



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

- MEMORIU GENERAL PUZ -

**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**



FOAIE DE CAPĂT

Denumirea proiectului:

**PUZ STRADA MARAMURES NR. 26, LOT 6, NC 117639
(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:

februarie 2026

BORDEROU



A. PIESE SCRISE

1. MEMORIU GENERAL PUZ
2. REGULAMENT LOCAL DE URABNISM

PIESE DESENATE

U-01	PLAN ÎNCADRARE ÎN TERITORIU	sc. 1:2000
U-02	PLAN ÎNCADRARE ÎN PUG	sc. 1:5000
U-02.1	PLAN ACCESIBILITATEA ZONEI IN CONTEXTUL VECINATATII IMEDIATE SI LA NIVEL MACROTERITORIAL	sc. 1:5000
U-03	SITUATIA EXISTENTA	sc. 1:1000
U-03.1	DOCUMENTAR FOTO EXISTENT	-
U-04	PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE	sc. 1:1000
U-05	PLAN MOBILARE	sc. 1:500
U-05.1	PLAN ILUSTRARE 3D	-
U-05.2	PLAN ILUSTRARE 3D	-
U-06	PLAN REȚELE EDILITARE	sc. 1:500
U-07	PLAN REGIM JURIDIC	sc. 1:1000
U-08	PLAN REGLEMENTĂRI CIRCULATII	sc. 1:1000

LISTĂ SEMNĂTURI

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

MEMORIU GENERAL PUZ

1. INTRODUCERE:

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea proiectului:	PUZ STRADA MARAMUREȘ NR. 26, LOT 6, NC 117639 (T25, Pa330, lot 21/1, 22/1, 23/1, 23/2)
Amplasament:	STRADA MARAMUREȘ NR. 26, LOT 6 (T25, Pa330, lot 21/1, 22/1, 23/1, 23/2), NC 117639, CF 117639, ORAS OTOPENI, JUDETUL ILFOV
Beneficiar:	SOCIETATEA GRAMIRO AG OTOPENI-RESIDENCE SRL STR. TUNARI NR. 42, ET. 1, AP. 2, SECTOR 2, MUN. BUCUREȘTI
Suprafata teren:	Măsurat: 4.713,00 mp Din acte: 4.713,00 mp
Proiectant:	SC GRN STUDIO DESIGN S.R.L. Str. Mihai Eminescu nr. 102-104, et. 2, ap. 10, sector 2, mun. București e-mail: office@grnstudio.ro
Data elaborării:	februarie 2026
Faza de proiectare:	PUZ
Proiect nr. :	388/2021

1.2. Obiectul proiectului PUZ:

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) ce servește la reglementarea și zonificarea funcțională a imobilului (teren intravilan, categoria de folosință: curți/construcții), având o suprafață măsurată de 4.713 mp (din acte 4.713 mp), situat în județul Ifov, oraș Otopeni, strada Maramureș nr. 26, LOT 6 (T25, Pa330, lot 21/1, 22/1, 23/1, 23/2), nr. Cad. 117639.

PLANUL URBANISTIC ZONAL nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării unei investiții. În baza sa se va elabora proiectul de autorizație de construire, proiect care va însuma, în forma cea mai explicită și mai completă, concepția de ansamblu și de detaliu pentru autorizarea și executarea lucrărilor de construcții avute în vedere de către beneficiar.

PLANUL URBANISTIC ZONAL stabilește, în baza analizei contextului social, cultural, istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristici arhitecturale ale clădirilor, materiale admise.

Prezenta documentație se va elabora în conformitate cu:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul actualizată.
- Legea nr. 50/1991, republicată privind autorizarea construcțiilor.
- Legea 453/2001 care modifică și completează Legea nr. 50/1991.

- Ordinul nr. 91/1991 al M.L.P.A.T. privind procedura de autorizare și conținutul documentațiilor de urbanism.
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.
- Alte acte legislative și normative apărute, cu implicații directe asupra domeniului urbanismului.
- "Metodologiei de elaborare și a conținutului cadru pentru planul urbanistic zonal" precizate în Ordinul MLPAT nr. 37N/2000

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ conform Aviz de Oportunitate nr. 6/1542/7699 din 07.04.2022:

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ este delimitat:

- la nord: proprietăți private, terenuri intravilan;
- la est: proprietăți private, terenuri intravilan;
- la vest: proprietăți private, terenuri intravilan;
- la sud: strada Oașului;

1.3. Regimul economic :

Folosința actuală a terenului este teren intravilan 4.713 mp având categoria de folosința "curți-construcții" conform Extrasului de carte Funciară actualizat (2021).

Conform **PUG ORAS OTOPENI** aprobat cu H.C.L. nr. 13 din 10.07.2000, cu valabilitate prelungita prin H.C.L. nr. 8/2015 si H.C.L. nr. 51/2018, folosința actuala este de "**intravilan constructibil**".

Imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane.

Pe terenul studiat nu există executate construcții.

Prezenta documentație de urbanism PUZ s-a întocmit în baza ridicării topografice și a punctelor de coordonate in sistem STEREO 70 emise de OCPI Ilfov.

1.4. Regimul tehnic:

Conform reglementărilor aferente **PUG ORAS OTOPENI** aprobat cu H.C.L. nr. 13 din 10.07.2000, cu valabilitate prelungita prin H.C.L. nr. 8/2015 si H.C.L. nr. 51/2018 **destinația** zonei este:

- **UTR M: Zonă mixtă de locuințe, servicii, activități productive mici, nepoluate** cu următorii indicatorii urbanistici aprobați: **POT = 40%**; CUT = 0,4 (P); 0,8 (P+M sau P+1E); 1,2 (P+1+M sau P+2); **1,4 (P+2E+M)**, H max. = 5,0 m cornisa (P sau P+M); 7,0 m cornisa (P+1E sau P+1E+M); **10,0 m cornisa (P+2E sau P+2E+M)**;

1.5. Regimul juridic:

Conform Extrasului de carte Funciară terenul este proprietate privată persoane juridice, respectiv **GRAMIRO AG OTOPENI-RESIDENCE SRL**.

Imobilul – teren este situat în intravilanul orașului Otopeni, conform **PUG ORAS OTOPENI** aprobat cu H.C.L. nr. 13 din 10.07.2000, cu valabilitate prelungita prin H.C.L. nr. 8/2015 si H.C.L. nr. 51/2018:

- Teren strada Maramureș nr. 26, LOT 6 (T 25, Pa 330, lot 21/1, 22/1, 23/1, 23/2 - LOT 6, NC 117639, în suprafață de 4.713 mp, CF 117639.

1.6. Surse documentare:

În scopul întocmirii prezentei documentații de urbanism PUZ au fost cercetate surse documentare referitoare la stadiul actual de reglementare al orașului Otopeni:

- PUG ORAS OTOPENI aprobat cu H.C.L. nr. 13 din 10.07.2000, cu valabilitate prelungita prin H.C.L. nr. 8/2015 si H.C.L. nr. 51/2018;

1.7. Lista studii întocmite concomitent cu PUZ:

- Studiu topografic aferent PUZ;
- Studiu geotehnic aferent PUZ;
- Studiu de circulație, nr. proiect 171/2022, mai. 2022;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII:

2.1. Încadrare în limita administrativă a orașului Otopeni, analiza situației existente:

Zona studiată din care face parte terenul prezentei documentații PUZ se află localizată în partea sud a limitei administrative a orașului Otopeni, oraș-satelit al municipiului București.

Poziția geografică a terenului îl amplasează în proximitatea vestică a arterei de circulație de interes național DN1/E60 și în partea de sud-est a DN CB, beneficiind astfel de o accesibilitate ridicată. Accesul la teren se face din strada Oașului, stradă care face legătura între DN1/E60 și strada Gării Otopeni.

Arealul studiat include în cea mai mare parte imobile cu funcțiunea de **locuințe colective** P+2+M și locuințe individuale P+1/P+1+M, precum și funcțiuni complementare locuirii: spații comerciale, parc.

Conform studiu geotehnic suprafața amplasamentului este plană, cu denivelări ne semnificative și prezintă o pantă uniformă de la nord la sud, cu diferențe de cca. 0,80 cm și nu există construcții executate pe teren.

POT existent	= 0%
CUT existent	= 0 mp ADC/ mp teren
R.H. max.	= 0

Vecinătățile imediate ale terenului sunt următoarele:

- la nord: teren proprietate privată persoane fizice sau juridice, din strada Maramures, pe o deschidere de 42,69ml;
teren construit, calcan construcție existentă cu R.H. max. = P+3E+4Eretras (15,00 metri) cu funcțiuni: locuire colectivă/funcțiuni compatibile locuirii la parter: spații comerciale, servicii.
- la est: terenuri proprietate privată persoane fizice sau juridice, terenuri neconstruite, pe o deschidere de 117,19 ml;
- la vest: terenuri proprietate privată persoane fizice sau juridice, terenuri construite, pe o deschidere de 99,08ml;
- la sud: domeniul public - strada Oașului, pe o deschidere de 47,62 ml;

2.2. Elemente ale cadrului natural:

Clima, temperatura medie anuală, vântul :

Datorită poziției sale geografice orașul Otopeni este caracterizat de un climat temperatcontinental, ceea ce determină contraste termice mari între anotimpul rece și cel cald. Ca urmare a poziției și a reliefului, județul Ilfov favorizează pătrunderea maselor de aer rece continental de origine euro-asiatică în cursul iernii și pătrunderea maselor de aer foarte cald și uscat din Asia sau din Africa în cursul verii. Acest tip de climat imprimă zonei o notă specifică de ariditate.

Temperatura medie multianuală a aerului este de 10,9°C, înregistrându-se valori medii lunare cuprinse între -3,3°C în ianuarie și 22,3°C în iulie.

Temperatura maximă absolută de 41,1°C a fost înregistrată în 20 august 1945. Temperaturi maxime absolute mai mari de 30,0°C (zile caniculare) apar în intervalul mai – septembrie, în lunile de iarnă acestea fiind cuprinse între 14,5°C și 19,3°C. Temperatura minimă absolută înregistrată în 25 ianuarie 1942 a fost de -30°C. Valori ale temperaturii minime absolute mai mari de 0°C s-au înregistrat în intervalul mai - august, cea mai mare temperatură minimă absolută fiind de 8,7°C în iunie. Stratul de zăpadă poate avea o durată cuprinsă între 46 – 54 zile, cu o grosime medie ce variază între 7,8 cm și 9,6 cm.

Regimul eolian este caracterizat prin dominantă, atât ca intensitate cât și ca frecvență, a vânturilor din direcția nord-est (17,7 % din an), urmate de cele din direcția sud-vest (12,4 % din an).

Seismicitatea :

Din punct de vedere seismic, perimetrul de interes se încadrează în macrozona de intensitate seismică 8₁ conform SR 11.100/1/93-Zonare seismică, Macrozonarea teritoriului României. Conform P100/1-2006 se redă reprezentarea acțiunii seismice pentru proiectare prin hazardul seismic și în valoarea perioadei de colț.

- hazardul seismic descris de valoarea de vârf a accelerației orizontale a terenului a_g determinată pentru intervalul de recurență IMR, corespunzător stării are valoarea $a_g = 0,24g$;
- valoarea perioadei de colț, $T_c = 1,6$ sec a spectrului de răspuns pentru valoarea amplasamentului;

Adâncimea de îngheț: Conform STAS 6054/1977 Teren de fundare- Adâncimi maxime de îngheț, Zona Teritoriului României, în amplasamentul studiat adâncimea maximă de îngheț este cuprinsă între 0,80-0,90cm.

2.3. Circulația rutieră și pietonală:

Trama stradală existentă în zona studiată este formată din:

- **Strada Maramureș** profil transversal 6,00m;
- **Strada Oașului** profil transversal 6,00m;

Terenul are acces pe latura sud la strada Oașului (teren domeniu public), pe o deschidere de 47,62 ml.

2.4. Probleme de mediu:

Conform PUG Oraș Otopeni 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:

- În zona studiată nu există zone expuse alunecărilor de teren cu caracter potențial.
- Terenul studiat nu este supus la riscuri naturale previzibile.
- Terenul nu se află în zonă construită protejată sau în proximitatea unui monumente istoric.
- Pe terenul studiat nu există arbori protejați.
- Terenul este situat în zonă de servitute aeronautică.

2.5. Echipare edilitară:

Imobilul nu deține racord la utilitățile publice existente în zonă.

În teritoriul reglementat există rețele publice de alimentare cu apă și canalizare, energie electrică, gaze naturale, telefonie.

2.6. Opțiuni ale populației:

Se va realiza consultarea și informarea publică pentru acest tip de documentație urbanistică, potrivit O.M.D.R.L. nr. 2701/2010, cu modificările și completările ulterioare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ:

3.1. Prevederi documentații de rang superior:

Conform reglementărilor aferente **PUG** Oraș Otopeni amplasamentul ce face obiectul prezentei documentații de urbanism (PUZ) este situat în intravilan.

Conform reglementărilor **PUG** Oraș Otopeni destinația zonei este:

- **UTRM: Zonă mixtă de locuințe, servicii, activități productive mici, nepoluate** cu următorii indicatorii urbanistici aprobați: **POT = 40%**; CUT = 0,4 (P); 0,8 (P+M sau P+1E); 1,2 (P+1+M sau P+2); **1,4 (P+2E+M)**, H max. = 5,0 m cornisa (P sau P+M); 7,0 m cornisa (P+1E sau P+1E+M); 10,0 m cornisa (P+2E sau P+2E+M);

3.2. Descrierea investiției-Funcțiune, Retrageri edificabile, Indici și Indicatori Urbanistici, Bilanț teritorial:

Prezenta documentație PUZ reglementează:

- ✓ procentul maxim de ocupare al terenului (POT);
- ✓ coeficientul maxim de utilizare al terenului (CUT);

- ✓ accesul auto și pietonal;
- ✓ regimul de aliniere;
- ✓ retragerea minimă față limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- ✓ funcțiunea;
- ✓ regimul maxim de înălțime;
- ✓ staționarea autovehiculelor;
- ✓ asigurarea spațiului verde minim;

Conform cerințelor funcționale și a temei de proiectare ansamblul de locuințe colective va cuprinde:

- Două clădiri cu funcțiunea predominantă de locuințe colective cu R.H. max. S+P+2E+3Er;
- Funcțiuni compatibile locuirii la parter: spații comerciale, servicii (spre strada Oașului);
- Amenajare incintă: spațiu de joacă, alei pietonale și carosabile, locuri de parcare, terase neacoperite și curți interioare la parter;

Retragerile minime față de limitele de proprietate și față de aliniament stradal :

- Retrageri față de aliniamentul propus al străzii Oașului: 4,00 metri;
- Retrageri față de limita dinspre nord: pe limita de proprietate, alipire calcan existent P+3;
- Retrageri față de limita laterală estică: minim 6,00. metri;
- Retrageri față de limita laterală vestică:
 - minim 11,00 metri pentru C1;
 - minim 19,00 metri pentru C2;

PREVEDERI PUZ - R.L.U. propuse:

Pentru Zonă Lc - locuințe colective cu maxim S+P+2E+3Er niveluri

- **Funcțiuni compatibile locuirii la parter: spații comerciale, servicii;**
- **POT maxim propus = 40%;**
- **CUT maxim propus = 1,68 mp ADC/ mp teren;**
- **R.H. max. = S+P+2E+3Er;**
- **H. maxim atic de la CTN= 13,00 metri;**

Notă:

1. Zona edificabilă se raportează la suprafață de teren în proprietate rezultată după excluderea suprafeței rezervate lărgirii arterei de circulație strada Oașului.

BILANT TERITORIAL PE PARCELA STUDIATĂ				
Denumire	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafață	%	Suprafață	%
Suprafață teren reglementat PUZ	4.713 mp	100%	4.713 mp	
Suprafață teren cedat circulației publice	0	0	73,84 mp	
Suprafață teren rămas	0	0	4.640 mp	100%
Suprafață construită parter (Sc)	0	0	1.492 mp	32%
Suprafață circulații (carosabil, platforme betonate, parcări, alei pietonale)	0	0	1.609 mp	35%
Suprafață spațiu verde plantat pe sol natural	0	0	1.392 mp	30%
Suprafață spațiu verde peste subsol (suplimentar)	0	0	147 mp	3%

3.3. Modernizarea circulației/ Accese auto și pietonale propuse:

Accesul auto și pietonal se face din:

- **strada Oașului**, respectiv de pe latura sudică a terenului, cu o deschidere de 47,62 ml.

Pentru **etapa de viitor profilul transversal al străzii Oașului va fi de 9,00 metri** format din: lățimea zonei carosabile = 6,00 metri, trotuare 1,50 metri;

Suprafața de 73,84 mp (teren proprietate privată) va fi rezervată pentru realizarea lărgirii arterelor de circulație din zonă, respectiv strada Oașului la un profil propus de 9,00 metri.

Pentru accese se va realiza presemnalizare, semnalizare corespunzătoare și se va executa marcajul rutier corespunzător.

În interiorul incintei sunt propuse circulații carosabile și pietonale, precum și parcări amenajate la sol.

Circulația interioară propusă va avea un profil stradal de minim 5,00 metri.

Parcare/garare/asigurarea numărului minim de locuri de parcare:

- Numărul minim de locuri de parcare se vor asigura în limitele proprietății și se vor calcula conform **PUG** Oraș Otopeni: minim 2 locuri de parcare/unitate locativă pentru locuințe; minim 1 loc de parcare pentru 20 mp utili spațiu expunere comercială; minim 1 loc de parcare pentru 30 mp utili spațiu birouri/servicii;

- Se vor prevedea locuri de parcare în plus față de minimul necesar, respectiv echivalentul a 20% din numărul total de locuri de parcare, pentru vizitatori/angajați.

- Dimensionarea parcărilor se va face conform *Normativ pentru Proiectarea, Execuția și Exploatarea parcajelor etajate pentru autoturisme, Indicativ NP 24-97.*

Se propun orientativ un număr de 150 locuri de parcare destinate locuințelor colective din care 10 locuri de parcare destinate spațiului comercial de la parter adiacent străzii Oasului.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea locurilor de parcare și a accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare, conform *NP 051/2012 privind adaptarea clădirilor civile și a spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap.*

3.4. Protecția mediului:

Realizarea noilor construcții este condiționată de amenajarea și întreținerea unui spațiu verde plantat pe sol natural de 30% din suprafața terenului. Prin propunerea de mobilare urbană se asigură o suprafață de minim 1.392 mp destinată exclusiv spațiului verde plantat pe sol natural și un spațiu verde suplimentar, peste placă subsol de 147 mp (3%).

Pe toata durata executiei si functionarii obiectivului se vor respecta prevederile:

- O.U.G. nr.195/2005 privind protectia mediului aprobata cu modificari de Lege nr. 256/2006, cu modificarile si completarile ulterioare.
- Normele de salubritate si iginizare ale Municipiului Bucuresti aprobate cu HCGMB NR.120/2010
- Legea nr. 211/2011 privind regimul deseurilor
- Legea nr.104/2011 privind calitatea aerului inconjurator
- HGR nr.188/2002 pt aprobarea unor norme privind conditiile de descarcare in mediul acvatic a apelor uzate, modificata si completata de HG 352/2005
- STAS 12574/1987 privind conditiile de calitate a aerului din zonele protejate
- Ord. nr.756/1997 pentru aprobarea Reglementarii privind evaluarea poluarii mediului, cu modificari si completari ulterioare
- STAS 10009/2017 Acustica. Limitele admisibile ale nivelului de zgomot din mediul ambient.
- HG nr. 321/2005, republicata, privind evaluarea si gestionarea zgomotului ambiental
- HG nr. 1756/2006 privind limitarea nivelului emisiilor de zgomot in mediu produs de echipamente destinate utilizarii in exterior cladirilor.
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

3.5. Asigurarea utilitatilor:

Tipurile de rețele subterane și supraterane, precum și poziția traseelor și a restricțiilor ce se impun, sunt conținute în avizele obținute de la deținătorii de utilități din zona PUZ, iar coordonarea lor va fi reprezentată prin Planul de Precoordonare Rețele Edilitare aferent prezentului PUZ, conform legislației în vigoare.

Alimentarea cu apă potabilă:

Alimentarea cu apă potabilă a obiectivelor PUZ se va asigura prin extinderea rețelelor publice de alimentare cu apă aferente localității.

Apa va fi folosită în scop potabil și igienico-sanitar.

Rețeaua de alimentare cu apă propusă se va executa din conducte PEHD.

La faza investiție se vor întocmi proiectele tehnice de specialitate în vederea dimensionării sistemului de alimentare cu apă.

Evacuarea apelor uzate menajare (Canalizarea):

Apele uzate rezultate de la obiectivele PUZ vor fi preluate printr-un sistem de canalizare ce se va conecta la rețeaua publică de canalizare a localității, prin extinderea acesteia.

Calitatea apelor uzate evacuate în rețeaua publică de canalizare va respecta limitele impuse de NTPA 002/2005 conform HG 325/2005.

Rețeaua de canalizare menajeră propusă se va executa din conducte PVC-KG.

La faza investiție se vor întocmi proiectele tehnice de specialitate în vederea dimensionării sistemului de canalizare.

Evacuarea apelor pluviale:

Apele pluviale de pe suprafețele betonate din zonă vor fi preluate printr-o rețea de canalizare pluvială, vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi și apoi colectate într-un bazin de retenție, de unde vor fi utilizate la întreținerea spațiilor verzi din incintă.

Rețeaua de canalizare pluvială va fi executată din conducte PVC-KG.

Apele pluviale de pe acoperișuri vor fi date liber pe teren.

La faza investiție se vor întocmi proiectele tehnice de specialitate în vederea dimensionării sistemului de canalizare.

Alimentarea cu energie electrică:

- se va realiza racord la rețeaua publică existentă, prin grija investitorului;

Instalații termice:

- spațiile interioare vor fi încălzite de la centrale termice proprii;
- în completare se pot amplasa panouri solare, tehnologii noi etc;

Alimentarea cu gaze naturale:

- se va realiza racord la rețeaua publică existentă, prin grija investitorului;

Telefonie:

- se va realiza racord la rețeaua publică existentă, prin grija investitorului;

Gestionarea deșeurilor:

- depozitarea deșeurilor menajere se va face în încăperi special amenajate.
- se va rezolva în mod corespunzător colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere. Acestea se vor colecta containerizat (prevederea Europubelelor) și transportate periodic în zona special amenajată pentru depozitarea gunoierului din afara localității, în baza unui contract cu o societate specializată în domeniu.
- materialele refofosibile (pet-uri, sticlă, hârtie-carton, textile, metal) se vor colecta separat și se vor preda la unități specializate de colectare.

Se vor respecta:

- distanțele de vecinătate față de liniile electrice conform normativelor în vigoare: Ordinul ANRE nr. 48/2008, PE 106/2003, NTE 007/08/00, SR 8591:97 și Legea energiei electrice nr. 123/2012.
- distanțelor prevăzute în HGR nr. 930/2005, SR 8591/1997, Legea 224/2015 (ANRSC) care modifică și completează Legea 241/2006
- Normele tehnice pentru proiectarea și execuția sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2008, prevederile legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, Ordinul nr. 47/2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului.

Orientarea față de punctele cardinale:

Amplasarea viitoarelor construcții se va face cu respectarea condițiilor și recomandările din prezenta documentație PUZ și în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea insoririi conform *Ordinului MS nr. 119/2014, anexa-art.3, alin (1): amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure insorirea acestora pe o durată de minim 1½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.*
- asigurarea iluminatului natural.

3.6. Împrejmuiri:

Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,20m și minim 1,80m, din care un soclu opac de 0,60m, partea superioară 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.

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.

Organizarea de șantier pentru execuția lucrărilor se va amenaja în incintă și nu va afecta domeniul public.

3.7. Concluzii:

După avizarea Planului Urbanistic Zonal de către Consiliul Județean Ilfov și aprobarea în Consiliul Local al orașului Otopeni, se va obține autorizației de construire conform Legii 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Costurile pentru investiția propusă vor fi în proporție de 100% din fondurile proprii ale investitorului privat.

Întocmit
urb. Marius Găbureanu
februarie 2026

