



MEMORIU GENERAL

1 INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: STUDIU DE OPORTUNITATE

„Introducere Terenuri în Intravilan și Construire Locuințe Individuale”

Amplasament: Jud. Ilfov, Orașul Otopeni, Str. Putna, Nr.Cad.: 103379, 103383, 106079, 106081, 106082, 106083, 106084, 106085, 106086, 106088, 119260, 119261

Suprafata totala a terenurilor: 13.728 mp

- S teren cu nr. cad. 103379: 1.703 mp
- S teren cu nr. cad. 103383: 1.703 mp
- S teren cu nr. cad. 106079: 1.000 mp
- S teren cu nr. cad. 106081: 1.000 mp
- S teren cu nr. cad. 106082: 999 mp
- S teren cu nr. cad. 106083: 999 mp
- S teren cu nr. cad. 106084: 999 mp
- S teren cu nr. cad. 106085: 999 mp
- S teren cu nr. cad. 106086: 899 mp
- S teren cu nr. cad. 119260: 650 mp
- S teren cu nr. cad. 119261: 650 mp
- S teren cu nr. cad. 106088 drum: 1.168 mp
- S teren cu nr. cad. 122417 drum: 959 mp

Beneficiari:

PERSOANE FIZICE

Proiectant: S.C. URBAN WISE S.R.L.

Proiect Nr. : 1028/2025

Data: ianuarie 2026



S.C. URBAN WISE S.R.L.
Str. Dr. Jean Clunet nr.17, parter, ap.2, sector 5, Bucuresti
Nr. Reg. Com.:J2024019084004, CUI: RO50486668
Tel.: 0765.033.033

1.2 BAZA LEGALĂ

- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului – text actualizat la data de 10.06.2013. Actul include modificările din următoarele acte: Ordonanța Nr. 69/2004, Legea Nr. 289/2006, Ordonanța Nr. 18/2007, Ordonanța 27/2007, Legea Nr. 242/2009, Legea Nr. 345/2009, O.U.G. Nr. 7/2011, Legea Nr. 162/2011, O.U.G. Nr. 81/2011, Legea Nr. 221/2011, O.U.G. Nr. 85/2012, Legea 190/2013.
- H.G. Nr. 525 din 27.06.1996, republicată în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism – text actualizat la data de 24.05.2011. Actul include modificările din următoarele acte: Hotărârea Nr. 490/2011.
- Ordin M.D.R.T. Nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobare METODOLOGIE din 30 decembrie 2010 de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism.
- Legea Nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea si asigurarea spatiilor verzi din zonele urbane. Text actualizat la data de 25.03.2012. Actul include modificările din următoarele acte: Legea 47/2012.

1.3 OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Studiu de Oportunitate solicitat prin Certificatul de Urbanism cu nr. 906/22964/31224 din 06.10.2025 emis de Primăria Orașului Otopeni al județului Ilfov, care servește la reglementarea investiției: „INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE”

Imobilele care au generat S.O. sunt situate în Jud. Ilfov, orașul Otopeni, strada Putna și sunt identificate cu nr.cad.: 103379, 103383, 106079, 106081, 106082, 106083, 106084, 106085, 106086, 119260, 119261 si drumurile de acces 106088 so 122417, având o suprafață însumată de 13.728 mp.

Terenurile sunt proprietăți private ale persoanelor fizice după cum urmează:

Modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zona

Investiția se propune a se realiza în extravilanul Orașului Otopeni la o distanță de aproximativ 67 de m către est față de intravilan, în proximitatea Aeroportului Internațional Henri Coandă. În această zonă în prezent există o tendință de dezvoltare a locuirii individuale și a dotarilor aferente acesteia.

În zona de studiu, care are o suprafață de 39,4312 ha, cât și în imediata vecinătate, se regăsesc 5 documentații de urbanism care propun preponderent locuire individuală și servicii aferente. La est de Strada Putna deja este construit un ansamblu rezidențial de locuire individuală și locuire semi colectivă.

Documentațiile de urbanism din zonă care propun locuire individuală:

1. P.U.Z INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN, LOTIZARE (REPARCELARE) TEREN, CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL CU LOCUINȚE INDIVIDUALE P+1E+M/2Er, TARLAUA 18, PARCELA 279/4/2, NR. CAD. 106043, 106044, 106045, 106046, 106047, 106048, care este localizat în nordul terenurilor care au generat S.O. la o distanță de aproximativ 68 m.
2. P.U.Z. "INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN, PARCELARE, CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE INDIVIDUALE P+1E+M ȘI FUNCȚIUNI CONEXE" APROBAT CU HCL 23/24.02.2024, care este localizat pe limita sudică a terenurilor care au generat S.O., respectiv pe limita drumului de servitute identificat cu nr. cad. 106088.
3. P.U.Z. care este localizat în afara zonei de studiu, respectiv la est de Strada Putna, la o distanță de aproximativ 16 m de limita terenurilor care au generat S.O.
4. P.U.Z. "PARCELARE ȘI CONSTRUIRE A UNUI ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE S+P+2E, SEMICOLECTIVE, CUPLATE ȘI INDIVIDUALE P+1E+M ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE", care este localizat în afara zonei de studiu, respectiv la est de Strada Putna, la o distanță de aproximativ 16 m de limita terenurilor care au generat S.O.
5. P.U.Z. "INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN, PARCELARE, CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE" APROBAT CU AVIZ ARHITECT ȘEF CJ NR.18754/10/3E/07.07.2025.



Totodată, în vestul terenurilor care au generat S.O., în interiorul zonei de studiu s-a identificat un P.U.Z. „Introducere în Intravilan pentru Zonă Servicii și Echipamente Publice la Nivelul Cartierului Otopenii de Jos, Zonă Spații Verzi de Acord, Amenajare Circulației și Asigurare Utilități”, care propune servicii și spații verzi care vor putea deservi viitoarele dezvoltări de locuire.

Întrucât există atât un context de dezvoltare a locuirii individuale și semi colective, cât și de servicii și spații verzi care să susțină funcțiunea de locuire individuală, investiția propusă se integrează cu ușurință în zonă, făcând astfel parte din tendința de dezvoltare generală a zonei.

Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul UAT

Odată cu realizarea investiției propuse pe terenurile care au generat S.O., se încurajează în proximitatea acestora dezvoltarea locuințelor individuale, serviciilor și dotărilor aferente funcțiunii de locuire, susținând astfel economia locală și îmbunătățind calitatea vieții locuitorilor orașului Otopeni prin construirea unor noi locuințe dar și prin atragerea noilor investitori.

Categoriile de Costuri care vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri care vor cădea în sarcina autorității

Costurile pentru investiția propusă vor fi acoperite în proporție de 100% din fondurile proprii ale investitorilor privați în ceea ce privește realizarea locuințelor și a lucrărilor necesare pentru rețelele edilitare.

1.4 SURSE DOCUMENTARE

Studii și proiecte cu caracter director, elaborate anterior prezentei documentații S.O.:

- P.U.G. Otopeni aprobat cu HCL nr.14/1999 și prelungit cu HCL.nr.: 8/2016, 51/2018 și 3/31.01.2024 ;
- P.U.Z. „Introducere în intravilan pentru zonă servicii și echipamente publice la nivelul cartierului Otopenii de jos, zonă spații verzi de acord, amenajare circulației și asigurare utilități” în curs de aprobare;
- P.U.Z. „Introducere teren în intravilan, lotizare (reparcelare) teren, construire ansamblu rezidențial cu locuințe individuale P+1E+M/2ER, tarla 18, parcela 279/4/2, nr. cad. 106043, 106044, 106045, 106046, 106047, 106048” în curs de aprobare;
- P.U.Z. „Introducere teren în intravilan, parcelare, construire ansamblu locuințe individuale p+1e+m și funcțiuni conexe” aprobat cu HCL 23/24.02.2024;
- P.U.Z. „Introducere teren în intravilan, parcelare, construire ansamblu de locuințe funcțiuni complementare” aprobat cu aviz arhitect șef CJ nr.18754/10/3E/07.07.2025;
- Aviz geotehnic preliminar întocmit de ing. geolog Marian Gabriel-Emilian.

2 SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1 ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL SI LOCALITATE

Zona de studiu are o suprafață de 39,4312 ha și cuprinde cele 13 terenuri care au generat S.O. care suprafață totală de 12.769 mp. și vecinătățile acestora.

Imobilele care au generat S.O. se află în Jud. Ilfov, orașul Otopeni, strada Putna și sunt identificate cu nr.cad.: 103379, 103383, 106079, 106081, 106082, 106083, 106084, 106085, 106086, 106088, 119260, 119261 și conform P.U.G.-ului orașului Otopeni sunt localizate în extravilanul Orașului, cu folosință de teren arabil conform extraselor de carte funciară.



Cele 13 terenuri care au generat S.O. dispun de următoarele vecinătăți:

- la NE – Drum privat în proprietatea Orasului Otopeni identificat cu nr.cad.111260, pe o lungime totala de 234,98 m; si terenuri private identificate cu numerele cadastrale: 103381 pe o lungime de 25,93 m, 103382 pe o lungime de 25,98 m si nr. topo. 3426/2 pe o lungime de 25,87 m.
- la SE – Proprietate publică, Strada Putna, pe o lungime totala de 70,16 m.
- la NV – Proprietate identificată cu nr. cad. 106087 pe o lungime de 38,81 m si cu zona aferenta canalului pe o lungime de 27 m;
- la SV – Proprietate privata cu nr.cad.122359 pe o lungime de 232 m;

2.2 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Configurarea funcțional-volumetrică (aspecte urbanistice) va respecta funcția pe care o au elementele de cadru natural existente în reglementările privind zona studiată prin S.O. Terenurile care au generat S.O. nu sunt incluse în zone naturale protejate și nici nu se situează într-o zonă cu cadru natural valoros, în schimb, în proximitatea terenurilor, la o distanță de aproximativ 604 m echivalentul a 15 minute de mers pe jos, se localizează Pădurea Băneasa care oferă zonei diverse beneficii precum: ameliorarea poluării și oferirea posibilității de desfășurare a activităților de tip loisir.

Clima

Potrivit "Raport de mediu la PUG Otopeni", capitolul 13.1.4 – Clima, orașul se află în zona temperat – continentală, la interferența influențelor climatice specifice părții de vest a țării cu cele caracteristice părții estice a Câmpiei Române, trăsătura principală fiind dată de succesiunea celor patru anotimpuri, diferențiate din punct de vedere al elementelor meteorologice.

Temperatura

Potrivit "Raport de mediu la PUG Otopeni", capitolul 13.1.4 – Clima, temperatura medie multianuală este de 10,6°C, conform datelor de la Administrația Națională de Meteorologie – stația București- Băneasa. Regimul anual al temperaturilor medii oscilează între un minim de -3,1°C înregistrat în luna ianuarie și un maxim de +22,5°C înregistrat în luna iulie, rezultând o amplitudine medie anuală de 25,6°C, ceea ce dovedește, o dată în plus, caracterul temperat - continental al climei. Temperaturile extreme absolute au fost cuprinse între +41,1°C (înregistrată la 20 august 1945) și - 32,2 °C (înregistrată la 25 ianuarie 1942). Conform studiului geotehnic temperatura medie anuală este de 10,3 °C.

Geologia și hidrogeologia

Potrivit "Raport de mediu la PUG Otopeni", capitolul 13.1.5 – Geologia și hidrogeologia, teritoriul județului Ilfov acoperă o parte din sectorul nordic al Platformei Moesice, fiind compus din forme proterozoice cristaline. Depunerile de suprafață (100-350 m) fac parte din cuaternar, fiind compuse în principal din straturi de pietriș și nisipuri, separate de argilă, complexe de marmură și depozite de loess. Solurile sunt în general aluviale, compuse dintr-un strat de nisip și pietriș mărunț cu terasamente de control al inundațiilor din leos și argilă. În plus, există soluri de pădure roșcat-maronii.

Pe teritoriul județului Ilfov există trei complexe acvifere subterane:

- Complex acvifer freatic de mică adâncime, la o adâncime de 7-30 m, cu o calitate scăzută a apei, din cauza poluării cu substanțe organice, nitriți, nitrați și suspensii la suprafața solului;
- Complex acvifer freatic de adâncime medie, la o adâncime de 20-30 m, ce furnizează apa de bună calitate;
- Complexul acvifer freatic "Mostiștea" și "Frățești", la o adâncime de 160-360 m, care are o calitate a apei foarte ridicată.



Rețeaua hidrografică

Potrivit "Raport de mediu la PUG Otopeni", capitolul 13.1.6 – Rețeaua hidrografică, teritoriul orașului Otopeni nu este străbătut de niciun curs important de apă de suprafață. Nu se pun probleme deosebite din punct de vedere al gospodăririi apelor de suprafață.

2.3 CIRCULAȚIA

Accesul către terenurile care au generat S.O. se realizează direct din Strada Putna prin intermediul drumurilor private identificate cu Numerele cadastrale: 106088 la sud și 122417 la nord care la randul sau se învecinează cu drumul identificat cu nr. 111260 aflat în proprietatea privată a Primăriei Orașului Otopeni.

Strada Putna asfaltată în prezent, se intersectează la sud cu Strada 23 August, artera importantă a Orașului Otopeni deoarece aceasta face legătura pe axa est-vestică, între Comuna Tunari la est și DN1/ E60 – Calea Bucureștilor la vest. DN1 este artera principală de circulație care conectează Municipiul București cu orașul Otopeni, Municipiul Ploiești spre nord și Autostrada A0.

Accesul carosabil și cel pietonal pe terenurile care au generat S.O. se realizează din Strada Putna și apoi prin intermediul drumurilor de servitute identificate cu nr. cad. 106088 și 122417 cu gabarite de 5, respectiv 4 m.

Strada Putna are un profil existent variabil cuprins între 16,62 m și 19,01 m, cu parte carosabilă, asfaltată, cu dublu sens cu dimensiune variabilă cuprinsă între 8,26 m și 10,27 m, cu un canal de irigații dispus central cu dimensiune cuprinsă între 2,79 m și 3,1 m și o zonă neasfaltată cu dimensiunea cuprinsă între 5,59 m și 5,91 m care este destinată viitoarei modernizări a Străzii Putna.

2.4 ZONE EXPUSE LA RISCURI NATURALE

Potrivit "Raport de mediu la PUG Otopeni", capitolul 13.1.8 – Seismicitate, conform SR11100/1 (martie 1993), zona prezintă gradul 8 MSK de intensitate seismică iar conform normativului P100-92 face parte din zona seismică "C" cu un coeficient de accelerație $K_s = 0,20$ și $T_c = 1,5$ s.

Zonarea seismică

Conform studiului geotehnic elaborat pentru prezenta documentație în baza hărților de zonare seismică (P100-1/2013) amplasamentul studiat se localizează într-o zonă cu accelerații la nivelul terenului de $a_g = 0,30g$, cu o perioadă de colț a spectrului seismic de răspuns $T_c = 1,6$ s, pentru un interval mediu de recurență de referință al acțiunii seismice $IMR = 225$ ani, reprezentând cutremurul care este luat în considerare la Starea Limită Ultimă. Conform normativului P100/1-2013, coeficientul de amplificare dinamică pentru intervalul TB-TC este $\beta_0 = 2,5$ m.

Adâncimea la îngheț

Conform STAS 6054/77 „Teren de fundare – Adâncimi maxime de îngheț – Zonarea teritoriului României” în amplasamentul studiat adâncimea maximă la îngheț este de 80-90 cm.

Alunecări de teren

Pentru județul Ilfov nu este semnalat niciun risc de alunecări de teren, conform Legii 575/2001. Amplasamentul studiat prezintă o topografie uniformă, fără diferențe semnificative de nivel de natură să producă fenomene de instabilitate locală.

Condiții geologice

Din punct de vedere geologic, structura stratificată este specifică Municipiului București (nivelul depozitelor cuaternare) și implicit zonei investigate. Aceasta este plasată în nordul Platformei Moesice, cunoscută sub numele de Platforma Valahă.

Depozitele geologice care interesează studiul geotehnic sunt de vârstă cuaternară (Pleistocen – qp, Holocen – qh). Acestea acoperă întreaga regiune, au grosimi de circa 300-50 m și sunt alcătuite de sus în jos din următoarele formațiuni litologice:

- În suprafață umpluturi vechi și noi și aluviuni recente (Holocen-qh), din terasele joase din lunca râului Dâmbovița (2-10m grosime);
- Complexul argilos nisipos superior „Luturile de București”, format din depozite prăfoase-argiloase și lentile de nisipuri argiloase;



- Complexul nisipos superior „Pietrișurile de Colentina”, compus din nisipuri și pietrișuri mici (de vârstă Pleistocen superior – qp3);
- Complexul intermediar lacustru este constituit în general din argile și argile prăfoase cenușii cu zone letiliforme nisipoase;
- Complexul nisipos intermediar „Nisipurile din Mostiștea” care are în compunere nisipuri și pietrișuri mici (de vârstă Pleistocen superior – qp3);
- Complexul lacustru inferior format din argile și nisipuri fine (Straturile de Coconi);
- Stratele de Frătești, cea mai veche formațiune de vârstă cuaternară din zonă (Pleistocen inferior-qp1), la adâncime relativ mare (aproximativ 100-180 m), formate din nisipuri și pietrișuri cu orizonturi argiloase.
Pe zona studiată sau efectuat 9 foraje geotehnice la o adâncime de 7 m din care au rezultat:
- Stratul I: strat vegetal între cotele 0,00 m și - 0,30 m;
- Stratul I: Argilă prăfoasă, cafenie, consistente la vârtoase, între cotele -0,30 m și -7 m.
- Nivelul apei subterane nu a fost interceptat în forajele executate până la adâncimea de investigare.

Condiții de fundare

Pe baza datelor culese lucrarea de față se încadrează în categoria geotehnică 2 – risc geotehnic moderat.

Se recomandă ca pentru fundarea viitoarelor construcții să se realizeze prin fundare directă în stratul de argile prăfoase cafenii, consistente la vârtoase.

Valoarea de bază a presiunii convenționale pentru stratul II – Complex argilos prăfos cafeniu, întâlnit între adâncimile -0,30 m și - 7 m, aleasă pentru gruparea fundamentală în baza NP 112-2014 – „Normativ privind proiectarea fundațiilor de suprafață” este $p_{conv} = 180$ kPa pentru o adâncime de fundare $D=2,00$ m și o lățime a tălpii de fundare de $B=1,00$ m.

2.5 ECHIPARE EDILITARA

Terenurile nu sunt racordate la utilități.

Rețelele se vor realiza astfel:

În ceea ce privește realizarea utilităților, soluția se va stabili în urma obținerii avizelor existând 2 scenarii:

- Extinderea la sistemul edilitar local;
- Realizarea unor soluții locale (puț forat și stație de epurare locală) până la racordarea în viitor la o rețea edilitară extinsă de primărie în zona de studiu;

Rețelele se pot realiza în funcție de scenariu în următorul mod:

- Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice existente dacă acestea există sau permit racordarea;
- Alimentarea cu apă a clădirilor propuse, se poate face printr-o nouă rețea de distribuție, care se va racorda la rețeaua publică de apă potabilă existentă pe strada Putna dacă acest lucru este permis, sau dacă acest racord nu este posibil alimentarea cu apă a clădirilor propuse se va realiza prin intermediul unor puțuri forate.
- Evacuarea apelor uzate menajere se va face prin epurarea și tratarea acestora prin intermediul unei stații locale de epurare;
- Racordarea la RED a rețelelor proiectate pentru zona studiată și stabilirea sursei de alimentare (a punctelor de racordare) se va concretiza la faza DTAC;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locurile vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- Autorizarea executării obiectivelor propuse prin S.O. se va face după sau concomitent cu autorizarea executării lucrărilor de infrastructură menționate mai sus (drumuri, utilități), necesare funcționării;

În cazul în care nu există soluția ca rețele edilitare să fie asigurate din costurile Primăriei și să fie conectate la o rețea locală existentă, întreaga procedură se va asigura din banii beneficiarilor, prin investiție privată;



2.6 PROBLEME DE MEDIU

Pentru viitor se propune conservarea și îmbunătățirea calității mediului, printr-o judicioasă coordonare a factorilor poluanți în cadrul localității, ținându-se seama de problemele specifice ale obiectivelor economice din zona, existente sau viitoare.

Depozitarea și colectarea a deșeurilor se va realiza controlat, în spații special amenajate, respectând-se normele sanitare. Colectarea deșeurilor menajere se va realiza selectiv pentru patru tipuri de materiale care vor fi anterior sortate (deșeuri menajere, hârtie – carton, sticlă, plastic – metal) de către utilizatori, urmând ca ele să fie preluate deja sortate de firme contractate în acest scop.

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Această lucrare este întocmită pe baza datelor culese din studiile și proiectele realizate la capitolul 1.4. – Surse documentare. Beneficiarii lucrării a pus la dispoziție studiile de fundamentare cu caracter analitic, consultativ sau prospectiv necesare.

3.2 PREVEDERI ALE DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ÎN VIGOARE

Imobilele care au generat S.O. se află în Jud. Ilfov, orașul Otopeni, strada Putna și sunt identificate cu nr.cad.: 103379, 103383, 106079, 106081, 106082, 106083, 106084, 106085, 106086, 119260, 119261, și drumurile de acces identificate cu nr.cad. : 106088 și 122417, dispunând de o suprafață însumată de 13.728 mp.

Conform P.U.G.-ului orașului Otopeni terenurile sunt situate în extravilan, fără reglementări urbanistice.

Conform extraselor de carte funciară terenurile fac parte din categoria de folosință „terenuri arabile”.

3.3 DESCRIERE SOLUȚIE

Păunescu Cătălin Vasile, Păunescu Mirela, Tufcea Maria, Ilie Teodor Petrișor, Ilie Monica Maria Ecaterina, Ilinca Graziella Ecaterina, Dănilă Georgeta, Dănilă Nicolae, Ion Cătălin Lucian, Ion Veronica Maria, Pătulea-Văcăriu Dragoș, Dumitru Cornelia, Dumitru Aurel, Nitu Felicia Carmen, Nitu Fanel, Pascu Raluca-Mădălina, Preda Ciprian, Brăilescu Roxana-Ionela, Țibrea George-Claudiu solicită reglementarea imobilelor identificate cu nr. cad. 103379, 103383, 106079, 106081, 106082, 106083, 106084, 106085, 106086, 119260, 119261, 106088 și 122417 în vederea realizării investiției „Introducere Terenuri în Intravilan și Construire Locuințe Individuale”, investiție care răspunde actualelor cerințe de dezvoltare ale zonei.

În partea estică și în partea vestică a terenurilor care au generat S.O. se localizează două canale. În conformitate cu prevederile normelor Ordinului nr. 227/2006 privind amplasarea și dimensiunile zonelor de protecție adiacente infrastructurii de îmbunătățiri funciare nr. 308 din data de 05 Aprilie 2006, Articolul 3 - „Amplasarea și dimensiunile zonelor de protecție adiacente infrastructurii de îmbunătățiri funciare” canalul de distribuție dispune de o zonă de protecție de 2 m stânga – dreapta față de limitele acestuia.

Zona de protecție a canalului situat la vest de limita terenului cu nr. cad. 103379, se suprapune parțial cu limita care a generat S.O., în zona terenului cu nr. cad. 103379 pe o lățime variabilă cuprinsă între 0,54 m și 0,91 m în suprafața totală de 17,80 mp. În această zonă s-a propus un spațiu verde cu o suprafață de 130,6 mp. Zona de protecție a canalului situat central de-a lungul străzii Putna, la est de investiția propusă nu afectează în niciun fel ansamblul propus.

Circulații și accese propuse

Accesul către terenurile care au generat S.O. se realizează direct din Strada Putna prin intermediul drumurilor private identificate cu Numerele cadastrale: 106088 la sud și 122417 la nord, care la rândul său se învecinează cu drumul identificat cu nr. 111260 aflat în proprietatea privată a Primăriei Orașului Otopeni.



Strada Putna asfaltata in prezent, se intersectează la sud cu Strada 23 August, artera importanta a Oraşului Otopeni deoarece aceasta face legătura pe axa est-vestica, intre Comuna Tunari la est şi DN1/ E60 – Calea Bucureştilor la vest. DN1 este artera principală de circulaţie care conectează Municipiul Bucureşti cu oraşul Otopeni, Municipiul Ploieşti spre nord şi Autostrada A0.

Accesul carosabil şi cel pietonal pe terenurile care au generat S..O se realizează din Strada Putna şi apoi prin intermediul drumurilor de servitute identificate cu nr. cad. 106088 si 122417 cu gabarite de 5 m, respectiv 4 m.

Strada Putna, conform documentaţiilor de urbanism aprobate in zonă este reglementată la un profil de 23 m, care dispune de parte carosabilă cu dublu sens, cu două benzi pe sens a câte 3,5 m fiecare, trotuare bilaterale de 1,5 m fiecare, aliniamente verzi bilaterale de 1,5 m fiecare şi central de un canal de irigaţii cu latimea de 3 m care desparte cele două sensuri de mers.

Drumul privat de acces identificat cu nr. cad. 106088, este propus prin prezentul Studiu de Oportunitate la un gabarit de 5,5 m, cu sens unic, cu o bandă carosabila de 4 m şi trotuare bilaterale de 1,5 m . Pana la implementarea profilului H-H' conform Reglementarii urbanistice, parcelele care au accesul din acest drum vor dispune de zone de stationare.

Drumul privat identificat cu nr. cad. 122417 se invecineaza cu drumul privat al Orasului Otopeni identificat cu nr.cad.111260 si impreuna vor forma un drum public reglementat la un profil de 9 m care dispune de parte carosabila cu dublu sens de 6 m, cu cate o banda pe sens de 3 m fiecare si de trotuare bilaterale de 1,5 m.

Pentru modernizarea tramei stradale se vor ceda cu titlu gratuit domeniului public 334,83 mp dupa cum urmeaza:

- S cedata pentru strada Putna: 91,45 mp
- S cedata pentru drumul cu nr.cad. 106088: 94,78 mp
- S cedata pentru drumul cu nr.cad.122417: 148,6 mp

Staţionarea autovehiculelor

Staţionarea vehiculelor este admisă in incinta parcelelor, in afara circulaţiei publice, fiecare unitate locativa fiind prevăzuta cu minim 2 locuri de parcare.

Indici si indicatori urbanistici propuşi:

Loturi noi propuse:

- S. Lot 1 = 491mp;
- S. Lot 2= 491,5 mp;
- S. Lot 3= 509,24 mp;
- S. Lot 4= 493,65 mp;
- S. Lot 5= 493,58mp;
- S. Lot 6= 642,58 mp;
- S. SV (zonă de protecţie canal)=130,6 mp

Parcele menţinute dar care au suprafata diminuata in urma modernizarii tramei stradale:

- S. teren nr. cad. 106079= 905,5 mp (nr. identificator parcelă în partea desenată:7);
- S. teren nr. cad. 119261=641,6 mp (nr. identificator parcelă în partea desenată:8);
- S. teren nr. cad. 119260= 641,4 mp (nr. identificator parcelă în partea desenată:9);
- S. teren nr. cad. 106081= 987 mp (nr. identificator parcelă în partea desenată:10);
- S. teren nr. cad. 106082= 987 mp (nr. identificator parcelă în partea desenată:11);
- S. teren nr. cad. 106083= 986,58 mp (nr. identificator parcelă în partea desenată:12);
- S. teren nr. cad. 106084= 987 mp (nr. identificator parcelă în partea desenată:13)
- S. teren nr. cad. 106085= 987,21 mp (nr. identificator parcelă în partea desenată:14);



- S. teren nr. cad. 106086= 888,5 mp (nr. identificator parcelă în partea desenată:15);
- S. Lot 16 (drumul de acces privat identificat cu nr.cad. 106088 propus ca drum public cu sens unic)= 1.253 mp

Zona L – zonă locuire individuală P+1E:

- 15 loturi destinate locuiri individuale care dispun o suprafață totală de 11.266,17 mp;
- Loturile destinate locuirii individuale dispun de suprafețe cuprinse între 491 mp și 987,21 mp și de deschideri la stradă cuprinse între 16,95 m și 38,2 m;
- P.O.T. max= 30%
- C.U.T. max = 0,6 ADC/mp
- RH max = P+1E (H. max. cornișă = 7 m; H. max. coamă = 10 m);
- S. Spații verzi = min. 30 % / lot;
- S.C. max. pentru parcelele destinate locuirii individuale = min. 47,3 mp – max. 296,163 mp;
- S.C.D. max. pentru parcelele destinate locuirii individuale = min. 294,6 mp – max. 592,32 mp;
- Asigurarea locurilor de parcare pentru loturile destinate locuirii individuale se va efectua în interiorul parcelelor, în afara circulațiilor publice. Se vor asigura 2 locuri de parcare/ lot;
- Retragera minimă a construcțiilor față de aliniament se va face la minim 5 m fata de noul aliniament al străzii Putna, respectiv la minim 5 m față de noul aliniament al drumurilor private reglementate ca drumuri publice identificate cu nr.cad. 10608 si nr.cad. 122417.
- Retragera minimă a construcțiilor față de limitele laterale a parcelelor se va face la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la atic/cornișă/streașina (măsurată de la cota terenului amenajat la cel mai înalt punct) dar nu mai puțin de 3 m;
- Retragera minimă a construcțiilor față de limita posterioară a parcelelor se va face la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la atic/cornișă/streașină (măsurată de la cota terenului amenajat la cel mai înalt punct) dar nu mai puțin de 5 m.

Zona SV spații verzi (afereantă zonei de protecție a canalului):

- Un lot in suprafata de 130,6 mp este destinat spațiilor verzi aferente zonei de protecție a canalului situat la vest de terenurile care au generat S.O.

Zonă cai de comunicare:

- Drumul de acces privat identificat cu nr cad.106088 este propus ca drum public cu sens unic cu un gabarit de 5,5 m din care 4 m sunt destinati partii carosabile si 1,5 m sunt destinati trotuarului.
Pana la modernizarea tramei stradale la nivelul zonei, se propun zone de stationare temporare intre loturile 8 si 9, 10 si 11, 12 si 13 si 14 si 15.



S.C. URBAN WISE S.R.L.
Str. Dr. Jean Clunet nr.17, parter, ap.2, sector 5, Bucuresti
Nr. Reg. Com.:J2024019084004, CUI: RO50486668
Tel.: 0765.033.033

Indici și Indicatori urbanistici				
	Existent	Conform PUG Oraș Otopeni	PROPOS	
Funcțiune	Arabil	Extravilan	Locuințe individuale P+1E	U.M.
S. teren reglementat	13.728,00	13.728,00	13.728,00	
St nr. cad. 103379 = 1.703 mp St nr. cad. 103383 = 1.703 mp St nr. cad. 106079 = 1.000 mp St nr. cad. 106081 = 1.000 mp St nr. cad. 106082 = 999 mp St nr. cad. 106083 = 999 mp St nr. cad. 106084 = 999 mp St nr. cad. 106085 = 999 mp St nr. cad. 106086 = 899 mp St nr. cad. 119260 = 650 mp St nr. cad. 119261 = 650 mp	11.601,00	11.601,00	11.266,17	mp
S drum de acces Nr.Cad. 106088	1.168,00	1.168,00	1.253,00	mp
S drum de acces Nr.Cad. 122417	959,00	959,00	1.107,60	
S teren cedat pentru modernizarea tramei stradale din loturile reglementate pentru locuire			334,83	
S. teren cedat cu titlu gratuit pentru modernizarea Străzii Putna			91,45	mp
S. teren cedat cu titlu gratuit pentru modernizarea drumului cu Nr.Cad. 106088			94,78	mp
S. teren cedat cu titlu gratuit pentru porțiunea aferenta Nr.Cad. 122417 pentru realizarea drumului compus din Nr.Cad.111260 și Nr.Cad. 122417			148,60	mp
S.teren destinată locuirii individuale			11.135,57	mp
S.Spații verzi aferente zonei de protecție a canalului			130,60	mp
Locuire individuală				
POT max.	-	-	30%	%
CUT max.	-	-	0,6	ADL/ mp
Rh max.	-	-	P+1E (H max coamă= 10 m H max cornișă= 7 m)	m
SC. Max.	-	-	147,3 mp- 296,163 mp, in raport cu suprafata terenului	mp
SCD. max.	-	-	294,6 mp -592,32 mp, in raport cu suprafata terenului	mp
S. min. spații verzi	-	-	30%	mp

Data: ianuarie 2026
Proiectant General
S.C. URBAN WISE S.R.L.
Șef de proiect
urb. Dan SIMION
Proiectant
urb. Ana-Gabriela ZARIF

