

PLAN URBANISTIC ZONAL

INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN, PARCELARE
PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE
INDIVIDUALE P+1E, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE,
AMENAJARE CIRCULAȚII ȘI ASIGURARE UTILITĂȚI

Județul Ilfov, Oraș Otopeni, T19, P286/10, N.C.121937

BENEFICIAR:

S.C. ALTADIS BUILDING S.R.L.

PROIECTANT:

S.C. ARCHITECTURE DOMUS DESIGN S.R.L.

Proiect Nr.: 39/2024

CUPRINS

<u>PAGINĂ DE CAPĂT</u>	2
<u>CAP.1.INTRODUCERE</u>	3
1.1.DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI	3
1.2.OBIECTUL LUCRĂRII	3
1.3.SURSE DOCUMENTARE	5
<u>CAP.2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII</u>	7
2.1.EVOLUȚIA ZONEI	7
2.2.ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE	8
2.3.ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL	9
2.4.CIRCULAȚIA	12
2.5.OCUPAREA TERENURILOR	12
2.6.ECHIPAREA EDILITARĂ	13
2.7.PROBLEME DE MEDIU	14
2.8.OPTIUNI ALE POPULAȚIEI	15
<u>CAP.3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ</u>	15
3.1.CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE	16
3.2.PREVEDERI ALE P.U.G.-ULUI	16
3.3.VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	16
3.4.MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI	17
3.5.ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ-REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI	18
3.6.DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE	20
3.7.PROTECȚIA MEDIULUI	22
3.8.OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	25
<u>CAP.4.CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE</u>	26



ARCHITECTURE DOMUS DESIGN S.R.L.

Jud. Ilfov, Com. Afumați, Sos. București-Urziceni nr. 161B, et. 1, cam.1

PAGINĂ DE CAPĂT

LISTA DE RESPONSABILITĂȚI

PROIECTANT: S.C. "ARCHITECTURE DOMUS DESIGN" S.R.L.

Șef proiect arhitect CRISTIAN NAE _____

Proiectat urbanist Bodnar-Hromei Cristina Nicoleta _____

Desenat urbanist Bodnar-Hromei Cristina Nicoleta _____

Data elaborare: septembrie 2024

Fază proiect - PLAN URBANSITIC ZONAL

MEMORIU PREZENTARE

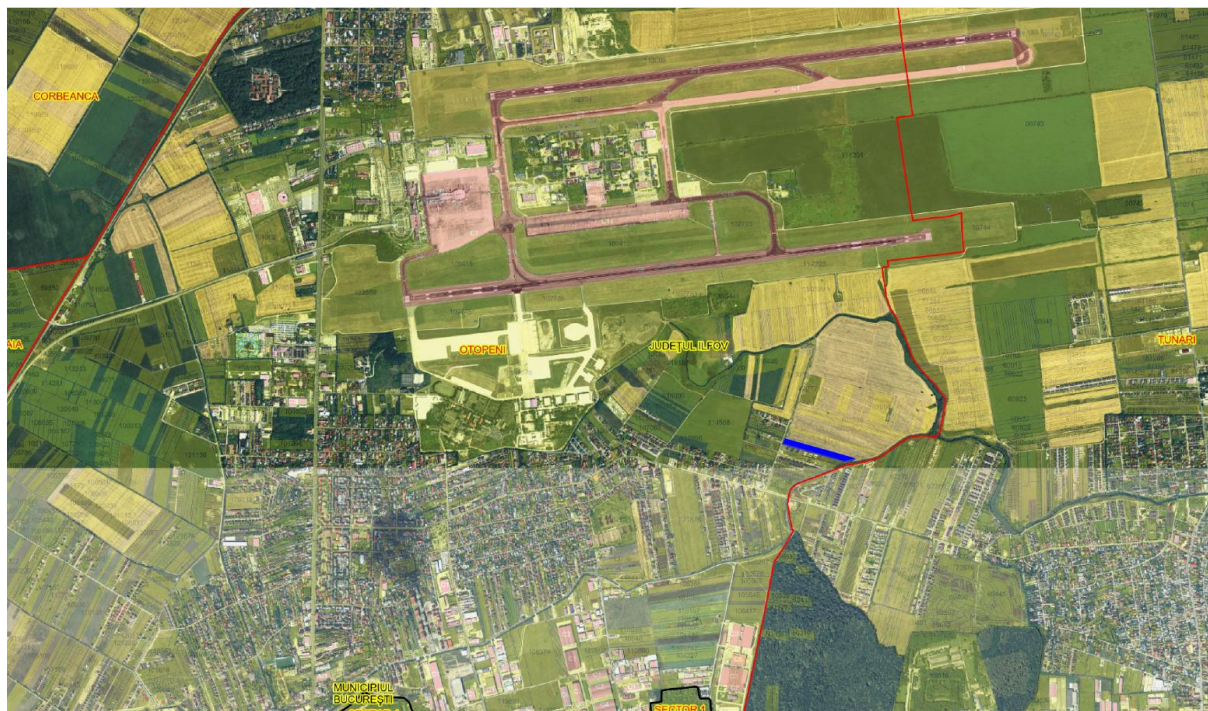
Cap.1.INTRODUCERE

1.1.Date de recunoaștere a documentației

- **Denumirea lucrării:** INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN, PARCELARE PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE INDIVIDUALE P+1E, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJARE CIRCULAȚII ȘI ASIGURARE UTILITĂȚI
- **Adresa (localizare) :** Județul Ilfov, Oraș Otopeni, T 19, P286/10, N.C. 121937
- **Beneficiar:** S.C. ALTADIS BUILDING S.R.L.
- **Proiectant general:** S.C. ARCHITECTURE DOMUS DESIGN S.R.L.
- **Data elaborării:** septembrie 2024

1.2.Obiectul lucrării

Prezenta documentație servește la stabilirea regulilor de ocupare a terenului și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora pe o suprafață de 15000,00 mp conform actelor de proprietate și a măsurătorilor cadastrale situat în Oraș Otopeni, T19, P286/10, N.C.121937.



Pe terenul care face obiectul studiului, se propune realizarea unui **ansamblu de locuințe individuale P+1E, funcțiuni complementare, amenajare circulației și asigurare utilități.**

Planul de urbanism zonal - P.U.Z., stabilește reglementări specifice pentru o zonă dintr-o localitate urbană, acoperind toate funcțiunile: de zonificare, circulație, utilități, spații verzi, etc.

P.U.Z.-ul nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investiției.

Unele prevederi ale P.U.Z.-ului, strict necesare dezvoltării urbanistice a zonei, se pot realiza etapizat, în funcție de fondurile puse la dispoziție, dar înscrise coordonat cu prevederile P.U.Z..

R.L.U. este o documentație cu caracter de reglementare, ce cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului și de realizare și exploatare a construcțiilor amplasate pe porțiunea de teren pe care este propusă realizarea investiției, în cazul de față, parcelare pentru construire ansamblu de locuințe individuale P+1E, funcțiuni complementare, amenajare circulației și asigurare utilități, în jud. Ilfov, Oraș Otopeni, T 19, P286/10, N.C. 121937, beneficiar S.C. ALTADIS BUILDING S.R.L. pentru care s-a eliberat Certificat de Urbanism nr. 780/28526 din 17.09.2024.

- **Solicitări ale temei-program**

Datele necesare întocmirii documentației au fost prelucrate din tema de proiectare, furnizată de beneficiar, din documentația cadastrală, studiul topografic și studiul geotehnic. Se solicită introducerea în intravilan a suprafeței de 15000,00 mp.

De asemenea, se vor realiza circulațiile în interiorul parcelei, se vor asigura locurile de parcare aferente, utilități în sistem centralizat și local, împrejmuirea terenului, respectarea zonelor protejate și a normelor de protecție a mediului.

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată**

Conform Planului Urbanistic General al orașului Otopeni aprobat prin HCL nr. 36/10.07.2000 și prelungirea valabilității prin HCL nr. 8/29.01.2016, HCL nr. 51/18.12.2018, HCL nr. 3/31.01.2024 și H.C.L. 21 din 30.06.2017 privind modificarea și completarea Regulamentului Local de Urbanism al Orașului Otopeni și Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996 publicat în Monitorul Oficial nr. 149 din 16.07.1996, terenul care a generat prezentul Plan Urbanistic Zonal se află în extravilan arabil.

Pentru realizarea unui ansamblu de locuințe individuale este necesară elaborarea unei documentații P.U.Z. pentru introducerea suprafeței de 15000mp în intravilan și pentru parcelarea terenului.

1.3. Surse documentare

- **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ**

- P.U.G. Oraș Otopeni și R.L.U. aferent aprobat prin HCL nr. 36/10.07.2000 și prelungirea valabilității prin HCL nr. 8/29.01.2016, HCL nr. 51/18.12.2018, HCL nr. 3/31.01.2024 și H.C.L. 21 din 30.06.2017 privind modificarea și completarea Regulamentului Local de Urbanism al Orașului Otopeni și Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996 publicat în Monitorul Oficial nr. 149 din 16.07.1996.
- Planul de mobilitate urbană durabilă 2016-2030 Regiunea București – Ilfov
- Strategia de dezvoltare a județului Ilfov - orizont 2030

- **Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ**

- Ridicare topografică în Stereo 70
- Studiu geotehnic
- Studiu pedologic

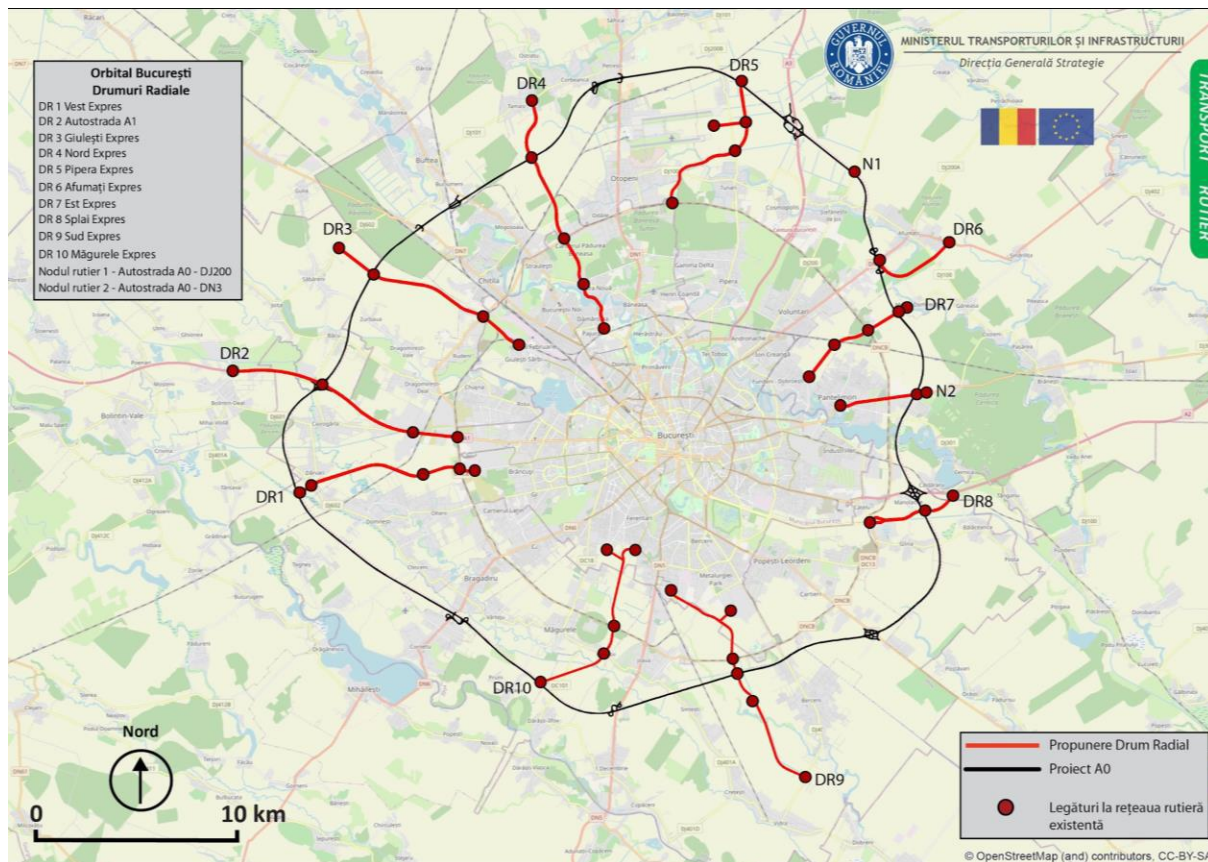
- **Date statistice**

Conform recensământului efectuat în 2021, populația orașului Otopeni se ridică la 21.750 de locuitori, în creștere față de recensământul anterior din 2011, când fuseseră înregistrați 13.861 de locuitori. Activități specifice zonei : locuire.

- **Proiect de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei**

Proiectele de investiții identificate în zona sunt :

- elaborate pe terenurile proprietate privată, având ca obiective construcții cu destinația: locuire și servicii comerț
- Drumurile radiale, care ajută la creșterea atractivității investiției autostrăzii A0 - Inel București prin conectarea acesteia la municipiul București și la aria metropolitană, sunt în număr de 10 și însumează o lungime totală estimată de 96.03 km. În zona studiată este propus **DR5 - Pipera Express are o lungime de 8.30 km și realizează legătura între Autostrada A0 și localitățile Otopeni - Tunari - DNCB.**



Harta drumurilor radiale și a nodurilor, parte componentă a proiectului Orbital București

• Metodologia utilizată

Metodologia utilizată este în conformitate cu „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal”-Indicativ GM-010-2000, aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000 și publicat în Monitorul Oficial nr. 399/25.08.2000.

• Cadrul legal

Legislația în vigoare în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului, în special :

- Regulamentul General de Urbanism -HG 525/1996
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului actualizată,
- Ordinul 50/1998 cu privire la proiectare și realizarea străzilor în localitățile rurale.
- Norme de aplicare a legii 350/2001 – ordinul 233/2016
- Legea 50/1991 actualizată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții
- Ordin Ministerului Sănătății nr.119 din 2014 pentru aprobarea normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață a populației -actualizat

-legea 135/2014 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localității

-Ordinul 90/1991- culori și semne convenționale

-Legea 265/2006 privind protecția mediului actualizata

-OUG 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate actualizata

Cap.2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1.Evoluția zonei

- **Date privind evoluția zonei**

Orașul Otopeni a atras în ultimii ani mai multe investiții datorită poziției sale și a facilităților pe care le oferă investitorilor.

Poziția geografică a orașului în nordul Bucureștiului, învecinarea cu linia de centură a capitalei, dar și amplasarea aeroportului sunt printre cei mai importanți factori pentru care companiile aleg să se stabilească aici. Organizațiile care au decis să aleagă orașul Otopeni ca locație de dezvoltare sunt concentrate în două zone: zona aeroportului Henri Coandă (în special firmele de logistică și transport) și pe cele două laturi ale Drumului Național 1 și ale străzii 23 August, precum și în zona de centură a Bucureștiului, care se învecinează cu Otopeniul. Această concentrare intensă există în special din cauza lipsei sau slabei dezvoltări în alte zone a infrastructurii edilitare, și ca un efect al infrastructurii de afaceri.

Astfel, până în 1990 au fost construite clădiri urbane supraetajate cu destinație rezidențială doar pe DN1 și pe strada 23 August, două dintre arterele principale ale orașului. După 1990, Otopeni a început să intre în atenția companiilor, dar și a investitorilor rezidențiali, transformându-se într-o dezvoltare urbană.

- **Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității**

Zona studiată cuprinde teritorii ocupate cu construcții, dar și terenuri libere, în teritoriul intravilan și extravilan Orașului Otopeni.

Momentul caracteristic evoluției actuale a zonei este relaționat cu evenimentele istorice ale anului 1989, cu Legea nr.18/1990 privind Fondul Funciar, cu întocmirea planului urbanistic general al orașului în anul 2000.

Semnificativ pentru zona , în contextul documentațiilor de urbanism aprobate și în relație cu dezvoltarea localităților după 1990, se identifică:

- tendințe în evoluția localităților – de construire a parcelelor aflate în proprietate privată, terenuri ce beneficiază de acces carosabile la drumuri existente.

- **Potențial de dezvoltare**

În contextul evoluției pieței, zona de Nord a Capitalei s-a dezvoltat mult în ultimii 20 de ani. Se observă o creștere graduală de la an la an a numărului de beneficiari care construiesc locuințe în Oraș Otopeni. Conform recensământului efectuat în 2021, populația orașului Otopeni se ridică la 21.750 de locuitori, în creștere față de recensământul anterior din 2011, când fuseseră înregistrați 13.861 de locuitori.

Potențial :

- rezerva de teren determinată de ocuparea parcelelor;
- aprobarea P.U.Z. și crearea regulamentelor de urbanism;
- crearea infrastructurii și a echipării tehnico-edilitare aferente parcelei studiate;
- dinamica schimburilor de terenuri între proprietari;
- cuprinderea zonei în programe și strategii de dezvoltare la nivel orășenesc și județean;

2.2.Încadrare în localitate

- **Poziția zonei față de intravilanul localității**

- P.U.G. Oraș Otopeni și R.L.U. aferent aprobat prin HCL nr. 36/10.07.2000 și prelungirea valabilității prin HCL nr. 8/29.01.2016, HCL nr. 51/18.12.2018, HCL nr. 3/31.01.2024 și H.C.L. 21 din 30.06.2017 privind modificarea și completarea Regulamentului Local de Urbanism al Orașului Otopeni și Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996 publicat în Monitorul Oficial nr. 149 din 16.07.1996., terenul care a generat prezentul Plan Urbanistic Zonal se află **în extravilanul localității.**

Terenul are următoarele limite (dimensiuni) și vecinătăți:

- la nord-est -proprietate privată Zarna Constantin- 475ml
- la nord-vest- str. Putna (N.C. 116069) -17.32ml+16.28ml
- la sud-vest- proprietate privată N.C.120346- 368.68ml
- la sud-est- canal H.C. 282-34.22ml+32.18ml

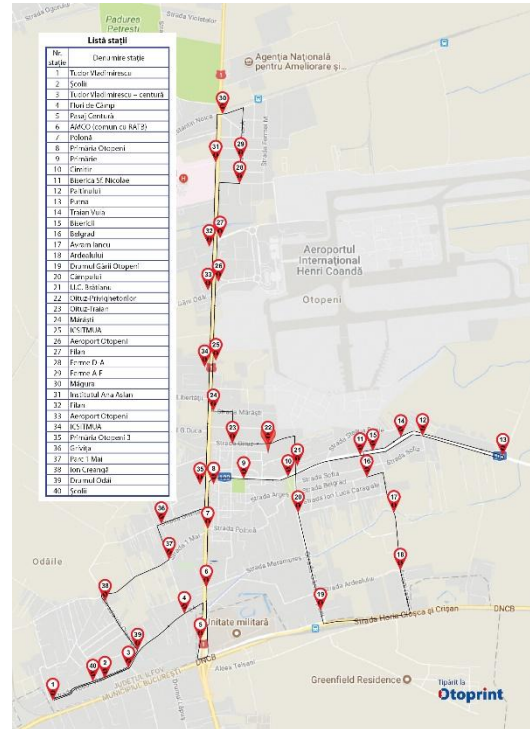
Relaționarea zonei cu localitatea sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general, etc.

Amplasamentul este accesibil din DJ 100=> Str. Putna

In momentul de fata zona beneficiază de toate utilitățile necesare dezvoltării unui ansamblu de locuințe: rețea de alimentare cu apă, rețea de canalizare, rețea de energie electrică, rețea de gaze naturale.

La intersecția DJ 100 cu str. Putna există stație pentru transport în comun:

- Transport public local Linia Albastra



2.3. Elemente ale cadrului natural

- **Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, climă, condiții geotehnice, riscuri naturale**

Amplasamentul este situat pe un teren ce face parte din punct de vedere morfologic din unitatea Câmpia Romana, unitatea de al doilea rang Câmpia Mostitei, subunitatea Câmpul Otopeni, aparținând sectorului valah al mării unități structurale cunoscuta sub numele de „Platforma Moesică”

Din punct de vedere **geomorfologic**, amplasamentul este situat pe zona de interfluviu a râurilor Pasarea (la Nord) și Colentina (la sud).

Terenul este relativ plan, cota în amplasament fiind în jur de 90,50-91,50mdMN.

Datorită faptului că se găsește pe un loc plan, posibilitatea apariției unor fenomene geodinamice (eroziuni, alunecări de teren, etc) care să afecteze stabilitatea construcției este practic nulă.

Din punct de vedere **geologic**, amplasamentul se află în perimetrul mării unități denumită ”Platforma Moesică” care reprezintă fundamentul cutat, aflat sub 2000m adâncime, pe care s-au depus depozite argilo-nisipoase și loessoide ce alcătuiesc ”cuvertura sedimentară”.

Lucrările de investigare din zona amplasamentului au evidențiat în limita maximă de adâncime de investigare de 8,00m, coperta loessoid argiloasă prăfoasă constituită din alternante de argile prăfoase și argile.

Din punct de vedere **hidrogeologic**, zona amplasamentului se găsește pe un teren caracterizat prin strate acvifere locale, cantonate în roci cu granulație grosieră-qp₃-pietrișuri și nisipuri (Pietrișuri de Colentina) și este străbătut de hidroizobata de 5-10m.

Forajele geotehnice executate au pus în evidență un prim nivel al apei freatice la adâncimi de 2,9-3,2m.

Această acumulare de apă nu o considerăm ca un acvifer freatic, ci ca un pseudoacvifer, cantonat în depozitele argilos nisipos-prăfoase, cu diseminări și concrețiuni calcaroase, tributar precipitațiilor multianuale.

Conform zonei **topoclimatice**, amplasamentul se încadrează într-un sector de climă continentală cu nuanțe de excesivitate ce aparține etajului climatic de câmpie (0...200m) cu caracter moderat, topoclimat complex de câmpie, district climă de silvostepă.

Topoclimatul complex specific zonei (60- Câmpia Romanati-Vlășia) se caracterizează prin următoarele elemente specifice: temperatura medie anuală 10...11°C, temperatura medie în ianuarie (februarie) -3...-4°C, iulie (august) > 22°C, amplitudine medie anuală 25...26°C, zile cu îngheț <100>, zile tropicale <50>, perioada fără îngheț <200> zile, precipitații medii anuale 500...600mm, zile cu strat de zăpadă >50, umiditatea relativă în iulie < 56%, zile senine 60...70, direcția dominantă a vânturilor locale este de NE-SV (vânturi calde și reci).

Stratul de zăpadă are o durată medie anuală de 50 zile și prezintă grosimi (relativ mici) variabile. În situațiile în care vântul formează troiene grosimea zăpezii depășește frecvent 50-60 cm.

Nebulozitatea se caracterizează printr-un număr mediu de zile senine de 110-120 zile/an iar numărul de zile cu ninsoare este de 20-25 zile/an.

Ceata este un fenomen meteo-climatic sporadic în zona cercetată (mai prezentă pe traseul. Pasarea și Colentina), dar se cunosc și ani în care acest fenomen a depășit 60 zile.

Amplasamentul situat în Orașul Otopeni str. Putna, nr. cad. 121937 este încadrat în zona de macroseismicitate I=8₁, pe scara MSK (unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50ani), conform SR 11100/1-93.

După Normativul P100-1/2013 aflat în vigoare, amplasamentul se află într-o zonă caracterizată de următoarele valori:

- Accelerația orizontală a terenului pentru proiectare (valoare de vârf PGA): $a_g = 0,25g$, pentru un interval mediu de recurență IMR=100 ani
- Perioada de control (colț) la spectrul de răspuns : $T_c = 1,60s$
- Accelerația orizontală a terenului pentru proiectare (valoarea de vârf PGA) : $a_g = 0,30g$ pentru un interval mediu de recurență IMR=225ani.

Lucrările de investigare executate în zona amplasamentului au pus în evidență adâncimi de 8,00m următoarea structură litologică, formată din pământuri coezive, reprezentate în principal de complexe argiloase vârtoase:

- 0,00-0,30m =0,30m-umpluturi formate din argilă colmatată transportată și resturi vegetație
- 0,3-1,20m=0,90m- complex argilos, cafeniu, vârtoș
- 1,20-2,30m=1,10m-argilă slab nisipos prăfos, vârtoasă, cafeniu închis
- 2,30-3,30m=1,00m argilă slab nisipos, cafeniu, vârtoș
- 3,30-7,60m=4,30m-argilă nisipoasă, gălbuie, cu diseminări și concrețiuni calcaroase, consistentă
- 7,60-8,00m=0,40m- nisip slab argilos, consistent, cu trecere la nisip fin în bază, mediu îndesat.

Nivelul apei pseudoacviferului freatic este stabilizat în zonă la adâncimi de 2,90-3,20m, nivelul depinde de topografia locului și nivelul precipitațiilor multianuale.

Presiunea convențională de bază a terenului interceptat la cota de fundare este $P_{conv} = 220kPa$ pentru pachetul de prafuri argilos nisipoase sensibile la umezire, pentru lățimea tălpii fundației $B = 1m$ și adâncimea de fundare $D_1 = 2m$.

Recomandări:

- Având în vedere regimul de înălțime al viitoarelor construcții, ca tip de fundare se recomandă fundarea directă pe talpă continuă sau radier general, adâncimea de fundare fiind sub adâncimea de îngheț, în complexul argilos din intervalul 1,20-2,30m-argilă slab nisipos prăfos, vârtoasă
- Având în vedere prezența apei relativ sus se recomandă executarea de hidroizolații la fundații și folosirea de betoane impermeabile și sistematizarea amplasamentului prin construirea de trotuare perimetrare cu lățimea de 1,00m și panta de 5% orientată spre exteriorul construcțiilor, cu rolul de evacuare a apelor pluviale.

- Având în vedere caracterul probabil ușor sensibil la umezire și îngheț al pământurilor din amplasament, proiectantul de specialitate va ține cont de specificațiile NP 125/2008- ”Normativ privind proiectarea construcțiilor pe pământuri sensibile la umezire ”
- Se recomandă ca săpăturile de fundație să fie executate în perioada secetoasă a anului, în acest mod existând probabilitatea optimă ca nivelul hidrostatic să fie mai scăzut de 3,30m.

2.4.Circulația

- **Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene-după caz**

Circulația rutiera se desfășoară pe traseele drumurilor existente în zona, respectiv : DJ100 și apoi str. Putna.

Amplasamentul beneficiază de circulație rutiera pe latura nord-vest (Strada Putna). Profilul străzii actual este de 5,85ml.

2.5.Ocuparea terenurilor

- **Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona de studiată**

Zona studiată are următoarele vecinătăți:

- la nord-est -proprietate privata Zarna Constantin- 475ml
- la nord-vest- str. Putna (N.C. 116069) -17.32ml+16.28ml
- la sud-vest- proprietate privata N.C.120346- 368.68ml
- la sud-est- canal H.C. 282-34.22ml+32.18ml

În zona studiată se disting următoarele zone diferențiate sub aspect funcțional:

- Zona locuire
- zona servicii-comerț,
- zona circulației carosabile/parcaje
- spații verzi aferente zonelor funcționale

- **Relaționări între funcțiuni**

Se identifică relaționări între funcțiunile din zona: locuire și circulația carosabilă, parcaje aferente, accese pietonale.

- **Gradul de ocupare a zonei din vecinătatea imediată cu fondul construit**

- zona locuire : P.O.T. existent=40%, C.U.T. existent=1.2
- zona servicii -comerț, P.O.T. existent=50%, C.U.T. existent=1.5
- zona circulații carosabile/parcaje/alei pietonale
- spații verzi aferente zonelor funcționale
- terenuri libere de construcții
- **Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine**

În zona studiată predominat este funcțiunea de locuire

- **Asigurarea de spații verzi**

Terenurile cu funcțiunea de locuire trebuie să asigure un procent de 30% pentru spații verzi.

- **Existenta unor riscuri naturale în zonă studiată sau în zonele vecine**
 - Nu este cazul
- **Principalele disfuncționalități**

TABEL CU DISFUNCTIONALITATI SI PRIORITATI		
DOMENII		PRIORITATI
CIRCULATIE	-Profil stradal existent str. Putna cu profil de 5,8ml- profil ce se va moderniza la profil de 10m -Inexistenta unui sistem de trasee pietonale - circulație deficitară la nivel de zona	Modernizarea profilului la 10m pentru str. Putna
	-În zona studiată este propus DR5 - Pipera Expres are o lungime de 8.30 km și realizează legătura între Autostrada A0 și localitățile Otopeni - Tunari - DNCB. -Nota: Traseul final al DR5 Pipera Expres se va face prin Studiu de Fezabilitate si la faza de proiectare.	Realizarea drumurilor radiale, care ajută la creșterea atractivității investiției autostrăzii A0 - Inel București prin conectarea acesteia la municipiul București și la aria metropolitană
RETELE EDILITARE	-in zona studiată exista rețea de alimentare cu apă, canalizare, enel și gaze	Extinderea rețelelor pe drumul propus în incinta pentru racordarea ansamblului la rețele existente pe str. Putnei

2.6.Echiparea edilitară

- **Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețea de transport energie electrică, rețea de telecomunicații, surse și rețele de alimentare cu căldură, posibilitatea de alimentare cu gaze naturale-după caz.).**

- Alimentare cu apa-canalizare- exista rețea de alimentare cu apă și rețea de canalizare în zonă
- Alimentare energie electrică și telecomunicații-alimentarea cu energie electrică se realizează din postul de transformare existent in zona
- Alimentarea gaze naturale- nu există rețea de alimentare cu gaze în zonă.
- Alimentarea cu energie termică- nu este cazul

Pentru realizarea condițiilor de echipare tehnica-edilitara a amplasamentului s-au obținut avizele deținătorilor de rețele, cu respectarea condițiilor impuse de avizatori.

2.7.Probleme de mediu

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr.214/RT/1999)-MLPAT (NR. 16/NN/1999) si ghidul sau de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului si planurilor de urbanism.

Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor fi:

- **Relația cadrul natural-cadrul construit**

S-a evidențiat în analiză critica a situației existente, cu prioritate de intervenție-efectuarea studiului geotehnic pe parcela.

- **Evidențierea riscurilor naturale si antropice**

Nu se evidențiază riscuri antropice, activitățile existente neconstituind disfuncționalități majore pentru zona.

- **Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicații si din categoriile echipării edilitare ce prezinta riscuri pentru zona**

Circulația carosabila- nu se evidențiază puncte/trasee din sistemul cailor de comunicații- cu riscuri pentru zona. Circulația carosabila se efectuează pe traseul DJ100 – str. Putna

În zona studiată este propus DR5 - Pipera Expres are o lungime de 8.30 km și realizează legătura între Autostrada A0 și localitățile Otopeni - Tunari - DNCB.

Nota: Traseul final al DR5 Pipera Expres se va face prin Studiu de Fezabilitate si la faza de proiectare.

Echipare edilitara -in zona studiata exista rețea de alimentare cu apa, canalizare, enel și gaze

- **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesita protecție**

Nu este cazul

- **Evidențierea potențialului balnear si turistic-după caz**

Nu este cazul

2.8. Opțiuni ale populației

Se vor prezenta opțiunile populației, precum și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei.

Conform P.U.G. Oraș Otopeni și R.L.U. aferent aprobat prin HCL nr. 36/10.07.2000 și prelungirea valabilității prin HCL nr. 8/29.01.2016, HCL nr. 51/18.12.2018, HCL nr. 3/31.01.2024 și H.C.L. 21 din 30.06.2017 privind modificarea și completarea Regulamentului Local de Urbanism al Orașului Otopeni și Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996 publicat în Monitorul Oficial nr. 149 din 16.07.1996 terenul este în extravilan. Terenul este destinat exclusiv folosinței agricole.

Se vor expune și punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ-ului.

Funcțiunea solicitată de investitor: „INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN, PARCELARE PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE INDIVIDUALE P+1E, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJARE CIRCULAȚII ȘI ASIGURARE UTILITĂȚI” în Județul Ilfov, Oraș Otopeni, T 19, P286/10, N.C. 121937.

Certificatul de urbanism 780/28526 din 17.09.2024 este eliberat în scopul elaborării PUZ și obținerea avizelor în vederea construirii ulterioare unei autorizații a obiectivului solicitat.

Cap.3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Obiectivul PUZ-ului este analizarea și reglementarea modului de construire pentru zona studiată, în contextul schimbării funcționale și a indicatorilor urbanistici.

Obiectivul investiției care a generat elaborarea prezentei documentații PUZ este:

„INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN, PARCELARE PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE INDIVIDUALE P+1E, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJARE CIRCULAȚII ȘI ASIGURARE UTILITĂȚI” în Județul Ilfov, Oraș Otopeni, T 19, P286/10, N.C. 121937.

Pentru obiectivul de investiție, se solicită:

- Schimbarea destinației terenului în U.T.R. Li -ZONA DE LOCUIRE INDIVIDUALE CU MAXIM P+1E (CU PERMISIVITĂȚI PENTRU COMERȚ, BIROURI, SERVICII)
- Stabilirea regimului de aliniere
- Stabilirea indicatorilor urbanistici
- Regimul de înălțime

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Se vor prezenta sintetic concluziile studiilor de fundamentare elaborate anterior și concomitent cu PUZ, în special a celor ce justifică enunțarea unor reglementări urbanistice.

Nu este cazul

3.2. Prevederi ale P.U.G.-ului

Vor fi prezentate prevederile PUG aprobat cu implicațiile asupra dezvoltării urbanistice a zonei în studiu: căi de comunicații, relațiile zonei studiate cu localitatea și în special cu zonele vecine; mutații ce pot interveni în folosința terenurilor; lucrări majore prevăzute în zonă; dezvoltarea echipării edilitare; protecția mediului, etc.

Conform P.U.G. Oraș Otopeni și R.L.U. aferent aprobat prin HCL nr. 36/10.07.2000 și prelungirea valabilității prin HCL nr. 8/29.01.2016, HCL nr. 51/18.12.2018, HCL nr. 3/31.01.2024 și H.C.L. 21 din 30.06.2017 privind modificarea și completarea Regulamentului Local de Urbanism al Orașului Otopeni și Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996 publicat în Monitorul Oficial nr. 149 din 16.07.1996 terenul este în extravilan și nu a fost reglementat.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Se vor menționa posibilitățile de valorificare ale cadrului natural; relaționarea cu formele de relief; prezenta unor oglinzi de apă și a spațiilor plantate; construibilitatea și condițiile de fundare ale terenului; adaptarea la condiții de climă; valorificarea unor potențiale balneare, etc

Nu este cazul

3.4. Modernizarea circulației

În funcție de prevederile PUG în domeniul circulației și concluziile studiilor de fundamentare se vor prezenta:

- **Organizarea circulației și a transportului în comun (modernizare și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare + garare; amplasarea stațiilor pentru transportul în comun; amenajarea unor intersecții; sensuri unice; semaforizări, etc);**

Circulația carosabilă- se va desfășura pe str. Putna, drum care va fi modernizat la profil de 10m. Pentru realizarea ansamblului de locuințe se propune un drum de incintă cu profil de 8m.

Parcarea se va realiza pe fiecare lot în parte (minim 2 locuri de parcare/unitate locativă prevăzută cu acces de minim 4m). Numărul de parcaje se va stabili în funcție de destinația terenurilor în conformitate cu H.G. 525.

- **Organizarea circulației feroviare - după caz (construcții și instalații necesare circulației specifice; devieri de linii, linii noi; depozitări; locuri de parcare-garare, etc);**

Nu este cazul

- **Organizarea circulației navale-după caz (lucrări instalații și construcții specifice, necesare extinderii și modernizării transportului de mărfuri și călători, amenajări portuare, etc);**

Nu este cazul

- **Organizarea circulației aeriene -după caz (condiții impuse amplasării și modernizării aeroporturilor, servituți impuse zonelor construite limitrofe; reducerea poluării fonice, etc);**

Terenul este la circa 1Km de AEROPORT INTERNATIONAL " HENRI COANDA".
Se va ține cont de condițiile impuse de avizul AACR.

- **Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale, piste pentru bicicliști, condiții speciale pentru persoane cu handicap)**

Circulația pietonală se realizează pe trotuarele aferente circulației carosabile.

Sistematizarea verticală- are în vedere stabilirea cotei +0.00 pentru construcții, pante ale terenului pentru preluarea apelor pluviale ale terenului natural.

3.5.Zonificarea funcțională-reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Terenul ce generează PUZ va cuprinde o subzonă funcțională:

- **Zonă funcțională Li -Zona de locuire individuale cu maxim P+1E (cu permisivități pentru comerț, birouri, servicii)**
- **Zonă funcțională IS -Zona instituții publice si servicii-comerț**
- **Zonă funcțională Sp - zona de spații verzi și spații plantate**

Având în vedere tendința de dezvoltare a acestei părți a orașului Otopeni, beneficiarul a inițiat, pe terenul în suprafață de 15000,00mp conform măsurătorilor cadastrale, realizarea unui ansamblu de locuințe individuale compus din 23 de loturi, un lot pentru zona mixta servicii-comerț-locuire, un spațiu verde, în Jud. Ilfov, Oraș Otopeni, strada Putna, T 19, P286/10, N.C. 121937.

Descrierea soluției urbanistice

La solicitarea beneficiarului de inițiere a unui studiu pentru realizarea unui ansamblu de locuințe individuale, propunerea de față aduce o soluție de organizare funcțională pornind de la datele din tema și cele oferite de cadrul natural și construit existent.

Tema: INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN, PARCELARE PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE INDIVIDUALE P+1E, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJARE CIRCULAȚII ȘI ASIGURARE UTILITĂȚI

Rețeaua stradală existentă str. Putna deservește direct parcela, iar sub carosabil există rețele edilitare necesare obiectivului propus. Pentru realizarea lotizării se propune un drum de incintă de 8 m sub care se vor extinde rețelele edilitare de pe str. Putna pentru a deservi ansamblu.

- **Regim de aliniere. Retrageri laterale și spre spate**
 - la minim 3m de la limita terenului spre drumul de incintă
 - la minim 3m fata de limitele laterale
 - la minim 3m de la limita posterioară
 - la minim 3m fata de str. Putna

- **Regim de înălțime**

Regimul de înălțime general va fi redus, specific zonelor rurale- P-P+1E, adică max 9,5m la coama.

▪ **Modul de utilizare a terenului**

Bilanț teritorial și utilizare

Suprafața terenului este de 15000,00mp conform măsurătorilor cadastrale, din care se vor ceda 132,35 mp pentru realizarea tramei stradale la nivel de zonă.

Indici urbanistici propuși -Zona funcțională Li -Zona de locuire individuale cu maxim P+1E (cu permisivități pentru comerț, birouri, servicii)

Regim maxim de înălțime P+1

P.O.T. maxim admis=35%

C.U.T. maxim admis = 0.7

H max coama=9.5m

Spatii verzi- 30%

Indici urbanistici propuși - Zona funcțională IS -ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII COMERT

Regim maxim de înălțime P+1

P.O.T. maxim admis=50%

C.U.T. maxim admis = 1.0

H max coama=10m

Spatii verzi- 30%

Indici urbanistici propuși - Zona funcțională Sp-ZONA SPATII VERZI AMENAJATE

Regim maxim de înălțime P

P.O.T. maxim admis=10%

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

H max =6m

Spatii verzi- 90%

BILANT TERITORIAL										
	EXISTENT		PROPUS		SPATIU VERDE -TOTAL-	Suprafața construita -TOTAL-	Circulații carosabile și pietonale -TOTAL-			
	MP	%	MP	%						
TEREN EXTRAVILAN	15000,00	100.00	-	-						
Zona funcțională Li ZONA DE LOCUIRE INDIVIDUALA (CU PERMISIVITATI PENTRU COMERT, BIROURI, SERVICII)-20 LOTURI***	-	-	9034.12 3161.94 2710.24 3161.94	60.23	2710.24+ 195.37 800.14 3705.75	3161.94+ 325.62 88.90 3576.46	3161.94+ 130.24 4293.26 132.35 7717.79			
Zona funcțională IS- ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII COMERT	-	-	651.23 325.62 195.37 130.24	4.34						
Zona funcțională Sp-ZONA SPATII VERZI AMENAJATE	-	-	889.04 88.90 800.14	5.92						
Zona circulații carosabile și pietonale incinta	-	-	4293.26	28.63						
Teren care se va ceda pentru modernizare str. Putna la profil de 10m	-	-	132.35	0.88						
SUPRAFATA TOTALA***	15000.00	100.00	15000.00	100.00						
<p>* CONSTRUCTII * SPARII VERZI * CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE ***se prevede un minim de 5% spatii verzi publice din suprafața de teren ce se introduce in intravilan (Legea 24/2007, art. 10, alin. 3)-750.00mp</p>										

▪ **Spații verzi**

Modificarea folosinței terenului cu trecerea suprafeței agricole în categoria de folosință, duce la folosirea terenurilor nearabile în scopuri urbanistice, astfel realizându-se recuperarea terenurilor degradate.

Pentru păstrarea caracterului rural și a funcționării optime a unui cartier de locuințe se propune, realizarea pe parcele a min. 30 % spații verzi.

Se prevede un minim de 5% spații verzi publice din suprafața de teren ce se introduce in intravilan (Legea 24/2007, art. 10, alin. 3)-750.00mp

3.6.Dezvoltarea echipării edilitare

În funcție de concluziile analizei critice a situației existente și de prevederile din PUG se vor trata următoarele categorii de probleme:

- **Alimentarea cu apă: lucrări necesare pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiune; dezvoltări ale rețelelor de**

distribuție din zona; modificări parțiale ale traseelor rețelelor de distribuție existente, etc.

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa se face din rețeaua publică a Orașului Otopeni- aflată în exploatarea Veolia România Soluții Integrate S.A.-Sucursala Otopeni conform aviz;

Rețeaua se va extinde pe drumul de incintă pentru a alimenta toate loturile din ansamblu propus.

- **Canalizare: îmbunătățiri și extinderi ale rețelei de canalizare din zona; extinderi sau propuneri de stații noi de epurare sau stații de preepurare, etc.**

Apele uzate menajere

Apele uzate menajere vor fi evacuate în rețeaua publică a Orașului Otopeni. Rețeaua de canalizare Dn315mm PVC este legată la Stația de Epurare amplasată pe str. Putna, identificat cu nr. cad. 116069. Stația de Epurare care deservește zona se află în probe , urmând ca la finalizarea acestor demersuri, rețeaua de canalizare să fie predată firmei concesiionare - Veolia România Soluții Integrate S.A. (conform adresa nr. 902/14.01.2026 emisa de Primăria Otopeni). Provizoriu până la punerea in funcțiune a rețelei se va folosi un bazin vidanjabil temporară;

Apele uzate pluviale

Apele pluviale de pe acoperișul locuințelor vor fi direcționate către spațiile verzi.

- **Alimentarea cu energie electrică; asigurarea necesarului de consum electric; propuneri pentru noi stații sau posturi de transformare; extinderi sau devieri de linii electrice; modernizarea liniilor electrice existente; modernizarea iluminatului public, etc.**

Alimentare cu energie electrica se va face din rețeaua existenta

- **Telecomunicații : extinderea liniilor de telecomunicații; noi amplasamente pentru oficii poștale, centrale telefonice, relee, posturi de radio si TV, etc.**

Rețeaua de telecomunicații este asigurată de către Telekom

- **Alimentare cu căldură: sisteme de încălzire propuse; tipuri de combustibil; modernizări sisteme existente, etc.**

Încălzirea se va face cu centrala termica individuala pe gaze naturale sau electrice cu pompe de căldură, panouri fotovoltaice si solare.

- **Alimentarea cu gaze naturale: după caz-extinderi ale capacității existente; procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentării cu gaze naturale, etc.**

Se va racorda la rețeaua de gaze existentă în zona.

- **Gospodărie comunală: amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor; extinderi pentru baze de transport în comun, construcții și amenajări specifice, etc.**

Resturile menajere vor fi depozitate în spații special amenajate în cadrul loturilor.

3.7. Protecția mediului

Activitățile propuse pe terenul studiat au un grad scăzut de poluare și nu afectează mediul prin emisii, deversări etc. De asemenea, construcțiile vor fi realizate din materiale durabile și în conformitate cu legislația de mediu în vigoare, nu se vor folosi materiale ce pot dauna mediului sau pot afecta sănătatea oamenilor.

Având în vedere că zona studiată nu se încadrează în categoria terenurilor ce prezintă riscuri naturale, nu sunt necesare lucrări de consolidare a malurilor, de prevenire a alunecărilor de teren etc.

- **Protecția calității apelor**

Evacuarea apelor pluviale de pe acoperișuri vor fi direcționate către spațiile verzi.

- **Protecția aerului**

Încălzirea construcțiilor se va realiza prin montarea de centrale termice proprii cu evacuare simplă în exteriorul clădirilor, centrale termice cu combustibil gaze naturale, complet automatizate, cu evacuarea gazelor de ardere prin coșuri exterioare, din oțel inoxidabil, ce vor fi ridicate deasupra aticului clădirilor la o înălțime de min. 1 m.

Se poate avea în vedere și se poate studia posibilitatea folosirii surselor de energie alternative pentru prepararea apei calde menajere și pentru încălzire: panouri solare, pompe de căldură etc.

- **Protecția împotriva zgomotului și a vibrațiilor**

Conform Studiului Acustic pentru situația prezentă Oraș Otopeni, T 19, P286/10, N.C. 121937 întocmit de S.C. ENVIRO CONSULT S.R.L., ing. Bogdan Lzarovici s-au efectuat măsurări ale nivelului de presiune acustică, ambiant exterior, pentru a se determina poluarea fonică generată din surse exterioare. Sursele de zgomot sunt: zgomotul aeroportuar, zgomot de

la activități agricole, zgomot rezidențial normal. Sonometrul a fost amplasat la exterior, la limita de proprietate, pe trepied, la înălțimea de 1,3 m față de planșeu. În intervalul orar 09:00 – 12:00 au fost efectuate măsurări ale nivelului de presiune acustică. Pentru acest interval de timp considerat s-a obținut următoarea valoare maximă: $LAF_{max} = 77,19 \text{ dB(A)}$ (nivel de presiune acustică maxim ponderat în timp și frecvența A) – provenit de la activitățile agricole.



Fig.1. Amplasarea punctului de măsurare

Măsurările au fost efectuate în conformitate cu:

O.M.S. nr. 119/2014, pentru aprobarea Normelor de Igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare.

PI-06 “Determinarea nivelului de zgomot ambiant”, ed. 1, rev. 0.

Tabel 1. Valorile parametrilor acustici determinați:

Punct măsurare	Interval măsurare	Nivel zgomot măsurat $L_{Aeq,T} \text{ (dBA)}_1$	Nivel zgomot rezidual (tractoare, reședințe, etc) $L_{Aeq, T} \text{ (dBA)}_2$	Nivel zgomot aeroport $L_{Aeq} \text{ (dBA)}_3$	Valoare limită ⁴
P1	09:00 – 12:00	59,37	37,69	53,48	55

- Principalul parametru ce a fost luat în considerare în evaluarea nivelului de zgomot a fost parametrul L_{Aeq} ce reprezintă nivelul de presiune acustică continuu echivalent, măsurat în decibeli [dB] și ponderat pe curba A.
- Nivelul de presiune acustică a zgomotului rezidual a fost măsurat prin oprirea sursei de zgomot.

- Nivelul zgomotului generat de sursă este calculat prin scăderea logaritmică a valorii măsurate și a valorii zgomotului rezidual.
- Valoarea limită admisibilă potrivit art. 16, OMS 119/2014 – Normele de igienă ale populației.

Analiza exhaustivă a rezultatelor obținute prin măsurători și modelarea acustică confirmă caracterul favorabil al amplasamentului pentru dezvoltarea unui complex rezidențial. Nivelurile de zgomot măsurate se încadrează confortabil în limitele legislative, oferind o marjă de siguranță adecvată pentru variațiile normale ale surselor de zgomot.

Distribuția spațială a nivelurilor de zgomot pe amplasament permite o planificare optimizată care să maximizeze confortul acustic al viitorilor locuitori. Zonificarea naturală identificată prin analiza cartografică oferă flexibilitatea necesară pentru adaptarea proiectului la condițiile acustice locale.

Factorii de incertitudine identificați sunt în limitele normale pentru studiile de acest tip și nu afectează validitatea concluziilor principale. Recomandările formulate oferă un cadru complet pentru integrarea considerațiilor acustice în procesul de proiectare și dezvoltare a complexului rezidențial.

Punct de măsurare	Nivel Presiune Sonoră Măsurat	Nivel Presiune Sonoră Zgomot de fond
P1	53,48	35,23

Tabel 3. Valorile măsurate pe teren

„ART. 16

(1) Dimensionarea zonelor de protecție sanitară se face în așa fel încât în teritoriile protejate să se asigure și să se respecte valorile-limită ale indicatorilor de zgomot, după cum urmează:

a) în perioada zilei, între orele 7,00-23,00, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (LAeqT) nu trebuie să depășească la exteriorul locuinței valoarea de 55 dB;

b) în perioada nopții, între orele 23,00-7,00, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (LAeqT) nu trebuie să depășească la exteriorul locuinței valoarea de 45 dB;

c) 50 dB pentru nivelul de vârf, în cazul măsurării acustice efectuate la exteriorul locuinței pe perioada nopții în vederea comparării rezultatului acestei măsurări cu valoarea-limită specificată la lit. b).”

Valorile zgomotului de fond sunt sub 50 dBA, mult sub valorile maxim permise, orice zgomot provenit din surse antropice este resimțit imediat și este interpretat ca mult mai ridicat, ceea ce amplifică deranțul resimțit de locuitorii din zonă.

Concluzia 1: Conformitate completă cu legislația națională Studiul acustic demonstrează că amplasamentul NC 121937 din Otopeni respectă integral cerințele legislative în materie de protecție împotriva zgomotului. Nivelul măsurat de 53,48 dBA se încadrează sub limita de 55 dBA stabilită prin OMS 994/2018 pentru zonele rezidențiale în perioada zilei, oferind o marjă de siguranță de 1,52 dBA. În condițiile aplicării standardului SR 10009-2017 (limita de 60 dBA), marja de conformitate crește la 6,52 dBA, asigurând o rezervă substanțială pentru variațiile normale ale surselor de zgomot.

Concluzia 2: Traficul aerian ca sursă principală controlabilă Traficul aerian de pe Aeroportul Internațional Henri Coandă constituie sursa dominantă de zgomot cu o contribuție de 53,48 dBA, în timp ce zgomotul de fond rezidual este de doar 37,69 dBA. Această configurație indică un mediu acustic simplu și predictibil, fără surse industriale sau de trafic intens care să complice peisajul sonor. Absența surselor feroviare și industriale reprezintă un avantaj semnificativ pentru caracterul rezidențial al dezvoltării propuse.

▪ **Protecția împotriva radiațiilor**

Nu exista surse de radiații. Se vor folosi materiale de construcție și finisaj ce nu dăunează sănătății oamenilor sau mediului.

▪ **Protecția solului și a subsolului**

Funcțiunile propuse nu vor produce substanțe poluante pentru sol.

Terenul pe care se propune dezvoltarea imobiliară a fost teren arabil și nu necesită tratamente de decontaminare.

▪ **Protecția ecosistemelor terestre și acvatice**

Nu este cazul.

▪ **Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public**

Propunerile urbanistice se integrează în tendința de dezvoltare a localității, neavând înălțimi sau densități ridicate.

3.8. Obiective de utilitate publică

Terenul se menține în proprietatea privată a firmei lui S.C. ALTADIS BUILDING S.R.L.

Se va ceda circa 132,35 mp pentru modernizare str. Putna .

Cap.4.CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Se vor prezenta concluziile privind:

- Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG. „INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN, PARCELARE PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE INDIVIDUALE P+1E, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJARE CIRCULAȚII ȘI ASIGURARE UTILITĂȚI” în Județul Ilfov, Oraș Otopeni, T 19, P286/10, N.C. 121937.

P.U.Z.-ul are caracter de reglementare specifică detaliată pentru zona luată în studiu și asigură corelarea dezvoltării urbanistice a zonei cu planul urbanistic general al localității.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiective, reglementări de urbanism-permișiuni și restricții necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor în zona studiată.

Pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor P.U.G., și a opiniei inițiatorilor, conținutul P.U.Z. tratează următoarele categorii de probleme:

- Zonificarea funcțională a terenului
- Organizarea urbanistic-architecturală în funcție de caracteristicile structurii rurale
- Indici și indicatori urbanistici: regim de aliniere, regim de înălțime, P.O.T., C.U.T.,
- Dezvoltarea infrastructurii rutiere și tehnico-edilitară
- Statutul juridic și circulația terenurilor
- Măsuri de protecție a mediului
- Menționarea obiectivelor de utilitate publică
- Reglementări- permișiuni și restricții- incluse în Regulamentul Local de Urbanism

Întocmit,
Urb. Bodnar-Hromei Cristina Nicoleta

