

MEMORIU GENERAL

DATE GENERALE

Denumirea lucrării:	P.U.Z.– CONSTRUIRE IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE, ACCESE, AMENAJARE INCINTA SI UTILITATI -orasul Otopeni, judetul Ilfov
Faza de proiectare:	Plan Urbanistic de Zona - P.U.Z.
Beneficiar:	CONSILIUL LOCAL OTOPENI Initiator : NORDUM PARK S.R.L. ; K.L.C. TEAM CONSTRUCT S.R.L.
Proiectant:	SC M&M STUDIO DE PROIECTARE SRL- Bucuresti

Prezentul studiu este întocmit pentru faza P.U.Z si analizeaza terenul situat in intravilanul Orasului Otopeni, nr. Cad.121906, Carte Funciara 121906, initiatori: NORDUM PARK S.R.L. si K.L.C. TEAM CONSTRUCT S.R.L.

Terenul are acces direct din drumul str. Maramures si str. Oasului, suprafata totala a terenului este de **8.041,00mp din acte.**

Terenul este inregistrat in categoria de folosinta arabil. Se propune schimbarea functiunii din PUG in vederea construirii unor imobile de locuinte colective cu dotari aferente, accese amenajare incinta si utilitati.

Documentatia serveste la stabilirea regulilor de ocupare a terenului, de amplasare a constructiilor si amenajarilor aferente acestora.

Prin documentatia PUZ au fost tratate toate elementele caracteristice investitiei, dotările si utilitățile necesare funcționării normale, în concordanță cu prevederile normativelor actuale. Deasemeni s-a acordat o atentie deosebită rezolvării fluxurilor de circulatie auto si pietonale, respectarea normelor P.S.I. si de Protectia Mediului etc..

Terenul este situat in intravilan si are urmatoarele vecinătăți:

- la nord– canal de desecare CCIII (HC 291); str. Maramures
- la vest – proprietate privata
- la est – proprietate privata
- la sud– str. Oasului

Amplasamentul prezentat este situat într-o zonă cu dotări tehnico-edilitare, retele de distributie a apei si curent.

PROPUNERI

Tema de proiectare, a fost întocmită de comun acord între beneficiar si proiectant, ce a stat la baza eliberării Certificatului de Urbanism nr. 718/25893 din 02.09.2024 de catre Primaria Orasului Otopeni.

Se doreste schimbarea functiunii din PUG in vederea construirii unor imobile de locuinte colective cu dotari aferente, accese amenajare incinta si utilitati pe suprafata de 8.041,00mp.

Pe zona destinata constructiilor pentru locuinte colectivev si dotari sunt rezervate spatii tehnice si spatii pentru artera de circulatie si parcaje.

PROIECT NR. U048/2024
PUZ –Orasul Otopeni, Jud Ilfov

Alimentare cu apa - Debitul de apa necesar consumului in incinta se va asigura din reseaua publica a orasului Otopeni existenta in zona conform aviz de gospodarie a apelor NR. 103-IF din 16.07.2025 emis de SGA Ilfov-Bucuresti. Debitul de apa se va asigura prin intermediul unor bazine de retentie prevazute cu pompe de ridicare a presiunii, alimentate din reseaua publica de apa a orasului Otopeni.

Alimentarea cu apa pentru stingerea incendiilor se va face din sursa propusa conform aviz nr. 92461898 din 13.01.2025 emis de VEOLIA ROMANIA SOLUTII INTEGRATE S.A., aviz de gospodarie a apelor NR. 103-IF din 16.07.2025 emis de SGA Ilfov-Bucuresti si Decizia etapei de incadrare nr. 79 din 26.08.2025 emis de emis de ANMAP.

Evacuarea apelor uzate Intr-o prima etapa, apele uzate menajere vor fi trecute printr-o statie de epurare, dupa care vor fi evacuate in canalul de desecare CCIII (Hc 291), canal aflat in administrarea A.N.I.F. si posibilitate de bransare la reseaua de canalizare a orasului Otopeni in momentul punerii in functiune a acesteia conform aviz nr. 92461898 din 13.01.2025 emis de VEOLIA ROMANIA SOLUTII INTEGRATE S.A., aviz de gospodarie a apelor NR. 103-IF din 16.07.2025 emis de SGA Ilfov-Bucuresti si Decizia etapei de incadrare nr. 79 din 26.08.2025 emis de emis de ANMAP.

Evacuarea apelor pluviale - Apele pluviale provenite de pe suprafetele betonate vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi, apoi vor fi evacuate intr-un bazin de retentie, de unde vor fi folosite la intretinerea spatiilor verzi conform aviz de gospodarie a apelor NR. 103-IF din 16.07.2025 emis de SGA Ilfov-Bucuresti si Decizia etapei de incadrare nr. 79 din 26.08.2025 emis de emis de ANMAP.

Apele pluviale de pe acoperisuri vor fi evacuate la teren conform aviz de gospodarie a apelor NR. 103-IF din 16.07.2025 emis de SGA Ilfov-Bucuresti si Decizia etapei de incadrare nr. 79 din 26.08.2025 emis de emis de ANMAP.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ZONA Lc – zona locuinte colective si functiuni complementare

• **Se admit functiuni**

- locuinte colective cu maximum Ds+P+2E+E3R;
- spatii pentru functiuni comerciale diverse ;
- alimentatie publica ;
- centre educationale cu program prelungit: gradinite, after school, etc ;
- spatii pentru exercitarea profesiunilor liberale;
- parcaje supraterane si subterane ;
- locuri de joaca pentru copii ;
- platforme pentru depozitarea deseurilor menajere ;
- spatii pentru showroom;

PROIECT NR. U048/2024
PUZ –Orasul Otopeni, Jud Ilfov

- sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale ;
- servicii financiar-bancare si de asigurari, posta si telecomunicatii;
- spatii pentru exercitarea profesiunilor liberale;
- filiale banci, sedii firme ;
- dotari aferente locuirii :sali de expozitii, biblioteca, etc.
- mici activitati manufacturiere;
- sali de forta, fitness, infrumusetare, masaj, cabinete cosmetice, fizioterapie,
- saloane prezentare moda, ateliere de pictura, sculptura, arhitectura, birouri si cabinete.
- subzona de gospodarie comunala-G, pentru statia de epurare (statia de epurare va avea o zona de protectie cu raza de 10.00m, in zona de protectie nu se vor putea amplasa locuinte).

● **Utilizari admise cu conditionari :**

- restaurant, cafenea, bar, localuri de alimentatie publica
- spalatorii si curatorii ecologice, statii cosmetica auto
- restaurant, cafenea, bar, localuri de alimentatie publica, care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice pentru invatamant si sanatate și de lacasuri de cult
- mici activitati manufacturiere functiuni care produc un nivel de zgomot sau alte noxe peste normele admisibile in zonele de locuit la mai puțin de 100 m de locuinte si alte functiuni protejate

Toate activitatile enumerate mai sus vor avea program de functionare pana la ora 22.00

● **Utilizari interzise :**

- Depozitare en-gros indiferent de natura produselor
- Activități productive poluante cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Depozitare de materiale re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor menajere;
- Lucrări de terasament care să afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor învecinate, care să provoace scurgerea apelor spre parcelele învecinate sau să împiedice evacuarea sau colectarea apelor meteorice;
- Funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafață compacte mai mari de 1200mp .

PROIECT NR. U048/2024
PUZ –Orasul Otopeni, Jud Ilfov

Edificabilul va fi delimitat de retragerea conform **PL 3- Reglementari urbanistice** cu :

- 22.00m fata de limita terenului din partea de nord
- 17.50m fata de limita terenului din partea de est
- 8.00m fata de limita terenului din partea de vest
- 28.00m fata de str. Oasului

La autorizarea constructiilor se va respecta limita edificabilului reglementat.

Amplasare cladirilor una fata de cealalta pe aceeasi parcela variaza in functie de inaltimea cladirilor, aceasta fiind stabilita astfel incat distanta dintre cladiri sa fie cel putin egala cu inaltimea celei mai inalte cladiri.

Parcajele se vor asigura in afara domeniului public, in incinta, suprateran si subteran.

Inaltimea maxima a cladirilor va fi:

ZONA Lc – zona locuinte colective si functiuni complementare- Ds+P+2E+E3R- cu inaltimea maxima de 16,00m la atic ;

Cladirile se vor racorda la retele tehnico-edilitare propuse.

Imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maximum 2,00m din care un soclu opac de 0,60 m si o parte transparenta dublata cu gard viu. Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu inaltime de maximum 2,50 m.

Bilant teritorial

Zone functionale	Existent				Propus			
	extravilan		intravilan		extravilan		intravilan	
	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
Zona Lc –din care:							8.041,00	100.00
-construcii							3.216,40	40.00
-spatii verzi							2.412,30	30.00
-circulatii-strazi							2.412,30	30.00
carosabile si zona de protectie a lor (acostamente, santuri, trotuare, plantatii de aliniament)-modernizare existente si noi, circulatii incinta, parcare si trotuare	-	-	-	-	-	-		
Zona arabil	-	-	8.041,00	100.00	-	-	-	-
Total	-	-	8.041,00	100.00	-	-	8.041,00	100

PROIECT NR. U048/2024
PUZ –Orasul Otopeni, Jud Ilfov

- procentul de spatii verzi pentru intreg ansamblul va fi de 30% din suprafata totala a terenului ;
- **spatiu verde - 2.412,30mp (30% din total teren), din care 268,03mp spațiu verde public reprezentand 5% din 2/3 din suprafata totala de teren (suprafata pentru care se face schimbare de functiune).**

Organizarea circulatiei

Terenul studiat se invecineaza in partea de nord cu str. Maramures si in partea de sud cu str. Oasului.

Pornind de la cerinta Legii nr. 43/1975 si a Ordinului Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 care prevede pentru drumuri platforme minimale si avand in vedere necesitatea preluarii circulatiei pietonale si a asigurarii unui traseu pentru retele si conform prevederilor PUG Otopeni :

- profil existent Str. Maramures: carosabil variabil de 4.80m respectiv de 6.00m, un trotuar cu o latime variabila pe o parte a drumului si un spatiu verde cu o latime variabila pe partea cu Canalul de desecare CCIII (HC 291).

- Se propune cu caracter orientativ modernizarea str. Maramures la un profil de 9.00m cu un carosabil de 7,00m (o banda pe sens cu o latime de 3,50m fiecare cu rigola inclusa), doua trotuare cu o latime de 1,00m fiecare.

In vederea accesului la teren se propune o supratrecere a canalului de desecare CCIII (HC291).

- Str. Oasului va avea un profil propus de 9,00m cu un carosabil de 7,00m (o banda pe sens cu o latime de 3,50m fiecare cu rigola inclusa), doua trotuare cu o latime de 1,00m fiecare.

- drumul propus in incinta (din partea de est a terenului) va avea un profil de 9.50m cu un carosabila de 7,00m, un trotuar cu o latime de 2,00m si un spatiu verde de aliniament cu o latime de 0,50m.

Parcajele vor fi configurate spatial in conformitate cu NP24/2022.

Parcajele se vor asigura exclusive in incinta, suprateran si subteran.

Indicatori urbanistici

ZONA Lc – zona locuinte colective si functiuni complementare

Procent maxim de ocupare a terenului **POT = 40%**

Coeficient maxim de utilizare a terenului **CUT = 1.68**

Se solicita raport informare PUZ conform Ordinului Ministerului Dezvoltarii Regionale si Turismului nr.2701/30.12.2010.

Intocmit,
urb. Andrei Mlenajek

