

Denumirea lucrării:	<b>ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU OBIECTIVUL – ANSAMBLU DE FUNCȚIUNI MIIXTE ȘI SERVICII</b>
Faza de proiectare:	PLAN URBANISTIC ZONAL – STUDIU DE OPORTUNITATE
Beneficiar:	Inițiator: <b>KLYOS MEDIA S.R.L.</b>
Proiectant general:	 <p>AVENTUS Design S.R.L. Splaiul Independenței 291-293, et.14 Sector 6, București <a href="mailto:office@aventus.ro">office@aventus.ro</a> <a href="http://www.aventus.ro">www.aventus.ro</a></p>
Proiectant specialitate :	de S.C. BIROUL DE CONSILIERE URBANISTICA SRL



**COLECTIV DE ELABORARE:**

urb. Petru Tiberiu Moise- șef proiect

urb. Andreea Băcanu

## FOAIE DE CAPĂT ȘI SEMNĂTURI

**Proiect nr. :** BCU\_23/2025

**Faza de proiectare :** PLAN URBANISTIC ZONAL

**Titlul lucrării :** ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU  
OBIECTIVUL – ANSAMBLU DE FUNCȚIUNI MIIXTE ȘI  
SERVICII

**Amplasament :** Județul Ilfov, Oraș Otopeni, Calea Bucureștilor, nr. 297, 291B,  
NC 119591,NC 104329

**Beneficiar :** KLYOS MEDIA S.R.L.

**Proiectant general :**  AVENTUS Design S.R.L.  
Splaiul Independenței 291-293, et.14  
Sector 6, București  
[office@aventus.ro](mailto:office@aventus.ro)  
[www.aventus.ro](http://www.aventus.ro)

**Proiectant de specialitate:** S.C BIROUL DE CONSILIERE URBANISTICA SRL.

**Data :** NOIEMBRIE 2025

**MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV****CAPITOLUL 1 – DATE GENERALE:**

Denumirea lucrării:	<b>ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU OBIECTIVUL – ANSAMBLU DE FUNCȚIUNI MIIXTE ȘI SERVICII</b>
Faza de proiectare:	PLAN URBANISTIC ZONAL
Beneficiar:	Inițiator: <b>KLYOS MEDIA S.R.L.</b>
Proiectant:	S.C. BIROUL DE CONSILIERE URBANISTICA SRL

**CAPITOLUL 2 – TERITORIUL CE URMEAZA A FI REGLEMENTAT PRIN P.U.Z.**

Prezenta documentatie este întocmit pentru faza P.U.Z. – STUDIU DE OPORTUNITATE și analizează terenurile situate în Oraș Otopeni, Județul Ilfov, Calea Bucureștilor, nr. 297, 291B, NC 119591, NC 104329 ; inițiator: : **KLYOS MEDIA S.R.L.**

Amplasamentul studiat are acces direct din Calea Bucureștilor ( Drumul național – DN1) în partea de est ,suprafața totală fiind de **24.670,00 mp din acte ( 24.668,00 mp din măsurători)** . Se propune realizarea unui ansamblu de funcțiuni mixte și servicii.

Documentatia serveste la stabilirea regulilor de ocupare a terenului, de amplasare a construcțiilor și amenajarilor aferente acestora.

Prin prezenta documentație au fost tratate toate elementele caracteristice investiției, dotările și utilitățile necesare funcționării normale, în concordanță cu prevederile normativelor actuale. De asemenea s-a acordat o atenție deosebită rezolvării fluxurilor de circulație auto și pietonale, respectarea normelor P.S.I. și de Protecția Mediului etc..

**2.1. INCADRAREA IN TERITORIU, VECINATATI, FUNCTIUNI, RELATII CU ALTE DOCUMENTATII DE URBANISM.**

Orașul Otopeni este situat în Județul Ilfov la limita de nord cu Municipiul București și este traversat de artera majoră DN1 – București-Ploiești, ce reprezintă principala legătură cu Bucureștiul și cu teritoriul periurban.

Teritoriul administrativ al Orașului Otopeni se învecinează la nord cu teritoriul administrativ al Comunei Balotești, la vest cu teritoriul administrativ al Comunei Mogoșoaia, la sud cu teritoriul administrativ al Municipiului București, iar la est cu Comuna Tunari.

Suprafața de teren care face obiectul studiului se află în partea de nord a Orașului Otopeni, în vecinătatea Aeroportului Internațional Henri Coandă . Potrivit reglementărilor Planului Urbanistic General al Orașului Otopeni, terenurile se află în intravilanul localității.

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- la nord – drum
- la est – Calea Bucureștilor – drumul național DN1
- la sud – proprietati private
- la vest – proprietati private- drum propus prin PUG

## **2.2. MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI IN ZONA**

Tema de proiectare, a fost întocmită de comun acord între beneficiar si proiectant. Conform Certificatului de Urbanism nr.628/19602 din 30.06.2025 emis de Primaria Orașului Otopeni, se dorește construirea unui ansamblu de funcțiuni mixte și servicii pe suprafața totală de **24.670,00 mp din acte ( 24.668,00 mp din măsurători)**.

Obiectivul se inscrie in tendinta de dezvoltare a Orașului Otopeni, reprezentand un bun potential economic si social. Implementarea proiectului va tine cont de toate etapele pe parcurs, respectiv: P.U.Z. in conformitate cu avizele/acordurile emise de institutiile abilitate.

## **2.3. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMIE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA**

Implementarea si realizarea acestui proiect aduce avantaje atat din punct de vedere social (crestera numarului de populatie rezidenta si forta de munca), cat si din punct de vedere economic (plata de taxe si impozite la bugetul local si de stat).

Avizarea, aprobarea cat si implementarea proiectului propus este benefic pentru entitatile cu caracter public sau privat (forta de munca, utilizatori, investitori) pentru sustinerea dezvoltarii economice si sociale locale/judetene.

**2.4. PLANUL DE ACTIUNE PRIVIND IMPLEMENTAREA VIITOAREI INVESTITII****2.4.1. – Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati si categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii :**

Realizarea viitoarei investiții pe amplasamentul conform Certificat de Urbanism nr. 628/19602 din 30.06.2025, emis de Primaria Orașului Otopeni, se va face de catre investitori privati, din fonduri private.

**2.4.2. – Etapele realizarii investitiei :**

Realizarea viitoarei investiții se poate face etapizat, conform unui program de etapizare a investitiei care se va stabili împreună cu beneficiarul lucrării.

**Planul de acțiune** privind implementarea viitoarei investiții va fi realizat împreună cu beneficiarul, cronologia etapelor de acțiune fiind stabilită ulterior aprobării Planului Urbanistic Zonal și va respecta următoarele etape de acțiune:

- efectuarea operațiunilor de alipire cadastrală a terenului și a celor notariale conform proiectului de P.U.Z. - avizat cu Hotărâre de Consiliu Local și realizate de persoane acreditate:
  - dezmembrare/alipire parcele;
  - intabulare;
  - trecerea în domeniul public a terenurilor necesare pentru realizarea/ modernizarea drumurilor publice;
  - in vederea realizării/ modernizării tramei stradale, se propune trecerea în domeniul public în vederea modernizării tramei stradale suprafața de 460,02 mp .
- realizarea sistematizării terenului în vederea construirii;
- trasarea infrastructurii tehnico-edilitare în vederea asigurării posibilității de branșarea a construcțiilor conform condițiilor impuse de deținătorii de rețele din zonă; asigurarea/extinderea utilităților întră în îndatorarea beneficiarului;
- realizarea tramei stradale conform proiectului de P.U.Z. aprobat;
- obținerea autorizației de construire a investiției;
- realizarea etapelor de construire conform autorizației și a proiectului de P.U.Z. aprobat;
- efectuarea de amenajări peisagere care să respecte condițiile prevăzute în faza de proiectare privind asigurarea spațiilor verzi;

Sucesiunea etapelor descrise mai sus, așa cum sunt prezentată, nu este obligatorie, fiind vorba de acțiuni distincte, ele putând fi realizate în orice fază de implementare a Planului Urbanistic Zonal.

**Etapa de emitere a autorizației de construire nu poate fi condiționată de implementarea oricărei etape cuprinsă în Planul de Acțiune.**

Procedura de emitere a autorizației de construire poate începe imediat după aprobarea Planului Urbanistic Zonal prin Hotărârea de Consiliu Local.

## CAPITOLUL 3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

### 3.1. GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

În cadrul amplasamentului studiat se identifică următoarele subzone funcționale:

- **SUBZONA IS – Subzonă funcțiuni mixte și servicii**
  - construcții cu înălțime maximă = 20.00m;
  - străzi carosabile și zona de protecție a lor (acostamente, șanțuri, trotuare), plantații de aliniament, spații verzi plantate – modernizare existente și noi;
  - parcaje
- **SUBZONA Cr – căi de comunicație rutieră**
  - străzi carosabile și zona de protecție a lor (acostamente, șanțuri, trotuare), plantații de aliniament, spații verzi plantate – modernizare existente și noi;

### 3.2. UTILIZARE FUNCTIONALA

#### SUBZONA IS – Subzonă funcțiuni mixte și servicii

##### UTILIZĂRI ADMISE:

- spații pentru servicii diverse
- spații comerciale,
- unități de alimentație,
- comerț de proximitate
- comerț cu amănuntul;
- unități de cazare
- construcții în regim hotelier
- depozitare
- birouri
- service auto
- spații tehnice

- showroom auto
- spălătorie auto
- benzinărie
- parcare la sol și supraetajată
- reclame și mijloace de publicitate
- spații pentru exercitarea profesiunilor liberale;

### UTILIZĂRI INTERZISE

- platforme de colectare și unități de prelucrare a deșeurilor;
- se interzic construcțiile destinate cercetării și dezvoltării care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- se interzic depozitele și complexele de vânzări en-gros care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;

### 3.3. AMPLASAREA CLADIRILOR

#### 3.3.1. Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

- **Subzonna IS** - retragerea față de aliniament va fi conform Planșei 3 - Reglementări urbanistice.

#### 3.3.2. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor:

**Subzonna IS** - In principal, la autorizarea construcțiilor se va urmări:

- clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei conform *Planșei 3. Reglementări urbanistice.*
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei conform *Planșei 3. Reglementări urbanistice.*

La autorizarea construcțiilor se va respecta limita edificabilului reglementat conform *Planșei 3. Reglementări urbanistice.*

#### 3.3.3. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela:

**Subzonna IS** - Amplasare clădirilor una față de cealaltă variază în funcție de înălțimea clădirilor, aceasta fiind stabilită astfel încât distanța dintre clădiri să fie cel puțin egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte clădiri.

**Nerespectarea condițiilor de amplasare și configurare a clădirilor impune elaborarea unui studiu de însorire pentru fiecare caz în parte, studiu ce are ca scop respectarea normelor sanitare în vigoare.**

### 3.4. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

#### 3.4.1. Alimentare cu apa

- într-o primă etapă, până la realizarea rețelei publice, se propune sursa de **alimentare cu apă subterană - foraje (puțuri forate)** ce va fi amplasat în incinta proprietății , soluție ce se va aviza de către Administrația Națională Apele Române;

#### 3.4.2. Evacuare ape menajere

- într-o primă etapă, până la realizarea rețelei publice de canalizare, **apele uzate menajere** vor fi colectate prin sistem local de canalizare și apoi vor fi **evacuate într-un bazin vidanjabil etanș**, soluție ce va fi avizată de către Agenția de Protecție a Mediului Ilfov;

#### 3.4.3. Evacuare ape pluviale

- **apele pluviale** vor fi **trecute printr-un separator de hidrocarburi**, apoi vor fi **stocate într-un bazin de retenție**, de unde vor fi **evacuate pe spațiile verzi din incinta proprietății**. În caz de nevoie bazinul de retenție se va vidanja conform unui contract cu o societate specializată;

#### 3.4.4. Alimentare cu energie electrică

- **alimentarea cu energie electrică** se propune a se face din rețeaua de medie tensiune ce alimentează orașul.

#### 3.4.5. Alimentare cu gaze naturale

- **alimentarea cu gaze** se propune a se realiza prin racordarea la rețeaua de distribuție de gaze naturale publică, în momentul în care aceasta se va extinde în zona studiată.

### 3.5. ORGANIZAREA CIRCULATIEI

Pornind de la cerinta Legii nr. 43/1975 si a Ordinului Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 care prevede pentru drumuri platforme minimale și având în vedere necesitatea preluării circulației pietonale și a asigurării unui traseu pentru rețele și conform prevederilor P.U.G. Oraș Otopeni:

**Pentru drumurile de incintă** se propune un profil de 8,00 m, din care 7,00 m carosabil ( cu câte o bandă pe sens de 3,50 m ) și trotuar pe o latură de 1,00 m.

În partea de est, terenul are acces prin breteaua drumului național DN1 , ce prezintă un profil de 9,90 m din care 7,00 m parte carosabilă ( două benzi pe un singur de 3,50 m fiecare) , și trotuar de 2,90 m pe o latură.

Parcajele vor fi configurate spatial in conformitate cu: Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor in localitati urbane – P132/1993 ( si proiect nr.6970/N/1992 – URBANPROIECT) , conform prevederilor art. 33 si Anexa nr. 5 – R.G.U.

Limitele zonelor de siguranță, a zonelor de protecție pentru drumul județean sunt stabilite în conformitate cu "Legea nr. 198/2015 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 7/2010 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor", astfel :

- Zona de siguranță a DN este de 1,50 m ( distanța de la limita amprizei)
- Zona de protecție DN este de 22 m (distanța de la marginea exterioară a zonei de siguranță până la marginea zonei drumului)

În vederea realizării/ modernizării tramei stradale, este afectată suprafața de 460,02 mp de teren.

### 3.6. BILANT TERITORIAL

Zone funcționale	Existent				Propus			
	extravilan		intravilan		extravilan		intravilan	
	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
Subzona mixtă – servicii și locuințe	--	--	24.668,00	100,00	--	--	--	--
SUBZONA IS	--	--	--	--	--	--	22.614,15	91,67
SUBZONA Cr din care:	--	--	--	--	--	--	2.053,85	8,33
- Circulații, zona de acces – străzi carosabile și pietonale, zona de protecție a lor (parcări, acostamente, șanțuri, trotuare)	--	--	--	--	--	--	1.593,83	77,60
- Suprafață de teren propusă a fi trecută în domeniul public în vederea modernizării tramei stradale existente	--	--	--	--	--	--	460,02	22,40
Total	--	--	24.668,00	100,00	--	--	24.668,00	100,00

### 3.7. INDICATORI URBANISTICI

#### 3.7.1. Procent maxim de ocupare al terenului

- SUBZONA IS – Subzonă funcțiuni mixte și servicii
  - POT max – 60%

**3.7.2. Coeficient maxim de ocupare a terenului**

- **SUBZONA IS – Subzonă funcțiuni mixte și servicii**
  - CUT max – 2,4 ADC/mp teren

**3.7.3. Regim maxim de inaltime**

- **SUBZONA IS – Subzonă funcțiuni mixte și servicii**
  - R.h. = P+3E
  - H max = 20,00m

**3.7.3. Suprafață minimă de spațiu verde**

- **SUBZONA IS – minim 20 % din suprafața terenului**

**CAPITOLUL 4 – MOTIVE CARE JUSTIFICA OPORTUNITATEA INVESTITIEI****4.1. MOTIVE DE ORDIN ECONOMIC-FINANCIAR**

Din punct de vedere al beneficiarului: valorificarea unui teren, proprietate privata a unei persoane juridice, care initiaza o activitate economica, în vederea realizării unui ansamblu de funcțiuni mixte și servicii este benefica.

Realizarea acestui proiect prezinta avantaje atat din punct de vedere social cat si din punct de vedere economic (aport economic la bugetul local si de stat).

Avizarea, aprobarea si implementarea proiectului propus prin PUZ este benefica atat pentru entitati private (investitori, utilizatori), cat si pentru autoritatea publica.

Elaboratorul documentatiei sustine implementarea proiectului propus.

**4.2. MOTIVE DE ORDIN URBANISTIC**

Din punct de vedere urbanistic, viitoarea investitie se integreaza cu specificul zonelor invecinate din cadrul localitatii. Realizarea acestui proiect nu va afecta in niciun fel planificarea urbanistica adiacenta, se integreaza cu specificul zonei.

**4.3. MOTIVE DE ORDIN SOCIAL**

Din punct de vedere al administratiei publice locale, este vorba de o investitie care va genera locuri de munca si venituri suplimentare la bugetul local (taxe si impozite).



Întocmit

Petru Tiberiu MOISE

10

**BIROUL DE CONSILIERE URBANISTICĂ S.R.L. G.**