- La est: canal (Hc 28);
- La sud: stradă proprietate privată (NC 116440);
- La vest: strada Putna (NC 116069).

○ **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată**



Terenul este situat în extravilanul localității Otopeni conform PUG aprobat prin HCL nr. 36 din 10.07.2000.

○ **Surse documentare**

▪ **Lista studiilor și proiectelor elaborate concomitent P.U.Z.:**

- Planul Urbanistic General Orașul Otopeni;
- Ridicarea topografică a terenului.

▪ **Surse de informații utilizate, date statistice:**

- Informații obținute de proiectant de la Serviciul Urbanism din cadrul Instituției Arhitectului Șef al Orașului Otopeni;
- Date culese de proiectant în teren;
- Institutul Național de Statistică – www.insse.ro.

▪ **Baza topografică:**

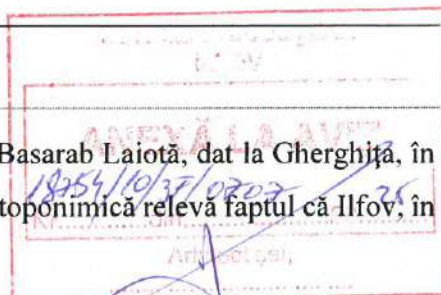
- Planul topografic a fost realizat în sistem de referință stereo '70 nivelment Marea Neagră.

CAPITOL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

○ Date privind evoluția zonei

Prima atestare a județului Ilfov se găsește în hrisovul lui Basarab Laiotă, dat la Gherghița, în ziua de 23 martie 1482, pentru mănăstirea Snagov. O analiză toponimică relevă faptul că Ilfov, în slavă „elhov”, înseamnă „vale cu arini”.



Din **perioada preistorică** au fost descoperite obiecte și așezări ale culturilor neolitice Boian (Glina-Cățelu), Dudești (terasa stângă a Dâmboviței, Drăghiceanu) și Gumelnița. Din **epoca bronzului** sunt descoperite urme de locuire aparținând culturilor Glina și Tei, în apropierea râurilor Dâmbovița, Colentina, Sabar și Ciorogârla. Culturile Mediaș și Basarabi au fost găsite pe teritoriul ilfovean, datând din **epoca fierului**. Urme ale **locuirii geto-dacice** sunt prezente în teritoriul județului Ilfov. **La mijlocul și în a doua jumătate a secolului al III-lea**, întreg teritoriul Munteniei, **vatra de origine a traco-geților**, devine locuit de geto-daci. În secolele VIII-X, în nordul Munteniei tipul de locuință specific este bordeiul sau casa cu vatră liberă sau cu cuptoare de piatră. Începând cu secolul IX apare casa cu vatră. **Aceste caracteristici ale locuințelor reprezintă, în bună parte, o moștenire daco-romană.** În perioada **Evului Mediu** este atestată pentru prima dată existența județului Ilfov în secolul XV. **Mărturii documentare**, dar și urme ale așezărilor, atestă numeroase cetăți medievale în Țara Românească. Câmpia Vlăsiei era străbătută de principalele drumuri comerciale dinspre occident și dinspre orient. În această perioadă, teritoriul Ilfovului a fost martor al diverselor năvăliri străine, dar și al luptelor cu armatele moldovene ale lui Ștefan cel Mare. Așezările fortificate cum sunt Târgoviște, București, Comana și fundațiile mănăstirești ca Bălteni sau Snagov sunt, de asemenea, dovezi ale unei aglomerații urbane.¹

Așezarea cu numele Otopeni este **prima dată atestată în secolul al XVI-lea**, într-un hrisov al lui Mihnea Turcitul Voievod dat la București la 14 februarie 1587 (7095). Prin acest hrisov erau cedate Mănăstirii Sfânta Troiță (mai târziu Radu Vodă) din București jumătate din satul *Hodopeni* și alte teritorii, bunuri și oameni. A doua atestare documentară apare în secolul următor, în anul

¹ FIRU, M., *Monografia județului Ilfov*, Editura ASE, București, 2015

1620, când Maria Mare Băneasă întărește hrisovul lui Mihnea Turcitul, dând jumătate din satul *Hodopeni* aceleiași Mănăstiri.

În secolul al XVIII-lea, așezarea este menționată pentru prima dată cu numele utilizat până în prezent: **Otopeni**. Satul este descris în anul 1778 de Generalul Bawr (membru al armatei ruse în cadrul conflictului ruso-turc din perioada 1768-1774) în lucrarea sa „Memoires historique et géographique sur la Valachie a Francfort et Leipsic”: „*Otopeni, un sat mic cu heleșteu și o moară pe râul Pasărea*”. Dezvoltarea localității este strâns legată de râul Pasărea, al cărui curs este semnificativ redus în prezent și acoperit de Aeroportul Internațional „Henri Coandă”. Astfel, dezvoltarea urbană a migrat treptat către sud-vest, către limita cu Municipiul București și către traseul drumului național DN1.

La începutul secolului XX, Marele Dicționar Geografic al României², așezarea Otopeni era o **comună rurală** în cadrul județului Ilfov, în plasa Dâmbovița, compusă din satele *Otopeni-de-Sus* și *Otopeni-de-Jos*. Principalele obiective de pe teritoriul comunei erau fortul militar de apărare, moșia Otopeni, subordonată Sfântului Sava și Mănăstirii Radu Vodă (fostă Sfânta Troiță), și pădurea Otopeni din proximitatea fortului. Pe teritoriul actual al orașului, satul *Otopeni-de-Jos* se afla în partea de est, lângă Valea Pasărea, pe când satul *Otopeni-de-Sus* se afla în partea de vest, fiind traversat de „șoseaua națională București-Ploiești”³ și incluzând primăria comunei.

Satul **Odăile** sau *Odăile-lui-Brâncoveanu* făcea parte din comuna rurală Bucoveni, plasa Znagov din județul Ilfov, și reprezenta fosta moșie a lui Constantin Brâncoveanu. Ulterior, în 1908, satul a fost integrat în comuna Otopeni.

Prin legea nr. 3/1960 pentru Îmbunătățirea împărțirii administrative a teritoriului Republicii Populare Române, în teritoriul administrativ al comunei Otopeni este înglobat și satul Dimieni (*Dimienii*), care mai târziu, în 1968, revine în administrarea comunei Tunari. Tot în 1968⁴ se aprobă ca locuitorii de la vest de Șoseaua București-Ploiești (dintre km 16,500 și km 18) să aparțină de comuna suburbană Otopeni-București, anterior aparținând de comuna Corbeanca. Prin legea nr. 2/1968 sunt astfel comasate satele *Otopeni-de-Sus* și *Otopeni-de-Jos*, formându-se satul Otopeni, reședința comunei.

² LAHOVARI, G.I. (1901) Marele Dicționar Geografic al României, Vol. IV, București: Stab. Grafic J. V. Socecu

³ LAHOVARI, G.I. (1901) Marele Dicționar Geografic al României, Vol. IV, București: Stab. Grafic J. V. Socecu, p. 620

⁴ Legea nr. 2/1968 privind Organizarea administrativă a teritoriului României

Fortul Otopeni face parte dintr-un sistem circular de fortificații compus din 18 forturi și 18 baterii intermediare, „din apa Sabarului până la Pasărea, tăind pădurile Mogoșoaia, Tunari, Ștefănești, Afumați, Pantelimon, între Sabar și Dîmbovița”.⁵ Sistemul proiectat de generalul Brialmont și început în anul 1885 este prevăzut cu o linie de cale ferată „dosită prin plantațiuni”.⁶ Importanța acestuia a fost dovedită în timpul celor două conflagrații mondiale din secolul XX, pentru apărarea Bucureștiului.

Din punct de vedere al evoluției zonei care face obiectul P.U.Z., aceasta se află în plin proces de dezvoltare. Acesta este facilitat de activitatea economică a Municipiului București (principalul centru polarizator al țării), care se extinde către localitățile periurbane. Proximitatea Capitalei și a arterei DN1 București-Ploiești-Brașov, precum și rezervele de teren neconstruit aflate la est de drumul național susțin dezvoltarea spațială și economică a Orașului Otopeni.

o Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Structura Orașului Otopeni este profund influențată de vecinătatea Capitalei: limita sudică a orașului se suprapune limitei nordice a teritoriului administrativ al Municipiului București. Otopeni joacă așadar rolul unei porți de intrare în Capitală, aflându-se la aproximativ 20 de minute de centrul Capitalei – timpul de parcurgere crește în general din cauza blocajelor frecvente din trafic – și la o distanță de 46 km de Municipiul Ploiești (45 de minute). Configurația spațială, precum și profilul economic și socio-cultural se află în zona de influență a Capitalei, care reprezintă principalul centru urban la nivel național și care determină regiunea București-Ilfov să aibă o creștere economică rapidă și cea mai mare creștere a populației, la nivel național (33% în perioada 2007-2019)⁷.

Așezarea este traversată de la nord la sud de una dintre cele mai importante artere rutiere din zona de sud a țării, drumul național DN1, care face legătura dintre Capitală și Municipiile Ploiești și Brașov. Aceasta este utilizată pentru tranzit, transport de mărfuri și pentru conectarea așezărilor urbane și rurale din nordul județului Ilfov

⁵ LAHOVARI, G.I. (1898) Marele Dicționar Geografic al României, Vol. I, București: Stab. Grafic J. V. Socecu, p. 686

⁶ Ibid.

⁷ Strategia de Dezvoltare a Județului Ilfov – Orizont 2030, p. XIV

Terenul studiat este dispus într-o zonă în curs de dezvoltare (în extravilan) și are deschidere în partea de vest la drumul De 283.

○ Potențial de dezvoltare

Terenul face parte dintr-un areal care, din punct de vedere funcțional, se conturează accelerat ca zonă rezidențială. Predomină, astfel, funcțiunea de locuire, completată punctual de dotări complementare: servicii și comerț (comerț de proximitate, supermarket și alimentație publică).

Accesul la teren este facilitat de proximitatea DJ100, care se intersectează cu Strada Putna.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

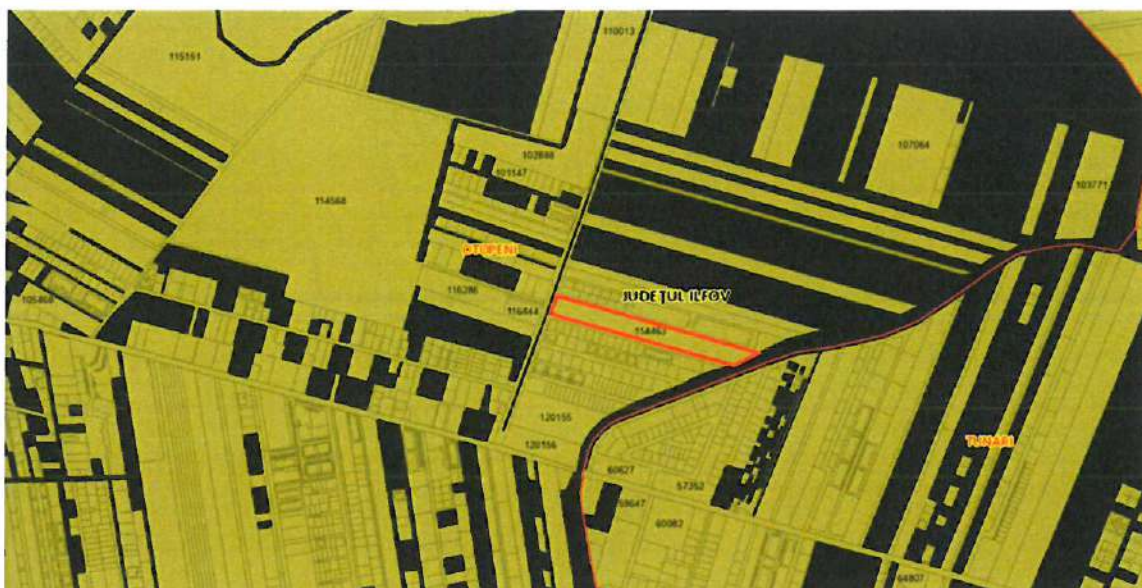
Figura 1 - Localizarea terenului la nivelul Orașul Otopeni



Sursă: prelucrare imagine satelitară din Google Maps

Amplasamentul studiat se află în partea estică a Orașului Otopeni, în extravilan și are deschidere la Strada Putna (De 283) care se intersectează cu Strada 23 August (corespunde cu traseul drumului județean DJ100). Acesta face legătura cu centrul Orașului Otopeni și Drumul Național DN1 (o arteră rutieră de importanță județeană și națională), către vest, respectiv cu alte comune din zona periurbană a Municipiului București (Comuna Tunari), către est.

Figura 2 - Localizarea terenului la nivelul zonei de studiu

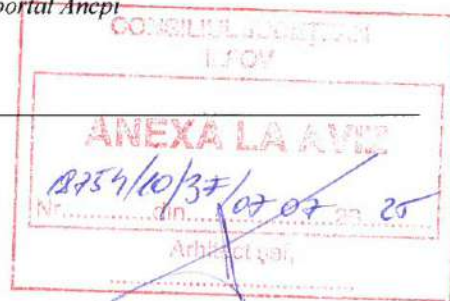


Sursă: prelucrare imagine satelitară din Geoportal Ancpi

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Coordonatele geografice ale Orașului Otopeni sunt:

- $26^{\circ} 6'$ – longitudine estică;
- $44^{\circ} 32'$ – latitudine nordică.



Așezare și relief

Cu o suprafață de 31.52 kmp, teritoriul Orașului Otopeni se află într-o zonă de câmpie, în Câmpul Bucureștilor, care se încadrează în Câmpia Vlăsiei, subunitate a Câmpiei Române. Orașul se găsește pe interfluviul Otopeni-Cernica (Colentina-Pasărea), în partea de nord-est a teritoriului său administrativ desfășurându-se cursul râului Pasărea. Sunt caracteristice pentru Județul Ilfov câmpurile largi de 4-8 km care au înălțimi medii de 100 m, dar și albiile abandonate și văile înguste și puțin adâncite care cel mai adesea devin lacuri.

Zona este puternic antropizată, cu un relief plat și cu păduri izolate de foioase, rămășițe ale foștilor Codri ai Vlăsiei. Pe teritoriul administrativ al orașului Otopeni nu se găsesc păduri, însă în proximitate se află zone împădurite precum Pădurea Petrești (Comuna Corbeanca) sau Pădurea Băneasa (Municipiul București).

Solurile brun-roșcate reprezintă tipul zonal cel mai extins, fiind formate pe teritoriile ocupate în trecut de întinse păduri. Câmpiile sunt acoperite de straturi de loess pe care mai apoi se dezvoltă cernoziomurile care au un grad ridicat de fertilitate, fiind favorabile pentru culturile agricole.

Clima

Orașul Otopeni se încadrează în regiunea climatică temperat-continentală, într-o zonă de interferență a influențelor climatice specifice vestului țării cu influențele estului Câmpiei Române. Regimul climatic general este caracterizat prin veri calde și uscate, ierni geroase, marcate de viscole puternice.

Temperatura medie multianuală din zonă este de 10.6 °C, cu o temperatură medie minimă de -3.1 °C înregistrată în luna ianuarie și medie maximă de 22.5 °C înregistrată în luna iulie. Temperaturile extreme absolute înregistrate pe teritoriul Orașului Otopeni sunt de 41.1 °C (20 august 1945) și -32.2 °C (25 ianuarie 1942).

Cantitatea medie anuală de precipitații înregistrează valori cuprinse între 500 și 550 mm, principalul aport avându-l ploile din sezonul cald, care cad mai ales sub formă de averse. Regimul vânturilor din zonă este legat de mișcarea generală a aerului din Câmpia Română.

În cadrul frecvenței medii anuale, primul loc este ocupat de vânturile de NE, cărora le revin 21,9% din totalul mișcărilor de aer.

Hidrografia

Din punct de vedere hidrografic, zona se încadrează în bazinul Ialomiței, gospodărit de Administrația Bazinală de Apă Argeș-Vedea, cu sediul la Pitești.

Singurul curs de apă prezent pe teritoriul administrativ al Orașului Otopeni este râul Pasărea, aflat în partea de est a orașului. Râul se desfășoară mai apoi către est, către comuna Tunari, unde formează o salbă de lacuri ce ajunge până pe Valea Mostiștea.

Aportul apelor de suprafață față de acviferul freatic din zonă este redus datorită debitului lor mic și perioadelor prelungite de secetă care a făcut ca evaporarea să fie mai mare decât aportul apelor din precipitații.

2.4 CIRCULAȚIA

Orașul Otopeni este străbătut de drumul național DN1, care se desfășoară de la nord la sud și asigură legătura cu Municipiile București (către sud), Ploiești și Brașov (către nord). Pe direcția est-vest se desfășoară drumul județean DJ100 care conectează DN1 și orașul cu prima coroană de localități din nord-estul și estul Capitalei: comune precum Tunari, Ștefănești de Jos sau Afumați. DJ100 reprezintă de asemenea o legătură directă cu autostrada A3 București-Brașov și cu drumul european E85 București-Urziceni-Buzău.

Calea ferată bordează teritoriul administrativ al orașului pe limitele vestică și nordică și reprezintă o prelungire a rutei Roșiori-Videle-Craiova, făcând parte din magistrala M900. Aceasta face legătura cu orașul Urziceni, însă accesibilitatea feroviară este redusă deoarece stațiile de pe teritoriul județului Ilfov nu sunt dedicate decât unui număr redus de curse – trenurile InterRegio nu au stații în gările din Ilfov. Cu toate acestea, conectivitatea feroviară cu Municipiul București este ridicată datorită funcționării rutei Gara de Nord (București) – Aeroportul Internațional „Henri Coandă” (Otopeni).

Figura 3 – Localizarea terenului studiat raportat la coridorul de 800m față de transportul public



Sursă: punct de vedere al TPBI – Asociația de Dezvoltare Intercomunitară pentru Transport Public București-Ilfov nr. 46547/25.07.2024 – plan anexă

Conform punctului de vedere al TPBI – Asociația de Dezvoltare Intercomunitară pentru Transport Public București-Ilfov nr. 46547/25.07.2024, transportul public din zonă este asigurat de operatorul de transport public STV SA, Autobuz linia 403 (Piața Presei – Vadu Anei). Cea mai apropiată stație de transport față de terenul care face obiectul prezentei documentații de urbanism este Putna, la aproximativ 300m față de terenul analizat. Terenul se află în coridorul de 800m față de transportul public, iar accesul pietonilor către stațiile de transport public existente se poate face în aproximativ 10min. conform izocronelor de accesibilitate pietonală (așa cum se observă în figura anterioară).

Terenul analizat este amplasat în estul extravilanului orașului Otopeni, către limita administrativă cu Comuna Tunari. Are deschidere la strada Putna din care se poate realiza accesul și care se intersectează în proximitate cu drumul județean DJ100 (Strada 23 August). Astfel, terenul se poate accesa din DJ 100 (aflat la o distanță de 300 m), prin Strada Putna.

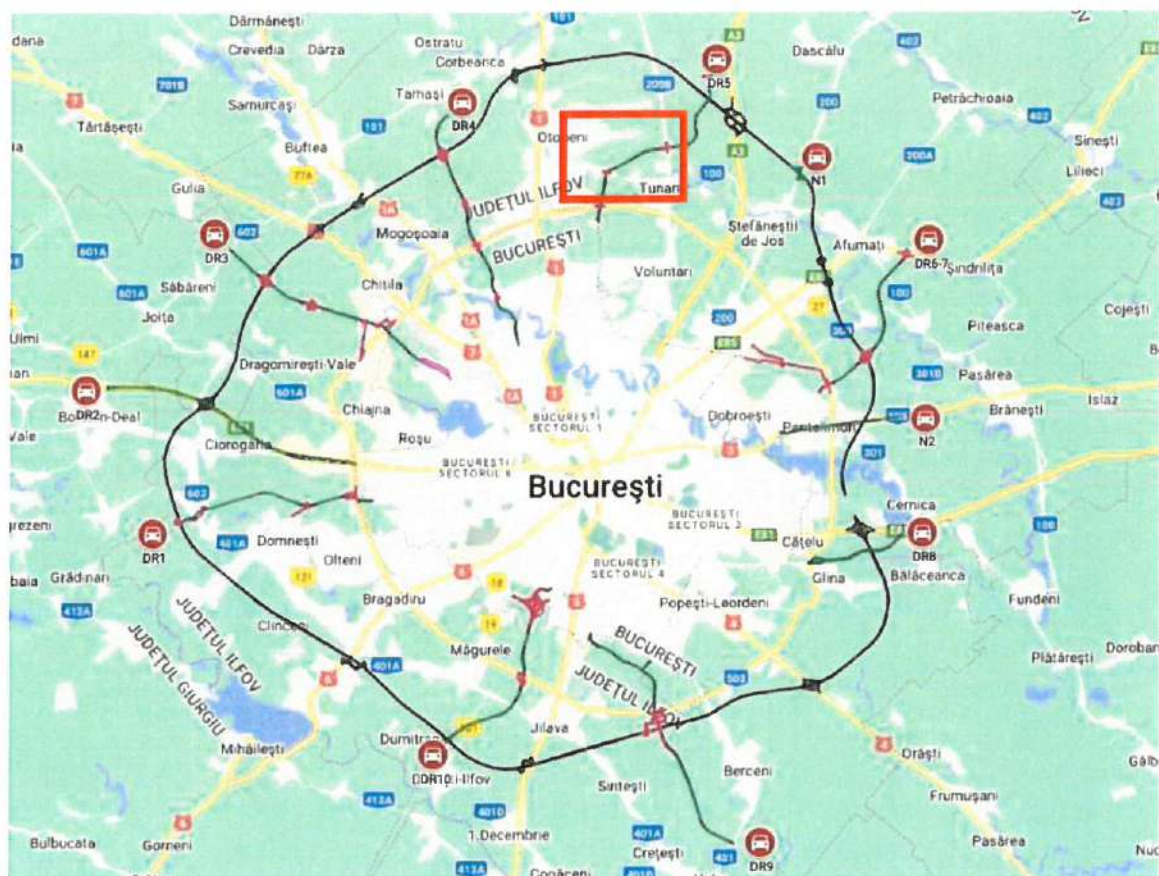
Conform propunerii, accesul se va realiza din strada Putna, pe latura vestică a parcelei. Profilul existent al **străzii Putna** este de **16.52 m**, compus din două căi de circulație auto, câte una de fiecare parte a canalului de irigații (lat de aproximativ 5,91). Pe partea vestică secțiunea carosabilă măsoară 5,05m, iar trotuarul vestic 1,65m (nu există trotuar pe partea estică a drumului, până în canalul de irigații). Pe latura estică a acestuia în situația existentă se distinge o singură bandă de circulație de 2,87m (drum de pământ) și un trotuar de 1,04m situat pe partea pe care este amplasat și terenul studiat.

Pe latura nord-estică se observă de asemenea un drum de pământ de o parte și de alta a canalului de irigații situat pe limita administrativă a orașului Otopeni (drum ce urmează să fie parte din drumul radial DR 5 – Pipera Expres⁸, conform proiectului *Orbital – Drumuri radiale* aflat în faza elaborării studiilor de fezabilitate conform ADIZMB⁹), iar latura sudică a terenului este marcată de prezența unui drum aflat în proprietate privată identificat cadastral cu n.c. 116440 și care are o lățime de 9,00m.

⁸ DR5 - Pipera Expres, are o lungime de 10.53 km și realizează legătura între Autostrada A0 și localitățile Otopeni - Tunari - DNCB- Pipera - Băneasa Nord

⁹ ADIZMB = Asociația de Dezvoltare Intercomunitară Zona Metropolitană București

Figura 4 – Proiectului Orbital – Drumuri radiale aflate în faza elaborării studiilor de fezabilitate



Sursă: <https://jurnaluldeilfov.ro/orbital-bucuresti-in-linie-dreapta-primele-contracte-pentru-proiectarea-a-doua-drumuri-radiale-din-regiunea-bucuresti-ilfov/> și <https://www.adizmb.ro/projects/proiectul-orbital-drumuri-radiale-elaborarea-studiilor-de-fezabilitate/>

În prezent, având în vedere faptul că zona în care se află terenul se află în plin proces de dezvoltare, trama stradală se află de asemenea în proces de modernizare și supra-lărgire.

Conformarea circulațiilor este propusă spre schimbare, pentru a corespunde normelor în vigoare de proiectare a străzilor. Este propusă spre supra-lărgire și modernizare, astfel încât fiecare bandă de circulație să aibă 3,50 m și să fie prevăzută cu circulații pietonale pe o parte a străzii, având un trotuar de 1,00 m lățime pe partea cu terenul și un spațiu verde de-a lungul canalului de 2,00m. Profilul propus pentru străzile care mărginesc terenul studiat la nord-vest, la sud-est și la sud este de:

- 10,00 m (de o parte și de cealaltă a canalului de irigații prezent de-a lungul străzii Putna, dar și pentru drumul privat din sudul terenului)

- **10,00m** (pentru drumul propus pe partea estică a terenului, de-a lungul limitei teritoriale administrative).

Figura 5 – Profile stradale existente

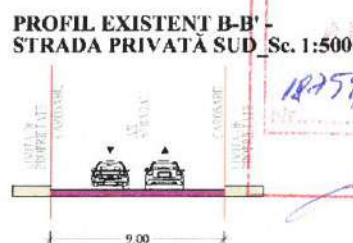
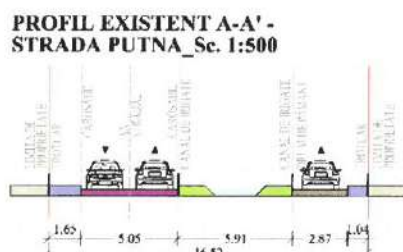
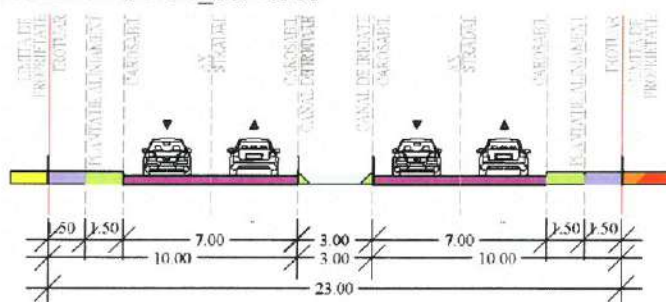
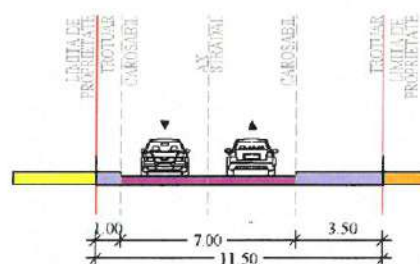


Figura 6 – Profile stradale propuse

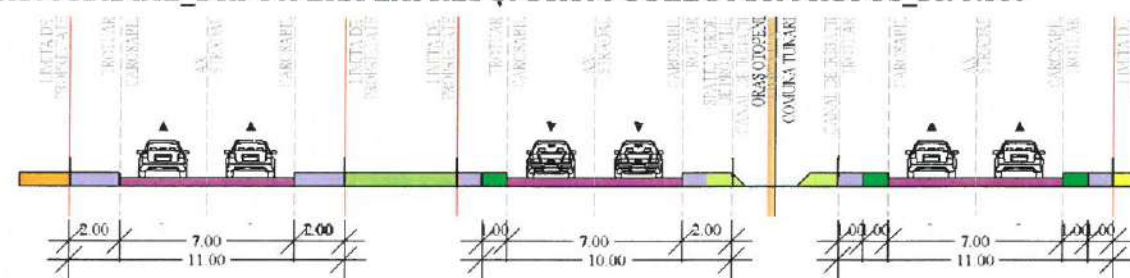
PROFIL PROPUȘ A-A' - STRADA PUTNA_Sc. 1:500



PROFIL PROPUȘ B-B' - Sc. 1:500



PROFIL PROPUȘ C-C' - DRUM RADIAL_DR5-PIPERA EXPRES ȘI DRUM COLECTOR PROPUȘ_Sc. 1:500



Sursă: autori studiu

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Terenul care a generat documentația de urbanism P.U.Z. are o suprafață de: $S_{lot} = 12.041 \text{ mp}$.

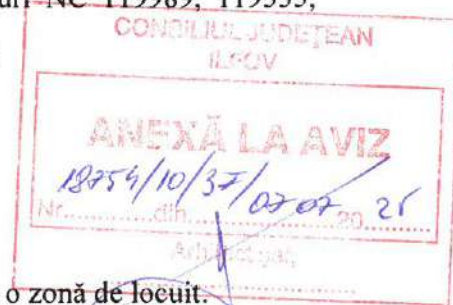
Ocuparea terenului este inventariată în bilanțul de mai jos:

Bilanț teritorial existent

	Suprafața	Procent
Fond construit	00,00 mp	00,00%
Circulații și platforme	00,00 mp	00,00%
Spații Verzi	00,00 mp	00,00%
Teren neamenajat	12.041 mp	100,00%
Teren studiat	12.041 mp	100,00 %

Din punct de vedere al vecinătăților terenului studiat, acestea sunt:

- La nord: proprietăți private (drum privat NC 120348 și loturi NC 119989, 119335, 119338, 119339, 119342, 119343, 111893, 111894 și 111895);
- La est: canal (Hc 28);
- La sud: stradă proprietate privată (NC 116440);
- La vest: strada Putna (NC 116069).



Zona în care este localizat terenul are un caracter care se conturează ca o zonă de locuit.

Din punct de vedere al regimului juridic, terenul studiat, cu suprafața de **12.041 mp**, situat în extravilanul localității Otopeni conform PUG aprobat prin HCL nr. 36 din 10.07.2000 și este identificat cu nr. cadastral 114463, nr. fișă cadastrală T19; nr. topografic al parcelei 286, lot 7 și lot 8, și având Cartea Funciară 114463, este deținut în coproprietate de Ioniță Constantin, Ioniță Maria și Giușcă Diana-Alexandra, conform Actului de alipire autentificat sub nr. 1344 din 23.10.2018 la BIN Bana Fide – NP Raluca Elena Ciubotaru.

2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

În apropierea terenului există sistem centralizat de alimentare cu apă potabilă, canalizare, gaze și rețea electrică.

Conform avizului nr. 92460893/4.06.2024 din partea Veolia România Soluții Integrate SA – Sucursala Otopeni, este necesară respectarea distanțelor prevăzute în HGR 930/2005 și SR 8591/1997 și anume min. 3.00m față de rețelele publice de alimentare cu apă potabilă, respectiv min. 2.00m față de rețelele publice de canalizare.

Se vor respecta Normele tehnice pentru proiectarea și execuția sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE – 2018, STAS 8591/1/1997 și Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, așa cum este menționat în avizul din partea Premier Energi nr. 1722/9.07.2024. Efectuarea lucrărilor de săpătură și umplutură în vecinătatea conductelor de gaze la o distanță mai mică de 2.00m, se vor executa exclusiv manual, cu atenție, pentru a se evita deteriorarea sau avarierea acestora. În situația în care se constată o neconcordanță între planurile conductelor de gaze trasate de Premier Gaz și situația reală de pe teren se va opri lucrarea și va fi anunțat Șef. FOL. Otopeni ing. Adrian Tonea care împreună cu proiectantul lucrării vor stabili noile condiții de continuare a lucrării. În situația unor eventuale deteriorări ale părților componente ale sistemului de distribuție a gazelor naturale constructorul va suporta în totalitate costurile generate de lucrările de întreruperi, reparații și repunere în funcțiune în condiții de siguranță.

În conformitate cu Avizul nr. 6342/9.07.2024 din partea Administrației Naționale Apele Române – Sistemul de Gospodărire a Apelor Ilfov-București, indicatorii de calitate ai apelor uzate menajere evacuate se vor încadra în limitele maxime impuse prin HG 188/2002 – Anexa 2 (NTPA – 002/2002), modificată și completată cu HG 352/2005. Prin acest aviz se interzice racordarea obiectivului la rețeaua publică de canalizare până la realizarea / punerea în funcțiune a stației de epurare a Orașului, aferentă zonei, dimensionată corespunzător pentru încadrarea în prevederile impuse de HG 188/2002 – Anexa 2 (NTPA – 002/2002), modificată și completată cu HG 352/2005.

Conform avizului de amplasament favorabil nr. 21539898/26/2024 din partea Rețele electrice Muntenia SA, utilizarea amplasamentului se poate face cu respectarea Legii energiei electrice și a gazelor naturale 123/2012, a Ordinului ANRE nr. 49/2007 și nr. 25/2016, a prescripțiilor și normelor tehnice energetice PE 106/2003, SR 8591/97, NTE 003/04/00 și NTE 007/08/00. Amplasamentul propus prezintă puncte comune (paralelisme și intersecții) cu rețelele energetice, respectiv linia electrică subterană LES 0.4kV și LES 20kV. Pentru LES 0.4kV și LES 20kV conform Ordinului ANRE nr. 239/2019, privind delimitarea zonelor de protecție și siguranță aferente capacităților energetice, este interzis a se realiza orice fel de construcții la distanțe mai mici în plan orizontal (paralelism) de 0.6m față de cablurile electrice. Se vor respecta distanțele de vecinătate față de liniile electrice aflate în zonă conform normativelor în vigoare.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Principala problemă de mediu este poluarea cu noxe și praf ce rezultă din traficul auto al arterei DN1, care traversează Orașul Otopeni de la nord la sud. Este de asemenea semnificativă poluarea generată de șantierele de construcții, caracteristice unei zone aflate în curs de dezvoltare.

2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

În zona studiată, necesitățile populației sunt reprezentate de gestionarea echilibrată a traficului auto, preponderent reprezentat de fluxul carosabil provenit din DN1 și preluat de artera DJ100, care se află în proximitatea terenului. Traficul auto trebuie fluidificat atât în zona tramei stradale secundare, cât și în zona drumurilor DJ100 și DN1. În contextul tendințelor actuale de dezvoltare a zonelor rezidențiale primează de asemenea prioritizarea circulațiilor pietonale prin permeabilizarea țesutului urban și ameliorarea efectului fundăturilor rezultate.

Având în vedere opțiunile populației, inițiatorul Planului Urbanistic Zonal are în vedere următoarele obiective cu privire la dezvoltarea urbanistică a zonei:

- Realizarea parcajelor exclusiv în incinta proprie;
- Amenajarea spațiilor verzi din incinta proprie, astfel încât să fie ameliorată imaginea urbană actuală a zonei;
- Încadrarea în contextul urban existent a clădirii prin realizarea unei arhitecturi de calitate.

Din punctul de vedere al proiectantului, inițiativa de dezvoltare și constituire a unui ansamblu de unități locative și locuri de parcare amenajate în incinta lotului este realizabilă, iar acțiunile desfășurate în vederea îndeplinirii obiectivelor menționate anterior vor avea un impact pozitiv asupra întregii zone.

CAPITOL 3 – PREZENTAREA INVESTIȚIEI / OPERAȚIUNI PROPUSE

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Concomitent cu prezentul Plan Urbanistic Zonal au fost elaborate două studii de fundamentare:

- Ridicarea topografică realizată în coordonate Stereo '70;
- Studiu geotehnic privind condițiile de fundare pe amplasament.

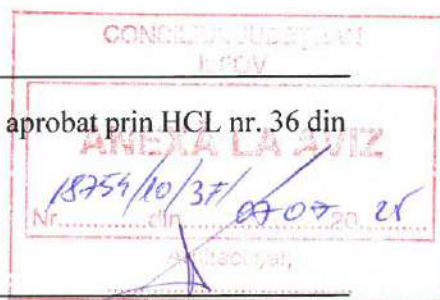
3.2 CATEGORII FUNCȚIONALE ALE DEZVOLTĂRII ȘI EVENTUALE SERVITUȚI

➤ Categorii funcționale

Terenul este situat în extravilanul localității Otopeni conform P.U.G. aprobat prin HCL nr. 36 din 10.07.2000.

➤ Servituți

Nu este cazul.



3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Pentru ca propunerea să se integreze în peisajul antropic și natural existente a fost propus un procent de 30,00% de spații verzi în interiorul tuturor parcelelor propuse. Zonele verzi vor fi amenajate în spațiul liber adiacent construcțiilor și vor fi spații verzi de tip gazon, plantate și cu rol decorativ.

Pentru diminuarea spațiilor impermeabile, destinate circulațiilor pietonale de incintă, se vor utiliza materiale permeabile, care permit infiltrarea apei în sol, astfel încât să fie cât mai puțin perturbat ciclul natural al apei.

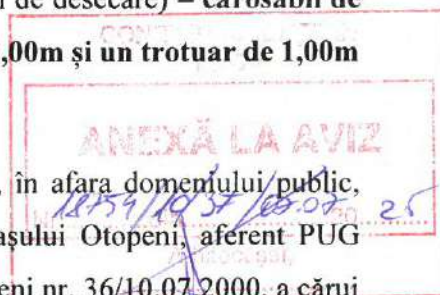
3.4 CAPACITĂȚI DE TRANSPORT ADMISE, ASIGURAREA ACCESELOR ȘI PARCAJELOR

Accesul carosabil și pietonal în teren se propun a se realiza direct din strada Putna, fără a incomoda circulația publică, ori accesul la vecinătăți. Din strada Putna accesul la loturile propuse se va realiza printr-o stradă ce are acces din str. Putna, cu un prospect stradal de 9,00 m, din care 7,00 m circulații carosabile și 1,00 m circulații pietonale pe partea sudică și 3,50m pe partea nordică.

Modernizarea străzii Putna (De283) este propusă la un profil de 10,00m pe partea estică a canalului de desecare – **carosabil de 7,00m, un spațiu verde de aliniament de 1,50m și un trotuar de 1,50m** spre terenul care face obiectul acestei documentații de urbanism. **Odată cu modernizarea străzii Putna se propune și casetarea canalului.**

Pe lângă canalul de desecare HC282 din partea sud-estică a terenului este propus un drum prin PUG ce va avea un profil de 10,00m (pe partea vestică a canalului de desecare) – **carosabil de 7,00m, mărginit de un spațiu verde de protecție pentru HC de 2,00m și un trotuar de 1,00m** spre terenul care face obiectul acestei documentații de urbanism.

Amenajarea parcajelor se propune a se realiza în cadrul incintei, în afara domeniului public, conform prevederilor Regulamentului Local de Urbanism al Orașului Otopeni, aferent PUG Otopeni, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al orașului Otopeni nr. 36/10.07.2000, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL Otopeni nr. 8/29.01.2016 și nr. 51/18.12.2018 și conform prevederilor HCL Otopeni nr. 21/2017.



Staționarea vehiculelor este admisă numai în interiorul parcelei, deci în afara circulației publice. Toate construcțiile vor fi prevăzute cu:

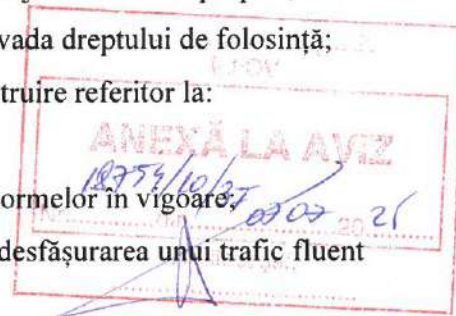
- **minimum 2 locuri de parcare pentru o unitate locativă;**
 - **minimum 1 loc de parcare pentru 30 mp utili de spațiu de birouri / servicii;**
 - **minimum 1 loc de parcare pentru 20 mp utili de spațiu de expunere comercială;**
 - **minimum 2 locuri de parcare pentru 10 locuri de cazare pentru funcțiuni hoteliere.**
- Pentru spațiile de învățământ (grădiniță / creșă / școală / afterschool) se vor asigura minimum 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.**

Prin excepție de la aceste reguli de amenajare a parcajelor, enunțate anterior, 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) pe întreaga durată de viață a construcției.

Gruparea locurilor de parcare în cadrul parcajelor se realizează pe suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, construirea unor parcaje cu mai multe nivele.

La realizarea circulațiilor și a parcajelor se vor respecta următoarele condiții:

- Staționarea autovehiculelor se va face în spații special amenajate în incintă proprie;
- Nu se acceptă locuri de parcare pe domeniul public fără dovada dreptului de folosință;
- Vor fi respectate condițiile impuse prin Autorizația de construire referitor la:
 - Realizarea locurilor de parcare;
 - Asigurarea circulației rutiere și pietonale conform normelor în vigoare;
 - Realizarea unor artere de circulație care să permită desfășurarea unui trafic fluent și în siguranță.
- După finalizarea lucrărilor, amplasamentul va fi adus la stadiul și parametrii inițiali; orice degradare a domeniului public rezultată ca urmare a construirii obiectivului, va fi suportată de către beneficiar;
- Nu va fi afectată circulația din zonă ca urmare a construirii obiectivului, iar lucrările vor fi semnalizate conform legislației în vigoare.



Din punct de vedere al capacităților de transport, vor fi respectate normele specifice în vigoare.

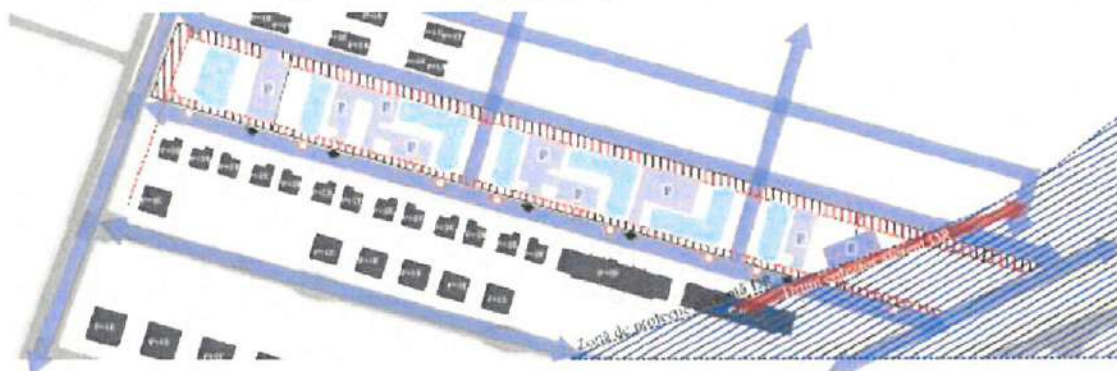
În vederea asigurării supralărgirii străzii Putna la un prospect stradal de 10,00m pe partea estică a canalului de desecare, se va ceda cu titlu gratuit către domeniul public o suprafață de aproximativ 180,10 mp din terenul cu nr. cadastral 114463, care face obiectul documentației de tip P.U.Z..

În vederea asigurării amenajării drumului situat în partea vestică a canalului de desecare la limita U.A.T. între Otopeni și Tunari la un prospect stradal de 10,00m, se va ceda cu titlu gratuit către domeniul public o suprafață de aproximativ 82,00 mp din terenul cu nr. cadastral 114463, care face obiectul documentației de urbanism tip P.U.Z..

În plus, față de arterele de circulație deja existente dar propuse spre o dimensionare în conformitate cu normativele și legislația în vigoare, se propun:

- Extinderea tramei stradale prin trasarea unor artere perpendiculare pe drumul existent la sud-vest de terenul aflat în studiu
- Trasarea cu caracter orientativ a unui drum colector, paralel cu drumul radial propus, realizat la limita nord-vestică a zonei de protecție a drumului radial DR5 – Pipera Expres.

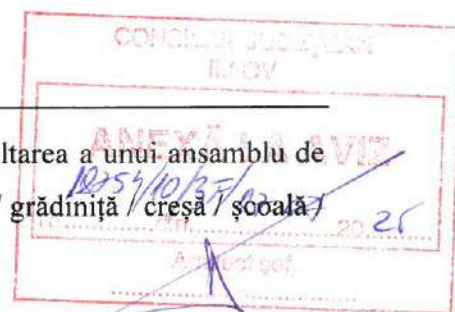
Figura 7 – Situația propusă privind trama stradală



Sursă: autori studiu

3.5 INDICATORI URBANISTICI OBLIGATORII

Pe lotul care a generat documentația de tip P.U.Z. se propune dezvoltarea a unui ansamblu de locuințe și funcțiuni complementare (de tip servicii, spații comerciale / grădiniță / creșă / școală / afterschool etc.).



Conformarea arhitecturală a construcțiilor va fi realizată astfel încât aceasta să nu contravină specificului zonei, ci din contră, să fie în relație de complementaritate cu construcțiile existente din vecinătate.

Construcția propusă cu **funcțiunea instituții, dotări și servicii publice** va fi amplasată astfel față de limitele de proprietate:

- Față de aliniamentul reglementat al Străzii Putna: retrageri de 5,00m;
- Pe aliniamentul propus al drumului NC 116440;
- Față de limita posterioară de proprietate a terenului care a generat PUZ, clădirile se vor retrage cu $h_{max}/2$, dar nu mai puțin de 5,00 m.

Construcțiile propuse cu **funcțiunea de locuire colectivă / semicolectivă** vor fi amplasate astfel față de limitele de proprietate:

- Pe aliniamentul propus al drumului NC 116440;
- Față de limita posterioară de proprietate a terenului care a generat PUZ, clădirile se vor retrage cu $H_{max}/2$, dar nu mai puțin de 5.00 m; nu se admite depășirea retragerilor maxime față de limita posterioară prin construirea de balcoane. În cazul locuințelor colective sau semicolective 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.

Indicatorii urbanistici propuși pentru cele 3 zone funcționale reglementate sunt:

ZONA IS – Zonă instituții, dotări și servicii publice

În această zonă se propun următorii indicatori urbanistici maximali:

- P.O.T. învățământ = 25,00%;
- C.U.T. învățământ = 0,75;
- P.O.T. alte servicii = 40,00%;
- C.U.T. alte servicii = 1,20;
- Rh propus = S+P+2E;
- Hmax la cornișă = 10,00m.



ZONA L1 – Zona de locuire colectivă / semicolectivă

În această zonă se propun următorii indicatori urbanistici maximali:

- P.O.T. = 40,00%;
- C.U.T. = 1,40;
- Rh colective = S+P+2E;
- Rh semicolective = P+1E+M / P+1E+2Er;
- Hmax la cornișă = 8,00m / 10,00m.

ZONA SP1 – Zonă spațiu verde public

Zona se propune să aibă următorii indicatori urbanistici maximali:

- P.O.T. propus = 10,00%;
- C.U.T. propus = 0,10;
- Rh propus = P;
- Hmax la cornișă = 4,00

ZONA C1 – Zona circulațiilor

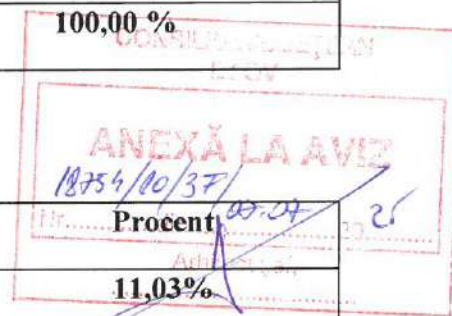
- **Nu este cazul**

Bilanț teritorial PROPUS pentru teren ce a generat P.U.Z.:

	Suprafața	Procent
Fond construit	3287,01 mp	27,30 %
Circulații carosabile și pietonale	5156,95 mp	42,82 %
Spații Verzi	3597,04 mp	29,88 %
TEREN STUDIAT	12041,00 mp	100,00 %

Bilanț teritorial pentru zonele funcționale PROPUSE:

	Suprafața	Procent
Zonă instituții, dotări, servicii publice	1328,15 mp	11,03%
- suprafață construită (max. 40%)	531,27 mp	
- teren amenajat (30%)	398,44 mp	
- spațiu verde (30%)	398,44 mp	
Zonă locuire colectivă / semicolectivă	6889,34 mp	57,22 %
- suprafață construită (40%)	2755,74 mp	
- circulații și parări (30%)	2066,80 mp	
- spații verzi (30%)	2066,80 mp	
Zonă spațiu verde public	1131,80 mp	9,40 %
Zona circulațiilor carosabile și pietonale	2671,71 mp	22,35 %
TEREN STUDIAT	12.041,00 mp	100,00 %



3.6 MODUL DE INTEGRARE LA NIVELUL ZONEI A CONSTRUCȚIEI PROPUSE

Construcțiile propuse vor avea o conformare arhitecturală care să nu contravină specificului zonei, ci din contră, să fie în relație de complementaritate cu construcțiile existente din vecinătate. Mai mult, pentru a se încadra în contextul existent, construcțiile se coroborează cu construcțiile

existente din vecinătate, ca masă a volumului construit, registre orizontale și tipologie a gollerilor, înrând astfel în simbioză cu zona în care este integrată.

3.7 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE – ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

Construcțiile propuse vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, menționate anterior în *Capitolul 2. Stadiul actual al dezvoltării – Subcapitolul 2.6 Echiparea edilitară*, cu respectarea condițiilor impuse prin avizele obținute de la instituțiile ce le au în exploatare. Pentru branșarea la aceste rețele se vor obține alte avize, pe baza unui proiect de specialitate.

Instalația electrică va fi asigurată prin branșarea la rețeaua existentă. Firida de branșament va fi montată de către furnizorul de energie electrică și va acoperi întreaga putere absorbită.

Alimentarea cu apă rece se va realiza din rețeaua publică de apă potabilă printr-un cămin de branșament. Alimentarea cu apă caldă de consum va fi asigurată prin intermediul unui boiler bivalent, având ca sursă de preparare centrala termică.

Evacuarea apelor uzate menajere, din toate clădirile, se va realiza cu ajutorul instalațiilor interioare de canalizare ce se vor racorda la sistemul public de canalizare.

Instalația de canalizare meteorică va fi complet separată de cea menajeră. Preluarea apelor pluviale de pe acoperișul locuințelor colective și semicolective se va face cu jgheaburi și burlane, de unde se scurg liber la suprafața terenului neconstruit. Apele de ploaie colectate de pe suprafața acoperișurilor și a trotuarelor vor fi ulterior dirijate prin sistematizare verticală către spațiile verzi amenajate pe teren.

Debitele de apă pluvială provenite de la suprafețele betonate aferente zonei carosabile (străzi, parcuri) se vor deversa într-un bazin de retenție amplasat sub spațiile pietonale și parcuri. Debitul de apă provenit de la zonele carosabile se va preepura într-un separator de hidrocarburi înainte de a se deversa în bazinul de retenție a apei pluviale. Ulterior colectării, apele pluviale vor fi evacuate treptat în sol sau vor fi utilizate la întreținerea spațiilor verzi.

Capacitatea bazinului va fi de aproximativ 150,00 m³, așa cum reiese din calculele de mai jos: Debitul de ape pluviale a fost determinat conform STAS 1846 cu relația: $Q_{pl} = m \times S \times \bar{X} \times i$, unde: M = coeficient adimensional de reducere a debitului de calcul, care ia în considerare capacitatea de înmagazinare în timp a canalelor și de durată ploi de calcul t ;
 $m = 0,9$;

S = aria bazinului de canalizare, aferent secțiunii de calcul, în hectare = aria zonei betonate carosabilă (străzi, parcări);

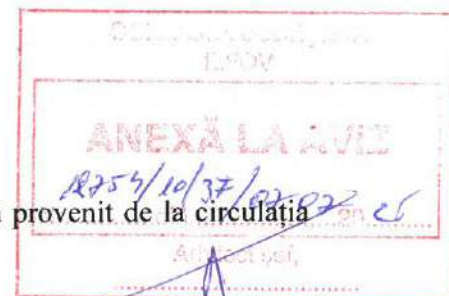
$\emptyset$ = coeficient mediu de scurgere = 0,90 (suprafața betonată);

i = intensitatea medie a ploii l/s ha: 280 l/s ha;

pentru Ilfov (Zona 8), $t=15$ min.

$Q_{pl} = m \times S \times \emptyset \times i$;

$Q_{pl} = 0.9 \times 0,5157 \times 0.90 \times 280 = 116,96$ l/s (debitul de apă pluvială provenit de la circulația carosabilă și parcări);



Volumul bazinului de retenție este: $V = 116,96$ l/s $\times 60 \times 30$ min = 210,528 m³. Volumul brut al bazinului este de aproximativ 210,00 m³.

Având în vedere însă lungimea terenului studiat de 345,10m, se propune împărțirea bazinului de retenție în două bazine cu capacități de aproximativ 70,00m fiecare (5x7x2m) amplasate în extremitățile acestuia.

Agentul termic pentru încălzire este furnizat pentru fiecare locuință colectivă sau semicolectivă de către o centrală termică în condensatie cu funcționare cu combustibil gazos, prevăzută cu panou de automatizare cu o putere termică de 65 kW. Centrala termică asigură agent termic apă caldă pentru sistemul de încălzire cu radiatoare și pentru prepararea apei calde pentru consum menajer.

3.8 PROTECȚIA MEDIULUI

Construcțiile și dotările ce vor fi realizate pe amplasamentul studiat, nu vor produce poluări ale aerului și apei și nu vor produce zgomote peste nivelul prevăzut de norme (poluarea cu praf și zgomot provocată de șantierele care se vor organiza în vederea realizării construcției, se va încadra în limitele admise de lege. Poluarea va fi temporară, până la finalizarea întregului ansamblu).

Activitățile specifice de locuire și dotări complementare nu implică evacuarea de noxe în atmosferă.

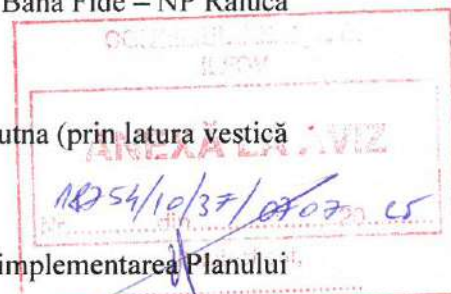
3.9 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ – DOTĂRI DE INTERES PUBLIC NECESARE

Terenul în suprafață de 12.041 mp se află în:

- coproprietate de Ioniță Constantin, Ioniță Maria și Giușcă Diana-Alexandra, conform Actului de alipire autentificat sub nr. 1344 din 23.10.2018 la BIN Bana Fide – NP Raluca Elena Ciubotaru.

Accesul carosabil și pietonal în teren se propun a se realiza din strada Putna (prin latura vestică a terenului), unde terenul are un front stradal de aproximativ 63.00 m.

Astfel, din punct de vedere al costurilor aferente investiției ce decurge din implementarea Planului Urbanistic Zonal, toate costurile vor fi suportate de beneficiarul lucrării și toate operațiunile vor fi realizate ulterior aprobării Planului Urbanistic Zonal.



3.10 STRATEGIE DE DEZVOLTARE URBANĂ

Planul Urbanistic Zonal nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investiției.

Prezenta documentație asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului Urbanistic General al localității. Condițiile existente în teren, ca și condițiile de construibilitate ale parcelelor, au condus la soluția urbanistică prezentată. Astfel, considerăm că reglementările, indicatorii și volumele propuse se vor înscrie corect în contextul zonei și în cadrul construit existent, constituind în același timp o premisă pentru dezvoltarea echilibrată a zonei prin întregirea imaginii acesteia și structurii sale funcționale.

3.11 CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Construcțiile propuse în zona estică a extravilanului Orașului Otopeni vor reprezenta o completare a țesutului urban în curs de dezvoltare. Printr-o soluție echilibrată din punct de vedere urbanistic și arhitectural, propunerea va avea consecințe pozitive asupra imaginii urbane și calității locuirii în zonă, dar și la nivelul unității teritoriale de referință, prin creșterea valorii terenurilor în periferia estică.

3.12 CATEGORII DE COSTURI DE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORUL PRIVAT ȘI CATEGORII DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE

Din punct de vedere al costurilor aferente investiției ce decurge din implementarea propunerilor prezentate anterior, toate costurile vor fi suportate de proprietarul terenului și toate operațiunile vor fi realizate ulterior aprobării Planului Urbanistic Zonal.

- Investitorul va suporta integral toate categoriile de costuri care țin de realizarea investiției și implicit costurile de mentenanță aferente acestora. În aceste categorii sunt incluse:
 - Costuri care implică amenajarea terenului și construirea obiectivelor prevăzute prin tema de proiectare;
 - Costuri care implică amenajarea căilor de circulație pietonale și carosabile de pe suprafața terenului;
 - Costuri care implică amenajarea și întreținerea spațiilor verzi din cadrul incintei;
 - Costuri care implică proiectarea și executarea branșamentelor și a racordurilor necesare la rețelele de utilități edilitare existente în zonă.
- Investiția va fi finalizată în forma prezentată în Planul Urbanistic Zonal.

Din punct de vedere al **etapizării realizării investiției**, menționăm următoarele faze:

- Lucrări de amenajare a terenului;
- Realizarea de accese și semnalistică aferente;
- Lucrări de construire (care se vor realiza la rândul lor etapizat);
- Împrejmuiri dacă este cazul;
- Realizarea branșamentelor pentru conectarea la rețelele edilitare ale zonei;
- Amenajarea de circulații de incintă;
- Amenajarea de parcaje;
- Amenajarea spațiilor verzi propuse;
- Plantarea cu arbori și arbuști conform normelor în vigoare;
- Realizarea marcajelor și indicatoarelor pentru accese;
- Măsuri de protecție a mediului.

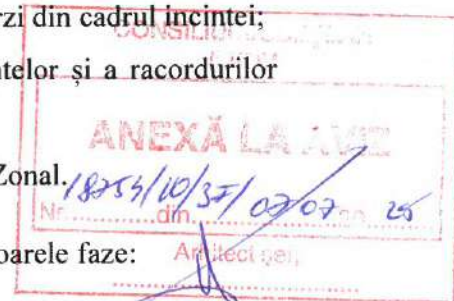


Figura 8 – Randări. Inserții în sit



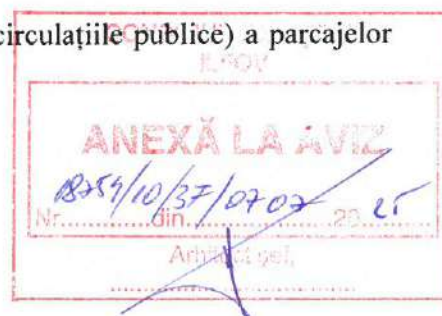
Sursă: proiectanți de arhitectură

CAPITOL 4 – CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Reglementările urbanistice cuprinse în prezentul **PLAN URBANISTIC ZONAL** permit realizarea construirii unui **ansamblu de locuințe și funcțiuni complementare** în cadrul orașului Otopeni, Județul Ilfov.

Pentru realizarea ansamblului propus, se va asigura respectarea următoarelor măsuri:

- respectarea, în faza de proiectare și execuție, a condițiilor impuse prin avize și acorduri;
- respectarea normativelor și legislației în vigoare;
- realizarea spațiilor verzi aferente construcțiilor;
- realizarea în incintă (pe terenul studiat și fără a afecta circulațiile publice) a parcajelor necesare;
- evitarea afectării mediului în faza de execuție;
- utilizarea materialelor de construcție durabile.



Întocmit,

Urb. Elena-Cristina PELMUȘ

Verificat,

Urb. Laura-Elena TUCAN



PLANUL DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN PLANUL URBANISTIC ZONAL

Investiția propusă nu va afecta buna funcționare a investițiilor vecine.

Investiția va fi realizată etapizat, prin concretizarea următoarelor etape:

Etapa a I-a – elaborare Documentație Tehnică pentru Autorizația de Construire și obținere

Autorizație de Construire:

Actori implicați: *proprietarii terenului – Ioniță Constantin și Giușcă Diana-Alexandra și mandatarii S.C. Bonavita Rezidential S.R.L., arhitecți, Primăria Orașului Otopeni, instituții publice avizatoare*

- Elaborare Documentație Tehnică pentru Autorizația de Construire;
- Avizare Documentație Tehnică pentru Autorizația de Construire la instituțiile menționate în Certificatul de Urbanism;
- Obținere Autorizație de Construire.

Toate costurile din această etapă (elaborare Documentație Tehnică pentru Autorizația de Construire, întocmire și depunere documentației pentru avize, plată taxe avize etc.) vor fi suportate de proprietarii terenului – Ioniță Constantin și Giușcă Diana-Alexandra.

Etapa a II-a – Construire ansamblu de locuințe colective S+P+2E, semicolective, cuplate și individuale P+1E+M / P+1E+2Er și funcțiuni complementare:

Total estimare costuri: 7.000.0000 lei

Actori implicați: *proprietarii terenului – Ioniță Constantin și Giușcă Diana-Alexandra și mandatarii S.C. Bonavita Rezidential S.R.L.*

Circulațiile nou propuse ce traversează terenul, inclusiv drumul colector aferent viitorului Drumului expres DR5 Pipera Expres și drumul situat pe limita sudică a terenului aflat în studiu identificat cu NC116440 se vor ceda către Primăria Orașului Otopeni cu titlu gratuit.

Subetapa II.1. – Construire zonă de locuințe colective / semicolective

Total estimare costuri: 3.500.0000 lei

Actori implicați: *proprietarii terenului – Ioniță Constantin și Giușcă Diana-Alexandra și mandatarii S.C. Bonavita Rezidential S.R.L.*

- Elaborare Proiect Tehnic și Detalii de Execuție;

- Extragere vegetație spontană de pe teren;
- Comunicare către Inspectoratul de Stat în Construcții a începerii execuției lucrărilor;
- Construire propriu-zisă a zonei de locuințe colective / semicolective;
- Realizare racorduri construcții propuse la rețelele de distribuție a apei potabile, gaze, electrică și telecomunicații;
- Amenajare circulații în incinta terenului și parcaje;
- Amenajare spațiu verde în incinta terenului.

Subetapa II.2. – Finalizare construire zonă de locuințe colective / semicolective

Total estimare costuri: 1.500.0000 lei

Actori implicați: proprietarii terenului – Ioniță Constantin și Giuscă Diana-Alexandra și mandatarii S.C. Bonavita Rezidential S.R.L.

- Elaborare Proiect Tehnic și Detalii de Execuție;
- Extragere vegetație spontană de pe teren;
- Comunicare către Inspectoratul de Stat în Construcții a începerii execuției lucrărilor;
- Construire propriu-zisă a zonei de locuințe colective / semicolective;
- Realizare racorduri construcții propuse la rețelele de distribuție a apei potabile, gaze, electrică și telecomunicații;
- Amenajare circulații în incinta terenului și parcaje;
- Amenajare spațiu verde în incinta terenului.



Subetapa II.3. – Construire zonă de servicii conexe și a zonei destinate spațiului verde public

Total estimare costuri: 3.000.0000 lei

Actori implicați: proprietarii terenului – Ioniță Constantin și Giuscă Diana-Alexandra și mandatarii S.C. Bonavita Rezidential S.R.L.

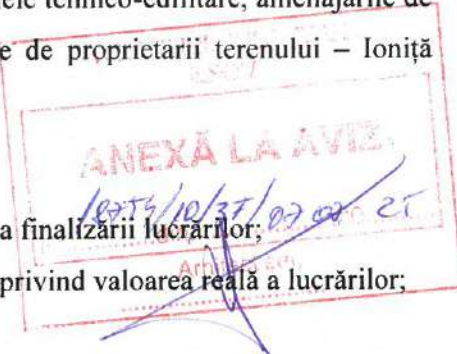
- Elaborare Proiect Tehnic și Detalii de Execuție;
- Extragere vegetație spontană de pe teren;
- Comunicare către Inspectoratul de Stat în Construcții a începerii execuției lucrărilor;
- Construire propriu-zisă a zonei de servicii conexe și a zonei destinate spațiului verde public;

- Realizare racorduri construcții propuse la rețelele de distribuție a apei potabile, gaze, electrică și telecomunicații;
- Amenajare circulații în incinta terenului și parcaje;
- Amenajare spațiu verde în incinta terenului.

Toate costurile de realizare a ansamblului, racordarea la rețelele tehnico-edilitare, amenajările de circulații rutiere și spații verzi vor fi suportate în totalitate de proprietarii terenului – Ioniță Constantin și Giuscă Diana-Alexandra.

Etapă a III-a – Realizare recepție a construcțiilor:

- Comunicare către Inspectoratul de Stat în Construcții a finalizării lucrărilor;
- Depunere la Primăria Comunei Otopeni a Declarației privind valoarea reală a lucrărilor;
- Realizare efectivă a Recepției lucrărilor.



Toate costurile de realizare a recepției lucrărilor de construire vor fi suportate în totalitate de proprietarii terenului – Ioniță Constantin și Giuscă Diana-Alexandra.

Întocmit,

Urb. Elena-Cristina PELMUȘ

Verificat,

Urb. Laura-Elena TUCAN



FOAIE DE GARDĂ

TITLU LUCRARE:	Introducere teren în intravilan, parcelare, construire ansamblu de locuințe și funcțiuni complementare	
AMPLASAMENT:	T19, parcela 286, lot 7 și lot 8, Oraș Otopeni, Județul Ilfov	
PROIECT NR.:	5/13.04.2023	
DATA ELABORARE:	aprilie 2023 Actualizat martie 2025	
FAZA DE PROIECTARE:	Plan Urbanistic Zonal	
BENEFICIAR:	IONIȚĂ CONSTANTIN GIUȘCĂ DIANA-ALEXANDRA	
PROIECTANT GENERAL:	S.C. DUAL STUDIO S.R.L.	SEMNĂTURI:  
FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI:		
ȘEF DE PROIECT: ÎNTOCMIRE PĂRȚI SCRISE ȘI PĂRȚI DESENATE:	Urb. Laura-Elena TUCAN	
	Urb. Minerva-Ionela CIOIU	
	Urb. Tania DOBRE	
	Urb. Elena-Cristina PELMUȘ	
	Urb. Laura-Elena TUCAN	

BORDEROU

PIESE SCRISE

		pagina/nr. file
1.	FOAIE DE GARDĂ	1/41
2.	BORDEROU	2/41
3.	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	5/41

PIESE DESENATE

		Nr. Planșă
1.	PLANȘA 0.0. – ÎNCADRARE ÎN TERITORIU ȘI ÎN DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE	0.0.
2.	PLANȘA 0.1. – ANALIZA FUNCȚIONALĂ A VECINĂȚĂȚILOR – ACCESUL LA DOTĂRILE DIN ZONĂ	0.1.
3.	PLANȘA 1.1. – SITUAȚIE EXISTENTĂ – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, SCARA 1/1000	1.1.
4.	PLANȘA 2.0. – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, CĂI DE COMUNICAȚIE, RESTRICȚII TEHNICE, SCARA 1/1000	2.1.
5.	PLANȘA 2.2. – POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ, SCARA 1/1000	2.2.
6.	PLANȘA 2.3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE, CAI DE COMUNICAȚII, SCARA 1/1000	2.3.
7.	PLANȘA 2.4. – CONCEPT. INSERTIE ÎN SIT REAL	2.4.
8.	PLANȘA 3.0. – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ, SCARA 1/1000	3.1.
9.	PLANȘA 4.0. – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR, SCARA 1/1000	4.1.

CUPRINS

CAPITOL 1 – DISPOZIȚII GENERALE.....	5
1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI.....	5
1.2 ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM	5
1.3 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII.....	6
1.4 DOMENIUL DE APLICARE	7
CAPITOL 2 – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.....	9
2.1 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI LA PROTEJAREA PATRIMONULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT.....	9
2.2 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC	9
2.3 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	10
2.4 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII	14
2.5 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ.....	16
2.6 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNEA TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII	19
2.7 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI.....	20
CAPITOL 3 – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ.....	21
3.1 UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE.....	21
CAPITOL 4 – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ.....	22
ZONA IS – ZONĂ INSTITUȚII, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE.....	22
I. Utilizare funcțională.....	22
II. Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor.....	23
III. Posibilități maxime de ocupare a terenului	26
ZONA L1 – ZONA LOCUIRE COLECTIVĂ / SEMICOLECTIVĂ	27

I. Utilizare funcțională.....	27
II. Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor.....	28
III. Posibilități maxime de ocupare a terenului	31
ZONA SP1 – ZONĂ SPAȚIU VERDE PUBLIC	32
I. Utilizare funcțională.....	32
II. Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor.....	33
III. Posibilități maxime de ocupare a terenului	36
ZONA C1 – ZONA CIRCULAȚIILOR CAROSABILE ȘI PIETONALE	37
I. Utilizare funcțională.....	37
II. Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor.....	39
III. Posibilități maxime de ocupare a terenului	40



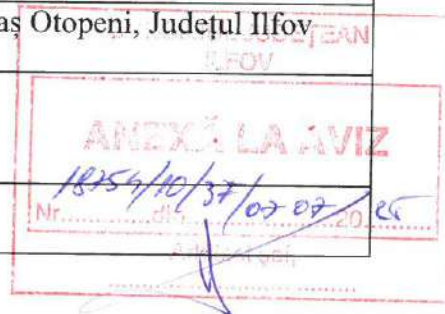
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afere Planului Urbanistic Zonal

CAPITOL 1 – DISPOZIȚII GENERALE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

PROIECT NR.	5/13.04.2023
DENUMIREA PROIECTULUI	Introducere teren în intravilan, parcelare, construire ansamblu de locuințe și funcțiuni complementare
FAZA	PLAN URBANISTIC ZONAL
LOCALITATEA	T19, Parcela 286, Lot 7 și Lot 8, Oraș Otopeni, Județul Ilfov
BENEFICIAR	IONIȚĂ CONSTANTIN GIUȘCĂ DIANA-ALEXANDRA
PROIECTANT	S.C. DUAL STUDIO S.R.L.



1.2 ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor pe teritoriul aferent **Planului Urbanistic Zonal**.

Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor propuse în limitele teritoriului reglementat prin *P.U.Z. Introducere teren în intravilan, parcelare, construire ansamblu de locuințe și funcțiuni complementare, Oraș Otopeni, Județul Ilfov*.

Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale **Planului Urbanistic Zonal** pentru constituire a **unui ansamblu de locuințe și funcțiuni complementare**. Regulamentul Local de Urbanism constituie actul de autoritate al administrației locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 - Legea amenajării teritoriului și urbanismului - cu modificările și completările ulterioare.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale P.U.Z.-ului, cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o și documentația inițială.

1.3 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

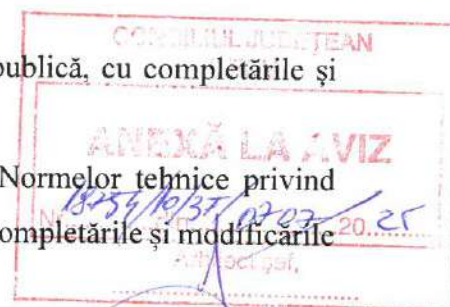
La baza elaborării *Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal* stă *Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, republicat, cu modificările ulterioare, Ordinul M.L.P.A.T. nr. 80/N/1996 pentru aprobarea Ghidului de elaborare al Regulamentului Local de Urbanism* ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate, precum și „*Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal*” aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000.

În cadrul prezentului Regulament Local de Urbanism se preiau prevederile cuprinse în Planul Urbanistic General al Orașului Otopeni, aprobat prin HCL nr. 36 din 10.07.2000, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL Otopeni nr. 8/29.01.2016 și nr. 51/18.12.2018.

Regulamentul a fost elaborat și în conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare documentului:

- Legea 350/6.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările ulterioare;
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Legile de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului Național:
 - Secțiunea I - Rețele de transport: Legea 363/21.09.2006;
 - Secțiunea II – Apa: Legea 171/24.11.1997;
 - Secțiunea III – Zone protejate: Legea nr. 5/6.03.2000;
 - Secțiunea IV – Rețeaua de localități: Legea nr. 351/6.07.2001 cu completările și modificările ulterioare;
 - Secțiunea V – Zone de risc natural: Legea nr. 575/22.10.2001;
 - Secțiunea VI – Zone cu resurse turistice: Legea nr. 190/26.05.2009 pentru aprobarea O.U.G. nr. 142/2008;

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 839/12.10.2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/29.07.1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Codul Civil, republicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 505/15.07.2011;
- Legea nr. 265/29.06.2006 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Legea nr. 82/15.04.1998 pentru aprobarea O.U.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 213/ 17.11.1998 privind bunurile proprietate publică, cu completările și modificările ulterioare;
- Ordinul nr. 49 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, cu completările și modificările ulterioare;
- H.G.R. nr. 930/11.08.2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, cu completările și modificările ulterioare;
- Ordinul 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.



1.4 DOMENIUL DE APLICARE

Prevederile cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism se aplică în limitele teritoriului studiat prin prezentul P.U.Z..

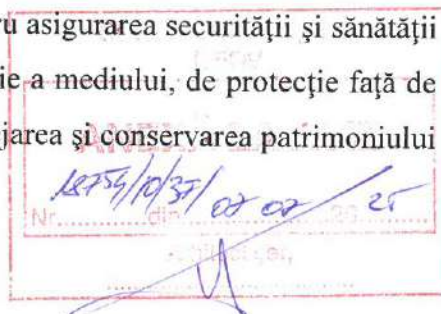
Regulamentul Local de Urbanism se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local al Orașului Otopeni și constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Aprobarea se face pe baza avizelor și a acordurilor solicitate prin Certificatul de Urbanism.

Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament, pentru zonele delimitate în *Planșa 2.0. Reglementări Urbanistice – Zonificare funcțională, scara 1:1000*.

La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism

aferent, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții, așa cum au fost prezentate în **Capitolul I – Dispoziții Generale – 1.2. Baza legală a elaborării**. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății populației, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale cutremure de teren și inundații, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit și natural.



CAPITOL 2 – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI LA PROTEJAREA PATRIMONULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. – depreciază valoarea peisajului natural și a cadrului construit este interzisă.

Colectarea deșeurilor se va face pe fiecare lot, prin activități de salubritate care vor fi de natură să nu creeze probleme de sănătate și de poluare a mediului sau care să degradeze cadrul ambiental și să scadă calitatea imaginii urbane.

Se vor menține condițiile actuale fizico-mecanice ale terenului din perimetrul amplasamentului studiat.

Terenuri agricole din extravilan

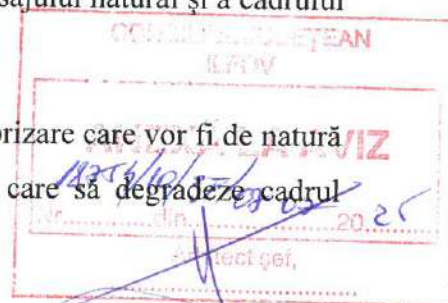
Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor pe terenurile agricole aflate în extravilan este permisă doar pentru funcțiunile prevăzute și în condițiile stabilite de lege.

Prin documentația *Plan Urbanistic Zonal „Introducere teren în intravilan, parcelare, construire ansamblu de locuințe și funcțiuni complementare”*, terenul agricol ce constituie zona de studiu este propus a fi scos din circuitul agricol, urmând a căpăta funcțiunile stabilite prin *Planșa 2.0. Reglementări Urbanistice – Zonificare funcțională, scara 1:1000*.

2.2 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri naturale sau tehnologice precum și în zonele de servitute ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, ale conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și ale altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

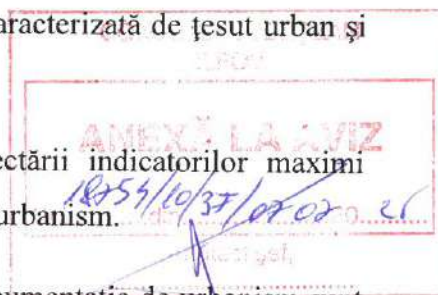
Autorizarea construcțiilor în zonele de protecție a rețelelor, a drumurilor și a altor lucrări de infrastructură este posibilă numai în condițiile avizelor specifice ale administratorilor respectivi.



Asigurarea echipării tehnico-edilitare se va face conform avizelor de specialitate. Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară care depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.¹

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie².

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicatorilor maximi admisibili P.O.T. și C.U.T. stabiliți prin prezenta documentație de urbanism.



Valorile indicatorilor P.O.T. și C.U.T. menționate în prezenta documentație de urbanism sunt maxime. În faza de elaborare a Documentației Tehnice de Arhitectură indicatorii urbanistici pot fi mai mici, dar cu condiția să nu depășească pe cei reglementați prin prezenta documentație de urbanism P.U.Z.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face în baza prezentului Plan Urbanistic Zonal.

2.3 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea față de punctele cardinale

Conform *Regulamentului General de Urbanism din 27 iunie 1996, republicat în 27 noiembrie 2002*, pentru **toate categoriile de construcții de învățământ**, orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est, sud-vest.

Conform *Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației*:

Pentru toate categoriile de construcții se recomandă:

- Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1-1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

¹ Conform art. 13 din Regulamentul General de Urbanism, aprobat cu H.G.R. nr. 525/1996

² Conform art. 14 din Regulamentul General de Urbanism, aprobat cu H.G.R. nr. 525/1996

Pentru toate categoriile de locuințe se recomandă:

- Iluminatul natural în camerele principale și în bucătărie trebuie să permită desfășurarea activităților zilnice fără a se recurge la lumina artificială;
- Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Pentru toate categoriile de **construcții comerciale, de birouri, servicii** se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public, a birourilor sau a sălilor de clasă. Se recomandă orientarea către nord a depozitelor, a atelierelor de lucru, a bucătăriilor, a spațiilor de preparare, a dotărilor tehnice sau a anexelor.

Amplasarea față de drumuri publice

Zona drumului public sau de uz public este reglementată conform documentațiilor de urbanism.

În zona drumurilor se pot autoriza, cu avizul administratorului drumului, construcții și instalații aferente drumului, de deservire, întreținere și exploatare a acestuia, parcaje, precum și lucrări de construcții pentru realizarea / extinderea rețelelor edilitare executate obligatoriu în varianta de amplasare în subteran.

Amplasarea construcțiilor și autorizarea acestora în zona de protecție a drumurilor se poate face în condițiile stabilite prin avizul administratorilor drumurilor. Zona drumului este compusă din - parte carosabilă, acostamente, șanț scurgere ape pluviale / rigole, zone verzi de aliniament și zone de circulație pietonală (trotuare).

Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va realiza conform prezentului Plan Urbanistic Zonal.

Amplasarea construcțiilor față de aliniament

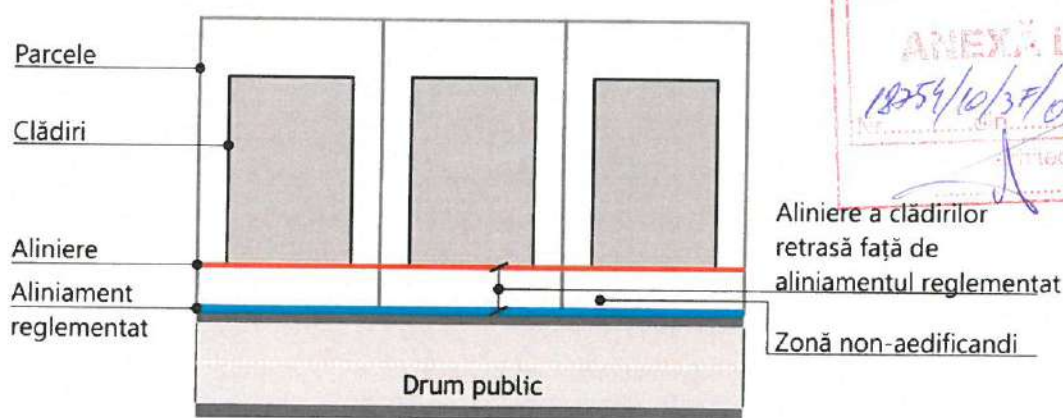
Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în prezenta documentație de urbanism.

Aliniament – linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public sau terenurile de uz public și cele aparținând domeniului privat. Prin **terenuri de uz public** se înțeleg terenurile destinate drumurilor care au utilizare publică și terenurile destinate trecerii în domeniul public conform prezentului Plan Urbanistic Zonal, precum și terenurile destinate altor utilizări publice sau comune (scuaruri, locuri de joacă etc.). Aliniamentul nu poate fi mai mic decât cel prevăzut

în *Planșa 2.0. Reglementări Urbanistice – Zonificare funcțională, scara 1:1000* a prezentului Plan Urbanistic Zonal.

Prospectul necesar al drumurilor determină **aliniamentul propus/reglementat** al împrejuririi, care se calculează față de axul drumului. Axul drumului este în general axul drumului existent. Acolo unde drumul necesită corecții ale unghiurilor și razelor, axul considerat este cel proiectat, potrivit normelor de proiectare.

Regim de aliniere – linia construcțiilor care impune amplasarea construcțiilor.



Față de aliniament, construcțiile pot fi amplasate în următoarele situații, cu respectarea *Planșa 2.0. Reglementări Urbanistice – Zonificare funcțională, scara 1:1000*:

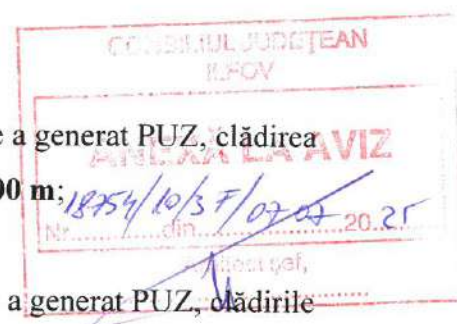
- **Zona IS** va avea următoarele retrageri față de aliniament: **5,00 m** față de aliniamentul propus al străzii Putna și amplasat pe aliniamentul propus al drumului cu număr cadastral 116440 ce delimitează terenul în sud;
- **Zona L1** va avea următoarele retrageri față de aliniament: amplasat pe aliniamentul propus al drumului cu număr cadastral 116440 ce delimitează terenul în sud și de **3,00 m** față de cele două drumuri transversale propuse; față de aliniamentul drumului colector propus construcțiile se vor amplasa pe aliniamentul propus;
- **Zona SP1** va avea o retragere de **3.00 m** față de aliniamentul propus al drumului cu număr cadastral 116440 ce delimitează terenul în sud și de **4.00 m** față de aliniamentul reglementat al drumului colector propus din vestul terenului, situat pe limita UAT-ului Otopeni.

Alinierea clădirilor va respecta caracterul general al frontului. Este permisă depășirea alinierilor propuse cu balcoane, la nivelurile superioare (de la P+1E în sus, inclusiv), până la aliniamentul reglementat.

Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limitele posterioare ale parcelelor

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și limitele posterioare ale parcelelor, prevăzute în prezentul P.U.Z., cu respectarea *Planșa 2.0. Reglementări Urbanistice – Zonificare funcțională, scara 1:1000.*

- **Zona IS** va avea următoarele retrageri:
 - Față de limita posterioară de proprietate a terenului care a generat PUZ, clădirea se va retrage cu minim $H_{max}/2$, dar nu mai puțin de **5.00 m**;
- **Zona L1** va avea următoarele retrageri:
 - Față de limita posterioară de proprietate a terenului care a generat PUZ, clădirile se vor retrage cu minim $H_{max}/2$, dar nu mai puțin de **5.00 m**;
- **Zona SP1** va avea următoarele retrageri:
 - Față de limita posterioară de proprietate a terenului care a generat PUZ, clădirile se vor retrage cu minimum **5.00 m**.
- **Zona C1** va avea următoarele retrageri:
 - Nu se aplică.



Nu se admite depășirea retragerilor maxime față de limita posterioară prin construirea de balcoane.

Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă. Distanțe minime obligatorii

Distanțele dintre clădirile alăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism etc..

2.4 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

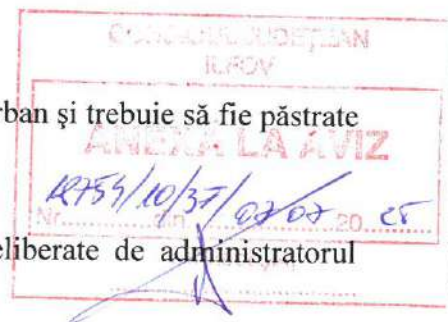
Accesuri

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile accesului la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică, în mod direct, sau prin drept de trecere legal obținut printr-una din proprietățile învecinate.

Accesele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizelor eliberate de administratorul drumurilor.



Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu mobilitate redusă și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din prezența documentație urbanistică P.U.Z. și cu respectarea profilelor transversale prezentate în *Planșa 2.0. Reglementări Urbanistice – Zonificare funcțională, scara 1:1000*.

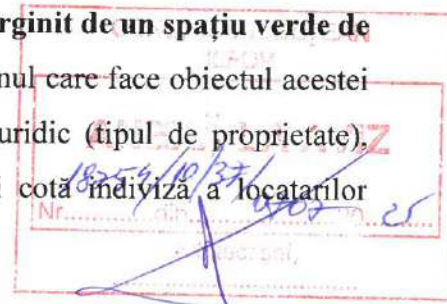
Asigurarea circulațiilor și a acceselor în incintă se va realiza cu respectarea obligatorie a prospectelor reglementate prin prezentul P.U.Z.

La realizarea circulațiilor se vor respecta următoarele condiții:

- Staționarea autovehiculelor se va face în spații special amenajate în incintă proprie;
- Vor fi respectate condițiile impuse prin Autorizația de construire referitor la:
 - Asigurarea circulației rutiere și pietonale conform normelor în vigoare;
 - Realizarea unor artere de circulație care să permită desfășurarea unui trafic fluent și în siguranță;

- Realizarea locurilor de parcare normate pentru fiecare categorie funcțională.
- După finalizarea lucrărilor, amplasamentul va fi adus la stadiul și parametrii inițial; orice degradare a domeniului public rezultată ca urmare a construirii obiectivului, va fi suportată de către beneficiar;
- Nu va fi afectată circulația din zonă ca urmare a construirii ansamblului, iar lucrările vor fi semnalizate conform legislației în vigoare.

În vederea asigurării unei bune circulații a fluxurilor rutiere și pietonale în zonă, se propune reconfigurarea circulațiilor din zona de studiu și cedarea către domeniul public a terenului necesar supra-lărgirii circulațiilor existente (**un prospect stradal total de 10,00 m la Str. Putna – carosabil de 7,00m, mărginit de un spațiu verde de protecție pentru HC de 2,00m și un trotuar de 1,00m** spre terenul care face obiectul acestei documentații de urbanism, respectiv de **10,00 m la drumul radial propus de-a lungul limitei de UAT între Otopeni și Tunari, pe partea vestică a canalului de desecare - carosabil de 7,00m, mărginit de un spațiu verde de protecție pentru HC de 2,00m și un trotuar de 1,00m** spre terenul care face obiectul acestei documentații de urbanism). Din punct de vedere al regimului juridic (tipul de proprietate), circulațiile rutiere, pietonale și spațiile verzi din incintă vor fi cota indiviza a locatarilor ansamblului.



Parcaje

Toate locurile de parcare aferente construcțiilor se vor asigura în afara spațiului drumurilor publice și vor fi dimensionate în conformitate cu prevederile prezentului regulament.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în incinte, în afara domeniului public – cu excepția parcajelor special amenajate.

Staționarea autovehiculelor se va face în spații special amenajate în incintă proprie. Nu se acceptă locuri de parcare pe domeniul public fără dovada dreptului de folosință.

Pentru stabilirea numărului de locuri pentru parcare se va respecta prezentul Regulament Local de Urbanism.

Distribuția acestora în cadrul proprietății private va fi la nivelul solului, demisolului sau subsolului și se va stabili la faza de autorizare a construirii.

Toate construcțiile vor fi prevăzute cu:

- minimum 2 locuri de parcare pentru o unitate locativă;
- minimum 1 loc de parcare pentru 30 mp utili de spațiu de birouri / servicii;
- minimum 1 loc de parcare pentru 20 mp utili de spațiu de expunere comercială;
- minimum 2 locuri de parcare pentru 10 locuri de cazare pentru funcțiuni hoteliere.

Pentru spațiile de învățământ (grădiniță / creșă / școală / afterschool) se vor asigura minimum 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

În oricare dintre cele trei loturi destinate locuirii colective / semicolective se permite realizarea unei parări comune suprate, pentru toată zona.

2.5 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Proprietatea asupra rețelilor tehnico-edilitare este stabilită ca fiind publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Orice construcție (fundatie) provizorie sau definitivă, se va amplasa la o distanță minimă de **2,00 m** față de extradosul **rețelilor publice de canalizare**, inclusiv cămin de vizitare / racord și la o distanță minimă de **3,00 m** față de extradosul **rețelilor publice de apă**, inclusiv cămine de vană / bransament etc., conform SR 8591 / 97 Tabel 1.

Viitoarele amplasamente vor respecta condițiile de coexistență **cu instalațiile electrice aeriene și subterane** (dacă va fi cazul) impuse de prescripțiile energetice/norme tehnice energetice în vigoare, Societatea Energetica Electrică S.A. – PE 101 A / 85 (republicată în 1993), PE 101/5 (republicat în 1993), NTE 003/04/00, NTE 007/08/00, PE 106/2003, 1. LI – Ip 5-89, SR 8591 / 1997:

- distanța minimă admisă între conductorul extrem al LEA, la deviație maximă și cea mai apropiată parte a clădirii, fără să constituie traversare, este de 3.00 m pentru LEA 1kV < Un <= 20 kV și de 4 m pentru LEA 20kV < Un <= 110 kV;
- se interzice traversarea LEA cu tensiuni mai mici de 110 kV peste clădiri, cu excepția LEA 0,4 kV cu conductoare torsadate care pot traversa clădiri civile, respectându-se distanțele minime de 1.00 m față de acoperiș și de 1.20 m față de coșul de fum;
- apropierea față de clădiri se realizează în funcție de categoria de pericol la incendiu a clădirii;

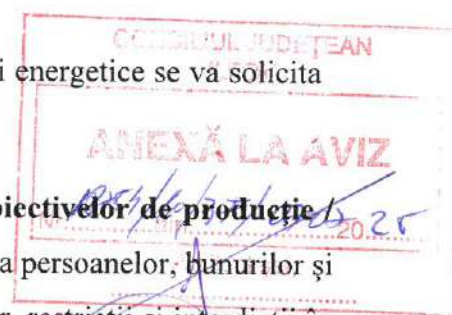


- față de clădirile de categoriile A și B, distanța minimă de apropiere între axul LEA de joasă tensiune și peretele clădirii va fi de 1.5 ori înălțimea deasupra solului a celui mai înalt stâlp din zona de apropiere;
- față de clădirile de categoriile C, D, și E și clădirile civile, se vor respecta distanțele de 1.00 m pentru LEA joasă tensiune cu conductoare izolate și neizolate.

Distanța de siguranță în plan orizontal ale cablurilor pozate în pământ față de fundații de clădiri este de minimum 0.60 m.

În cazul în care în zona de amplasament a construcției există instalații energetice se va solicita acordul acestora.

În vederea asigurării funcționării normale a **conductelor aferente obiectivelor de producție / înmagazinare a gazelor naturale** și pentru evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului, în zona de siguranță și în zona de protecție, se impun terților, restricții și interdicții în conformitate cu legislația în vigoare și prezentele cerințe tehnice.



Zona de protecție și zona de siguranță se stabilesc de ambele părți ale unei conducte de gaz și se măsoară din axa conductei, până la distanța de protecție / de siguranță. Zona de siguranță cuprinde zona de protecție și distanța de siguranță.

Pe o distanță mai mică decât distanța de siguranță nu poate fi construită nici un fel de clădire care adăpostește persoane (locuințe, spații de birouri etc.).

În zona de protecție:

- Nu vor circula vehicule cu excepția utilajelor pentru efectuarea lucrărilor agricole curente și a utilajelor de construcții care intervin pentru întreținere și reparații;
- Nu se vor planta pomi și sunt interzise lucrările ce ar afecta conducta îngropată (scarificări și nivelări);
- Sunt interzise construirea de clădiri, amplasarea de depozite sau magazine, plantarea de arbori și nu se angajează activități de natură a periclita integritatea conductei.

Disponerea zonelor de protecție și de siguranță pentru conductele aferente obiectivelor de producție / înmagazinare a gazelor naturale, fără măsuri compensatorii, într-un areal de

coexistență cu perimetre de interes civil și industrial se realizează prin conformarea distanțelor de siguranță în funcție de presiunea maximă admisibilă de operare:

- Distanță de siguranță = 3.00 m, în cazul conductelor de gaze cu presiunea ≤ 6 bar;
- Distanță de siguranță = 20.00 m, în cazul conductelor de gaze cu presiunea > 6 bar, ≤ 40 bar;
- Distanță de siguranță = 35.00 m, în cazul conductelor de gaze cu presiunea > 40 bar;
- Zona de siguranță = 200.00 m.

În cazul coexistenței conductelor de gaz cu liniile electrice aeriene cu tensiuni de peste 1 kV, dimensiunea (lățimea) zonei de protecție și de siguranță a unei linii simplu sau dublu circuit are valorile:

- 24 m pentru LEA cu tensiuni între 1 și 110 kV;
- 37 m pentru LEA cu tensiune de 110 kV;
- 55 m pentru LEA cu tensiune de 220 kV;
- 75 m pentru LEA cu tensiune de 400 kV;
- 81 m pentru LEA cu tensiune de 750 kV.



Zonele de siguranță comune pentru liniile electrice aeriene și obiectivele învecinate cu acestea sunt stabilite prin respectarea distanțelor de siguranță prezentate în anexele nr. 4a și 4b, Ordinul nr. 4 ANRE / 2007. La traversări ale obiectivelor de către LEA se vor lua măsuri de siguranță și protecție privitoare la acestea, conform prevederilor din NTE 003/04/00 Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1.000 V.

În cazuri excepționale, cu acordul operatorului LEA, se admit astfel de traversări luându-se toate măsurile de siguranță impuse de normativele pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică în vigoare. În aceste cazuri, porțiunea de conductă nu trebuie să conțină alte elemente (robinete, refulatoare, etc.) la o distanță față de axul LEA mai mică decât 1,5 ori înălțimea de deasupra solului a celui mai înalt stâlp din apropiere.

Nerespectarea normelor privind zonele de protecție și siguranță constituie contravenții și se sancționează conform prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, modificată și completată cu Legea nr. 127/2014.

2.6 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNEA TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Regimul de înălțime

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime definit prin *Planșa 2.0. Reglementări Urbanistice – Zonificare funcțională, scara 1:1000*, respectiv:

- **Zona IS:**
 - S+P+2E – H. maxim = 10,00 m la coamă sau la atic.
- **Zona L1:**
 - Pentru locuințe colective - S+P+2E – H. maxim = 10,00 m la coamă sau la atic.
 - Pentru locuințe semicolective - P+1E+M / P+1E+2Er – H. maxim = 8,00 m / 10,00 m la coamă sau la atic.
- **Zona SP1:**
 - P – H maxim = 4,00 m la cornișă / atic.
- **Zona C1**
 - Nu se aplică.



Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior al clădirii va ține cont de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Imaginea construcțiilor va respecta tema program, însă ansamblul va avea o imagine armonioasă, care se va supune imaginii zonei și a vecinătăților.

Prescripțiile vor urmări o tratare unitară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri, iar anexele vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca finisaje și arhitectura în concordanță cu clădirea principală.

Se interzice utilizarea improprie a materialelor, cât și a culorilor stridente, afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapet, balcoane și amplasarea aparentă pe fațadă la clădirile noi a instalațiilor și utilajelor de ventilație.

2.7 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Spații verzi plantate

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural, conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

Pentru toate categoriile de construcții, spațiile neocupate de construcții, circulații și platforme/terase, vor fi amenajate cu spații verzi înierbate.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea procentului de spațiu verde pe fiecare teren, pentru fiecare unitate teritorial de referință propusă, astfel:

- **Zona IS:**
 - Suprafața amenajată = **30%**
 - Suprafața spațiilor verzi plantate (spații verzi, alei, loc de joacă etc.) = **30%**.
- **Zonele L1:**
 - Suprafața spațiilor verzi plantate pe parcelă = **30%**.
- **Zona SP1:**
 - spațiilor verzi plantate pe parcelă = **90%**.
- **Zona C1:**
 - Nu se aplică.



Mobilier urban

Texturile de pavaj vor urmări încadrarea în contextul urban existent și punerea în valoare a ansamblului propus, iar elementele de mobilier urban propuse vor fi realizate astfel încât să nu distoneze cu cele deja existente. Se interzice utilizarea unor elemente de mobilier care să deprecieze imaginea actuală a orașului și a spațiilor verzi și publice amenajate.

Împrejmuiri

Este permisă autorizarea următoarelor împrejmuiri:

- Împrejmuirea va fi de maxim 2,00m, opacă spre vecinătăți și transparentă spre stradă, din care 0,60m soclu opac (poate fi dublată de gard viu);

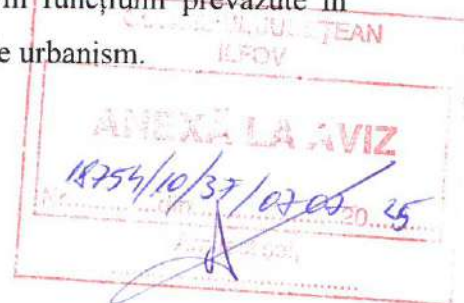
CAPITOL 3 – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

3.1 UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

În prezenta documentație de urbanism se propune următoarele zone funcționale:

- **Zona IS** – Zona destinată învățământului preșcolar (grădiniță) cu regim de înălțime de S+P+2E,
- **Zona L1** – Zona de locuire colectivă cu regim de înălțime de S+P+2E / semicolectivă cu regim de înălțime de P+1E+M / P+1E+2Er,
- **Zona SP1** – Zona spațiilor verzi publice,
- **Zona C1** – Zona circulațiilor carosabile și pietonale.

Conform Regulamentului General de Urbanism/1996, art. 37, prin **destinația unui teren sau a unei construcții** se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în Regulamentele locale aferente planurilor de urbanism.



CAPITOL 4 – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

ZONA IS – ZONĂ INSTITUȚII, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE

I. Utilizare funcțională

Articolul 1 - Utilizări admise

- Grădinițe cu program redus, normal și prelungit; școli primare sau gimnaziale; creșă;
- Școli postliceale; școli profesionale;
- Afterschool;
- Locuințe în sistem hotelier / aparthotels;
- Locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
- 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, afterschool etc.); Se recomandă ca grădinița și creșa să aibă un acces separat de cel al locatarilor și să dispună de suprafața minimă de teren de 100 mp pentru jocul copiilor);
- 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 care contribuie la ameliorarea climatului local;
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite.



Articolul 2 – Utilizări admise cu condiționări

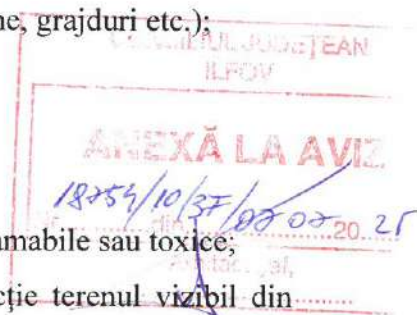
- În cazul unităților de învățământ se admit puncte comerciale alimentare care nu comercializează băuturi alcoolice sau alimente dăunătoare sănătății copiilor; puncte

comerciale nealimentare care desfac materiale legate de procesul de învățământ (librărie, papetărie etc);

- Conversiile funcționale se admit, cu respectarea funcțiunilor admise la articolul anterior, numai dacă sunt asigurate toate cerințele pentru noua funcțiune (accese, spații de parcare, 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.

Articolul 3 – Utilizări interzise

- 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;
- Depozități 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;
- Orice lucrări care nu sunt menționate în art. 1 sau 2 sunt interzise.



II. Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

Articolul 4 – Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

- Suprafața terenului va fi de cel puțin 1.000,00 mp;
- Frontul la stradă va fi minim 20,00 m pentru creșe și grădinițe.

Articolul 5 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Amplasare a construcțiilor față de aliniament va respecta *PLANȘA 2.0 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, SCARA 1/1000*;
- Retragera față de aliniamentul reglementat al străzii Putna va fi de **5,00 m**;

- Clădirile vor fi amplasate pe aliniamentul propus al drumului cu număr cadastral 116440 ce delimitează terenul în sud.

Articolul 6 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Față de limita posterioară de proprietate a terenului care a generat PUZ, clădirile se vor retrage cu $h_{max}/2$, dar nu mai puțin de **5,00 m**.

Articolul 7 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Clădirile se vor realiza obligatoriu în regim izolat.
- Clădirile propuse pe aceeași parcele vor respecta 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.

Articolul 8 – Circulații și accese

- Se va asigura, în mod obligatoriu, accesul carosabil pentru colectarea deșeurilor și pentru mijloacele de stingere a incendiilor;
- Va fi asigurat cel puțin un acces carosabil de 4,00 m din circulația principală.
- Este interzisă blocarea acceselor la alte proprietăți;
- Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică;
- Pentru circulația pietonală din incintă se vor utiliza exclusiv materiale de construcție permeabile, care să asigure infiltrarea directă în sol a apei pluviale.



Articolul 9 – Staționarea autovehiculelor

- Parcarea autovehiculelor se va realiza în afara circulațiilor publice, în interiorul parcelei (în spații special amenajate), deci în afara circulațiilor publice;
- Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.
- Pentru alte servicii se vor asigura:
 - minimum 1 loc de parcare pentru 30 mp utili de spațiu de birouri / servicii;
 - minimum 1 loc de parcare pentru 20 mp utili de spațiu de expunere comercială;
 - minimum 2 locuri de parcare pentru 10 locuri de cazare pentru funcțiuni hoteliere.

Articolul 10 – Înălțimea maxima admisibilă

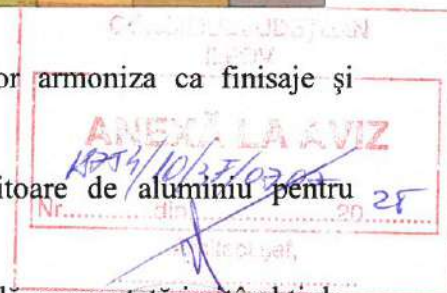
- Înălțimea maximă admisibilă nu va depăși S+P+2E (maxim 10,00 m la coamă sau la atic, măsurată prin raportare la cota +0,00). Toate construcțiile vor avea în mod obligatoriu un soclu de minim 0,50 m.

Articolul 11 – Aspectul exterior al clădirilor

- Clădirile vor avea un stil care să fie în armonie cu arhitectura existentă;
- Se admit clădiri în terasă sau clădiri cu pod, cu condiția ca podul să aibă o pantă mică, de maxim 30°;



- Se interzice utilizarea unor materiale false;
- 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;
- Se interzice utilizarea unor materiale colorate strident (ca tablă amprentată imitând țigla, placaje strident colorate, împrejmuiți din materiale nepotrivite, panouri de polycarbonat din prefabricate din beton, din tablă amprentată). Se recomandă utilizarea culorilor pastelate, naturale, calde;
- Se recomandă evitarea pereților opaci (calcanelor) pe dimensiuni mari.



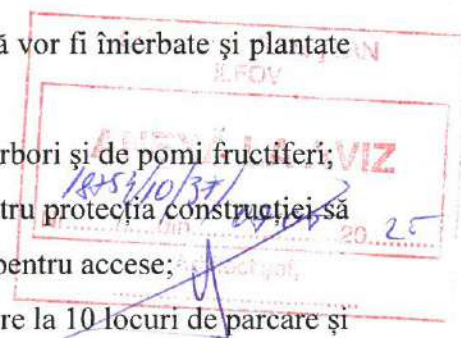
Articolul 12 – Conditii de echipare edilitară

- Toate noile clădiri vor fi racordate la utilitățile publice necesare unei bune funcționări a imobilelor;
- Nu se admit sistemele individuale de alimentare cu apă și evacuare a apelor uzate;

- Se va asigura evacuarea apelor pluviale colectate de pe circulațiile pietonale și acoperișul construcțiilor, în spațiile libere verzi, iar cele de pe carosabil și parcuri în bazinele de retenție a apelor pluviale;
- Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

Articolul 13 – Spații libere și spații plantate

- Se vor amenaja spații verzi în interiorul parcelei pe cel puțin 30% din suprafața terenului;
- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori ;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Se recomandă plantarea limitelor de proprietate cu specii de arbori și de pomi fructiferi;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 m înălțime.



Articolul 14 – Împrejurimi

- Se admit următoarele tipuri de împrejurimi: gardurile să fie înlocuite cu un parapet de maxim 0.6 metri, dublat de gard viu sau să nu fie deloc delimitare prin împrejurimi. Astfel, spațiile comerciale și alte servicii cu caracter public sau sem-public vor fi lipsite de gard, dar vor fi separate cu borduri sau cu garduri vii.

III. Posibilități maxime de ocupare a terenului

Articolul 15 – Procent maxim de ocupare a terenului

- Pentru învățământ - P.O.T. maxim = 25%.
- Pentru alte servicii - P.O.T. maxim = 40%.

Articolul 16 – Coeficient maxim de utilizare a terenului

- Pentru învățământ - C.U.T. maxim = 0,75.
- Pentru alte servicii - C.U.T. maxim = 1,20.

ZONA L1 – ZONA LOCUIRE COLECTIVĂ / SEMICOLECTIVĂ

I. Utilizare funcțională

Articolul 1 - Utilizări admise

- Locuințe colective și/sau semicolective;
- Locuințe cu partiu obișnuit;
- Locuințe în sistem hotelier / apartoteles;
- Locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;
- 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)
- Alte echipamente publice specifice zonei rezidențiale.



Articolul 2 - 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.);
- Comerț cu amănuntul, cu condiția ca acestea să ocupe suprafețe sub 250 mp;

Articolul 3 - Utilizări interzise

- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care nu respectă prevederile art. 2;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau generatoare de fluxuri auto care nu pot fi suportate de trama stradală locală;
- Realizarea unor false mansarde;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Anexe care produc murdărie sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri etc.);
- Construcții provizorii;
- Instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile flăadei, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;

- Depozitare en-gros;
- Depozitări de materiale refolosibile;
- Platforme de precollectare 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.

II. Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

Articolul 4 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Suprafața minimă a unei parcele construibile va fi de 500 mp.

Articolul 5 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Construcțiile se vor amplasa pe aliniamentul propus al drumului cu număr cadastral 116440 ce delimitează terenul în sud;
- Față de aliniamentul drumurilor transversale propuse, construcțiile se vor retrage cu **3,00 m**;
- Nu se admite depășirea alinierii prin construirea de balcoane.

Articolul 6 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Față de limita posterioară de proprietate a terenului care a generat PUZ, clădirile se vor retrage cu $H_{max}/2$, dar nu mai puțin de **5.00 m**; nu se admite depășirea retragerilor maxime față de limita posterioară prin construirea de balcoane;

Articolul 7 – 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;
- Obiectivele propuse vor respecta 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**.

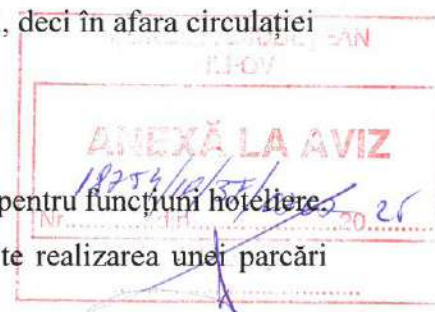


Articolul 8 – Circulații și accese

- Va fi asigurat cel puțin un acces carosabil de 4,00 m din circulația principală.
- Este interzisă blocarea acceselor la alte proprietăți;
- Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică;
- 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.

Articolul 9 – Staționarea autovehiculelor

- Staționarea vehiculelor este admisă numai în interiorul parcelei, ~~deci în afara circulației~~ publice. Toate construcțiile vor fi prevăzute cu:
 - minimum 2 locuri de parcare pentru o unitate locativă;
 - minimum 2 locuri de parcare pentru 10 locuri de cazare pentru funcțiuni hoteliere.
- Pe oricare dintre cele 3 loturi destinate funcțiuni L1 se permite realizarea unei parcări comune supraterane, pentru toată zona.

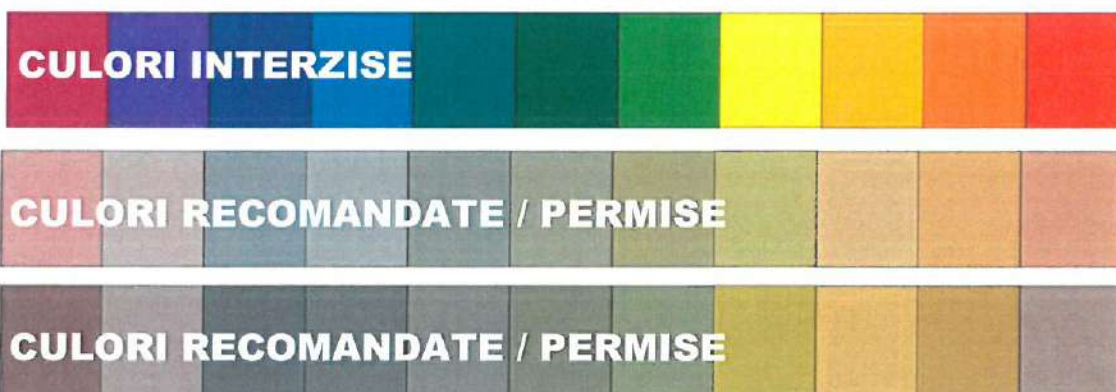


Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă

- Pentru locuințe colective - **S+P+2E – H. maxim = 10,00 m** la coamă sau la atic. Înălțimea se va măsura de la cota terenului; Toate construcțiile vor avea în mod obligatoriu un soclu de minim 0,50 m.
- Pentru locuințe semicolective - **P+1E+M – H. maxim = 8,00 m** la cornișă și **maxim 10,00 m** la coamă sau la atic. Înălțimea se va măsura de la cota terenului; Toate construcțiile vor avea în mod obligatoriu un soclu de minim 0,50 m.
- Pentru locuințe semicolective - **P+1E+2Er – H. maxim = 10,00 m** la coamă sau la atic. Înălțimea se va măsura de la cota terenului; ; Toate construcțiile vor avea în mod obligatoriu un soclu de minim 0,50 m.

Articolul 11 – 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 strident colorate, împrejurări din materiale nepotrivite precum panourile din polycarbonat, prefabricatele din beton sau tabla amprentată). Se recomandă utilizarea culorilor pastelate, naturale, calde;
- Se recomandă evitarea pereților opaci (calcanelor) pe suprafețe mari.

Articolul 12 – 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 din clădire a apelor uzate menajere se va realiza în sistemul 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 se vor colecta într-un bazin de colectare amplasat sub parcare. La intrarea în bazinul de retenție apele pluviale vor trece printr-un separator de hidrocarburi. Apa din acest bazin va fi utilizată ulterior la irigarea spațiilor verzi sau se va evacua treptat în sol.



Articolul 13 – Spații libere și spații plantate

- Se vor amenaja spații verzi în interiorul parcelei pe cel puțin 30,00% 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.
- În cazul zonei circulațiilor se admit spații plantate în cadrul spațiilor destinate vegetației de aliniament și a parcarilor sau spațiilor pentru servicii. Speciile utilizate vor fi locale și se interzice utilizarea oricăror specii care nu sunt adaptate climatului local.

Articolul 14 – Împrejmuiri

- Împrejmuirea va fi de maxim 2.00m, opacă spre vecinătăți și transparentă spre stradă, din care 0.60m soclu opac (poate fi dublată de gard viu).

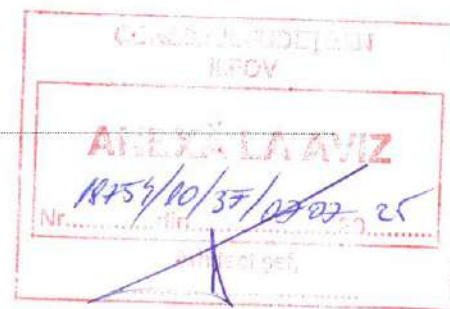
III. Posibilități maxime de ocupare a terenului

Articolul 15 – Procent maxim de ocupare a terenului

- POT maxim = 40,00%.

Articolul 16 – Coeficient maxim de utilizare a terenului

- CUT maxim = 1,40 mp ADC / mp teren.



ZONA SP1 – ZONĂ SPAȚIU VERDE PUBLIC

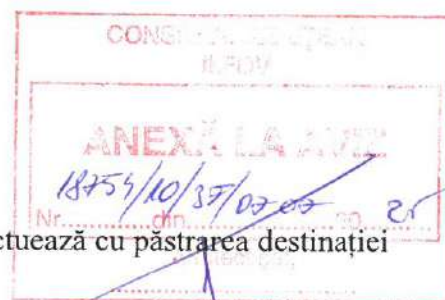
I. Utilizare funcțională

Articolul 1 - Utilizări admise

- Mobilier urban adecvat zonei;
- Iluminat public decorativ;
- Locuri de joacă pentru copii;
- Spații verzi amenajate – plantarea se va realiza cu specii locale neinvazive, care contribuie la ameliorarea climatului local;
- Spații libere pietonale;
- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- Alte echipamente publice specifice zonei rezidențiale.

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

- Înstrăinarea și atribuirea terenurilor cu spații verzi se efectuează cu păstrarea destinației de spațiu verde;
- Se pot amplasa pe spațiul verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde;³
- Clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.

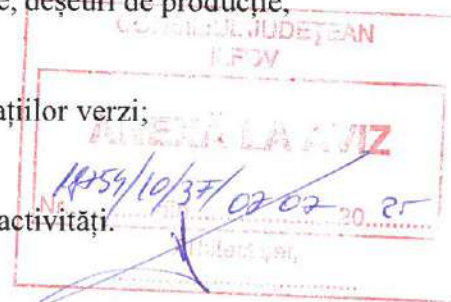


Articolul 3 - Utilizări interzise

- Folosirea neautorizată a terenurilor cu spații verzi;
- Nerespectarea cerințelor privind proiectarea, construirea și darea în exploatare a obiectivelor în spațiile verzi;
- Atribuirea terenurilor pentru construcții fără coordonarea cu organele teritoriale ale autorității centrale pentru amenajarea teritoriului, ale autorității centrale pentru protecția mediului și fără consultarea populației;

³ Conform Legii 24/15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările și completările ulterioare, cu completările și modificările ulterioare

- Desfășurarea neautorizată a activităților economice, de turism și de agrement în spațiile verzi;
- Ocuparea nelegitimă a terenurilor cu spații verzi;
- Deteriorarea spațiilor verzi în urma incendiilor;
- Aruncarea pe spațiile verzi de mase plastice, hârtii, sticle, resturi animaliere, deșeuri menajere și orice alte deșeuri;
- Distrugerea sau deteriorarea drumurilor, aleilor, sistemelor de drenaj, instalațiilor tehnice și ingineresti din spațiile verzi;
- Colectarea plantelor medicinale, a fructelor și a ierbii de gazon;
- Pășunatul pe spații verzi;
- Decopertarea litierei și deteriorarea păturii vii și a tratului de sol fertil;
- Plimbarea și îmbăierea câinilor și a altor animale în afara spațiilor amenajate;
- Distrugerea spațiilor verzi prin poluare cu ape reziduale, chimicale, deșeuri de producție, produse petroliere sau alte substanțe nocive;
- Schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi;
- Se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- Construcții de tip „chioșc” metalice sau din lemn, pentru diferite activități.



II. Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

Articolul 4 – Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

- Suprafața minimă a unei parcele construibile va avea suprafața de 500 mp.

Articolul 5 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

Față de drumul din sud N.C. 116440 și față de drumul colector din vestul zonei destinate spațiilor verzi publice:

- Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul propus al drumului din sud cu număr cadastral 116440 va fi de **3.00 m**.
- Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul propus al drumului colector din vest va fi de **4.00 m**.

Articolul 6 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Față de limita posterioară de proprietate a terenului care a generat PUZ, clădirile se vor retrage cu minimum **5.00 m**.

Articolul 7 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Obiectivele propuse vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea celei mai înalte clădiri.

Articolul 8 – Circulații și accese

- Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se va asigura accesul carosabil separat pentru public față de accesul de serviciu și de întreținere;
- Se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale;
- Se impune utilizarea pavajelor de tip dală. Culorile pavajelor trebuie să fie naturale și sunt interzise culorile stridente, care degradează imaginea urbană a zonei;
- Elementele de mobilier urban permise sunt fântânile, pergolele din lemn, băncile realizate preponderent din lemn, stâlpii de iluminat cu lumină indirectă.

Articolul 9 – Staționarea autovehiculelor

- Parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice.

Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă

- Înălțimea clădirilor va fi de maxim P cu H maxim la cornișă = 4,00 m.

Articolul 11 – Aspectul exterior al clădirilor

- Se impune adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- Se interzice utilizarea culorilor stridente atât pentru finisajele exterioare, cât și pentru învelitori;
- Se interzice utilizarea materialelor pentru finisajele interioare, la exterior.

Articolul 12 – Condiții de echipare edilitară

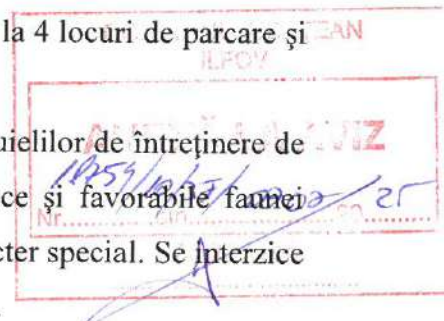
- Administratorii spațiilor verzi sunt obligați să asigure drenarea apelor în exces de pe suprafața spațiilor verzi, în rețeaua de preluare a apelor pluviale;
- Clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;



- Noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- În cadrul amenajării și dotării zonelor destinate odihnei și recreerii trebuie să se asigure:
 - instalații de alimentare cu apă potabilă;
 - W.C.-uri publice și locuri pentru colectarea selectivă a deșeurilor;
 - colectarea și îndepărtarea apelor uzate prin instalații de canalizare, locale sau zonale, a căror construcție și exploatare să evite poluarea factorilor de mediu;
 - spațiu îngrădit pentru câinii de companie, cu modalități adecvate de colectare a dejecțiilor acestora;
 - bănci și spații amenajate pentru picnic.⁴

Articolul 13 – Spații libere și spații plantate

- Se vor amenaja spații verzi în interiorul parcelei pe cel puțin 90,00 % din suprafața terenului;
- Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei;
- Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 m înălțime.
- Se impune, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special. Se interzice utilizarea oricăror specii care nu sunt adaptate climatului specific.



Articolul 14 – Împrejmuiri

- Spațiile verzi de tip parc nu vor fi îngrădite, dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0,60 m înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,50 m terenul va fi coborât cu minim 0,10 m sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica scurgerea pământului pe trotuare.

⁴ Conform Ordinului nr. 119/04.02.2014 privind aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu completările și modificările ulterioare

III. Posibilități maxime de ocupare a terenului

Articolul 15 – Procent maxim de ocupare a terenului

- P.O.T. maxim = 10%.

Articolul 16 – Coeficient maxim de utilizare a terenului

- C.U.T. maxim = 0,1.

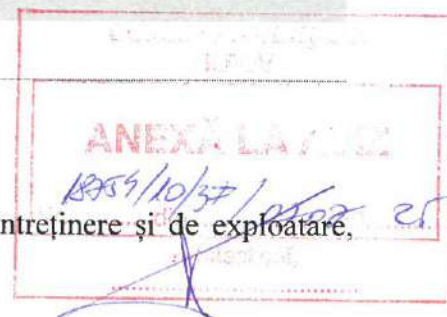


ZONA C1 – ZONA CIRCULAȚIILOR CAROSABILE ȘI PIETONALE

I. Utilizare funcțională

Articolul 1 - Utilizări admise

- Căi de comunicație rutieră și pietonală;
- Construcții și instalații aferente drumurilor, de servire, de întreținere și de exploatare, inclusiv pentru protecția împotriva poluării;
- Piste de biciclete;
- Mobilier urban, inclusiv stații de autobuz;
- Lucrări de modernizare, extindere, reparații ale căilor de comunicație existente și ale construcțiilor aferente (dacă există);
- Lucrări de construcții pentru realizarea / extinderea rețelelor edilitare (conduce de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și alte instalații sau construcții de acest gen) executate obligatoriu în varianta de amplasare în subteran;
- Lucări de stabilizare a terenului de orice natură, de amenajare în vederea scurgerii apelor meteorice și de regularizare a văilor și viroagelor cu caracter torențial;
- Plantații de aliniament și orice alte plantații cu rol decorativ;
- Iluminat stradal;
- Bazine de retenție în subteran pentru colectarea apelor pluviale.

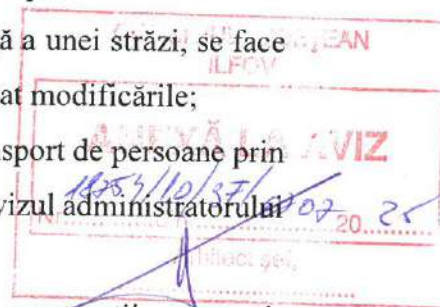


Articolul 2 – Utilizări admise cu condiționări

- Sunt admise circulații carosabile noi sau extinderi / modificări ale celor existente, numai dacă pantele acestor circulații carosabile să fie de maximum 5 cm pe metru;
- Sunt admise modernizări și extinderi ale drumurilor existente și transformare în circulații pietonale numai dacă panta acestora este de maximum 5 cm pe metru;
- Proiectarea, execuția și intervențiile asupra drumurilor se vor realiza numai cu luarea în considerare a categoriilor funcționale ale acestora, a traficului rutier, a siguranței circulației, normelor tehnice, factorilor economici, sociali și de apărare, utilizării raționale a terenurilor, conservării și protecției mediului și planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, precum și normelor tehnice în vigoare pentru

adaptarea acestora la cerințele pietonilor, cicliștilor, persoanelor cu handicap și de vârstă a treia⁵.

- Amplasarea unor obiective economice sau de altă natură, care implică modificări ale traseului, ale elementelor geometrice sau ale structurii de rezistență a unei străzi, se face cu condiția asumării cheltuielilor aferente de către cel care a solicitat modificările;
- Amplasarea stațiilor pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane prin servicii regulate se stabilește de către Primăria Comunei Periș, cu avizul administratorului drumului (după caz) și al Poliției Rutiere;
- Realizarea sau amplasarea panourilor publicitare, a oricăror construcții, accesuri, amenajări sau instalații, în orice scop, fără a periclita siguranța circulației, este permisă pe baza autorizației de construire și doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului respectiv.



Articolul 3 – Utilizări interzise

- Orice construcție care nu este din domeniul circulației rutiere sau pietonale;
- Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- Se interzic orice construcții sau amenajări (inclusiv împrejurimi) pe terenurile rezervate pentru:
 - modernizarea intersecțiilor;
 - realizarea spațiilor de parcare;
- Se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.
- Se interzice amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecții pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității;
- În zona adiacentă circulației rutiere se interzic lucrările care prin natura lor pot afecta stabilitatea solului (alunecări de teren, surpări, modificarea nivelului pânzei freatice), precum și construcțiile sau plantațiile care diminuează vizibilitatea semnalisticii rutiere.

⁵ Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Capitol III- Administrarea drumurilor, Secțiunea a III-a – Proiectarea și execuția lucrărilor de drumuri, Art. 24

- Pentru asigurarea vizibilității în curbe și evitarea producerii evenimentelor rutiere grave se interzice amenajarea parcarilor în interiorul și exteriorul curbelor periculoase.

II. Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

Articolul 4 – Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

- Este obligatoriu, ca la amenajarea străzilor să se respecte prospectele propuse prin *Planșa 2.0. Reglementări Urbanistice – Zonificare funcțională, scara 1:1000*.

Articolul 5 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Prospectul necesar al drumului determină aliniamentul reglementat al împrejurimii, care se calculează față de axul drumului. Axul drumului este în general axul drumului existent. Acolo unde drumul necesită corecții ale unghiurilor și razelor axul considerat este cel proiectat (sau prezumat).

Articolul 6 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Nu se aplică.

Articolul 7 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Nu se aplică.

Articolul 8 – Circulații și accese

- Pentru a nu incomoda circulația, intrarea în incintă va fi retrasă față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă;
- Accesul în zonele pietonale se va realiza pe la trecerile de pietoni;
- Se recomandă utilizarea pavajelor de tip dală (atât la pietonale, cât și în spațiile publice amenajate de tip scuar, piațetă etc.), pentru a contura o imagine unitară și pentru a genera o continuitate a spațiilor publice. Culoarele pavajelor trebuie să fie naturale și sunt interzise culorile stridente, care degradează imaginea urbană a zonei.

Articolul 9 – Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se va permite în spațiile special amenajate;
- Parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice;
- Nu este permisă staționarea autovehiculelor pe circulația pietonală. Excepție fac autospecialele pentru situații de urgență, autovehiculele pentru aprovizionare și mașinile de salubritate.

Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă

- Nu se aplică.

Articolul 11 – Aspectul exterior al clădirilor

- Se recomandă, ca prin aspectul exterior, noile clădiri din domeniul căilor de comunicații rutiere să nu afecteze prin amplasare, dimensiuni și conformare caracterul zonei.

Articolul 12 – Condiții de echipare edilitară

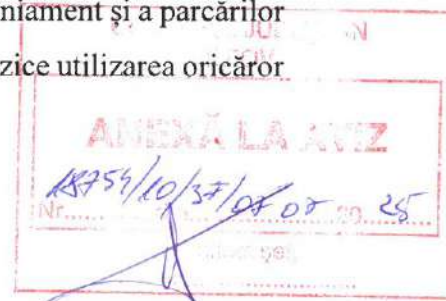
- Este necesar să se asigure iluminatul public și colectarea apelor pluviale cu rigole.

Articolul 13 – Spații libere și spații plantate

- Se admit spații plantate în cadrul spațiilor destinate vegetației de aliniament și a parcarilor sau spațiilor pentru servicii. Speciile utilizate vor fi locale și se interzice utilizarea oricăror specii care nu sunt adaptate climatului local.
- Se vor planta un arbore la fiecare 100m de-a lungul trotuarelor

Articolul 14 – Împrejurimi

- Se interzice împrejurirea circulațiilor carosabile sau pietonale.



III. Posibilități maxime de ocupare a terenului

Articolul 15 – Procent maxim de ocupare a terenului

- Nu se aplică

Articolul 16 – Coeficient maxim de utilizare a terenului

- Nu se aplică.

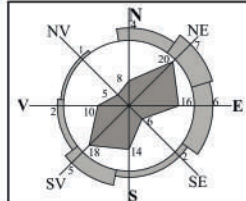
Întocmit,

Urb. Elena-Cristina PELMUȘ

Verificat,

Urb. Laura-Elena TUCAN



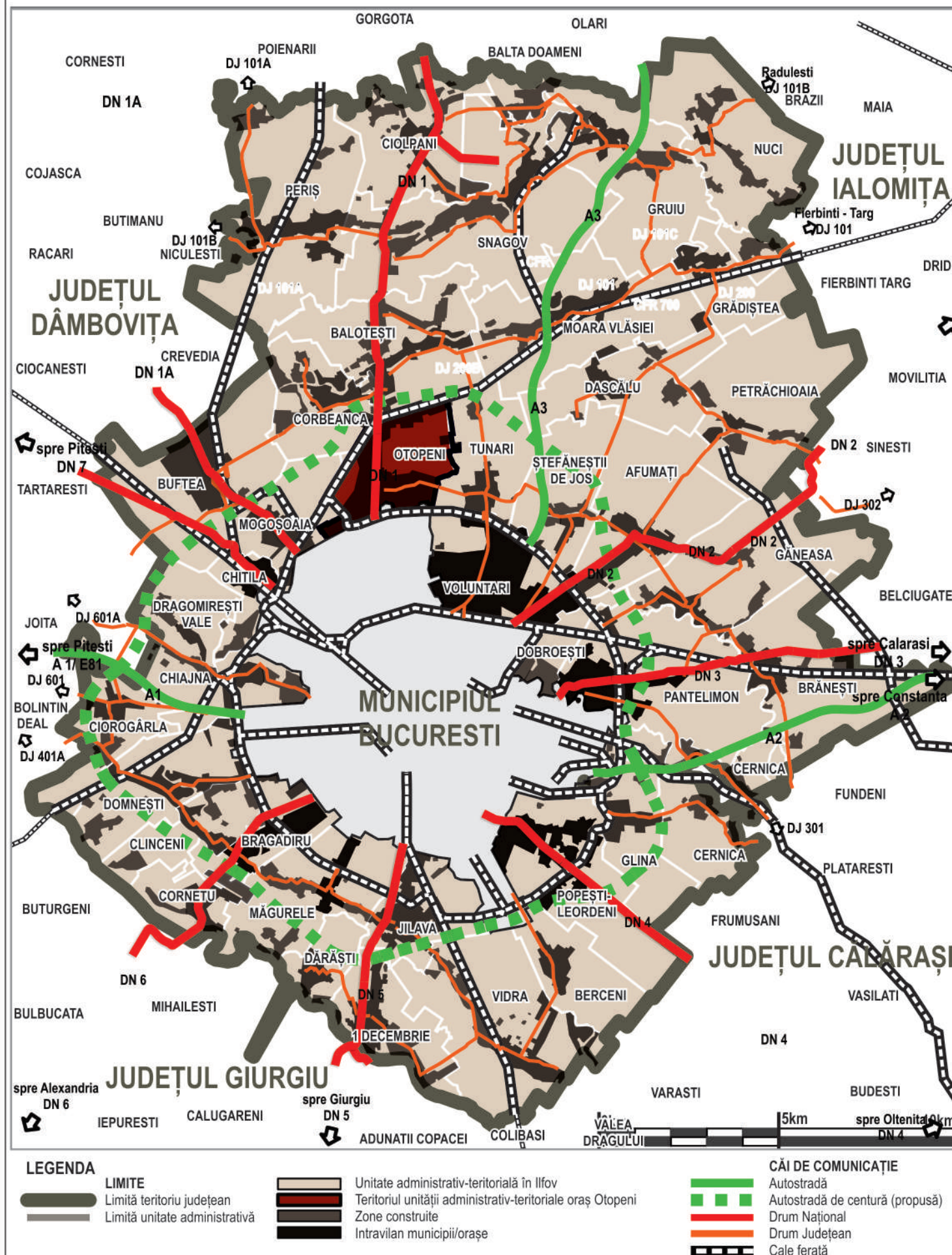


P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

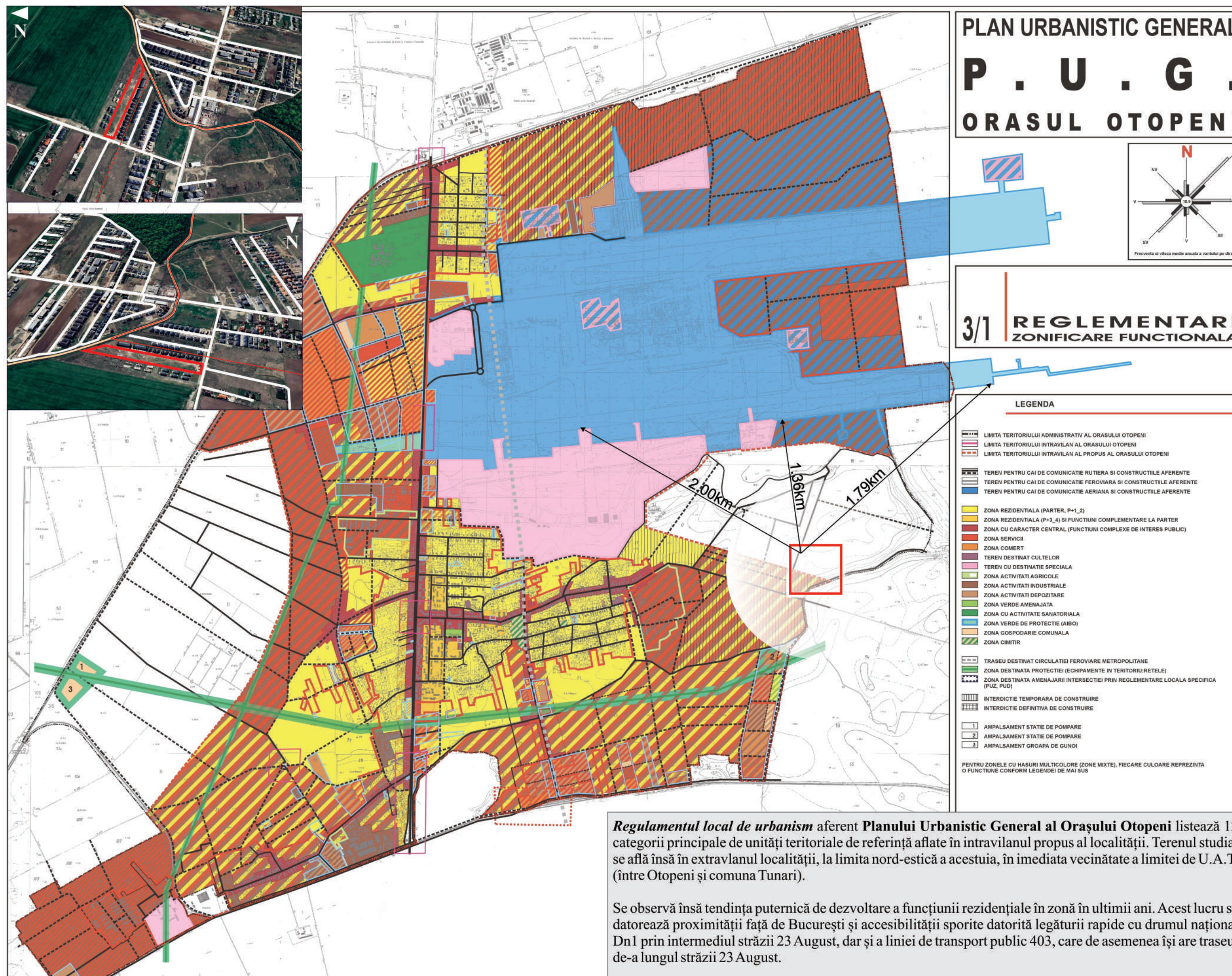
PLANȘA 0.0. - ÎNCADRARE ÎN TERITORIU ȘI ÎN DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE

STR. PUTNA, ORAȘ OTOPENI, JUD. ILFOV
T19; Parcela 286, lot 7, lot 8
NR. CADASTRAL 114463

ÎNCADRARE ÎN CADRUL JUDEȚULUI ILFOV ȘI ÎN RAPORT CU MUNICIPIUL BUCUREȘTI



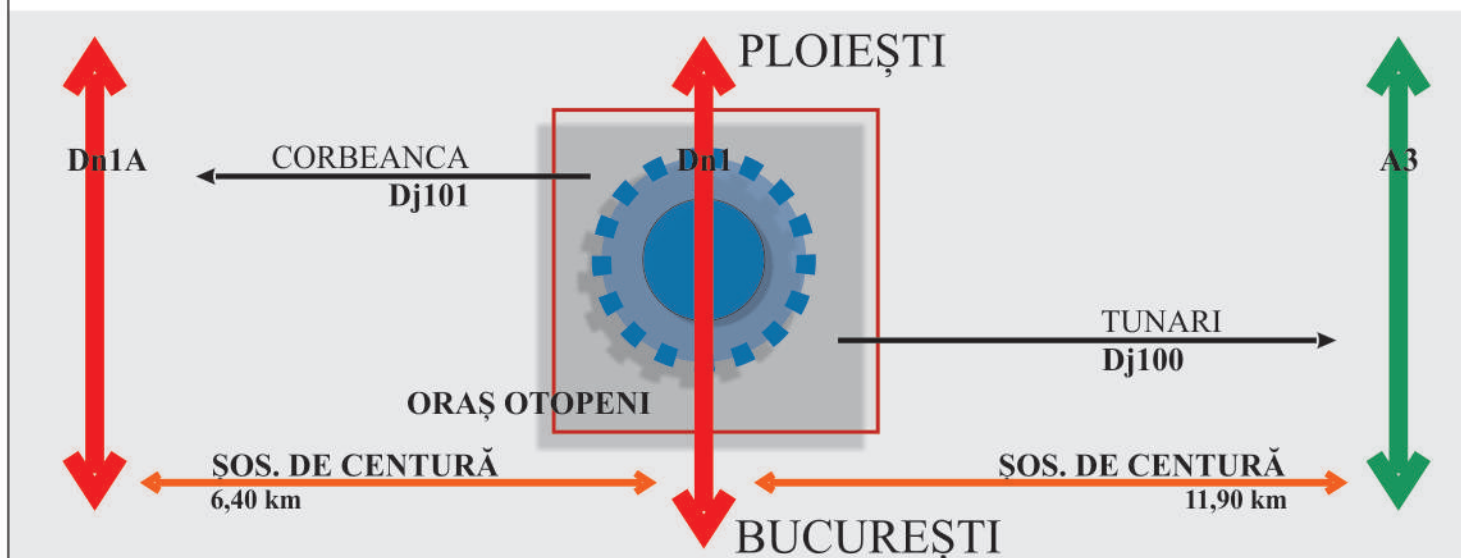
ÎNCADRARE ÎN P.U.G. - ORAȘUL OTOPENI - REGLEMENTĂRI URBANISTICE ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ



VEDERI SATELIT ASUPRA TERENULUI STUDIAT



ACCESIBILITATEA ZONEI



PROIECTANT DE SPECIALITATE:  S.C. DUAL STUDIO S.R.L. J38/456/2008, CUI R02367764	ȘTAMPILĂ/SEMĂNĂTURĂ: 	ȘEF PROIECT: Urb. Laura-Elena TUCAN Atestat R.U.R. cu literele D, D3, DZ0, E, G3, G4, G5	ȘTAMPILĂ/SEMĂNĂTURĂ:
DENUMIRE PROIECT: Introducere teren în intravilan, parcelare, construire ansamblu de locuințe colective S+P+2E, semicolective, cuplate și individuale P+1E+M și funcțiuni complementare	PROIECTAT/ÎNTOCMIT: Urb. Minerva Ionela CIOIU Urb. Tania DOBRE Urb. Elena-Cristina PELMUȘ Urb. Laura-Elena TUCAN	SEMĂNĂTURI: 	
DENUMIRE PLANȘĂ: 	ÎNCADRARE ÎN TERITORIU ȘI ÎN DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE PLANȘA 0.0.	SCARĂ: - DATĂ ELABORARE: APRILIE 2023	PROIECT NR.: 6/13.04.2023 ACTUALIZAT Iunie 2025
NUMĂR PLANȘĂ: 		BENEFICIAR: 	IONIȚĂ CONSTANTIN; GIUȘCĂ DIANA-ALEXANDRA



PLANȘA 0.1. - ANALIZA FUNCȚIONALĂ A VECINĂȚĂȚILOR - ACCESUL LA DOTĂRILE DIN ZONĂ

DOTĂRILE IDENTIFICATE ÎN ZONA DE STUDIU

LEGENDĂ

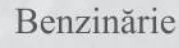


→ Rază de 1 km în jurul terenului

== Linie de transport în comun

■ ■ ■ ■ Limita teritoriului intravilan al Oraşului Otopeni

DOTĂRI



CONCLUZIE

Analiza funcțională a fost realizată pe o **rază de 1 km** în jurul terenului studiat, pentru a identifica proximitatea funcțiilor complementare locuirii. În raza de 1 km din jurul parcelei studiate se regăsesc funcțiuni complementare precum **comerțul de proximitate, dar și de tip supermarket, învățământ preșcolar și culte.**

Terenul care face obiectul P.U.Z. este situat în periferia estică a oraşului Otopeni la limita dintre oraşul Otopeni şi Comuna Tunari, într-o **zonă rezidenţială aflată în curs de dezvoltare**. Este **accesibil** datorită proximităţii Străzii 23 August (DJ 100), care face legătura cu DN 1 (către vest), având de asemenea deschidere directă la Strada Putna.

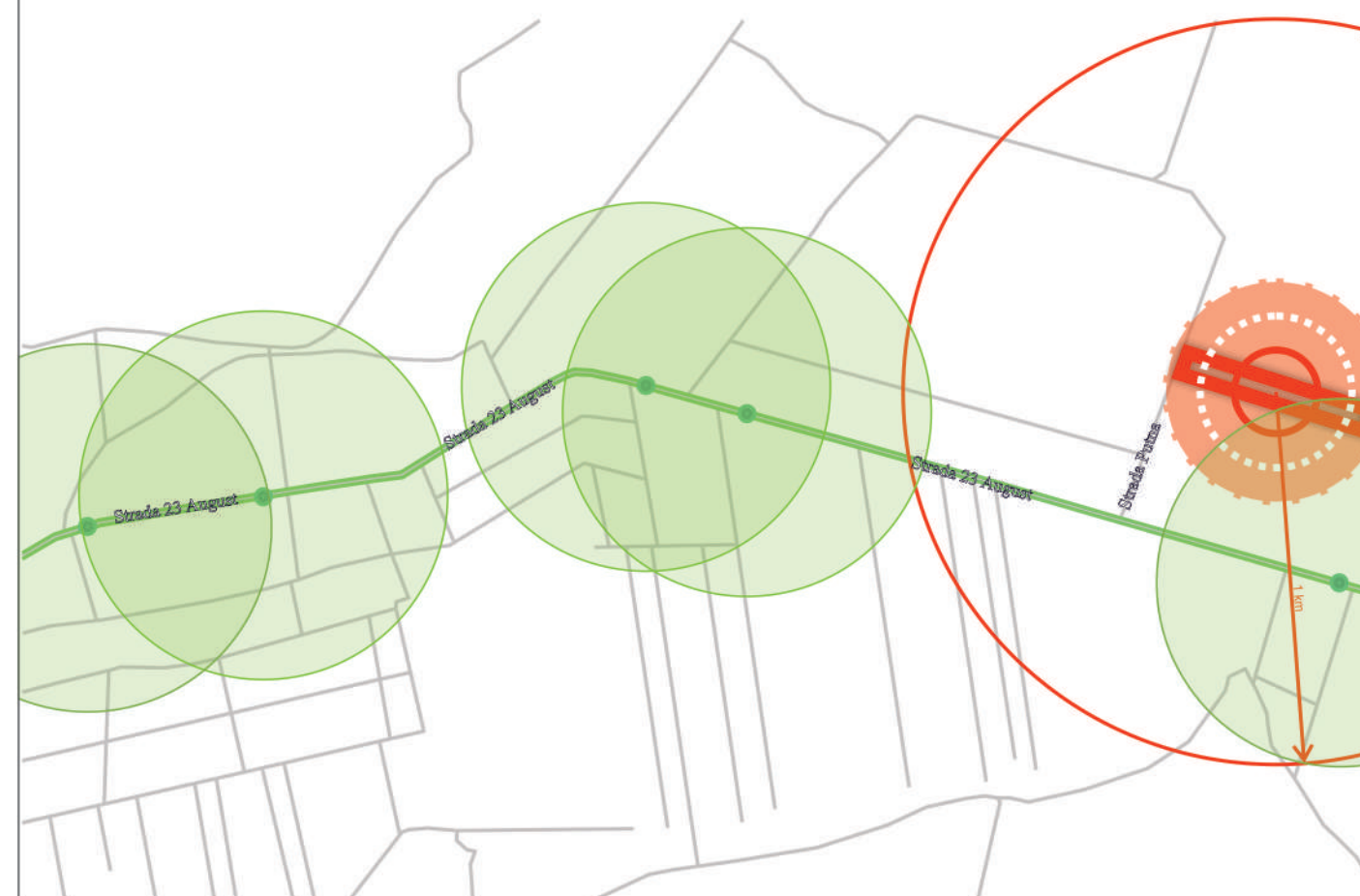
Analiza funcțională a relevat faptul că parcela **se află în raza de deservire a unei clinici medicale** (Clinica San Marco Medical din comuna Tunari), și este de asemenea **deservit de centrele comerciale din zonă** dar și de **o linie de transport public** (403) care facilitează legăturile pe direcția est-vest, între DN 1 prin zona centrală a Oțopeni și comunele situate la vest de Oțopeni (Tunari, Ștefănești de Jos, Afumatii s.a.).

CAPACITATE DOTĂRI EDUCATIONALE

ISTITUTII DE ÎNVĂȚĂMÂNT	NR. CLASE AN 2022-2023	NR. LOCURI AN 2022-2023	DISTANTA FAȚĂ DE TERENUL STUDIAT	TIMP DEPLASARE PIETONALĂ DE LA TERENUL STUDIAT (MINUTE)
Grădinița cu program normal nr.4	2	50	1850 m	25 min.
Alexander Kindergarten	3	108	1400 m	18 min.

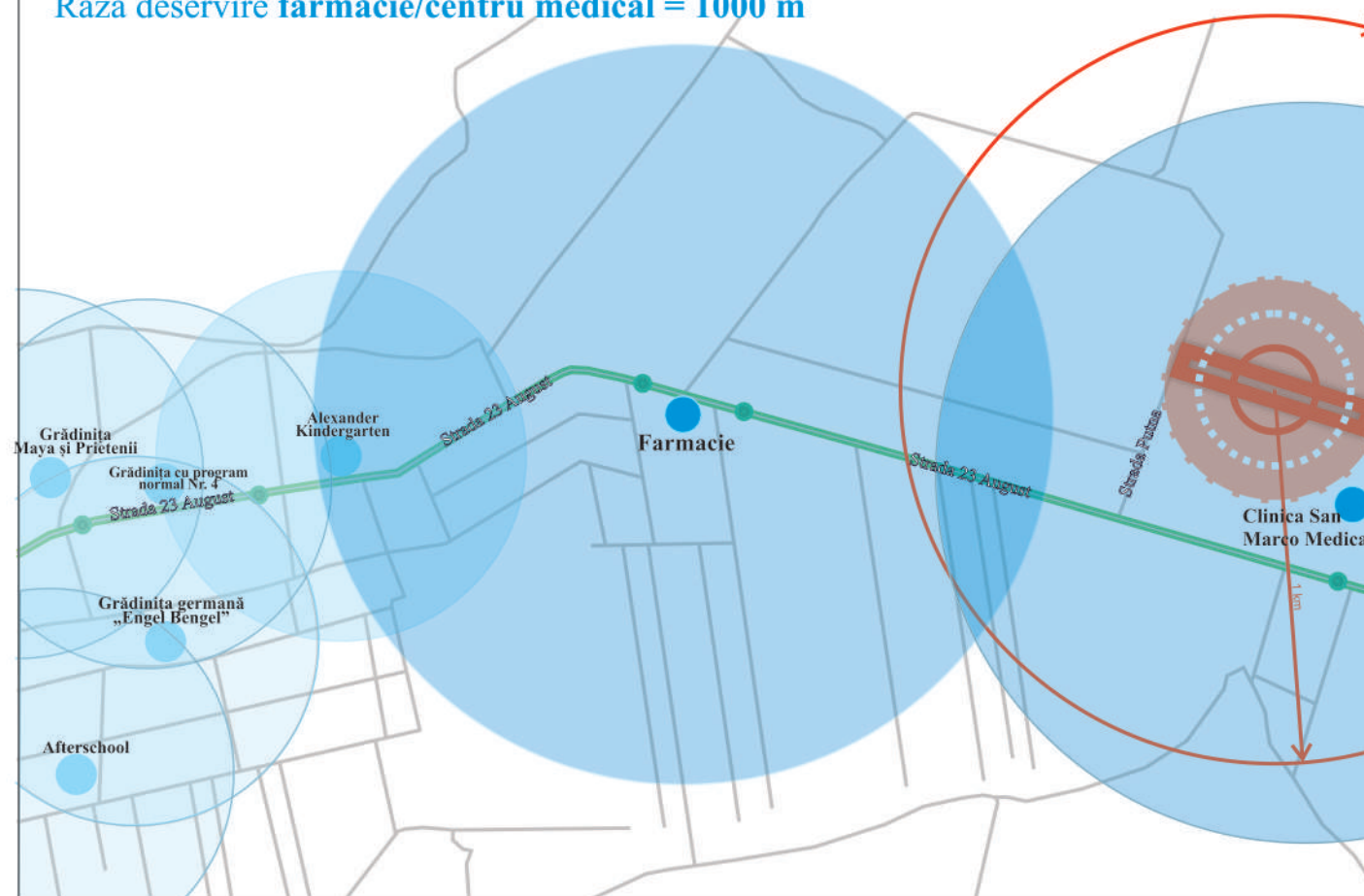
RAZE DE DESERVIRE - TRANSPORT ÎN COMUN

Rază deservire stație transport în comun = 500 m

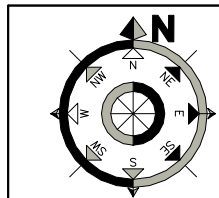


RAZE DE DESERVIRE - EDUCATIE SI SANATATE

Rază deservire **grădiniță** = 500 m / Rază deservire **liceu** = 1000 m
Rază deservire **farmacie/centru medical** = 1000 m



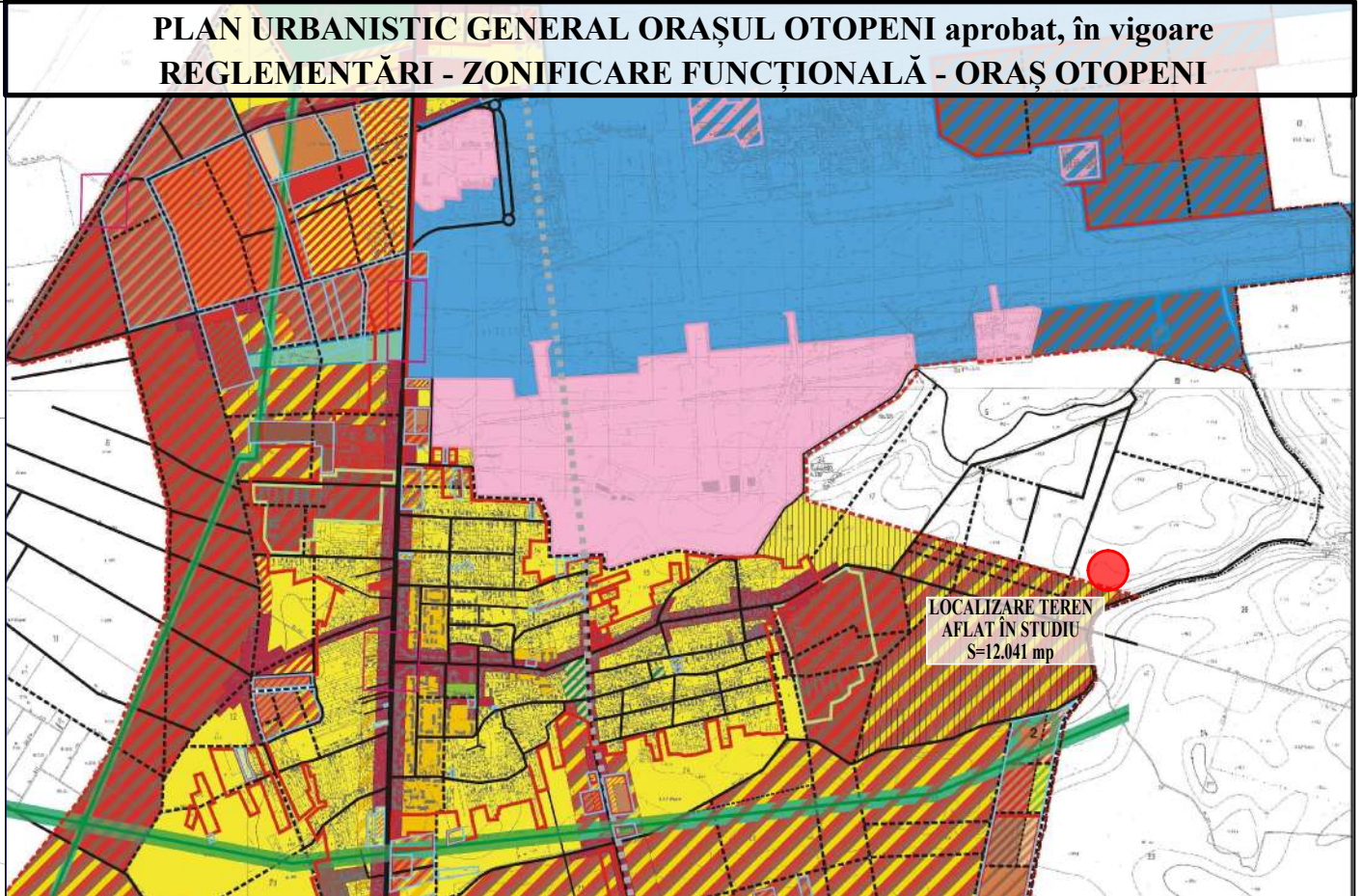
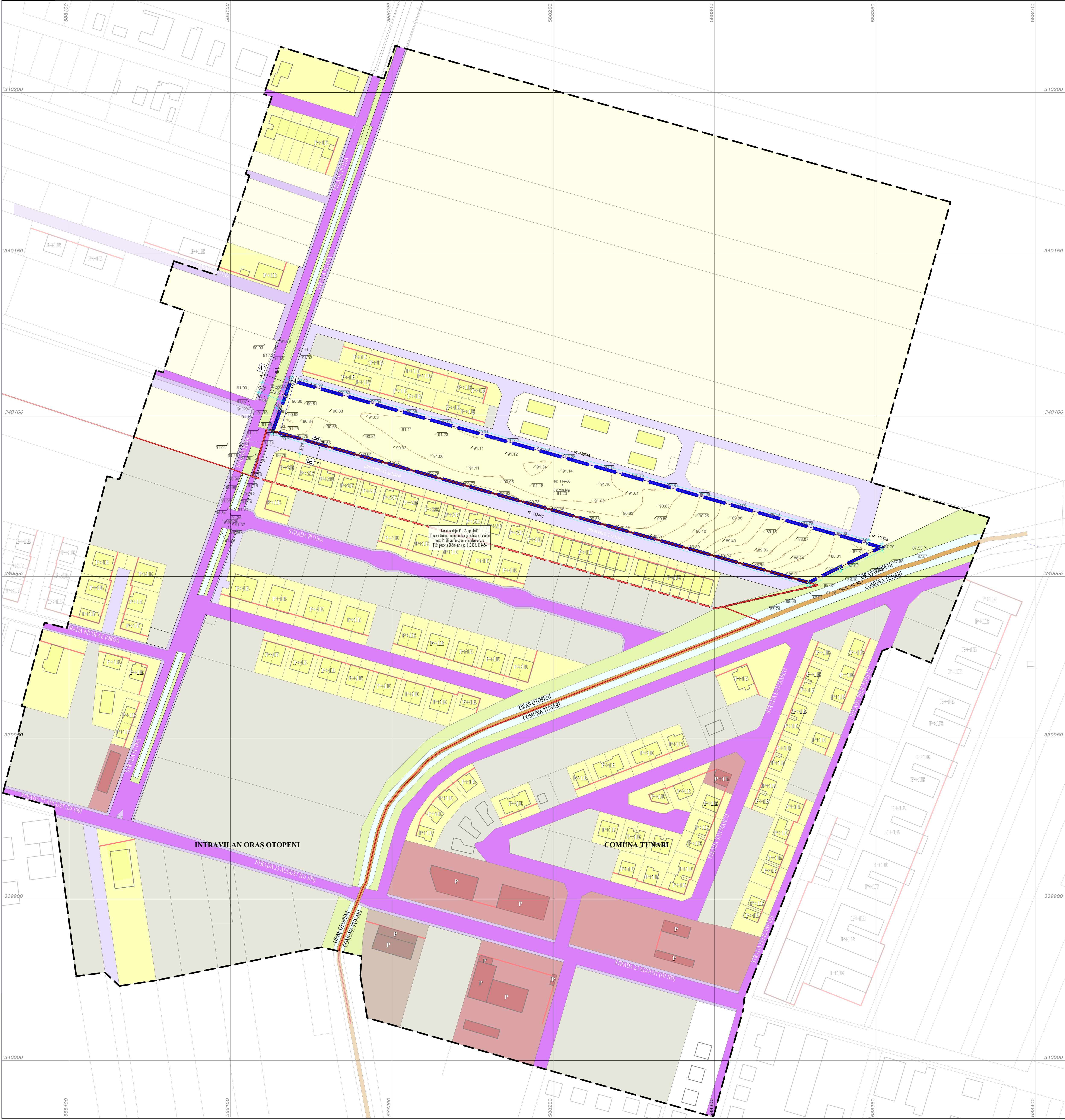
PROIECTANT DE SPECIALITATE:		ȘTAMPILĂ/SEMNĂTURĂ:	ȘEF PROIECT:	ȘTAMPILĂ/SEMNĂTURĂ:
 S.C. DUAL STUDIO S.R.L. J38/456/2008, CUI RO2367764			Urb. Laura-Elena TUCAN Atestat R.U.R. cu literele D, D3, DZ0, E, G5	
DENUMIRE PROIECT:			PROIECTAT/ ÎNTOCMIT:	SEMNĂTURI:
Introducere teren în intravilan, parcelare, construire ansamblu de locuințe colective S+P+2E, semicolective, cuplate și individuale P+1E+M și funcțiuni complementare			Urb. Minerva Ionela CIOIU Urb. Tania DOBRE Urb. Elena-Cristina PELMUȘ Urb. Laura-Elena TUCAN	
DENUMIRE PLANȘĂ:	ANALIZA FUNCȚIONALĂ A VECINĂTAȚILOR - ACCESUL LA DOTĂRILE DIN ZONĂ		SCARĂ: - DATĂ ELABORARE: APRILIE 2023	PROIECT NR.: 6/13.04.2023 ACTUALIZAT IUNIE 2025
NUMĂR PLANȘĂ:	PLANȘA 0.1.		BENEFICIAR:	IONȚĂ CONSTANTIN; GIUSCĂ DIANA-ALEXANDRA



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

PLANȘA I.0. - SITUAȚIA EXISTENTĂ - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

STR. PUTNA, ORAȘ OTOPENI, JUD. ILFOV
T19; Parcela 286, lot 7, lot 8
NR. CADASTRAL 114463



LIMITE

- LIMITĂ ADMINISTRATIVĂ U.A.T.
- LIMITĂ INTRAVILAN EXISTENT ORAȘ OTOPENI
- LIMITĂ INTRAVILAN PROPUȘ ORAȘ OTOPENI
- LIMITĂ ZONĂ DE STUDIU P.U.Z.
- LIMITĂ TEREN P.U.Z.
- LIMITĂ P.U.Z.-URI APROBATE ÎN ZONA DE STUDIU
- LIMITĂ PARCELĂ
- LIMITĂ CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ

ZONE FUNCȚIONALE

- TEREN NECONSTRUIT
- ZONĂ CIRCULAȚIE CAROSABILĂ
- ZONĂ CIRCULAȚIE PIETONALĂ
- FUNDĂTURI | DRUMURI DE ÎNCINTĂ | PARCĂRI PRIVATE
- ZONĂ SPAȚIU VERDE DE PROTECȚIE
- ZONĂ CANAL DE IRIGAȚIE
- ZONĂ LOCUIRE INDIVIDUALĂ - REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME (P - P+1-2 (M))
- ZONĂ LOCUIRE COLECTIVĂ | SEMICOLECTIVĂ - REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME (P+1-2 (M))
- ZONĂ DE SERVICII

UTILIZAREA TERENURILOR ÎN EXTRAVILAN

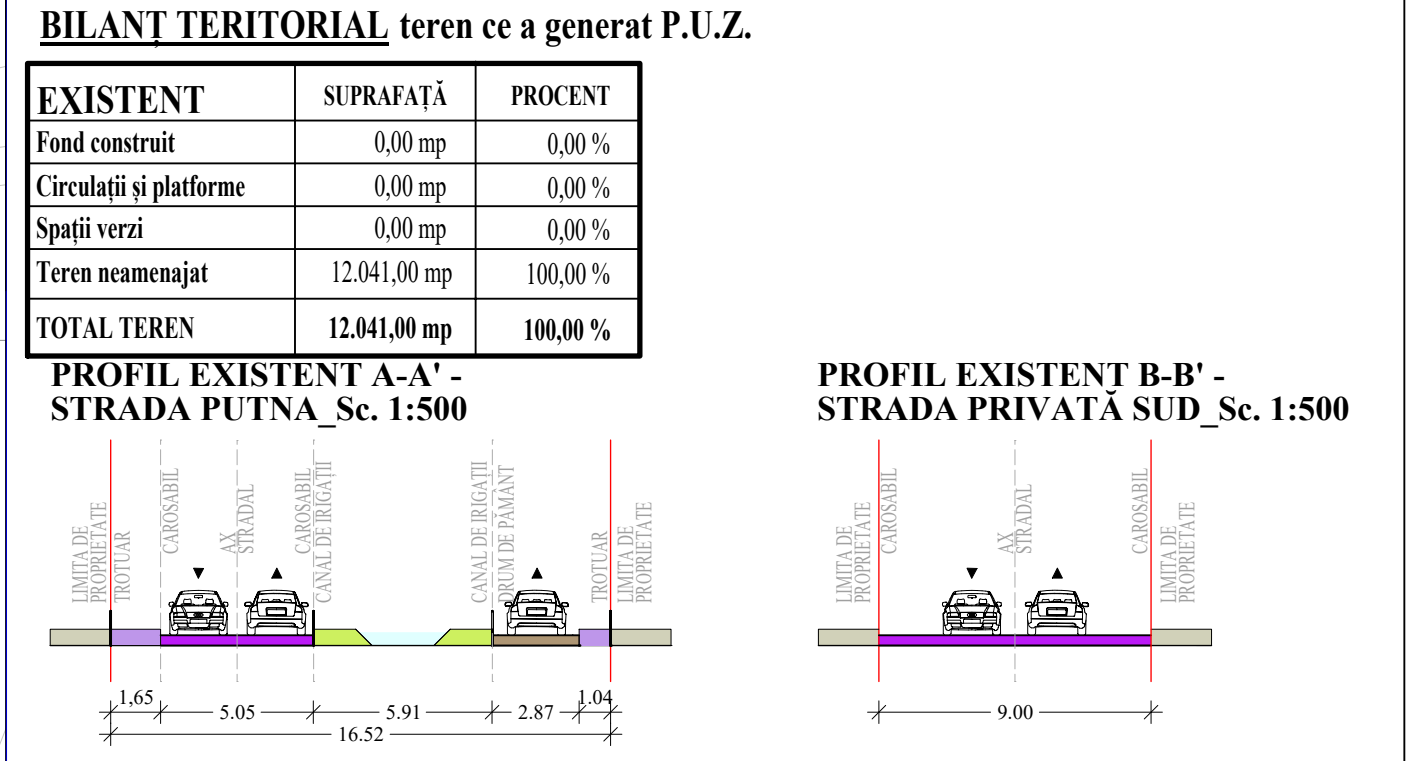
- ZONĂ TERENURI ARABILE

RESTRICȚII TEHNICE

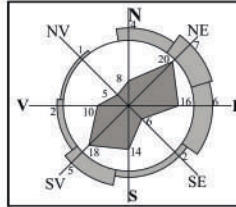
- ALINIERE EXISTENTĂ

ELEMENTE DIN RIDICAREA TOPOGRAFICĂ

- CURBE DE NIVEL
- ELEMENTE PRELuate DIN SUPORTUL TOPOGRAFIC: STALP EL, HIDRANT, GURĂ CANALIZARE, CĂMIN VIZITARE APA



PROIECTANT SPECIALITATE:	ȘTAMPILĂ/SEMNĂTURĂ:	SEF PROIECT:	SEMNĂTURĂ:
 S.C. DUAL STUDIO S.R.L. J 384562/2008, CUI 23677644		Urb. Laura-Elena TUCAN Atestat R.U.R. cu literele D, D3, D20, E, G3, G4, G5	
DENUMIRE PROIECT:	PROIECTAT/ÎNTOCMIT:	SEMNĂTURI:	
Introducere teren în intravilan, parcelare, construire ansamblu de locuințe funcțiuni complementare	Urb. Minerva-Ionela CIOIU Urb. Tania DOBRE Urb. Elena-Cristina PELMUȘ Urb. Laura Elena TUCAN		
DENUMIRE PLANȘĂ:	SITUAȚIA EXISTENTĂ - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	SCARĂ: 1:1.000	PROIECT NR.: 6/13.04.2023
NUMĂR PLANȘĂ:	PLANȘA I.0.	DATA ELABORARE: APRILIE 2023	ACTUALIZAT Iunie 2025
		BENEFICIAR:	IONITA CONSTANTIN- GIUSCĂ DIANA-ALEXANDRA



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

PLANȘA 2.1. - CONCEPT. INSERTIE ÎN SIT REAL

STR. PUTNA, ORAȘ OTOPENI, JUD. ILFOV
T19; Parcela 286, lot 7, lot 8
NR. CADASTRAL 114463

SITUAȚIE PROPUȘĂ (INSERTIE ÎN SIT REAL)



Terenul studiat se află în partea estică a orașului Otopeni, la limita dintre UAT Otopeni și UAT Tunari. Acesta se află într-o zonă periferică, fiind amplasat în extravilanul orașului. În zonă se observă însă o puternică tendință de expansiune a zonei construite. Caracterul actual al zonei este unul predominant rezidențial, ocupat cu construcții individuale și (semi-)colective. Circulațiile carosabile și pietonale sunt subdimensionate ca rezultat al dezvoltării necontrolate a țesutului urban.

Conceptul propune o dezvoltare echilibrată a circulațiilor pietonale și carosabile, o redimensionare a acestora, astfel încât deplasările pietonale să fie facilitate. **Parcelele propuse sunt dispuse exclusiv pe parcela ce face obiectul P.U.Z.**, pentru evitarea ambuteiajelor și a ocupării neregulamentare a spațiului public.

P.U.Z.-ul propune realizarea unui ansamblu de locuințe colective și servicii complementare și locuințe, cu regim de înălțime S+P+2E, respectiv P+1E+M, orientate fiecare către străzile Putna, respectiv spre drumul privat din care se facilitează accesul direct.

În vederea ameliorării imaginii urbane, dar și a microclimatului zonei, pe aria UTR-urilor destinate locuințelor **se propune ocuparea unei suprafețe de 30% cu spații verzi** și amenajarea de **locuri de joacă pentru copii**, dar și instituirea unui UTR destinat spațiilor verzi.

Situația existentă

- Limita terenului care a generat P.U.Z.
- Fond construit existent
- Circulații existente carosabile / pietonale

Situația propusă - zonificare funcțională

- Zonă mixtă - locuire colectivă și servicii complementare
- Zonă locuire semi-colectivă, cuplată și individuală
- Zonă spații verzi publice
- Funcțiuni generatoare de fluxuri

Situația propusă - spații verzi

- Spații verzi publice propuse și loc de joacă
- Spațiu verde propus pe parcelă propusă
- Loc de joacă amenajat pe parcelă propusă
- Fond construit propus și circulații propuse
- Permeabilitatea percepției spațiului privat

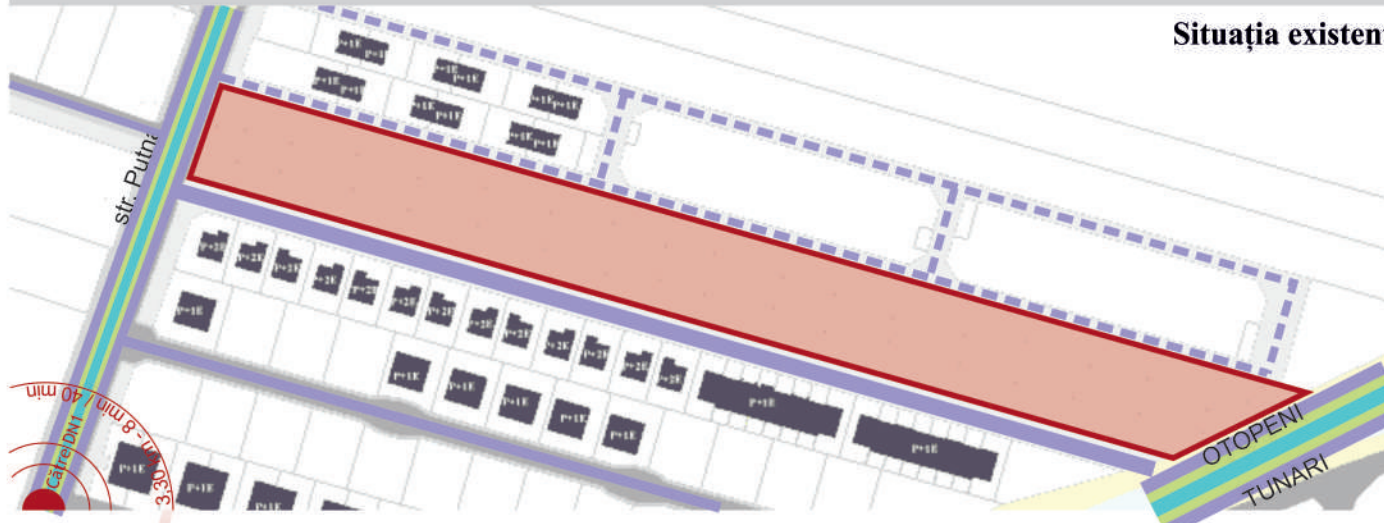
Situația propusă - elemente compoziționale

- Circulații existente carosabile / pietonale
- Fond construit propus
- Retrageri față de aliniament și față de limita posterioară (3,00m, respectiv 5,00m)
- Aliniere propusă

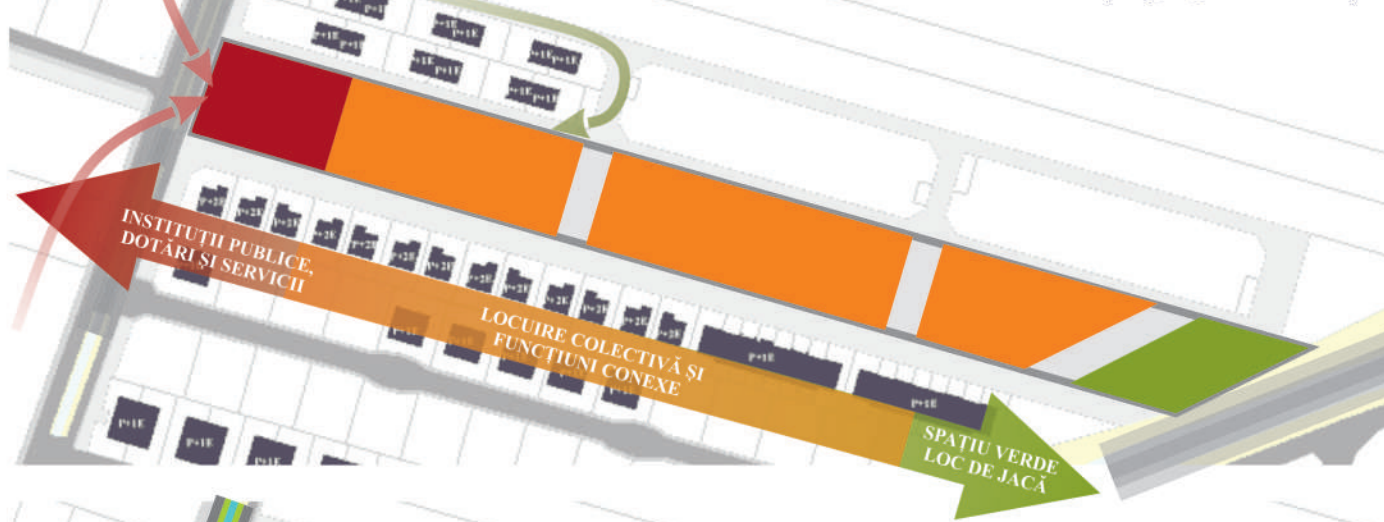
Situația propusă - circulații și parcaje

- Circulații existente carosabile
- Circulații pietonale
- Parcare privată
- Acces carosabil / pietonale
- Zonă de protecție aferentă - DR5 Pipera Expre

SCHEME DE CONCEPT



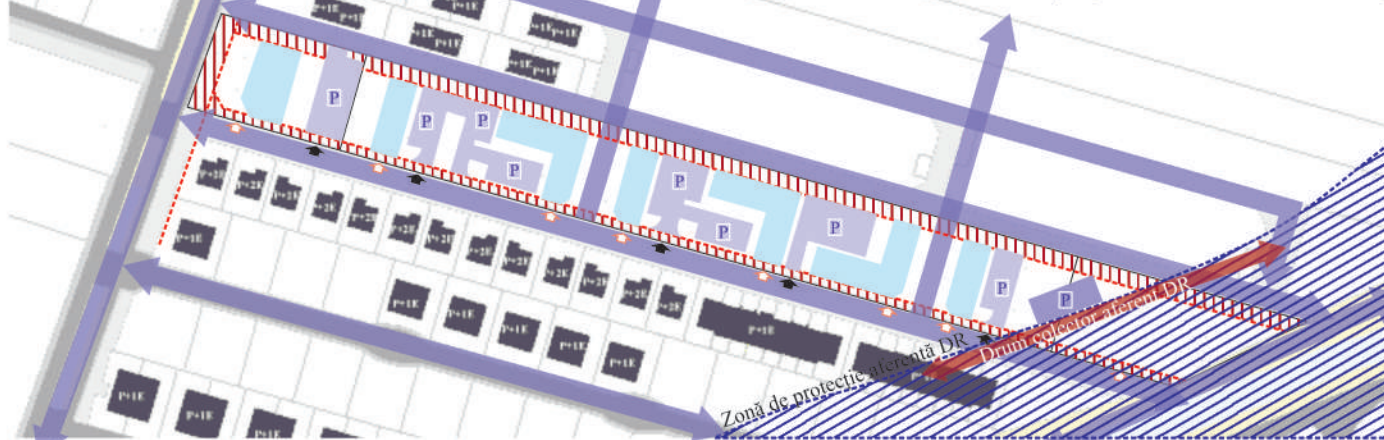
Situația propusă - funcțiuni



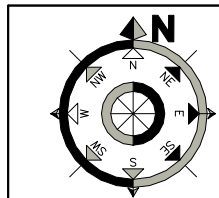
Situația propusă - spații verzi



Situația propusă - circulații și elemente de restricție

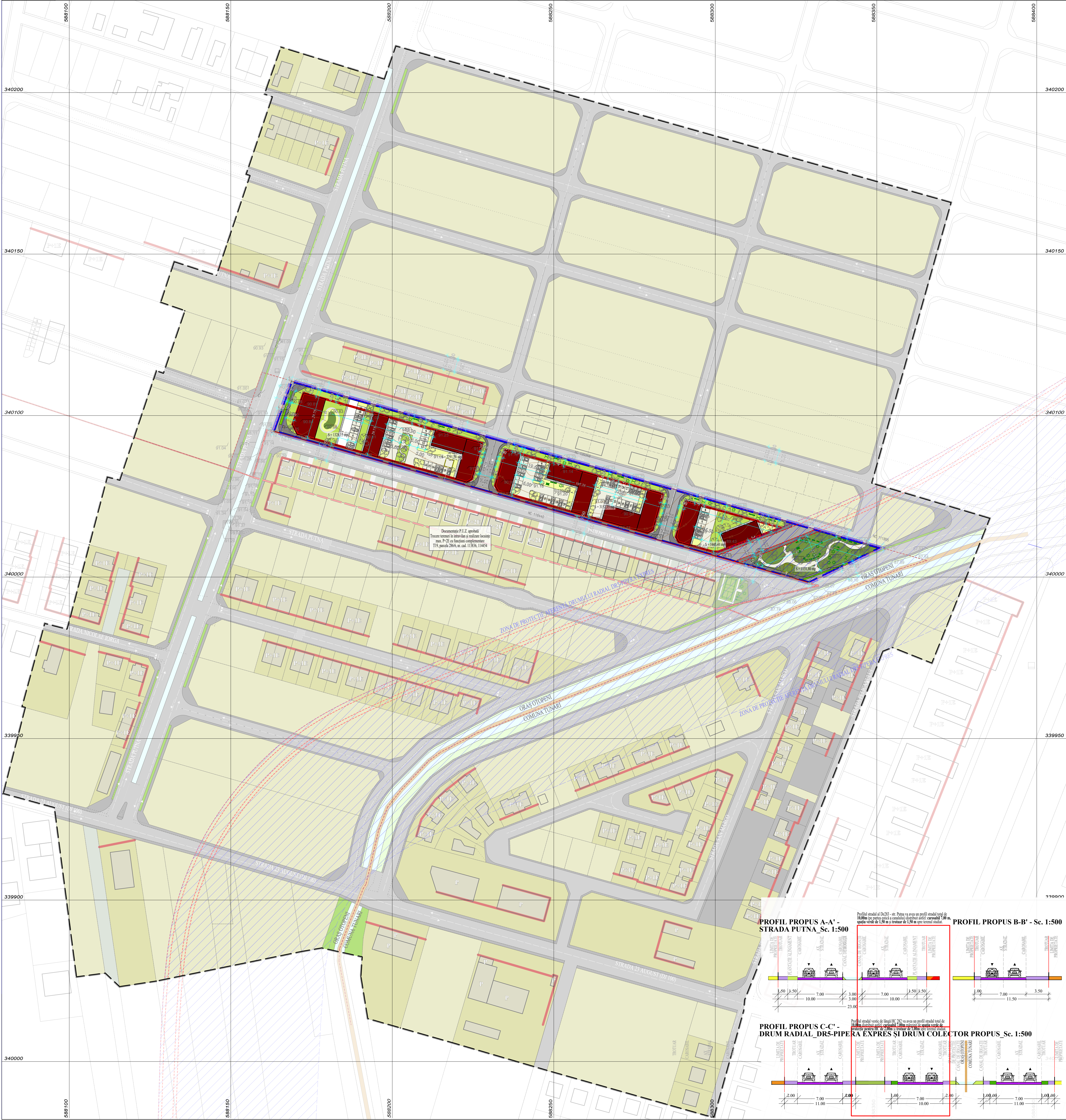


PROIECTANT DE SPECIALITATE:	ȘTAMPILĂ/SEMNĂTURĂ:	ȘEF PROIECT:	ȘTAMPILĂ/SEMNĂTURĂ:
 S.C. DUAL STUDIO S.R.L. J38/456/2008, CUI RO2367764		Urb. Laura-Elena TUCAN Atestat R.U.R. cu literele D, D3, DZ0, E, G3, G4, G5	
DENUMIRE PROIECT:		PROIECTAT/ ÎNTOCMIT:	SEMNĂTURI:
Introducere teren în intravilan, parcelare, construire ansamblu de locuințe colective S+P+2E, semicolective, cuplate și individuale P+1E+M și funcțiuni complementare		Urb. Minerva Ionela CIOIU Urb. Tania DOBRE Urb. Elena-Cristina PELMUȘ Urb. Laura-Elena TUCAN	
DENUMIRE PLANȘĂ:	CONCEPT.INSERTIE ÎN SIT REAL	SCARĂ: -	PROIECT NR.: 6/13.04.2023
NUMĂR PLANȘĂ:	PLANȘA 2.1.	DATĂ ELABORARE: APRILIE 2023	ACTUALIZAT Iunie 2024
		BENEFICIAR:	IONIȚĂ CONSTANTIN;GIUSCĂ DIANA-ALEXANDRA



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

PLANȘA 2.2. - POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ



STR. PUTNA, ORAȘ OTOPENI, JUD. ILFOV
T19; Parcela 286, lot 7, lot 8
NR. CADASTRAL 114463

PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘUL OTOPENI aprobat, în vigoare
REGLEMENTĂRI - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - ORAȘ OTOPENI

LEGENDĂ

LIMITE

FOND CONSTRUIT

SPATII VERZI

CIRCULAȚII

ECHIPARE TEHNICĂ-EDILITARĂ

ELEMENTE DE ÎNTĂLAJ

RESTRICȚII TEHNICE

ELEMENTE DIN RIDICAREA TOPOGRAFICĂ

COORDONATE TEREN P.U.Z.

INVENTAR DE COORDONATE STEREOGRAFIC 1970

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

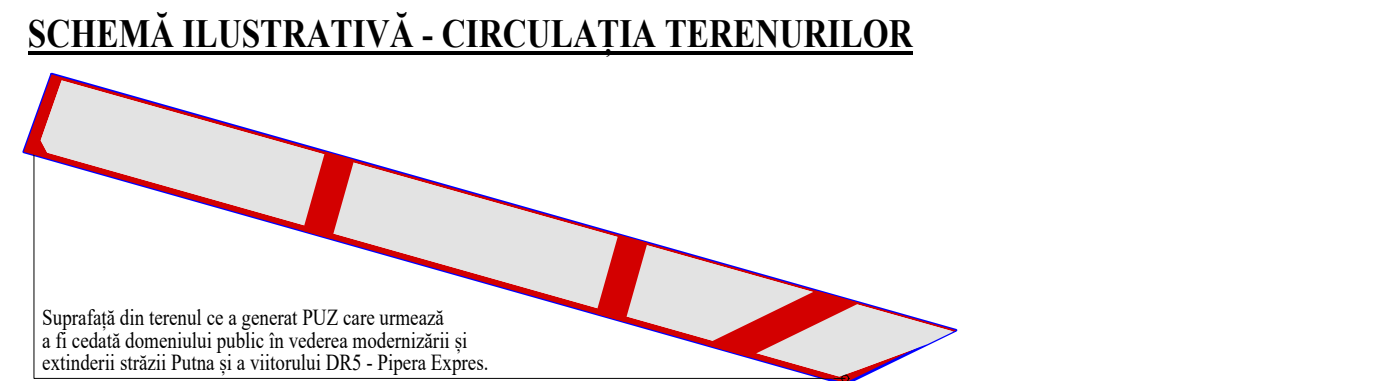
1.1 În vederea asigurării suprafețelor verzi Putna la un procent de 11,03% pe suprafața terenului de studiu, se vor realiza următoarele categorii de spații verzi:
- P.O.T. înălțime = 25,00%
- C.U.T. înălțime = 1,00 mp ADC/mp
- P.O.T. alte servicii = 40,00%
- C.U.T. alte servicii = 1,20 mp ADC/mp
- R.H. propus = S-P-2E
- Huma la curățenie = 10,00m

1.2 În vederea asigurării amenajării drumului radial de sălași expres, se vor realiza următoarele categorii de spații verzi:
- P.O.T. înălțime = 25,00%
- C.U.T. înălțime = 1,00 mp ADC/mp
- P.O.T. alte servicii = 40,00%
- C.U.T. alte servicii = 1,20 mp ADC/mp
- R.H. propus = S-P-2E
- Huma la curățenie = 10,00m

2. Indicatorii urbanistici P.O.T. și C.U.T., reglementați pentru terenurile de studiu, sunt următorii:
- P.O.T. înălțime = 25,00%
- C.U.T. înălțime = 1,00 mp ADC/mp
- P.O.T. alte servicii = 40,00%
- C.U.T. alte servicii = 1,20 mp ADC/mp
- R.H. propus = S-P-2E
- Huma la curățenie = 10,00m

EXISTENT	SUPRAFAȚĂ	PROCENT
Fond construit	0,00 mp	0,00 %
Circulații și platforme	0,00 mp	0,00 %
Spații verzi	0,00 mp	0,00 %
Teren neamenajat	12.041,00 mp	100,00 %
TOTAL TEREN	12.041,00 mp	100,00 %

PROPOS	SUPRAFAȚĂ	PROCENT
Fond construit	3287,01 mp	27,30 %
Circulații (carosabile și pietonale)	5156,95 mp	42,82 %
Spații verzi	3597,04 mp	29,88 %
TOTAL TEREN	12.041,00 mp	100,00 %



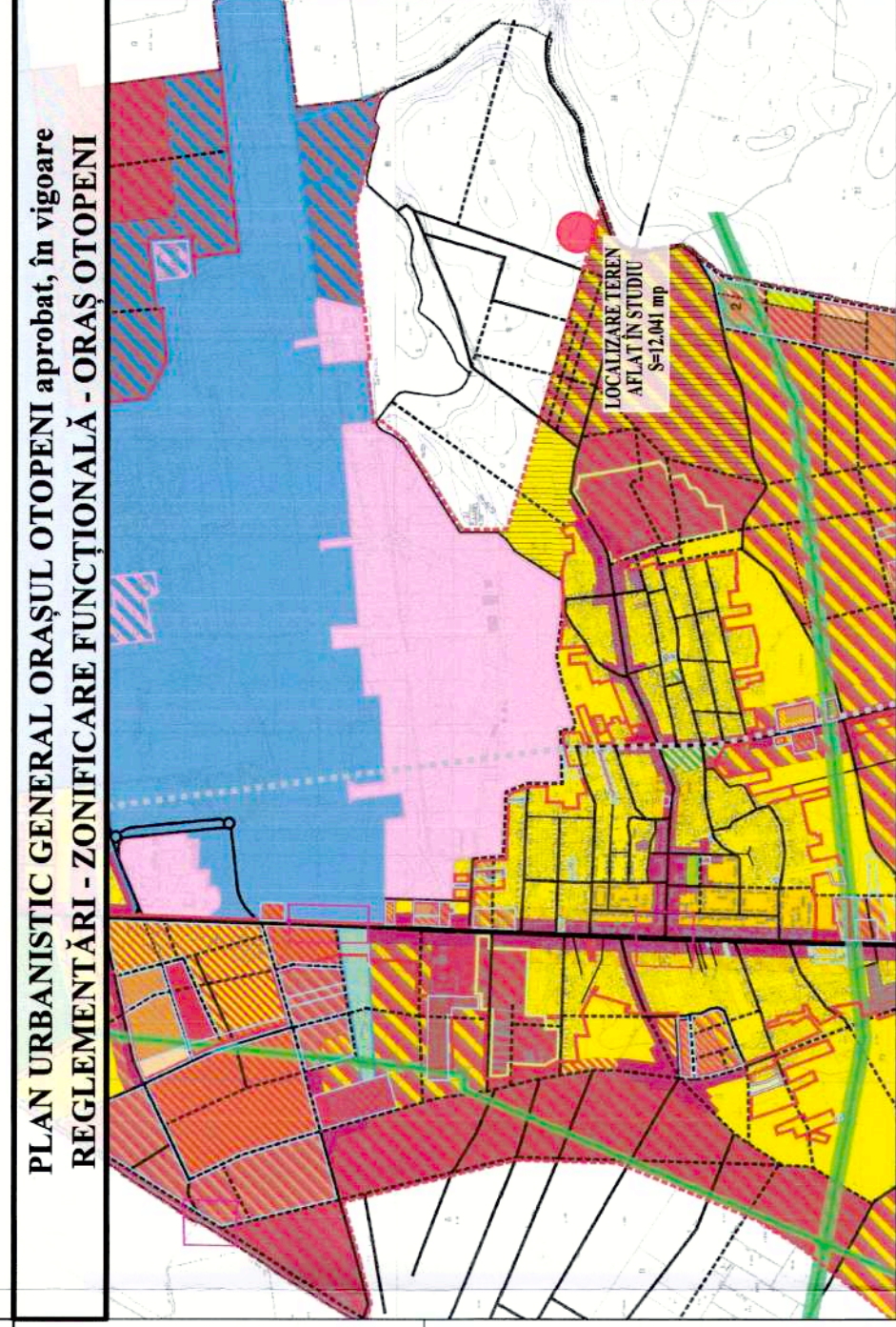
EXISTENT	SUPRAFAȚĂ	PROCENT
Fond construit	0,00 mp	0,00 %
Circulații și platforme	0,00 mp	0,00 %
Spații verzi	0,00 mp	0,00 %
Teren neamenajat	12.041,00 mp	100,00 %
TOTAL TEREN	12.041,00 mp	100,00 %

PROPOS	SUPRAFAȚĂ	PROCENT
Fond construit	3287,01 mp	27,30 %
Circulații (carosabile și pietonale)	5156,95 mp	42,82 %
Spații verzi	3597,04 mp	29,88 %
TOTAL TEREN	12.041,00 mp	100,00 %

EXISTENT	SUPRAFAȚĂ	PROCENT
Fond construit	0,00 mp	0,00 %
Circulații și platforme	0,00 mp	0,00 %
Spații verzi	0,00 mp	0,00 %
Teren neamenajat	12.041,00 mp	100,00 %
TOTAL TEREN	12.041,00 mp	100,00 %

PROPOS	SUPRAFAȚĂ	PROCENT
Fond construit	3287,01 mp	27,30 %
Circulații (carosabile și pietonale)	5156,95 mp	42,82 %
Spații verzi	3597,04 mp	29,88 %
TOTAL TEREN	12.041,00 mp	100,00 %

PROIECTANT SPECIALITATE:	ȘTAMPILĂ/SEMNĂTURĂ:	SEF PROIECT:	SEMNĂTURĂ:
S.C. DUAL STUDIO S.R.L. J 38456/2008, CUI 23677644		Urb. Laura-Elena TUCAN Atestat R.U.R. cu literele D, D3, D20, E, G3, G4, G5	
DENUMIRE PROIECT:	PROIECTAT/ÎNTOCMIT:	SEMNĂTURĂ:	
Introducere teren în intravilan, parcare, construire ansamblu de locuințe funcțiuni complementare	Urb. Minerva-Ionela CIOIU Urb. Tania DOBRE Urb. Elena-Cristina PELMUS Urb. Laura Elena TUCAN		
DENUMIRE PLANȘĂ:	POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ	SCARĂ: 1:1.000	PROIECT NR.: 6/13.04.2023
NUMĂR PLANȘĂ:	PLANȘA 2.2.	DATĂ ELABORARE:	ACTUALIZAT Iunie 2025
		BENEFICIAR:	KONITA CONSTANTIN-GRIGOR DANA-ALEXANDRA



COORDONATE TEREN P.U.Z.		INVENTAR DE COORDONATE STEREOGRAPHIC 1970	
		Pct.	NORDICA EAST Y
LIMITE LIMITA ADMINISTRATIVA LAIT. LIMITA INTRAVILAN EXISTENT ORAS OTOPENI LIMITA INTRAVILAN PROPRIAS ORAS OTOPENI LIMITA ZONA DE STUDIU P.U.Z. LIMITA TEREN P.U.Z. LIMITA P.U.Z. IRII APROBARE IN ZONA DE STUDIU LIMITA UNITATI TERRITORIALE DE REFERINTA LIMITA PARCELA / LIMITA CONSTRUCTIE EXISTENTA		1	3400568,297
		2	3400569,289
		3	3400568,659
		4	3400119,105
		5	3400202,468
		6	3400213,542
		7	3401033,651

ZONE FUNCTIONALE - în interiorul terenului studiat

	ZONĂ LOCUIRE
	ZONĂ MIXTĂ COMERȚ, SERVICII, LOCUIRE (S+P+2E)
	ZONĂ INSTITUȚII, DOTĂRI, SERVICII PUBLICE (S+P+2E)

ZONĂ SPAȚIU VERDE PUBLIC TIP PARC

PUBLIC

ZONĂ SPAȚIU VERDE PROTECȚIE
- P.O.T. Irindalen = 25,00%
- C.U.T. Irindalen = 1,00 mp A/Cmp
- P.O.T. ale servicii = 40,00%

ZONĂ CANAL DE IRIGAȚIE
- C.U.T. Irindalen = 1,00 mp A/Cmp
- R.U. grupaj = 5 m p.p.
- Ilux și crește = 10,00m

ZONĂ CIRCULAȚIE CAROSABILĂ
- P.O.T. = 40,00%

II - ZONĂ DE LOCIȚIRE COLECTIVĂ / SEMICOLECTIVĂ
- P.O.T. = 40,00%

RESTRICTII TEHNICE

- C.U.T. = 140 mp. ADChmp
- RI prepus colectiv = S+P+2E
- RI prepus semicollectiv = P+1E+M, P+1E+2Ez
- Inmax la comisi = 8,00m / 10,00m

ALINIERE PROPUSĂ

SP1 - ZONA SPAȚIU VERDE PUBLIC

- P.O.T. max = 10,00%
- C.U.T. max = 0,10 mp, ADC imp
- RI propus = P
- Hazele de sonieră = 4,00m

ZONA DE PROTECȚIE A DRUMULUI

RADIAL DRS PIPERA EXPRES
TRASEUL DRUMULUI COLECTOR PROPUS CU CARACTER
ORIENTATIV

ELEMENTE DIN RIDICAREA TOPOGRAFICĂ

CURBE DE NIVEL

100

CU ELEMENTE DIN RIDICAREA TOPOGRAFICĂ

✓   ELEMENTE PRELATE DIN SUFOLIUL TOPORARIU.
STALPEL, HIDRANT, GURA CANALIZARE, CAMIN VIZITARE APĂ

Situația propusă - circulații și elemente de restricție

A diagram showing a road layout with a grid of buildings. A red dashed line indicates a path through the grid, starting from the top left and moving towards the bottom right. The path is marked with a red dashed line and a red arrow. The buildings are represented by black rectangles with labels like 'B1', 'B2', 'B3', etc. The road is shown as a blue area with a red dashed line and a red arrow.

SCHEMĂ ILUSTRATIVĂ - CIRCULAȚIA TERENURILOR

Suprafață din terenul ce a generat PUZ care urmează a fi cedată domeniului public în vederea modernizării și extinderii străzii Putna și a viitorului DR3 - Pipera Express.

ANEXĂ LA

BILANȚ TERITORIAL teren ce a generat P.U.Z.					
EXISTENT	SUPRAFAȚĂ	PROCENT	PROPOZIT		
Fond construit	0,00 mp	0,00%	Fond construit	3287,00 mp	27,30%
Clădire și platforme	0,00 mp	0,00%	Clădire și platforme (casoalele și platforme)	5156,75 mp	42,8%
Spații verzi	0,00 mp	0,00%	Spații verzi	597,04 mp	24,88%
Teren nenumărat	12.341,00 mp	100,00%	TOTAL TEREN	12341,00 mp	100,00%

BILANT TERITORIAL - zone fonctionale

[illegible]

PROIECTANT SPECIALITATE:	ȘTAMPILĂ/SEMNĂTURĂ:	ȘEF PROIECT:	SEMNĂTURĂ:
--------------------------	---------------------	--------------	------------




Urb. Laura-Elena TUCAN
 Atestat R.U.R. cu literele

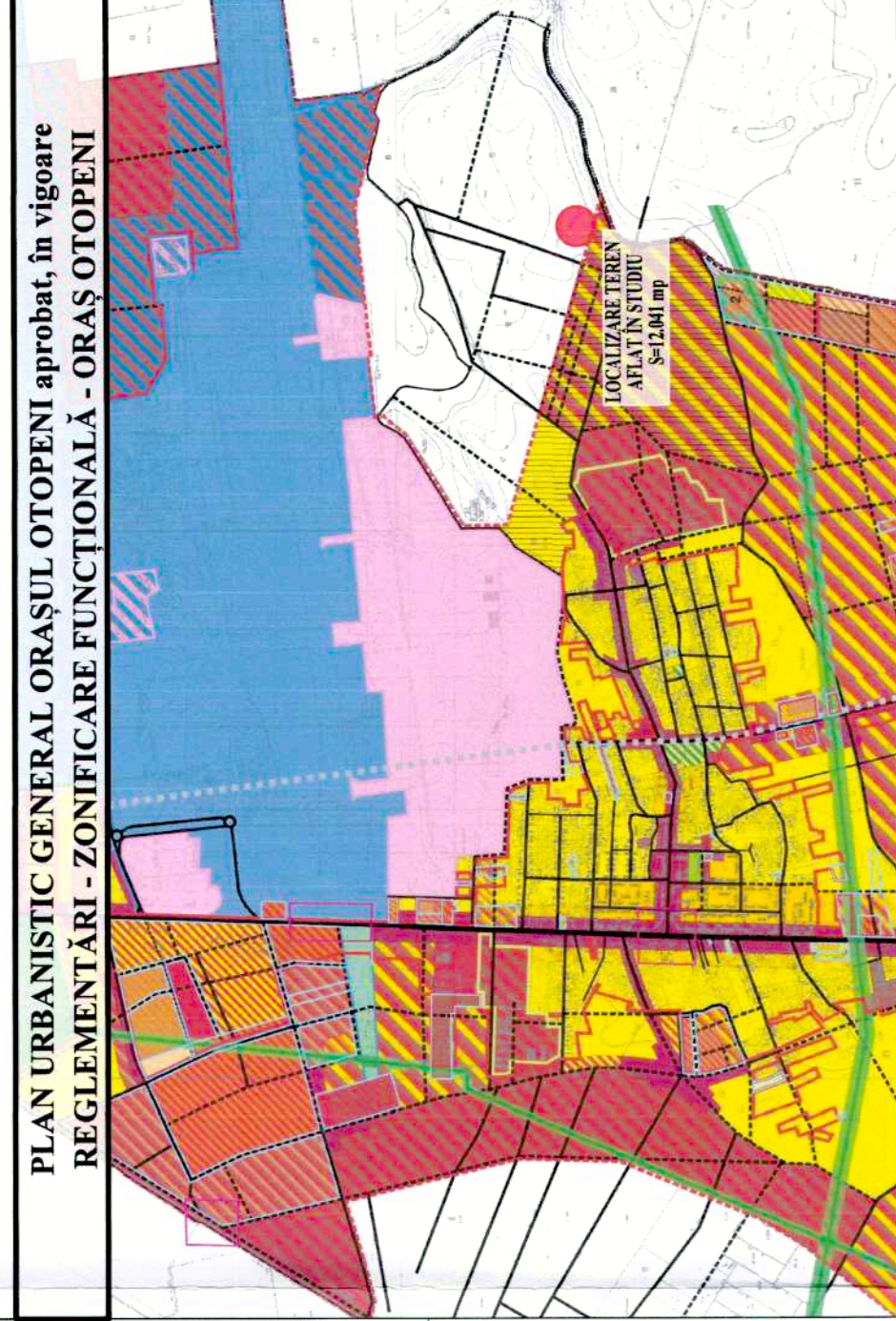
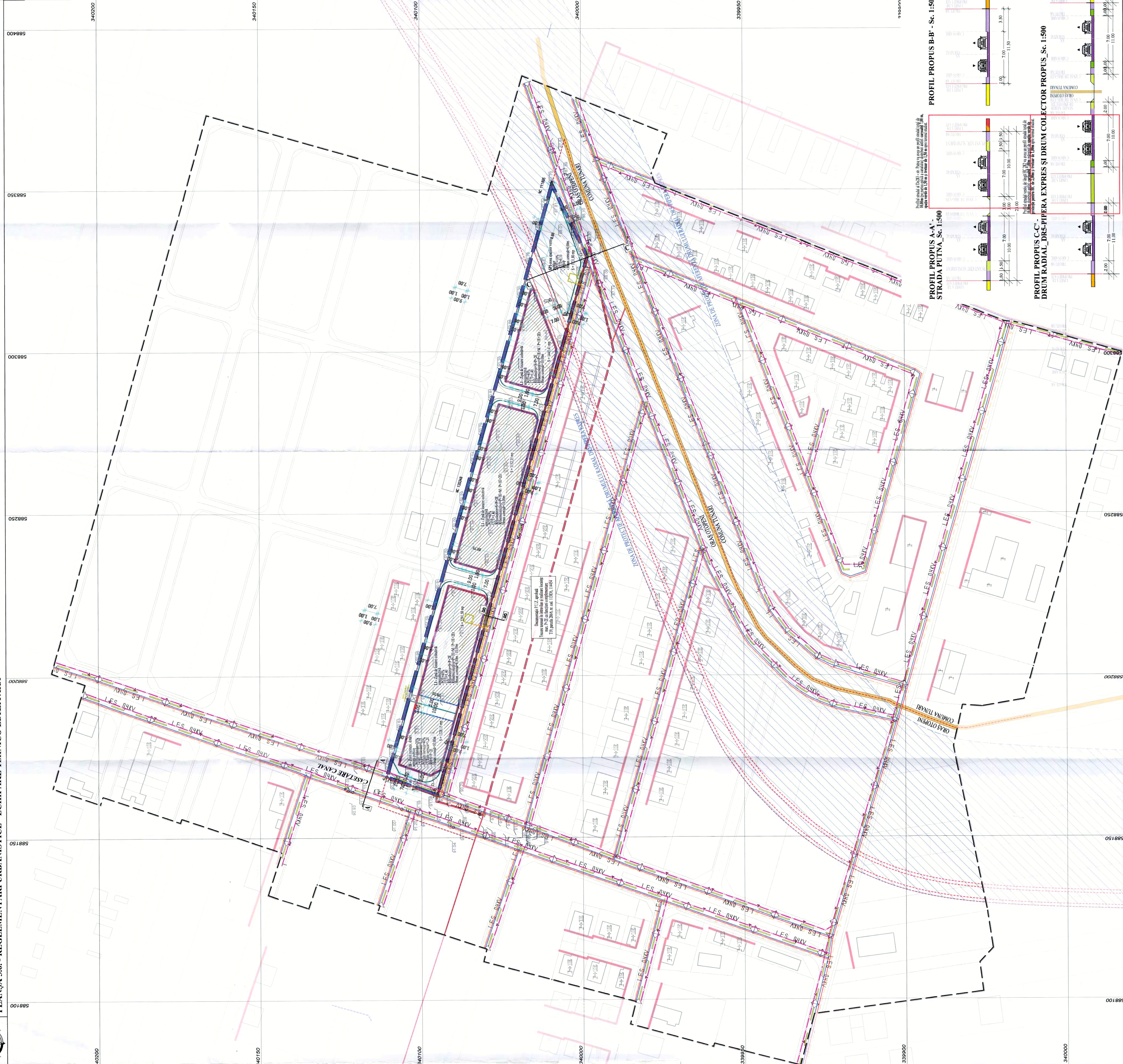
Laura Elena G.
 TUCAN

S.C. DUAL STUDIO S.R.L. J 38/456/2008, CUI 23677644	D, D3, DZ0, E, G3, G4, G5	
--	---------------------------	--

DENUMIRE PROIECT:	PROIECTAT/INTOCMIT:	SEMNAURI:
Introducere teren in intravilan, parcelare, construire ansamblu de locuinte functiuni complementare	Urb. Minerva-Ionela CIOIU	
	Urb. Tania DOBRE	

URB. ELENA-CRISTINA PELIMUŞ		PROIECT NR. 7/13.01.2003
URB. LAURA ELENA TUCAN		
SCAD. 1.1.2000		

DENUMIRE PLANȘA:	STUDIU DE CIRCULAȚIE	SCARA: 1 : 1.000	PROIECT NR.: 615.04.2023
NUMĂR DE ANOTĂRI	DE ANOTĂRI	DATA ELABORARE: APRILIE 2023	ACTUALIZAT Iunie 2025
		REVENCIU D.	CONȚINUTUL PLANȘII ALTELUI



COORDONATE TEREN P.C.U.		
INVENTAR DE COORDONATE STEREOGRAFIC 1970		
Pct.	Nord(X)	Est(Y)
1	340090.209	588126.186
2	339986.287	588458.254
3	340005.668	588477.426
4	340018.105	588503.096
5	340020.486	588494.797
6	340121.542	588137.445
7	340103.661	588131.020

A diagram of a beam of length L and height h . A rectangular hole of width b and height h_0 is located at a distance a from the left end. A triangular load is applied to the top surface of the beam, with a maximum intensity of $S = 12041 \text{ mp}$ at the right end. The load is represented by a series of arrows pointing upwards, with the intensity increasing linearly from left to right.

INDICATORI URBANISTICI PROPRII
IS - ZONĂ INSTITUȚII, DOTĂRI ȘI SERVICII
PUBLICE

- P.O.T. în vînzare = 2,00%
 - C.U.T. în vînzare = 1,00%
 - C.U.T. max = 4,00%
 - C.U.T. min = 1,00%
 - C.U.T. altele servicii = 1,20%
 - RH peptose = 5%+2%
 - RH peptose = 5%+2%
 - finis la corectă = 10,00m
- 11 - ZONA DE LOCUIRE COLECTIVĂ / SEMICOLECTIVĂ**
 - P.O.T. = 4,00%
 - C.U.T. = 4,00%
 - RH peptose = 5%+2%
 - RH peptose semicolective = 2%+E+M, P+1E+2E
 - finis la corectă = 8,00m / 10,00m
- SP - ZONA SPAȚIU VERDE PLUIC**
 - P.O.T. max = 10,00%
 - C.U.T. max = 4,00%
 - RH peptose = 5%+2%
 - finis la corectă = 4,00m
- C1 - ZONA CIRCULATILOR**
 - nu este cuprins

— THE KODAK VERBOS —

CONSILIU
IL

ANEXA 1

SUPRAFAȚĂ.....PROCENT

3287,01 mp	27,30 %
5156,95 mp	42,82 %

	3597,04 mp	29,88 %
	12041,00 mp	100,00 %

1

NOTĂ*

aproximativ 180,19 mp din terenul cu nr. cadastral 114463, ce face obiectul documentației de tip P.U.Z.

2. Indicatorii urbanistici P.O.T. și C.U.L., reprezentând ponderea terenului cu nr. cadastral 114463, care face obiectul P.U.L._{max}, se va

1 %	1 %
5 %	

SEMNĂTURĂ:

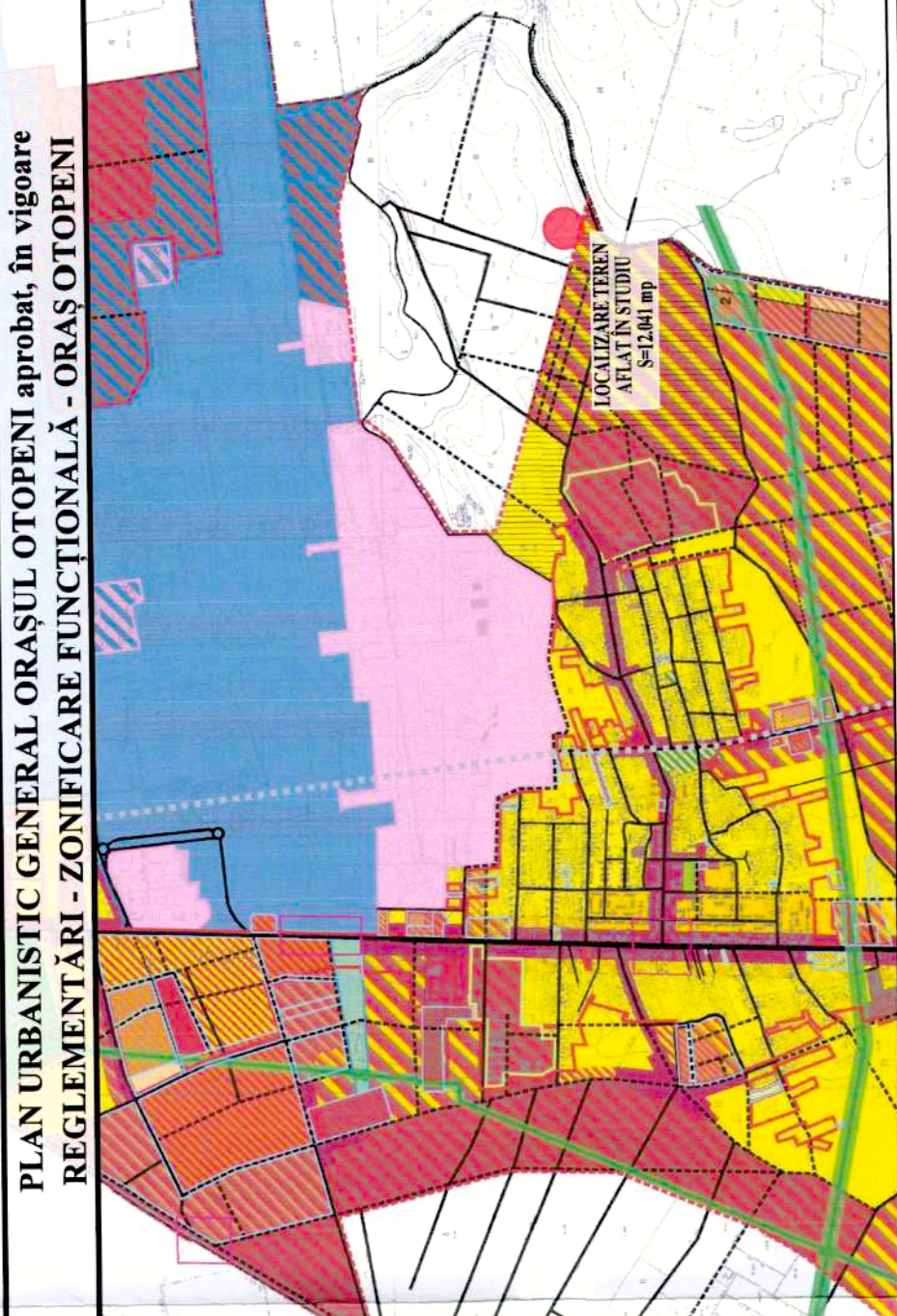
TUCAN
literele
G4 G5

OCMIT: SEMNĂTURI:

	ELOU
	ELMUŞ

PROIECT NR.: 6/13.04.2023	
ACTUALIZAT Iunie 2025	

2023	IONIȚĂ CONSTANTIN, GIUSCĂ DIANA-ALEXANDRA
------	---



	LIMITĂ TEREN P.U.Z.	3	340005 688	588477 473
	LIMITĂ P.U.Z.-URI APROBATE ÎN ZONA DE STUDIU	4	340018 105	588503 086
	LIMITĂ UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	5	340020 486	588494 575
	LIMITĂ PARCELĂ - LIMITĂ CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ	6	340121 542	588137 542
		7	340103 661	588131 020
				S=12041 mto

A. DOMENIUL PUBLIC

 DOMENIUL PUBLIC DE INTERES LOCAL

 DOMENIUL PUBLIC DE INTERES NATIONAL

CIRCULATIA TERENURILOR
TERENURI CE SE INTENIONEAZA A FI

RESTRICTII TEHNICE

 **EDIFICABIL PROPUS**

- RI1 propus concordat = 2,25
- RI1 propus semicollectiv = $P \times I \times M / (P + I + 2I)$
- Fluxul la cisternă = 8,00m³ / 10,00m

SP1 - ZONA SPATIU VERDE PUBLIC

ELEMENTE DIN RIDICAREA TOPOGRAFICĂ

STALP Elem., HIDRAN1, GUKA CANALIZARE, CAMIN VIZITARE AFA



ANEXĂ LA CĂRTEA

EXISTENT	SUPRAFATĂ	PROCENT
Fond construit	0,00 mn	0,00 %

Spatiu verzi	0,00 mp	0,00 %
Teren neamenajat	12,041,00 mp	100,00 %
Spatii verzi	3,597,04 mp	29,88 %
TOTAL 2. TERENURI		
	4,004,00	400,00 %

BILANT TERRITORIAL - zone fonctionnelle

	1998	1999	2000
Zona instituții, dolari și servicii publice	1328,15 mp	53,27 mp	53,27 mp
Serviciu public	398,44 mp	398,44 mp	398,44 mp
% spațiu construit (max. 40%)	11,03 %	11,03 %	11,03 %

	2755,74 mp	2665,80 mp	2066,80 mp	9,40 %
spectrul de absorbție în infraroșu	2755,74 mp	2665,80 mp	2066,80 mp	9,40 %
rezultate la analiza elementară	2755,74 mp	2665,80 mp	2066,80 mp	9,40 %
conținutul de apă	2755,74 mp	2665,80 mp	2066,80 mp	9,40 %
conținutul de carbon	2755,74 mp	2665,80 mp	2066,80 mp	9,40 %
conținutul de hidrogen	2755,74 mp	2665,80 mp	2066,80 mp	9,40 %
conținutul de azot	2755,74 mp	2665,80 mp	2066,80 mp	9,40 %
conținutul de sulfură	2755,74 mp	2665,80 mp	2066,80 mp	9,40 %
conținutul de fosfor	2755,74 mp	2665,80 mp	2066,80 mp	9,40 %
conținutul de clor	2755,74 mp	2665,80 mp	2066,80 mp	9,40 %
conținutul de brom	2755,74 mp	2665,80 mp	2066,80 mp	9,40 %
conținutul de iod	2755,74 mp	2665,80 mp	2066,80 mp	9,40 %
conținutul de cobalt	2755,74 mp	2665,80 mp	2066,80 mp	9,40 %
conținutul de nichel	2755,74 mp	2665,80 mp	2066,80 mp	9,40 %
conținutul de cupru	2755,74 mp	2665,80 mp	2066,80 mp	9,40 %
conținutul de zinc	2755,74 mp	2665,80 mp	2066,80 mp	9,40 %
conținutul de cadmiu	2755,74 mp	2665,80 mp	2066,80 mp	9,40 %
conținutul de plumb	2755,74 mp	2665,80 mp	2066,80 mp	9,40 %
conținutul de bariu	2755,74 mp	2665,80 mp	2066,80 mp	9,40 %
conținutul de strontiu	2755,74 mp	2665,80 mp	2066,80 mp	9,40 %
conținutul de mangan	2755,74 mp	2665,80 mp	2066,80 mp	9,40 %
conținutul de fier	2755,74 mp	2665,80 mp	2066,80 mp	9,40 %
conținutul de crom	2755,74 mp	2665,80 mp	2066,80 mp	9,40 %
conținutul de molibden	2755,74 mp	2665,80 mp	2066,80 mp	9,40 %
conținutul de vanadiu	2755,74 mp	2665,80 mp	2066,80 mp	9,40 %
conținutul de seleniu	2755,74 mp	2665,80 mp	2066,80 mp	9,40 %
conținutul de telur	2755,74 mp	2665,80 mp	2066,80 mp	9,40 %
conținutul de antimon	2755,74 mp	2665,80 mp	2066,80 mp	9,40 %
conținutul de arsenic	2755,74 mp	2665,80 mp	2066,80 mp	9,40 %
conținutul de staniu	2755,74 mp	2665,80 mp	2066,80 mp	9,40 %
conținutul de wolfram	2755,74 mp	2665,80 mp	2066,80 mp	9,40 %
conținutul de niobiu	2755,74 mp	2665,80 mp	2066,80 mp	9,40 %
conținutul de tantal	2755,74 mp	2665,80 mp	2066,80 mp	9,40 %
conținutul de uraniu	2755,74 mp	2665,80 mp	2066,80 mp	9,40 %
conținutul de plutoniu	2755,74 mp	2665,80 mp	2066,80 mp	9,40 %
conținutul de americium	2755,74 mp	2665,80 mp	2066,80 mp	9,40 %
conținutul de curiu	2755,74 mp	2665,80 mp	2066,80 mp	9,40 %
conținutul de calciu	2755,74 mp	2665,80 mp	2066,80 mp	9,40 %
conținutul de magneziu	2755,74 mp	2665,80 mp	2066,80 mp	9,40 %
conținutul de sodiu	2755,74 mp	2665,80 mp	2066,80 mp	9,40 %
conținutul de potasiu	2755,74 mp	2665,80 mp	2066,80 mp	9,40 %
conținutul de aluminiu	2755,74 mp	2665,80 mp	2066,80 mp	9,40 %
conținutul de siliciu	2755,74 mp	2665,80 mp	2066,80 mp	9,40 %
conținutul de germaniu	2755,74 mp	2665,80 mp	2066,80 mp	9,40 %
conținutul de galben	2755,74 mp	2665,80 mp	2066,80 mp	9,40 %
conținutul de argint	2755,74 mp	2665,80 mp	2066,80 mp	9,40 %
conținutul de aur	2755,74 mp	2665,80 mp	2066,80 mp	9,40 %
conținutul de platina	2755,74 mp	2665,80 mp	2066,80 mp	9,40 %
conținutul de iridiu	2755,74 mp	2665,80 mp	2066,80 mp	9,40 %
conținutul de osmiu	2755,74 mp	2665,80 mp	2066,80 mp	9,40 %
conținutul de ruteniu	2755,74 mp	2665,80 mp	2066,80 mp	9,40 %
conținutul de reosm	2755,74 mp	2665,80 mp	2066,80 mp	9,40 %
conținutul de hafn	2755,74 mp	2665,80 mp	2066,80 mp	9,40 %
conținutul de zirconiu	2755,74 mp	2665,80 mp	2066,80 mp	9,40 %
conținutul de titan	2755,74 mp	2665,80 mp	2066,80 mp	9,40 %
conținutul de vanadiu	2755,74 mp	2665,80 mp	2066,80 mp	9,40 %
conținutul de cromo	2755,74 mp	2665,80 mp	2066,80 mp	9,40 %
conținutul de mangan	2755,74 mp	2665,80 mp	2066,80 mp	9,40 %
conținutul de fier	2755,74 mp	2665,80 mp	2066,80 mp	9,40 %
conținutul de cobalt	2755,74 mp	2665,80 mp	2066,80 mp	9,40 %
conținutul de nichel	2755,74 mp	2665,80 mp	2066,80 mp	9,40 %
conținutul de cupru	2755,74 mp	2665,80 mp	2066,80 mp</	

PROIECTANT SPECIALITATE:	STAMPII ÎN SEMNĂTURA ȘEF PROIECT:	SEMNĂTURA:
--------------------------	-----------------------------------	------------

S.C. DUAL STUDIO S.R.L.
STUDIO
Atestari R.U.R. cu literele
D, D3, DZ0, E, G3, G4, G5

Introduceți teren în intravilan, parcelare, construire ansamblu de locuințe funcțiuni complementare	Urb. Minerva-Ionela CIOIU
	Urb. Tania DOBRE

DENUMIRE PLANȘA:	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	SCARA: 1 : 1.000	PROIECT NR.: 013/04.2020
			ACTUALIZAT Iunie 2025
			APRILIE 2023
			DATA ELABORARE: