

ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI OTOPENI
Compartimentul Urbanism și Amenajarea
Teritoriului

Nr. 7512 din 06.03.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism „Plan Urbanistic Zonal” și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, pentru „INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN, OPERAȚIUNI NOTARIALE (ALIPIRE/DEZLIPIRE) PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL CU MAXIM P+1E SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE” propus a se realiza pe terenul în suprafață de 19.002,00 mp identificat cu Număr Cadastral 120771 Carte Funciară 120771,

Documentația Plan Urbanistic Zonal („PUZ”) a fost elaborată pentru obiectivul „INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN, OPERAȚIUNI NOTARIALE (ALIPIRE/DEZLIPIRE) PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL CU MAXIM P+1E SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”, pe terenul situat în orașul Otopeni, județul Ilfov, identificat astfel:

- a) **Nr. cadastral:** 120771
- b) **Carte Funciară:** 120771
- c) **Nr. topografic:** 286/25
- d) **Suprafață teren:** 19.002,00mp
- e) **Proprietar:**
- f) **Regimul juridic:** proprietate privată, liberă de sarcini / ipotecă / servituți legale (conform extrasului CF nr. 120771 din 15.09.2025)

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

Proiectul de hotărâre a fost elaborat ținând seamă de :

- Avizul Arhitectului Șef al Județului Ilfov nr.23844/17/2F din 05.05.2023;
- Avizele specifice privind documentația de urbanism „Plan Urbanistic Zonal” pentru obiectivul „INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN, OPERAȚIUNI NOTARIALE (ALIPIRE/DEZLIPIRE) PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL CU MAXIM P+1E SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”, parte integrantă a acesteia;
- Raportul informării publicului înregistrat sub nr. 7510 din 06.03.2026 ;
- art. 56 alin. (1), alin. (4), alin. (6), alin. (7) și alin. (19) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul modificată și completată;
- art. 28 alin. (1) și ale art. 30 alin. (2) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism aprobate prin Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr. 233/2016, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 12 din Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobată prin Ordinul ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2701/2010;

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

Modificările propuse față de PUG:

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

- a) **Funcțiunea terenului:** intravilan
- b) **Coefficienți urbanistici:** POT max. 30%, CUT max. 0,9 mp/ADC;
- c) **Regim de înălțime:** P+1E;
- d) **Retrageri față de aliniamente:** ajustate pentru integritatea vizuală și funcțională a zonei;
- e) **Circulație și infrastructură:** păstrarea accesului existent și ajustări pentru parcuri și circulație pietonală;
- f) **Spații verzi și protecția mediului:** respectarea reglementărilor legale pentru zone verzi și protecția mediului.

Avize și puncte de vedere:

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

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

Consultarea publicului:

Documentația de urbanism a parcurs etapele de informare a publicului reglementate prin Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobată prin Ordinul ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2701/2010, în acest sens fiind întocmit Raportul de informare a publicului nr. 7510 din 06.03.2026.

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

Compatibilitatea urbanistică:

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

Detalii tehnice din RLU:

UTILIZARI ADMISE:

- locuinte individuale cuplate/izolate dispuse in doua incinte si functiuni complementare

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

- se admite mansardarea cladirilor existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200 mp ADC si sa nu genereze transporturi grele; aceste functiuni vor fi dispuse la intersectii si se va considera ca au o arie de servire de 250 metri;
- se admit functiuni comunitare/complementare specifice rezidentei cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200 mp ADC si sa nu genereze transporturi grele;
- activitatea administratie/servicii comunitare, complementara rezidentei, va avea un caracter conditionat specific integrarii in categoria dominanta: „locuinte individuale”; respectiv zona semipublica/comerciala si de servicii va ocupa parterul iar etajul va putea gazdui administratia, in timp ce zona semiprivata va gazdui after school si/sau un spatiu comunitar multifunctional.

UTILIZARI INTERZISE:

- functiuni comerciale si servicii profesionale, functiuni comunitare / complementare specifice rezidentei, care depasesc suprafata de 200 mp ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri sau produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate dupa orele 22.00;

- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- statii de betoane;
- autobaze si statii de intretinere auto;
- spalatorii chimice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

MOBILAREA URBANISTICA PROPUSA NU VA CONTINE SUPLIMENTAR ALTE ACTIVITATI CARE NU CORESPUND CARACTERULUI ZONEI; RESPECTIV UTILIZARI INTERZISE.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:

- adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia.
- loturile vor avea suprafete cuprinse intre 400mp si 700mp (inclusiv dotarile complementare)

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:

- la intersectia dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi avand o lungime de minim 12.0 metri pe strazi de categoria I, a II-a si de 6.0 metri pe strazi de categoria a III-a.
- cladirile se vor retrage fata de aliniament cu o distanta de minim 5.0 metri pentru a permite in viitor parcare a celei de a doua masini in afara circulatiilor publice si pentru a permite plantarea corecta a unor arbori in gradina de fatada fara riscul de deteriorare a gardurilor si a trotuarelor de protectie;
- in cazul cladirilor insiruite pe parcelele de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate).

FATA DE NOILE ALINIAMENTE, IN RAPORT CU CIRCULATIILE PUBLICE PROPUSE, CONSTRUCTIILE PROPUSE SE VOR RETRAGE CU MINIM 5m (INCLUSIV DOTARILE COMPLEMENTARE SI ECHIPAMENTELE TEHNICO-EDILITARE).

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE DE PROPRIETATE:

- cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornise dar nu cu mai putin de 3.0 metri;
- ***CONSTRUCTIILE REZIDENTIALE PROPUSE SE VOR CUPLA PE O ADANCIME MAXIMA DE 15m, IAR FATA DE LIMITELE POSTERIOARE DE PROPRIETATE SE VOR RETRAGE CU MINIM 5,00m (INCLUSIV DOTARILE COMPLEMENTARE SI ECHIPAMENTELE TEHNICO-EDILITARE).***

AMPLASAREA CLADIRILOR PE ACEEASI PARCELA:

- tipologia propusa prin prezenta mobilare urbanistica are caracter rezidential privat, respectiv „locuinte individuale cuplate/izolate dispuse in doua incinte si functiuni complementare” (vezi plansa 2.1 reglementari urbanistice).

CIRCULATII SI ACCESE:

- Accesul in zona studiată se va face din strada Putna (De 283) ce va avea secțiunea de 12,00 m, cu un carosabil de 7,00 m și trotuare cu spațiu verde amenajat de 2,50 m pe ambele părți și din strada Tudor Vianu (De 284/4) ce va avea secțiunea de 11,00 m, cu un carosabil de 7,00m și trotuare cu spațiu verde amenajat de 2,00m pe ambele părți, iar circulatia de incinta va avea un gabarit minim de 7m, respectiv 6m.
- Suprafata de 1527mp se propune a fi trecuta in domeniu public cu titlu gratuit, in vederea realizării infrastructurii rutiere și a utilităților aferente conform planurilor de reglementări și a planului de acțiune.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.
- Parcare și garare se vor rezolva numai in incinta proprie: 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă; min. 1 loc de parcare pentru 20 mp utili de spațiu de expunere comercială; min. 1 loc de parcare pentru 30 mp utili de

spațiu de birouri/servicii; se vor prevedea locuri de parcare în plus față de numărul minim necesar, respectiv echivalentul a 20% din numărul total de locuri de parcare, pentru vizitatori/angajați.

ÎNĂLTIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLADIRILOR:

- înălțimea maximă a cladirilor va fi P+1 (H_{max} cornisa măsurată în planul fațadei de la CTN = 7 metri / H_{max} = 10 metri);

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR:

- cladirile noi sau modificările/reconstrucțiile de cladiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu cladirile învecinate ca arhitectura și finisaje;

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA:

- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

PLECAND DE LA LOCALIZAREA AMPLASAMENTULUI SI CARACTERUL REZIDENTIAL PRIVAT AL MOBILARII URBANISTICE, RESPECTIV „LOCUINTE INDIVIDUALE _ CUPLATE / IZOLATE _ DISPUSE IN DOUA INCINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE” PROPUNEREA SE VA RACORDA LA RETELELE TEHNICO-EDILITARE CONFORM PRECIZARILOR AVIZULUI DE OPORTUNITATE; RESPECTIV ENERGIE ELECTRICA SI GAZE NATURALE PRIN EXTINDEREA RETELELOR EXISTENTE, IAR ALIMENTAREA CU APA SI CANALIZAREA SE VOR SOLUTIONA IN SISTEM PROPRIU (GOSPODARIE DE APA SI STATIE DE EPURARE / BAZIN DE RETENTIE APE CURATE). IN CAZUL NECESITATII SUBSOLULUI ACESTA NU VA DEPASI AMPRENTA CONSTRUITA LA SOL; EXCEPTIE FACIND ECHIPAMENTELE TEHNICO-EDILITARE SUBTERANE SI / SAU DOTARILE COMPLEMENTARE IN CARE SE VOR PUTEA INTEGRA SPECIFIC ECHIPAMENTELE TEHNICO-EDILITARE CONFORM LEGILOR IN VIGOARE.

:SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru acces.

PENTRU AMPLASAMENTUL IN STUDIU SUPRAFATA SPATIULUI VERDE VA FI DE MINIM 50%, CU AMENAJARE SPECIFICA UTILIZARII FUNCTIONALE PRIVATE (ACCES / CURTE / GRADINA); RESPECTIV ALINIAMENTE / CORONAMENTE VEGETALE SPECIFICE UTILIZARII FUNCTIONALE PUBLICE.

ÎMPREJMUIRI SI ANEXE:

- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de minim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60m și o parte transparentă care poate fi dublată cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.50 metri.
- Anexele se pot realiza și în afara edificabilului admis cu condiția să nu depășească înălțimea împrejmuirii.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT): POT maxim = 30%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT):

CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 0.9 mp ADC/mp teren

Odată cu cererea emiterii Autorizației de construire se va prezenta și dovada transferului în domeniu public a suprafeței de teren/infrastructurii edilitare/sau a altor obiective de interes public stabilite prin documentația de urbanism aprobată.

În concluzia celor de mai sus rezultă că:

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

astfel că proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism „Plan Urbanistic Zonal” și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, pentru obiectivul „INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN, OPERAȚIUNI NOTARIALE (ALIPIRE/DEZLIPIRE) PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL CU MAXIM P+1E SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”, propus a se realiza pe terenul în suprafață de 19.002,00 mp identificat cu Număr Cadastral 120771, Carte Funciară 120771, poate fi supus aprobării Consiliului Local al Orașului Otopeni, în conformitate cu prevederile art. 136 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019, cu respectarea condițiilor din avize și puncte de vedere.

Întocmit,

insp. Dumitrescu Victoria