

ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI OTOPENI
Compartimentul Urbanism și Amenajarea
Teritoriului

Nr. 43473 din 17.12.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism „Plan Urbanistic Zonal” și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, pentru obiectivul „INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN, PARCELARE, CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE S+P+2E, SEMICOLECTIVE, CUPLATE SI INDIVIDUALE P+1E+M SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE” propus a se realiza pe terenul în suprafață de 12.041 mp identificat cu Număr Cadastral 114463 , Carte Funciară 114463,

Documentația Plan Urbanistic Zonal („PUZ”) a fost elaborată pentru obiectivul „INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN, PARCELARE, CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE S+P+2E, SEMICOLECTIVE, CUPLATE SI INDIVIDUALE P+1E+M SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ”, pe terenul situat în orașul Otopeni, județul Ilfov, identificat astfel:

- a) **Nr. cadastral:** 114463
- b) **Carte Funciară:** 114463
- c) **Nr. topografic:** 286, lot 7 si lot 8
- d) **Suprafață teren:** 12.041mp
- e) **Proprietar:** SIGMA DEVELOPMENT SRL (~~persoană fizică~~/juridică)
- f) **Regimul juridic:** proprietate privată, liberă de sarcini / ipotecă / servituți legale (conform extrasului CF nr. 114463 din 19.11.2025)

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

Proiectul de hotărâre a fost elaborat ținând seamă de :

- Avizul Arhitectului Șef al Județului Ilfov nr.18754/10/3F din 07.07.2025;
- Avizele specifice privind documentația de urbanism „Plan Urbanistic Zonal” pentru obiectivul „INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN, PARCELARE, CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE S+P+2E, SEMICOLECTIVE, CUPLATE SI INDIVIDUALE P+1E+M SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”, parte integrantă a acesteia;

- Raportul informării publicului înregistrat sub nr. 43471 din 17.12.2025;

- art. 56 alin. (1), alin. (4), alin. (6) și alin. (7) din Legea nr. 35/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul modificată și completată;

- art. 28 alin. (1) și ale art. 30 alin. (2) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism aprobate prin Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr. 23/2016, cu modificările și completările ulterioare;

- art. 12 din Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobată prin Ordinul ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2701/2010;

- art. 129, alin. (1) și alin. (6) lit. c) din Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare;

Modificările propuse față de PUG:

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

- a) **Funcțiunea terenului:** Intravilan
- b) **Coeficienți urbanistici:** POT max. 40%, CUT max. 1,40;
- c) **Regim de înălțime:** 2 etaje + retrageri specifice;
- d) **Retrageri față de aliniamente:** ajustate pentru integritatea vizuală și funcțională a zonei;
- e) **Circulație și infrastructură:** păstrarea accesului existent și ajustări pentru parcuri și circulație pietonală;
- f) **Spații verzi și protecția mediului:** respectarea reglementărilor legale pentru zone verzi și protecția mediului.

Avize și puncte de vedere:

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

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

Consultarea publicului:

Documentația de urbanism a parcurs etapele de informare a publicului reglementate prin Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobată prin Ordinul ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2701/2010, **în acest sens fiind întocmit** Raportul de informare a publicului nr. 43471 din 12.12.2025.

Nu s-au înregistrat obiecții relevante; sugestiile au fost analizate și integrate acolo unde a fost posibil.

Compatibilitatea urbanistică:

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

Detalii tehnice din RLU:

Terenul va fi reglementat prin următoarele funcțiuni:

- zona funcțională Is – instituții și servicii
- zona funcțională L1 – locuințe
- zona funcțională Sp1 – spațiu verde public
- zona funcțională C – căi de comunicație, subzona Cr – căi de comunicație rutieră

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 re folosibile;
- 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 (suprafețe, 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

- Retragerea 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 parcelă 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 maximă 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

- 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, împrejmuiri din materiale nepotrivite, panouri de policarbonat 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 – Condiții de echipare edilitară

- Toate noile clădiri vor fi racordate la utilitățile publice necesare unei bune funcționări a imobilelor;
- Potrivit Regulamentului general de urbanism aprobat prin H.G. nr. 525 din 27.06.1996, art. 13, emiterea autorizațiilor de construire va fi condiționată de finalizarea rețelelor edilitare (apă, canal, electricitate, gaze)
- 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 parcelele 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 – Împrejmuiri

- Se admit următoarele tipuri de împrejmuiri: gardurile să fie înlocuite cu un parapet de maxim 0.6 metri, dublat de gard viu sau să nu fie deloc delimitare prin împrejmuiri. 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 / apartamente;
- Locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
- 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 funcțiunilor admise la articolul anterior, numai dacă sunt asigurate toate cerințele pentru noua funcțiune (accese, parcaje, spații verzi, condiții de însoțire 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 fațadei, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- Depozitare en-gros;
- Depozitări de materiale reutilizabile;
- 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.

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 însoțirea 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 - $S+P+2E - H_{max} = 10,00$ 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 - $P+1E+M - H_{max} = 8,00$ 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 - $P+1E+2Er - H_{max} = 10,00$ 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, împrejmuiri din materiale nepotrivite precum panourile din policarbonat, 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;
- Potrivit Regulamentului general de urbanism aprobat prin H.G. nr. 525 din 27.06.1996, art. 13, emiterea autorizațiilor de construire va fi condiționată de finalizarea rețelelor edilitare (apă, canal, electricitate, gaze)
- 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 parcărilor sau spațiilor pentru servicii. Speciile utilizate vor fi locale și se interzice utilizarea oricăror specii care nu sunt adaptate climatului local.

Articolul 14 – Împrejmuiuri

- 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;¹
- 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;
- 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 drenj, instalațiilor tehnice și ingineresti din spațiile verzi;
- Colectarea plantelor medicinale, a fructelor și a ierbii de gazon;
- Pășunatul pe spații verzi;
- Decopertarea literei 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 parcelor (suprafețe, 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 parcelor

- 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. Culoarele 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;
- Potrivit Regulamentului general de urbanism aprobat prin H.G. nr. 525 din 27.06.1996, art. 13, emiterea autorizațiilor de construire va fi condiționată de finalizarea rețelelor edilitare (apă, canal, electricitate, gaze)
- Noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- 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.

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 parcelele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurată 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 favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special. Se interzice utilizarea oricăror specii care nu sunt adaptate climatului specific.

Articolul 14 – Împrejurări

- 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.

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 (conducte 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 vârsta a treia.
- 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.
- 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 (suprafețe, 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 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 (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. Culorile 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 – Împrejmuiuri

- Se interzice împrejmuirea 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.

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.

În concluzia celor de mai sus rezultă că

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

astfel că proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism „Plan Urbanistic Zonal” și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, pentru obiectivul „INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN, PARCELARE, CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE S+P+2E, SEMICOLECTIVE, CUPLATE ȘI INDIVIDUALE P+1E+M ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ” propus a se realiza pe terenul în suprafață de 12.041 mp identificat cu Număr Cadastral 114463, Carte Funciară 114463, poate fi supus aprobării Consiliului Local al Orașului Otopeni, în conformitate cu prevederile art. 136 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019, cu respectarea condițiilor din avize și puncte de vedere.

Întocmit,

insp. Dumitrescu Victoria

