



**GRN STUDIO DESIGN S.R.L.**  
Mihai Eminescu 102 - 104, sector 2, București  
J2006009626409/ 16.04.2025      CIF: RO18758335  
www.grnstudio.ro      office@grnstudio.ro

## **PRIMA VERSIUNE DE REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**PLAN URBANISTIC ZONAL  
PRIMA VERSIUNE PUZ STRADA MARAMUREȘ NR. 26, LOT6  
(TARLA 25, PARCELA 330, LOT 21/1, 22/1, 23/1, 23/2),  
NC 117639, CF 117639, ORAS OTOPENI, JUDETUL ILFOV**



GRN STUDIO DESIGN S.R.L.  
Mihai Eminescu 102 - 104, sector 2, București  
J2006009626409/ 16.04.2025 CIF: RO18758335  
www.grnstudio.ro office@grnstudio.ro

## FOAIE DE CAPĂT

Denumirea proiectului:

---

**PRIMA VERSIUNE**  
**PUZ STRADA MARAMURES NR. 26, LOT 6, NC 117636**  
**(T 25, Pa 330, lot 21/1, 22/1, 23/1, 23/2)**

Amplasament:

---

**STRADA MARAMURES NR. 26, LOT 6 (T 25, Pa 330, lot 21/1, 22/1, 23/1, 23/2)**  
NC 117639, CF 117639, ORAS OTOPENI, JUDETUL ILFOV

Beneficiar:

---

**SOCIETATEA GRAMIRO AG OTOPENI-RESIDENCE SRL**  
STRADA TUNARI NR. 42, ET. 1, AP. 2, SECTOR 2, MUNICIPIUL BUCUREȘTI

Proiectant:

---

**SOCIETATEA GRN STUDIO DESIGN SRL**  
STRADA MIHAI EMINESCU NR. 102-104, ET. 4, AP. 10, SECTOR 2, MUNICIPIUL BUCUREȘTI  
e-mail: office@grnstudio.ro

Nr. proiect:

---

**388/2021**

Data:

---

**martie 2026**



### LISTĂ SEMNĂTURI:

Șef proiect:	Urb. Marius Găbureanu	 
--------------	-----------------------	---

**PRIMA VERSIUNE DE REGULAMENT LOCAL DE URBANISM PUZ****DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:**

Denumirea proiectului:	<b>PRIMA VERSIUNE DE PUZ PUZ STRADA MARAMUREȘ NR. 26, LOT 6, NC 117639 (T25, Pa330, lot 21/1, 22/1, 23/1, 23/2)</b>
Amplasament:	<b>STR. MARAMUREȘ NR. 26, LOT 6 (T25, Pa330, lot 21/1, 22/1, 23/1, 23/2), NC 117639, CF 117639, ORAS OTOPENI, JUDETUL ILFOV</b>
Beneficiar:	<b>SOCIETATEA GRAMIRO AG OTOPENI-RESIDENCE SRL</b> str. Tunari nr. 42, et. 1, ap. 2, sector 2, Mun. București
Suprafață teren:	<b>Măsurat: 4.713,00 mp</b> Din acte: 4.713,00 mp
Proiectant:	<b>SC GRN STUDIO DESIGN SRL</b> Mun. București, sector 2, strada Mihai Eminescu nr. 102-104, etaj 4, ap. 10 e-mail: office@grnstudio.ro
Data elaborării:	<b>martie 2026</b>
Faza de proiectare:	<b>PUZ</b>
Proiect nr. :	<b>388/2021</b>

**CONȚINUT:****TITLUL I -DISPOZIȚII GENERALE**

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniul de aplicare
4. Corelări cu alte documentații de urbanism în vigoare
5. Observații

**TITLUL II -PRESCRIPTII GENERALE**

## TITLUL I -DISPOZIȚII GENERALE

### **1. Rolul regulamentului general de urbanism:**

Pct. 1	Regulamentul Local de Urbanism aferent documentației de PUZ reprezintă sistemul de norme tehnice, juridice și economice, având un caracter director.
Pct. 2	Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament de Urbanism (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pentru întregul teritoriu ce face obiectul documentației de PUZ.
Pct. 3	Regulamentul Local de Urbanism cuprinde și detaliază prescripții (permisiuni și restricții) referitoare la regimul de construire, funcțiune, înălțime maximă admisă, retrageri față de aliniament, limitele laterale și posterioare, procentul maxim de ocupare al terenului (POT maxim), coeficientul maxim de utilizare al terenului (CUT maxim), asigurarea accesului în incintă și a locurilor de parcare, caracteristici arhitecturale, materiale admise.
Pct. 4	Toate documentațiile de urbanism se realizează în format digital și analog, la scară adecvată în funcție de tipul documentației pe suport cadastral/topografic în coordonatele sistemului național de referință STEREO 70, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza măsurătorilor din teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de Oficiile de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

### **2. Baza legală:**

- ✓ Ghid privind Metodologiei de elaborare și a conținutului cadru pentru planul urbanistic zonal" Ordinul MLPAT nr. 37N/ 2000.
- ✓ Ordin M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000 privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;
- ✓ Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 cu privire la aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și urbanismului;
- ✓ Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ Hotărârea nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ Codul civil cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ Legea nr. 50/ 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ Legile de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului Național (P.A.T.N.):
  - Secțiunea I- Căi de comunicație: Legea nr. 71/ 1996 (actualizare Proiect lege / 2004);
  - Secțiunea II- Apa: Legea nr.171/ 1997;
  - Secțiunea III- Zone protejate: Legea nr.5/ 2000;
  - Secțiunea IV- Rețeaua de localități: Legea nr. 351/ 2001;
  - Secțiunea V- Zone de risc natural: Legea nr. 575/ 2001;
- ✓ Legea nr. 213/ 1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- ✓ Hotărârea nr. 1519/ 2004, pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajarea teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbanistilor din România;
- ✓ Ordinului comun MFP 1013/6.06.2001 si MLPAT 874/12.06.2001 privind aprobarea Documentației standard pentru elaborarea și prezentarea ofertei pentru achiziții publice de servicii, Anexa1-sectiunea III, completat cu Anexa 1 din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;

### **3. Domeniul de aplicare:**

Prezentul Regulament Local de Urbanism se aplică teritoriului delimitat conform planului cadastral emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov și identificat prin coordonatele STEREO 70.

#### **4. Corelări cu alte documentații de urbanism în vigoare:**

Pct. 1	Subzona funcțională reglementată conform <b>PUG</b> aprobat prin aprobat cu H.C.L. nr. 13 din 10.07.2000, cu valabilitate prelungită prin H.C.L. nr. 8/2015 și H.C.L. nr. 51/2018: ➤ <b>UTR M. Zonă mixtă de locuințe, servicii, activități productive mici, nepoluate</b> cu următorii indicatorii urbanistici aprobați: <b>POT = 40%</b> ; CUT = 0,4 mp ADC/mp teren (P); 0,8 mp ADC/mp teren (P+M sau P+1E); 1,2 mp ADC/mp teren (P+1+M sau P+2); <b>1,4 mp ADC/mp teren (P+2E+M)</b> , H max. = 5,0 m cornisa (P sau P+M); 7,0 m cornisa (P+1E sau P+1E+M); <b>10,0 m cornisa (P+2E sau P+2E+M)</b> ;
--------	--

#### **5. Observatii:**

Pct. 1	Planul aferent prezentului Regulament Local de Urbanism este planșa <b>U-04: PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE.</b>
Pct. 2	2.1. Autorizarea lucrărilor de construire va ține cont de zonele de servitute și de protecție ale rețelelor tehnico edilitare și a căilor de comunicație. 2.2. Nu se emit autorizații de construire în zonele rezervate pentru extinderea sau modernizarea căilor de circulație rutieră sau în zonele de protecție aferente rețelelor tehnico edilitare.
Pct. 3	Dezmembrările ulterioare acestui PUZ se vor face ținând cont de faptul că fiecare lot nou rezultat trebuie să aibă asigurat un acces carosabil de minim 4,00m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

#### **6. DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI:**

Pct. 1	Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă (RH/H max), distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT, procent minim de spațiu verde pe sol natural.
Pct. 2	Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații: - condiții dificile de fundare;
Pct. 3	Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele: - modificarea distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt posibile pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu – PUD, însoțite de ilustrare de arhitectură, cu avizul organismelor abilitate. - modificarea uneia dintre condițiile stipulate în PUZ privind funcțiunile admise, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, CUT și retragerea clădirilor față de aliniament este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ, elaborate și aprobate conform legii.

## TITLUL II -PRESCRIȚII GENERALE

Pe terenul reglementat prin prezentul PUZ în suprafață de **4.713,00 mp** se propune:

**Zonă Lc: Zonă locuințe colective cu S+P+2E+3Er.**

- **Funcțiuni compatibile locuirii la parter : spații comerciale, servicii**

<b>SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ:</b>
<b>Art.1: Utilizări admise :</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- locuințe colective de mici dimensiuni;</li> <li>- funcțiuni compatibile locuirii la parter: comerț/alimentație publică, servicii publice: servicii medicale, servicii de înfrumusețare, sport în spații acoperite;</li> <li>- parcare supraterană și subterană;</li> <li>- alei auto și alei pietonale;</li> <li>- accese carosabile și pietonale;</li> <li>- spații verzi plantate;</li> <li>- spațiu de joacă pentru copii amenajate și echipate cu mobilier specific realizate conform O.M.S.119/2014 și O.M.S. 994/2018;</li> <li>- construcții și amenajări aferente echipării edilitare (post de transformare, punct colectare deșeuri menajere, separator de hidrocarburi și bazin retenție ape pluviale etc.);</li> </ul>
<b>Art.2: Utilizări admise cu condiționări:</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;</li> </ul>
<b>Art.3: Utilizări interzise:</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei;</li> <li>- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;</li> <li>- depozitări de materiale refoșabile;</li> <li>- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;</li> <li>- lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;</li> <li>- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;</li> <li>- construcții provizorii;</li> <li>- spălătorii chimice, autobaze, stații de betoane;</li> </ul>
<b>SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE</b>
<b>RETRAGERI EDIFICABIL FAȚĂ DE LIMITELE DE PROPRIETATE</b>
<b>Art. 1: Caracteristici ale parcelei:</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- toate parcelele sunt construibile dacă respectă prevederile art. 30, alin. (1), (2) și (3) ale HGR nr. 525/1996 cu modificările ulterioare;</li> <li>- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;</li> </ul>
<b>Art. 2: Amplasarea clădirilor față de aliniament:</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>minim 4,00 metri față de aliniamentul propus al străzii Oașului;</b></li> </ul>
<b>Art. 3: Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare:</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>retragerea dinspre nord: pe limita de proprietate, alipire calcan existent P+3;</b></li> <li>- <b>retragerea față de limita laterală estică: minim 6,00 metri;</b></li> <li>- <b>retragerea față de limita laterală vestică:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>minim 11,00 metri pentru C1;</b></li> <li>• <b>minim 19,00 metri pentru C2;</b></li> </ul> </li> </ul>
<b>Art. 4: Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- pe teren sunt amplasate construcții care se încadrează în edificabilul propus, astfel încât se respectă principiile de confort, normele de însorire și de iluminat natural, normele de protecție în caz de incendiu;</li> </ul>
<b>Art 5: Circulații și accese:</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- accesul auto și pietonal pe teren se face din strada Oașului, respectiv latura sudică a terenului;</li> <li>- profilul minim carosabil interior este de 5,00m lățime, dintr-o circulație publică;</li> </ul>

**Art 6: Staționarea autovehiculelor:**

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei;
- locurile de parcare vor fi calculate și dimensionate astfel:
  - minim 2 locuri de parcare/unitate locativă pentru locuințe și 20% suplimentar pentru vizitatori;
  - minim 1 loc de parcare pentru 20 mp utili spațiu expunere comercială și 20% suplimentar pentru salariați și aprovizionări;
  - minim 1 loc de parcare pentru 30 mp utili spațiu birouri/servicii și 20% suplimentar pentru vizitatori și aprovizionări;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea locurilor de parcare și a accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare, min. 4% din totalul locurilor de parcare;
- toate parcajele la sol vor fi plantate cu 1 arbore la 4 locuri de parcare;
- se vor asigura spații destinate parcării bicicletelor conform funcțiunii:
  - funcțiuni de locuire: 1 o bicicletă pentru 2 unități locative în spațiu destinat depozitării bicicletelor integrat clădirii principale sau adiacent acesteia;
  - funcțiuni comerciale și/sau servicii: 1 loc la 50,00 mp din suprafața destinată funcțiunii;
  - funcțiuni administrative și/sau birouri: 1 loc la 50,00 mp din suprafața destinată funcțiunii;
  - funcțiuni de alimentație publică: 1 loc la 16 scaune;

Se vor respecta:

- NP 127/2009-*Normativ de securitate la incendiu a parcajelor subterane pentru autoturisme*,
- NP 25-97-*Normativ pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme*,
- NP 051-2012-*Normativ privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap*,
- P118/1-2016 *Parcaje*,

**Art.7: Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:** (exprimată în nr. de niveluri și H maxim)

- **R.H. maxim = S+P+2E+3Er;**
- **H. maxim atic măsurat de la cota terenului natural (CTN) = 13,00 metri;**

**Art.8: Aspectul exterior al clădirilor:**

- conform O.M.S. nr.536/1997 materialele folosite în construcția, finisarea și dotarea construcțiilor se aleg astfel încât să nu polueze aerul interior, cu atenție la formaldehidă, azbest și radon, și să se asigure izolarea hidrotermică și acustică corespunzătoare;

**Art.9: Condiții de echipare edilitară:**

- asigurarea utilităților de apă-canal se va face prin intermediul rețelelor publice;
- indicatorii de calitate ai apelor uzate menajere evacuate în rețeaua publică de canalizare se vor încadra în limitele maxime impuse prin H.G. nr. 188/2002 – Anexa 2 (NTPA-002/2002), modificată și completată cu H.G. nr. 352/2005;
- apele pluviale provenite de pe suprafețele carosabile/platforme betonate vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi după care vor fi colectate într-un bazin de retenție, de unde vor fi utilizate la întreținerea spațiilor verzi;
- indicatorii de calitate ai apelor uzate pluviale, epurate, evacuate pe spațiile verzi, se vor încadra în limitele maxime impuse prin H.G. nr. 188/2002 – Anexa 3 (NTPA-001/2002), modificată și completată cu H.G. nr. 352/2005;
- apele pluviale căzute de pe acoperiș vor fi date liber la teren;
- alimentarea cu energie electrică se realizează de la rețeaua electrică existentă în zonă;
- toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare, de detecție și stingere a incendiilor, instalații electrice și paratrăsnete, instalații termice (după caz);
- orice clădire, precum și orice unitate cu caracter lucrativ trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere care vor fi preluate de o firmă specializată; deșeurile menajere vor fi colectate selectiv în recipiente cu capac, ce vor fi depozitate pe o platformă betonată, prevăzută cu pantă, apă curentă cu port-furtun și gură de scurgere;
- este interzisă scurgerea burlanelor pe trotuare fără asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase, pentru a se evita producerea gheții pe zonele destinate circulației publice;

**Art. 10: Spații libere și spații plantate:**

- **aprobarea realizarea noilor construcții este condiționată de amenajarea și întreținerea unui spațiu verde plantat pe sol natural de 30% din suprafața terenului;**
- **se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și cu**

<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>suprafețe impermeabile sub 50%;</b></li> <li>- toate parcajele vor fi plantate cu cel puțin 1 arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 m înălțime;</li> <li>- în categoria spațiilor verzi nu pot fi incluse dale înierbate sau alte suprafețe cu o grosime a solului mai mică de 0,60 m care nu permit plantarea arbuștilor;</li> <li>- arborii trebuie sădiți la o distanță de cel puțin 2,00m de linia de hotar, cu excepția acelor mai mici de 2,00m, a plantațiilor și a gardurilor vii;</li> </ul>
<p><b>Art. 11: Împrejmuiri:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțime maximă de 2,20m și minim 1,80m, soclu opac de 0,60m și restul o parte transparentă fiind realizată din fier forjat, lemn, lamele de beton sau plasă metalică sau alte materiale și soluții ne-opace, care permit transparența și pot fi dublate cu gard viu.</li> <li>- împrejmuirile spre limitele laterale și spate ale parcelelor pot fi realizate cu sau fără soclu, opac sau din plasă metalică cu înălțimea între 1,80-2,50 m și pot fi dublate cu gard viu sau plantații.</li> <li>- porțile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;</li> <li>- spațiile comerciale și alte servicii publice (showroom) retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru cafele etc.</li> <li>- organizarea de șantier pentru execuția lucrărilor se va amenaja în incintă și nu va afecta domeniul public;</li> </ul>
<p><b>POȘIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI</b></p>
<p><b>Art.1: Procent maxim de ocupare a terenului (POT)</b></p>
<p>POT maxim = 40%</p>
<p><b>Art.2: Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)</b></p>
<p>CUT maxim = 1,68 mp ADC/mp teren</p>

**Întocmit**  
**SC GRN STUDIO DESIGN SRL**  
 Urb. Marius Găbureanu  
 martie 2026



## **ANEXĂ nr. 1 : DEFINIȚII TERMENI UTILIZAȚI**

---

**INDICATORI URBANISTICI** instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

**PROCENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (POT)**-raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția la sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construibilă la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise se include în suprafața construită.

**COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)** – raportul dintre suprafața construită desfășurată ( suprafața desfășurată a tuturor plașelor) și suprafața parcelei.

Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate :

- suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80m;
- suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile;
- suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, terase și copertine necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil de incinta, scarile exterioare, trotuarele de protecție;

**ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR** - exprimată în metri și număr de niveluri convenționale, reprezintă înălțimea admisă în planul fațadei, măsurată între teren ( situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișă sau limita superioară a parapetului terasei.

**ALINIAMENT** - linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

**ALINIAREA CLĂDIRILOR** - linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este **non aedificandi**, cu excepția împrejmirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

Întocmit  
SC GRN STUDIO DESIGN SRL

