

PLAN URBANISTIC ZONAL

ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU
OBIECTIVUL: INTRODUCERE TEREN ÎN
INTRAVILAN PENTRU ZONĂ SERVICII ȘI
ECHIPAMENTE PUBLICE LA NIVELUL CARTIERULUI
OTOPENII DE JOS, ZONĂ SPAȚII VERZI DE
AGREMENT, AMENAJARE CIRCULAȚII ȘI
ASIGURARE UTILITĂȚI

BENEFICIAR:

U.A.T. OTOPENI

PROIECTANT:

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

Proiect Nr.: 57/2024

CUPRINS

PAGINĂ DE CAPĂT	2
CAP.1.INTRODUCERE	3
1.1.DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI	3
1.2.OBIECTUL LUCRĂRII	3
1.3.SURSE DOCUMENTARE	5
CAP.2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	6
2.1.EVOLUȚIA ZONEI	6
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	14
2.7.PROBLEME DE MEDIU	14
2.8.OPTIUNI ALE POPULAȚIEI	15
CAP.3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	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	19
3.6.DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE	22
3.7.PROTECȚIA MEDIULUI	23
3.8.OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	24
CAP.4.CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE	24

PAGINĂ DE CAPĂT

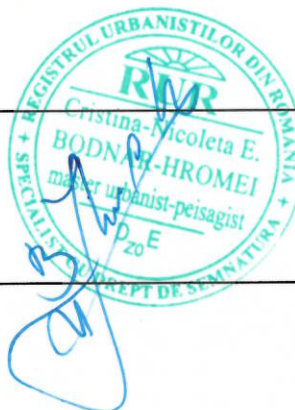
LISTA DE RESPONSABILITĂȚI

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: decembrie 2024

Fază proiect - PLAN URBANSITIC ZONAL

MEMORIU DE PREZENTARE

Cap.1.INTRODUCERE

1.1.Date de recunoaștere a documentației

- **Denumirea lucrării:** ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU OBIECTIVUL: INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU ZONĂ SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE LA NIVELUL CARTIERULUI OTOPENII DE JOS, ZONĂ SPAȚII VERZI DE AGREMENT, AMENAJARE CIRCULAȚII ȘI ASIGURARE UTILITĂȚI
- **Adresa (localizare) :** Județul Ilfov, Oraș Otopeni, T 17, PA276, N.C. 115151; T18, P A281/27/4, N.C. 114568
- **Beneficiar:** U.A.T. OTOPENI.
- **Proiectant general:** S.C. ARCHITECTURE DOMUS DESIGN S.R.L.
- **Data elaborării:** decembrie 2024

1.2.Obiectul lucrării

Prezenta documentație servește la stabilirea regulilor de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora pe o suprafață cumulată de 228597,00 mp conform actelor de proprietate și a măsurătorilor cadastrale situat în Oraș Otopeni, T 17, PA276, N.C. 115151; T18, P A281/27/4, N.C. 114568.



Pe terenurile care fac obiectul studiului, se propune introducerea terenurilor în intravilan și realizarea unei zone de servicii și echipamente publice la nivelul cartierului Otopenii de Jos, zonă spații verzi de agrement, 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, zonă servicii și echipamente publice la nivelul cartierului Otopenii de Jos, zonă spații verzi de agrement, amenajare circulației și asigurare utilități, în jud. Ilfov, Oraș Otopeni, T 17, PA276, N.C. 115151; T18, P A281/27/4, N.C. 114568, beneficiar U.A.T. Otopeni pentru care s-a eliberat Certificat de Urbanism nr. 137/2851 din 17.02.2025.

- **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 terenurilor în intravilan pentru realizarea obiectivului: zonă servicii și echipamente publice la nivelul cartierului Otopenii de Jos, zonă spații verzi de agrement, amenajare circulației și asigurare utilități a suprafeței cumulate de 228597,00 mp (T 17, PA276, N.C. 115151-in suprafață de 91421,00mp; T18, P A281/27/4, N.C. 114568-în suprafață de 137176,00mp).

De asemenea, se vor realiza circulațiile în interiorul parcelei, se vor asigura locurile de parcare aferente, utilități în sistem centralizat, 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, terenurile care au generat prezentul Plan Urbanistic Zonal se află în extravilanul cu destinația de islaz.

Pentru realizarea obiectivului: introducerea terenului în intravilan pentru zonă servicii și echipamente publice la nivelul cartierului Otopenii de Jos, zonă spații verzi de agrement, amenajare circulației și asigurare utilități pe terenul din T 17, PA276, N.C. 115151; T18, P A281/27/4, N.C. 114568 este necesară elaborarea unei documentații P.U.Z..

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

- **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.

- **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 igienă 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 actualizată
- OUG 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate actualizată

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.

Nivelul de dezvoltare al unei localități este reflectat nu numai de existența, gradul de modernizare și calitatea dotărilor edilitare, ci și de cele social-culturale (unități de învățământ,

de cultură și sanitare) care coroborate, contribuie la ridicarea nivelului de trai și a standardului de viață al populației.

Învățământul și cultura stau la baza instruirii tinerilor din punct de vedere intelectual, asigurându-le condițiile pentru formarea de personalități armonioase, cu un bagaj cultural adecvat și un comportament demn și civilizat în societate. Unitățile sanitare sunt indispensabile pentru asigurarea serviciilor necesare menținerii stării de sănătate a populației.

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

Zona studiată cuprinde teritorii ocupate cu construcții, dar și terenuri libere, în teritoriul 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 accese 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.

Autoritățile locale ale orașului Otopeni au inițiat în ultimii ani o serie de proiecte investiționare, care s-au bucurat de sprijinul locuitorilor și, printr-un efort susținut, au reușit să îmbunătățească atât infrastructura cât și serviciile către populație.

Atât extinderea și modernizarea rețelelor de utilități publice cât și dezvoltarea învățământului și culturii, precum și dezvoltarea activităților economice, îndeosebi a serviciilor, au contribuit la creșterea nivelului de trai și a standardului de viață ale locuitorilor orașului Otopeni.

În perspectivă, printre proiectele de anvergură privitoare la dezvoltarea orașului Otopeni pe care autoritățile locale le au în vedere, menționăm: extinderea și modernizarea rețelelor de utilități publice; dezvoltarea infrastructurii educaționale și culturale cu echipamente publice dispersate la nivel de cartier (școală, creșe, afterschool, sală de sport, grădiniță, etc); realizarea zonă de agrement, etc.

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., terenurile care au generat prezentul Plan Urbanistic Zonal se află în extravilanul cu destinația de islaz.

Terenul cu N.C. 115151 are următoarele limite (dimensiuni) și vecinătăți:

- la nord -H.C. 271, pe o lungime de 92,2ml +38,97ml+31,05ml+31,1ml + 32,36ml+ 14,25ml+ 53,7ml+ 105,71ml+5,05ml+50,03ml+20,1ml+7,58ml+11,06ml+ 11,62ml+ 11,79ml+ 6,54ml+ 5,64ml+40,97ml+53,61ml+115,13ml+28,04ml+95,45ml + 33,98ml
- la vest- str. Traian Vuia (D.e. 276/1/1) pe o lungime de 193,81ml, nr. cad. 104029 – pe o lungime de 121,84ml; nr. cad. 102578 – pe o lungime de 11,59ml+ 13,24ml+ 11,96ml+ 13,47ml+ 51,91ml+16,25ml+66,84ml
- la sud-vest- str. G. Moisil pe o lungime de 299,37ml

Terenul cu N.C. 114568 are următoarele limite (dimensiuni) și vecinătăți:

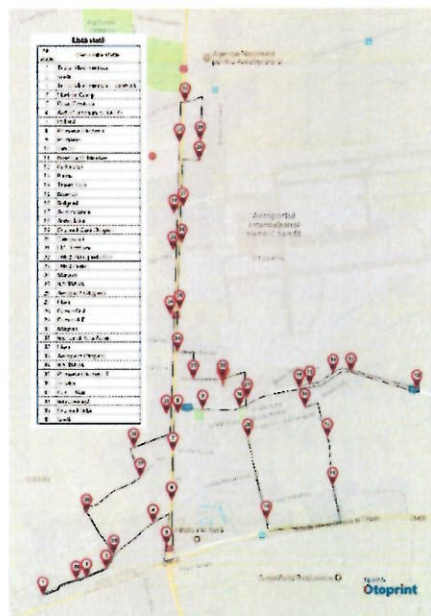
- la nord -str. Izlaz (D.e. 286)-pe o lungime de 281,27ml
- la vest- str. Carpaților (D.e.278) – pe o lungime de 106,28ml + 102,76ml + 169,70ml;
- la sud- Drum (D.e. 281/1/1/1)-pe o lungime de 224,09ml; Musat Smarandache si De 281/1/1/1 – pe o lungime de 44,99ml; pe o lungime de 226,38ml- Dumitru Ecaterina, nr. cad. 105157, nr. cad. 102270, nr. cad. 102271, nr. cad. 101795, nr. cad. 106810, nr. cad. 3042/4/2/1, nr. cad. 106809, nr. cad. 114962, nr. cad. 114963, nr. cad. 105935, nr. cad. 105936, nr. cad. 105937

- la est-H.C. 280 pe o lungime de 263,10ml, 12,35ml; pe o lungime de 125,98ml (nr. cad. 106088, nr. cad. 113580, nr. cad. 113579, Grigore Lucian, Marin Floarea, nr. cad. 3568, nr. cad. 1996/1, nr. cad. 1996/3)

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

Amplasamentul este accesibil din strada 23 August (DJ100) => str. Carpaților (De 278), De 27/3/1, str. Islaz (De286), str. G. Moisil, str. Traian Vuia.

În momentul de față zona beneficiază de toate utilitățile necesare dezvoltării obiectivului zonă servicii și echipamente publice la nivelul cartierului Otopenii de Jos, zonă spații verzi de agrement, amenajare circulații și asigurare utilități.



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 marii 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 marii 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-Vlăsia) 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:

- Accelația 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 : $T_c = 1,60s$
- Accelația orizontală a terenului pentru proiectare (valoarea de vârf PGA) : $a_g = 0,30g$ pentru un interval mediu de recurență $IMR=225$ ani.

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 vâtoase:

- 0,00-0,30m = 0,30m-umpluturi formate din argilă colmatată transportată și resturi vegetație
- 0,3-1,20m=0,90m- complex argilos, cafeniu, vâtos
- 1,20-2,30m=1,10m-argilă slab nisipos prăfos, vâtoasă, cafeniu închis
- 2,30-3,30m=1,00m argilă slab nisipos, cafeniu, vâtos
- 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, vâtoasă
- 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 perimetrale 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 : str. Carpaților, De 27/3/1, str. Islaz, str. G. Moisil, str. Traian Vuia. In zona studiata căile de comunicație rutieră au profil redus.

2.5.Ocuparea terenurilor

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

Terenul cu N.C. 115151 are următoarele limite (dimensiuni) și vecinătăți:

- la nord -H.C. 271, pe o lungime de 92,2ml +38,97ml+31,05ml+31,1ml + 32,36ml+ 14,25ml+ 53,7ml+ 105,71ml+5,05ml+50,03ml+20,1ml+7,58ml+11,06ml+ 11,62ml+ 11,79ml+ 6,54ml+ 5,64ml+40,97ml+53,61ml+115,13ml+28,04ml+95,45ml + 33,98ml
- la vest- str. Traian Vuia (D.e. 276/1/1) pe o lungime de 193,81ml, nr. cad. 104029 – pe o lungime de 121,84ml; nr. cad. 102578 – pe o lungime de 11,59ml+ 13,24ml+ 11,96ml+ 13,47ml+ 51,91ml+16,25ml+66,84ml
- la sud-vest- str. G. Moisil pe o lungime de 299,37ml

Terenul cu N.C. 114568 are următoarele limite (dimensiuni) și vecinătăți:

- la nord -str. Izlaz (D.e. 286)-pe o lungime de 281,27ml
- la vest- str. Carpaților (D.e.278) – pe o lungime de 106,28ml + 102,76ml + 169,70ml;
- la sud- Drum (D.e. 281/1/1/1)-pe o lungime de 224,09ml; Musat Smarandache si De 281/1/1/1 – pe o lungime de 44,99ml; pe o lungime de 226,38ml- Dumitru Ecaterina, nr. cad. 105157, nr. cad. 102270, nr. cad. 102271, nr. cad. 101795, nr. cad. 106810, nr. cad. 3042/4/2/1,

nr. cad. 106809, nr. cad. 114962, nr. cad. 114963, nr. cad. 105935, nr. cad. 105936, nr. cad. 105937

- **Gradul de ocupare a zonei din vecinătatea imediată cu fondul construit**
 - zona locuire : P.O.T. max=40%, C.U.T. =0,4(P), 0,8 (P+1E), 1,2 (P+1+M sau P+2E), Hmax=10m (P+2E)
 - 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 funcțiune de servicii trebuie să asigure un procent de 20% 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. Carpaților cu profil de cca 6.5-7ml neasfaltat -Profil stradal existent str. Islaz si str. G. Moisil-de cca 9ml neasfaltat -profil stradal existent str. Traian Vuia si De 27/3/1-de cca 5m -Inexistenta unui sistem de trasee pietonale - circulație deficitară la nivel de zona	Modernizarea profilului la 15m pentru str. Carpaților, 11m pentru str. Traian Vuia, str. Islaz, De 27/3/1 Realizarea tramă stradală nouă la nivel de zonă.
RETELE EDILITARE	-in zona studiată există rețea de alimentare cu apă, canalizare, enel și gaze	Extinderea rețelelor pe drumurile propuse în incinta pentru racordarea zonei de servicii și echipamente publice la nivelul cartierului Otopenii de Jos
FUNCTIUNI	-zona deficitară din punct de vedere a echipamentelor publice	Realizarea unui pol de servicii și echipamente publice la nivelul cartierului Otopenii de Jos

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- există 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 în zona
 - Alimentarea gaze naturale- 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 str. Carpaților, De 27/3/1, str. Islaz, str. G. Moisil, str. Traian Vuia .

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 si punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica 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.

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: „ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU OBIECTIVUL: INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU ZONĂ SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE LA NIVELUL CARTIERULUI OTOPENII DE JOS, ZONĂ SPAȚII VERZI DE AGREMENT, AMENAJARE CIRCULAȚII ȘI ASIGURARE UTILITĂȚI” în Județul Ilfov, Oraș Otopeni, T 17, PA276, N.C. 115151; T18, P A281/27/4, N.C. 114568.

Certificatul de urbanism 137/2851 din 17.02.2025 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:

„ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU OBIECTIVUL: INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU ZONĂ SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE LA NIVELUL CARTIERULUI OTOPENII DE JOS, ZONĂ SPAȚII VERZI DE AGREMENT, AMENAJARE CIRCULAȚII ȘI ASIGURARE UTILITĂȚI” în Județul Ilfov, Oraș Otopeni, T 17, PA276, N.C. 115151; T18, P A281/27/4, N.C. 114568.

Pentru obiectivul de investiție, se solicită:

- Schimbarea destinației terenului
- Stabilirea funcțiunilor permise, permise cu condiționări și interzise
- 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.

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

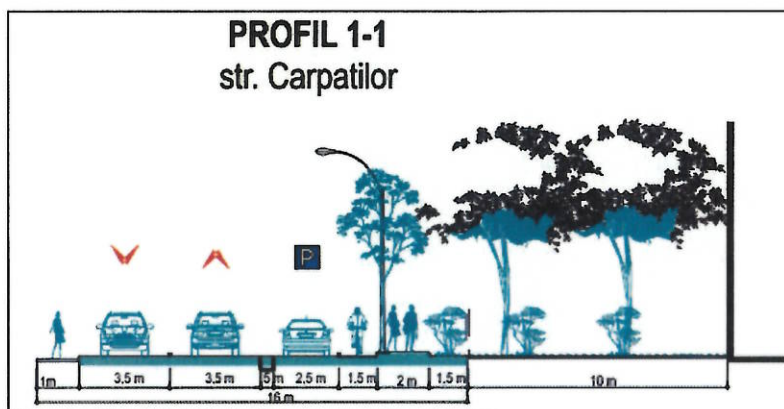
Nu este cazul

3.4.Modernizarea circulației

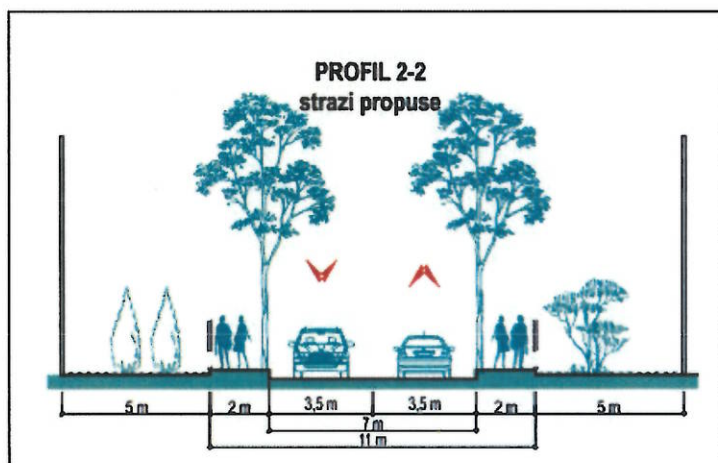
În funcție de prevederile PUG în domeniul circulației și concluziile studiilor de fundamentare se vor prezenta:

- **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);**

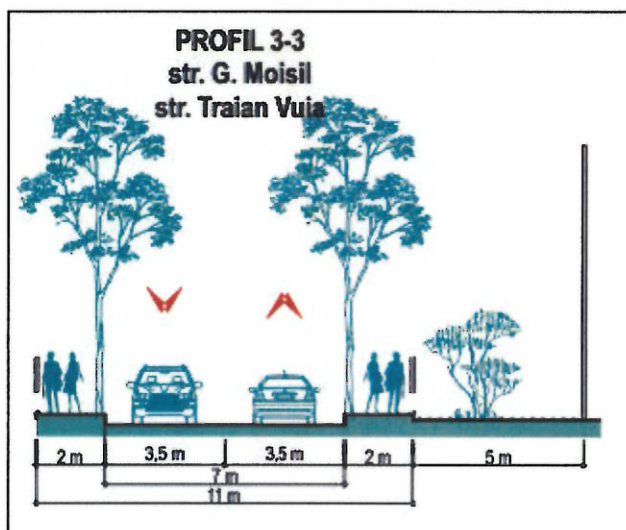
- **Str. Carpaților va avea profil de 15m**



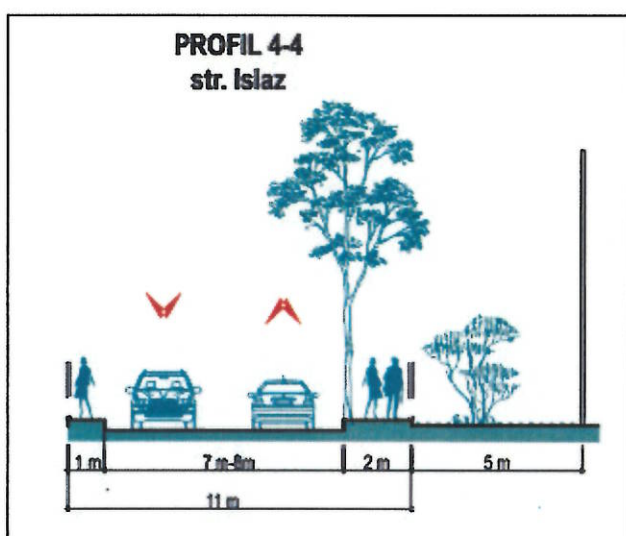
- **Trama stradala propusa profil de 11m**



- **Str. G. Moisil si str. Traian Vuia profil de 11m**



- **Str. Islaz profil de 11m**



Pentru realizarea obiectivului introducerea terenului în intravilan pentru zonă servicii și echipamente publice la nivelul Cartierului Otopenii de Jos, zonă spații verzi de agrement se propune o tramă stradală la nivel de zonă cu profil de 11m. 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 în vecinătatea imediată a AEROPORT INTERNATIONAL " HENRI COANDA". Se va ține cont de condițiile impuse de avizul AACR.

Raze de protecție la 563m și 1039m (fata de element localizat N=340845,313; E=586796,517)

- **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:

- **Zona funcțională IS-Zona servicii și echipamente publice**
- **Zona funcțională SP-Zona spații verzi de protecție**
- **Zona funcțională SP2-Zona spații verzi de agrement**
- **Zona funcțională Cc-Zona cai de comunicații**

Având în vedere tendința de dezvoltare a acestei părți a orașului Otopeni, UAT Otopeni a demarat procedurile pentru a putea realiza un pol zonal la nivel de servicii și echipamente publice în cartierul Otopenii de Jos, pe terenul în suprafață cumulată de 228597,00 mp (T 17, PA276, N.C. 115151-în suprafață de 91421,00mp; T18, P A281/27/4, N.C. 114568-în suprafață de 137176,00mp).

Tema: „ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU OBIECTIVUL: INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU ZONĂ SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE LA NIVELUL CARTIERULUI OTOPENII DE JOS, ZONĂ SPAȚII VERZI DE AGREMENT, AMENAJARE CIRCULAȚII ȘI

**ASIGURARE UTILITĂȚI” în Județul Ilfov, Oraș Otopeni, T 17, PA276, N.C. 115151;
T18, P A281/27/4, N.C. 114568.**

Rețeaua stradală existentă str. Carpaților, De 27/3/1, str. Islaz, str. G. Moisil, str. Traian Vuia deservesc direct parcela, iar sub carosabil există rețele edilitare necesare obiectivului propus. Pentru realizarea obiectivului zonă servicii și echipamente publice la nivelul Cartierului Otopenii de Jos, zonă spații verzi de agrement se propune o tramă stradală la nivel de zonă cu profil de 11m.

- **Regim de aliniere. Retrageri laterale și spre spate**
- Clădirile se vor retrage de la aliniamentul reglementat la str. Carpaților la o distanță de 10,00ml
- Clădirile se vor retrage de la aliniamentul reglementat la str. De 27/3/1 și str. Islaz, str. G. Moisil, str. Traian Vuia la o distanță de 5,00ml
- Clădirile se vor retrage de la aliniamentul reglementat la drumurile de incintă la o distanță de 5,00ml.
- În cazul în care nu există alte prevederi clădirea se va retrage față de limitele laterale și posterioară ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt dar nu cu mai puțin de 5.0 m.
- **Modul de utilizare a terenului**

Indici urbanistici propuși -Zona funcțională IS-Zona servicii și echipamente publice

P.O.T. maxim admis=50%

C.U.T. maxim admis = 2,0 mp ADC/ mp teren

Rh max.= P+3E

Spatii verzi- 20%

H max(măsurată în planul fațadei de la CTA)=12m

Indici urbanistici propuși -Zona funcțională SP-Zona spații verzi de protecție

P.O.T. maxim admis=10%

C.U.T. maxim admis = 0,1mp ADC/ mp teren

Spatii verzi-90%

Indici urbanistici propuși -Zona funcțională SP2-Zona spații verzi de agrement

P.O.T. maxim admis=25%

C.U.T. maxim admis = 1,0 mp ADC/ mp teren

Rh max.= P+3E

Spatii verzi-75%

H max(măsurată în planul fațadei de la CTA)=12m

Indici urbanistici propuși -Zona funcțională Cc-Zonă căi de comunicații

Utilizări admise- Cai de comunicație rutiera si construcții aferente necesare funcțional si pentru siguranță transportului rutier

Utilizări complementare permise: rețele tehnico-edilitare; construcții si amenajări complementare pentru buna desfășurare a circulației si pentru realizarea unui spațiu funcțional.

Utilizării interzise-orice fel de utilizări care afectează buna funcționare a cailor de circulație

BILANT TERITORIAL						
	EXISTENT		PROPOS		SPATIU VERDE -TOTAL-	Suprafața construita -TOTAL- Circulații carosabile si pietonale -TOTAL-
	MP	%	MP	%		
TEREN EXTRAVILAN	228597.00	100.00	-	-		
PROPOS : IS-ZONA SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE	-	-	117133.40 58566.70 23426.68 35140.02	51.24	23426.68+	58566.70+ 234.44 19578.75
PROPOS: SP-ZONA SPAȚII VERZI DE PROTECTIE	-	-	2344.40 234.44 2109.96	1.02	2109.96 67155.34 92691.98	22385.11 81186.25 54718.77
PROPOS: SP2- ZONA SPAȚII VERZI DE AGREMENT	-	-	89540.45 22385.11 67155.34	39.17		
PROPOS: Cc-ZONA CAI DE COMUNICATII	-	-	19578.75	8.57		
SUPRAFATA TOTALA***	228597.00	100.00	228597.00	100.00		
* CONSTRUCTII						
* SPATII VERZI						
* CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE						

▪ **Spații verzi**

Pentru păstrarea caracterului urban și a funcționării optime se propune:

- Zona funcțională IS-Zona servicii și echipamente publice- Spații verzi- 20%
- Zona funcțională SP-Zona spații verzi de protecție- Spații verzi-90%
- Zona funcțională SP2-Zona spații verzi de agrement- Spații verzi-75%

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 apă

Alimentarea cu apă a clădirilor se va face din rețeaua Orașului Otopeni.

Rețeaua se va extinde pe drumurile de incintă propuse pentru a alimenta toate loturile din zonă.

- **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 rezultate în incinta vor fi direcționate către rețeaua de canalizare a orașului Otopeni.

Apele uzate pluviale

Apele pluviale de pe acoperișul clădirilor 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 și 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 centrale termice 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 existenta în zona.

- **Gospodărie comunala: amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor; extinderi pentru baze de transport în comun, construcții si 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 simpla 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 folosirilor surselor de energie alternative pentru prepararea apei calde menajere și pentru încălzire: panouri solare, pompe de căldura etc.

- **Protecția împotriva zgomotului și a vibrațiilor**

Funcțiunile propuse nu vor crea probleme de zgomot sau vibrații.

▪ **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 UAT Otopeni, iar o suprafață de 19578.75mp se intenționează a fi trecut în domeniul public pentru modernizarea străzilor Carpaților, De 27/3/1, str. Islaz, str. G. Moisil, str. Traian Vuia conform profilelor transversale și realizarea tramei stradale la nivel de zonă.

Cap.4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Se vor prezenta concluziile privind:

- Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG.

Tema: „ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU OBIECTIVUL: INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU ZONĂ SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE LA NIVELUL CARTIERULUI OTOPENII DE JOS, ZONĂ SPAȚII VERZI DE AGREMENT, AMENAJARE CIRCULAȚII ȘI ASIGURARE UTILITĂȚI” în Județul Ilfov, Oraș Otopeni, T 17, PA276, N.C. 115151; T18, P A281/27/4, N.C. 114568.

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, reglementari de urbanism-permisiuni si restricții necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor în zona studiată.

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

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

Întocmit,

Urb. Bodnar-Hromei Cristina Nicoleta

