

Denumirea lucrării:	ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU OBIECTIVUL – ANSAMBLU DE FUNCȚIUNI MIIXTE ȘI SERVICII	
Faza de proiectare:	PLAN URBANISTIC ZONAL – STUDIU DE OPORTUNITATE	
Beneficiar:	Inițiator: KLYOS MEDIA S.R.L.	
Proiectant general:		AVENTUS Design S.R.L. Splaiul Independenței 291-293, et.14 Sector 6, București office@aventus.ro www.aventus.ro
Proiectant specialitate :	de	S.C. BIROUL DE CONSILIERE URBANISTICA SRL



COLECTIV DE ELABORARE:

urb. Petru Tiberiu Moise- șef proiect
urb. Andreea Băcanu

FOAIE DE CAPĂT ȘI SEMNĂTURI

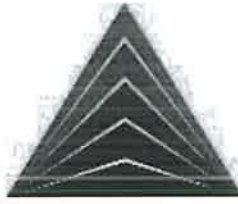
Proiect nr. : BCU_23/2025

Faza de proiectare : PLAN URBANISTIC ZONAL

Titlul lucrării : ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU
OBIECTIVUL – ANSAMBLU DE FUNCȚIUNI MIIXTE ȘI
SERVICII

Amplasament : Județul Ilfov, Oraș Otopeni, Calea Bucureștilor, nr. 297, 291B,
NC 119591, NC 104329

Beneficiar : KLYOS MEDIA S.R.L.

Proiectant general :  AVENTUS Design S.R.L.
Splaiul Independenței 291-293, et.14
Sector 6, București
office@aventus.ro
www.aventus.ro

Proiectant de specialitate: S.C BIROUL DE CONSILIERE URBANISTICA SRL.

Data : NOIEMBRIE 2025

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

CAPITOLUL 1 – DATE GENERALE:

Denumirea lucrării:	ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU OBIECTIVUL – ANSAMBLU DE FUNCȚIUNI MIXTE ȘI SERVICII
Faza de proiectare:	PLAN URBANISTIC ZONAL
Beneficiar:	Inițiator: KLYOS MEDIA S.R.L.
Proiectant:	S.C. BIROUL DE CONSILIERE URBANISTICA SRL

CAPITOLUL 2 – TERITORIUL CE URMEAZA A FI REGLEMENTAT PRIN P.U.Z.

Prezenta documentatie este întocmit pentru faza P.U.Z. – STUDIU DE OPORTUNITATE și analizează terenurile situate în Oraș Otopeni, Județul Ilfov, Calea Bucureștilor, nr. 297, 291B, NC 119591, NC 104329 ; inițiator: : **KLYOS MEDIA S.R.L..**

Amplasamentul studiat are acces direct din Calea Bucureștilor (Drumul național – DN1) în partea de est ,suprafața totală fiind de **24.670,00 mp din acte (24.668,00 mp din măsurători)** . Se propune realizarea unui ansamblu de funcțiuni mixte și servicii.

Documentatia serveste la stabilirea regulilor de ocupare a terenului, de amplasare a construcțiilor și amenajarilor aferente acestora.

Prin prezenta documentație au fost tratate toate elementele caracteristice investiției, dotările și utilitățile necesare funcționării normale, în concordanță cu prevederile normativelor actuale. De asemenea s-a acordat o atenție deosebită rezolvării fluxurilor de circulație auto și pietonale, respectarea normelor P.S.I. și de Protecția Mediului etc..

2.1. INCADRAREA IN TERITORIU, VECINATATI, FUNCTIUNI, RELATII CU ALTE DOCUMENTATII DE URBANISM.

Orașul Otopeni este situat în Județul Ilfov la limita de nord cu Municipiul București și este traversat de artera majoră DN1 – București-Ploiești, ce reprezintă principala legătură cu Bucureștiul și cu teritoriul periurban.

Teritoriul administrativ al Orașului Otopeni se învecinează la nord cu teritoriul administrativ al Comunei Balotești, la vest cu teritoriul administrativ al Comunei Mogoșoaia, la sud cu teritoriul administrativ al Municipiului București, iar la est cu Comuna Tunari.

Suprafața de teren care face obiectul studiului se află în partea de nord a Orașului Otopeni, în vecinătatea Aeroportului Internațional Henri Coandă. Potrivit reglementărilor Planului Urbanistic General al Orașului Otopeni, terenurile se află în intravilanul localității.

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- la nord – drum
- la est – Calea Bucureștilor – drumul național DN1
- la sud – proprietati private
- la vest – proprietati private- drum propus prin PUG

2.2. MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI IN ZONA

Tema de proiectare, a fost întocmită de comun acord între beneficiar și proiectant. Conform Certificatului de Urbanism nr.628/19602 din 30.06.2025 emis de Primăria Orașului Otopeni, se dorește construirea unui ansamblu de funcțiuni mixte și servicii pe suprafața totală de **24.670,00 mp din acte (24.668,00 mp din măsurători)**.

Obiectivul se înscrie în tendința de dezvoltare a Orașului Otopeni, reprezentând un bun potențial economic și social. Implementarea proiectului va ține cont de toate etapele pe parcurs, respectiv: P.U.Z. în conformitate cu avizurile/acordurile emise de instituțiile abilitate.

2.3. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMIE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA

Implementarea și realizarea acestui proiect aduce avantaje atât din punct de vedere social (creșterea numărului de populație rezidentă și forța de muncă), cât și din punct de vedere economic (plata de taxe și impozite la bugetul local și de stat).

Avizarea, aprobarea cât și implementarea proiectului propus este benefic pentru entitățile cu caracter public sau privat (forța de muncă, utilizatori, investitori) pentru susținerea dezvoltării economice și sociale locale/județene.

2.4. PLANUL DE ACTIUNE PRIVIND IMPLEMENTAREA VIITOAREI INVESTITII

2.4.1. – Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati si categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii :

Realizarea viitoarei investiții pe amplasamentul conform Certificat de Urbanism nr. 628/19602 din 30.06.2025, emis de Primaria Orașului Otopeni, se va face de catre investitori privati, din fonduri private.

2.4.2. – Etapele realizarii investitiei :

Realizarea viitoarei investiții se poate face etapizat, conform unui program de etapizare a investitiei care se va stabili împreună cu beneficiarul lucrării.

Planul de acțiune privind implementarea viitoarei investiții va fi realizat împreună cu beneficiarul, cronologia etapelor de acțiune fiind stabilită ulterior aprobării Planului Urbanistic Zonal și va respecta următoarele etape de acțiune:

- efectuarea operațiunilor de alipire cadastrală a terenului și a celor notariale conform proiectului de P.U.Z. - avizat cu Hotărâre de Consiliu Local și realizate de persoane acreditate:
 - dezmembrare/alipire parcele;
 - intabulare;
 - trecerea în domeniul public a terenurilor necesare pentru realizarea/ modernizarea drumurilor publice;
 - in vederea realizării/ modernizării tramei stradale, este afectată suprafața de 349,04 mp .
- realizarea sistematizării terenului în vederea construirii;
- trasarea infrastructurii tehnico-edilitare în vederea asigurării posibilității de branșarea a construcțiilor conform condițiilor impuse de deținătorii de rețele din zonă; asigurarea/extinderea utilităților intră în îndatorarea beneficiarului;
- realizarea tramei stradale conform proiectului de P.U.Z. aprobat;
- obținerea autorizației de construire a investiției;
- realizarea etapelor de construire conform autorizației și a proiectului de P.U.Z. aprobat;
- efectuarea de amenajări peisagere care să respecte condițiile prevăzute în faza de proiectare privind asigurarea spațiilor verzi;

Sucesiunea etapelor descrise mai sus, așa cum sunt prezentată, nu este obligatorie, fiind vorba de acțiuni distincte, ele putând fi realizate în orice fază de implementare a Planului Urbanistic Zonal.

Etapă de emitere a autorizației de construire nu poate fi condiționată de implementarea oricărei etape cuprinsă în Planul de Acțiune.

Procedura de emitere a autorizației de construire poate începe imediat după aprobarea Planului Urbanistic Zonal prin Hotărârea de Consiliu Local.

CAPITOLUL 3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

În cadrul amplasamentului studiat se identifică următoarele subzone funcționale:

- **SUBZONA IS – Subzonă funcțiuni mixte și servicii**
 - construcții cu înălțime maximă = 20.00m;
 - străzi carosabile și zona de protecție a lor (acostamente, șanțuri, trotuare), plantații de aliniament, spații verzi plantate – modernizare existente și noi;
 - parcaje
- **SUBZONA Cr – căi de comunicație rutieră**
 - străzi carosabile și zona de protecție a lor (acostamente, șanțuri, trotuare), plantații de aliniament, spații verzi plantate – modernizare existente și noi;

3.2. UTILIZARE FUNCTIONALA

SUBZONA IS – Subzonă funcțiuni mixte și servicii

UTILIZĂRI ADMISE:

- spații pentru servicii diverse
- spații comerciale,
- unități de alimentație,
- comerț de proximitate
- comerț cu amănuntul;
- unități de cazare
- construcții în regim hotelier
- depozitare
- birouri
- service auto
- spații tehnice

- showroom auto
- spălătorie auto
- benzinărie
- parcare la sol și supraetajată
- reclame și mijloace de publicitate
- spații pentru exercitarea profesiunilor libere;

UTILIZĂRI INTERZISE

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

3.3. AMPLASAREA CLADIRILOR

3.3.1. Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

- **Subzonna IS** - retragerea față de aliniament va fi conform Planșei 3 - Reglementări urbanistice.

3.3.2. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelor:

Subzonna IS - In principal, la autorizarea construcțiilor se va urmări:

- clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei conform *Planșei 3. Reglementări urbanistice.*
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei conform *Planșei 3. Reglementări urbanistice.*

La autorizarea construcțiilor se va respecta limita edificabilului reglementat conform *Planșei 3. Reglementări urbanistice.*

3.3.3. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela:

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

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

3.4. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

3.4.1. Alimentare cu apa

- într-o primă etapă, până la realizarea rețelei publice, se propune sursa de **alimentare cu apă subterană - foraje (puțuri forate)** ce va fi amplasat în incinta proprietății, soluție ce se va aviza de către Administrația Națională Apele Române;

3.4.2. Evacuare ape menajere

- într-o primă etapă, până la realizarea rețelei publice de canalizare, **apele uzate menajere** vor fi colectate prin sistem local de canalizare și apoi vor fi **evacuate într-un bazin vidanjabil etanș**, soluție ce va fi avizată de către Agenția de Protecție a Mediului Ilfov;

3.4.3. Evacuare ape pluviale

- **apele pluviale** vor fi trecute printr-un **separator de hidrocarburi**, apoi vor fi **stocate într-un bazin de retenție**, de unde vor fi **evacuate pe spațiile verzi din incinta proprietății**. În caz de nevoie bazinul de retenție se va vidanța conform unui contract cu o societate specializată;

3.4.4. Alimentare cu energie electrica

- **alimentarea cu energie electrică** se propune a se face din rețeaua de medie tensiune ce alimentează orașul.

3.4.5. Alimentare cu gaze naturale

- **alimentarea cu gaze** se propune a se realiza prin racordarea la rețeaua de distribuție de gaze naturale publică, în momentul în care aceasta se va extinde în zona studiată.

3.5. ORGANIZAREA CIRCULATIEI

Pornind de la cerinta Legii nr. 43/1975 si a Ordinului Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 care prevede pentru drumuri platforme minimale și având în vedere necesitatea preluării circulației pietonale și a asigurării unui traseu pentru rețele și conform prevederilor P.U.G. Oraș Otopeni:

Pentru drumurile de incintă se propune un profil de 8,00 m, din care 6,00 m carosabil (cu câte o bandă pe sens de 3,50 m) și trotuar pe o latură de 1,00 m.

În partea de est, terenul are acces prin breteaua drumului național DN1, ce prezintă un profil de 9,90 m din care 7,00 m parte carosabilă (cu câte o bandă pe sens de 3,50 m), și trotuar de 2,90 m pe o latură.

Parcagele vor fi configurate spațial în conformitate cu: Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor în localități urbane – P132/1993 (și proiect nr.6970/N/1992 – URBANPROIECT), conform prevederilor art. 33 și Anexa nr. 5 – R.G.U.

Limitele zonelor de siguranță, a zonelor de protecție pentru drumul județean sunt stabilite în conformitate cu "Legea nr. 198/2015 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 7/2010 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor", astfel :

- Zona de siguranță a DN este de 1,50 m (distanța de la limita amprizei)
- Zona de protecție DN este de 22 m (distanța de la marginea exterioară a zonei de siguranță până la marginea zonei drumului)

În vederea realizării/ modernizării tramei stradale, este afectată suprafața de 349,04 mp de teren.

3.6. BILANT TERITORIAL

Zone funcționale	Existent				Propus			
	extravilan		intravilan		extravilan		intravilan	
	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
Subzona mixtă – servicii și locuințe	--	--	24.668,00	100,00	--	--	--	--
SUBZONA IS	--	--	--	--	--	--	22.614,15	91,67
SUBZONA Cr	--	--	--	--	--	--	2.053,85	8,33
Din care:								
- Circulații, zona de acces – străzi carosabile și pietonale, zona de protecție a lor (parcări, acostamente, șanțuri, trotuare)	--	--	--	--	--	--	1.704,81	83,01
- Suprafață de teren afectată de modernizarea tramei stradale existente	--	--	--	--	--	--	349,04	16,99
Total	--	--	24.668,00	100,00	--	--	24.668,00	100,00

3.7. INDICATORI URBANISTICI

3.7.1. Procent maxim de ocupare al terenului

- **SUBZONA IS – Subzonă funcțiuni mixte și servicii**
 - POT max – 70%

3.7.2. Coeficient maxim de ocupare a terenului

- **SUBZONA IS – Subzonă funcțiuni mixte și servicii**
 - CUT max – 2,64 ADC/mp teren

3.7.3. Regim maxim de înălțime

- **SUBZONA IS – Subzonă funcțiuni mixte și servicii**
 - R.h. = P+3E
 - H max = 20,00m

3.7.3. Suprafață minimă de spațiu verde

- **SUBZONA IS – minim 20 % din suprafața terenului**

CAPITOLUL 4 – MOTIVE CARE JUSTIFICA OPORTUNITATEA INVESTITIEI

4.1. MOTIVE DE ORDIN ECONOMIC-FINANCIAR

Din punct de vedere al beneficiarului: valorificarea unui teren, proprietate privată a unei persoane juridice, care inițiază o activitate economică, în vederea realizării unui ansamblu de funcțiuni mixte și servicii este benefică.

Realizarea acestui proiect prezintă avantaje atât din punct de vedere social cât și din punct de vedere economic (aport economic la bugetul local și de stat).

Avizarea, aprobarea și implementarea proiectului propus prin PUZ este benefică atât pentru entități private (investitori, utilizatori), cât și pentru autoritatea publică.

Elaboratorul documentației susține implementarea proiectului propus.

4.2. MOTIVE DE ORDIN URBANISTIC

Din punct de vedere urbanistic, viitoarea investiție se integrează cu specificul zonelor învecinate din cadrul localității. Realizarea acestui proiect nu va afecta în niciun fel planificarea urbanistică adiacentă, se integrează cu specificul zonei.

4.3. MOTIVE DE ORDIN SOCIAL

Din punct de vedere al administrației publice locale, este vorba de o investiție care va genera locuri de muncă și venituri suplimentare la bugetul local (taxe și impozite).

Întocmit

urb. Petru Tiberiu MOISE



10

BIROUL DE CONSILIERE URBANISTICA S.R.L.

CUI:RO 47800654, REG ONRG: J40/4861/2023, Adresa SEDIU SOCIAL: București, Sector 2, str. Delea Veche, nr.16-18, Parter, Camera 2, Ap.3, TEL: +40721 287 486 / +40729 882 890, CONT: RO43BTRLRONCRT0669676601, BANCA TRANSILVANIA