

ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI OTOPENI
Compartimentul Urbanism și Amenajarea
Teritoriului

Nr. 34951 din 26.10.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism „Plan Urbanistic Zonal” și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, pentru obiectivul „INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN, PARCELARE PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE INDIVIDUALE P+1E, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJARE CIRCULAȚII ȘI ASIGURARE UTILITĂȚI”, propus a se realiza pe terenul în suprafață de 15.000 mp situat în orașul Otopeni, identificat prin nr. cadastral 121937, carte funciară 121937,

Documentația Plan Urbanistic Zonal („PUZ”) a fost elaborată pentru obiectivul „INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN, PARCELARE PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE INDIVIDUALE P+1E, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJARE CIRCULAȚII ȘI ASIGURARE UTILITĂȚI” pe terenul situat în orașul Otopeni, județul Ilfov, identificat astfel:

- a) **Nr. cadastral:** 121937
- b) **Carte Funciară:** 121937
- c) **Nr. topografic:** 286/10
- d) **Suprafață teren:** 15.000mp
- e) **Proprietar:** ALTADIS BUILDING SRL (persoană-fizică/juridică)
- f) **Regimul juridic:** proprietate privată, liberă de sarcini / ipotecă / servituți legale (conform extrasului CF nr. 121937 din 14.04.2026)

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

Proiectul de hotărâre a fost elaborat ținând seamă de :

- Avizul Arhitectului Șef al Județului Ilfov nr. 22657/9R/9F din 04.08.2026;
- Avizele specifice privind documentația de urbanism „Plan Urbanistic Zonal” pentru obiectivul “INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN, PARCELARE PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE INDIVIDUALE P+1E, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJARE CIRCULAȚII ȘI ASIGURARE UTILITĂȚI”, parte integrantă a acesteia;
- Raportul informării publicului înregistrat sub nr. _____ din _____;
- art. 56 alin. (1), alin. (4), alin. (6) și alin. (7) din Legea nr. 35/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul modificată și completată;
- art. 28 alin. (1) și ale art. 30 alin. (2) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism aprobate prin Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr. 23/2016, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 12 din Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobată prin Ordinul ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2701/2010;

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

Modificările propuse față de PUG:

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

- a) **Funcțiunea terenului:** Intravilan
- b) **Coefficienți urbanistici:** POT max. 35% (zona Li), POT max. 50% (zona Is), POT max. 10% (zona Sp1), CUT max. 0,70 ADC/mp teren (zona Li), CUT max. 1,00 ADC/mp teren (zona Is), CUT max. 0,10 ADC/mp teren (zona Sp1);
- c) **Regim de înălțime max.:** P+1E;
- d) **Retrageri față de aliniamente:** conform planșă de reglementări;
- e) **Circulație și infrastructură:** Accesul se va face din str. Putna cu un prospect propus;
- f) **Spații verzi și protecția mediului:** respectarea reglementărilor legale pentru zone verzi și protecția mediului.

Avize și puncte de vedere:

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

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

Consultarea publicului:

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

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

Compatibilitatea urbanistică:

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

Detalii tehnice din RLU:

Terenul va fi reglementat prin următoarele funcțiuni:

- **zona funcțională Li – zona de locuințe individuale cu maxim P+1E (cu permisivități pt. comerț, birouri, servicii) - 8490,45 mp teren**
- **zona funcțională Is – zona de instituții publice și servicii-comerț – 908,00 mp teren**
- **zona funcțională Sp – spațiu verzi și spații plantate- 750,00 mp teren**
- **zona funcțională C – căi de comunicație, subzona Cr – căi de comunicație rutieră- 4719,20 mp teren la care se adaugă suprafața de 132,35 mp teren propus a se ceda cu titlu gratuit (conform Avizului Consiliului Județean Ilfov nr. 22657/9R/9F din 04.08.2026) pentru modernizarea str. Putna la profil de 10,00 m.**

Zona funcțională Li -ZONA DE LOCUIRE INDIVIDUALE CU MAXIM P+1E (CU PERMISIVITĂȚI PENTRU COMERȚ, BIROURI, SERVICII)

Subzona locuințelor se compune din locuințe individuale cu maxim P+1E situate în afara perimetrelor de protecție, cu regim de construire izolat, dezvoltate în timp prin refaceri succesive, acestea prezintă o diversitate de situații din punct de vedere al calității și viabilității.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Utilități permise :

- Locuințe individuale cu regim izolat cu maxim P+1 niveluri;
- Locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale

- Comerț cu amănuntul
- Parcaje la sol
- Spații verzi amenajate
- amenajări ale incintei: accese carosabile și pietonale, parcuri, spații verzi amenajate în incintă, spații verzi de aliniament și protecție față de circulații
- Anexe gospodărești care nu produc murdărie (garaj, magazie, foișor, anexa resturi menajere) în suprafață maximă totală construită desfășurată de maxim 100mp/unitate locativă.
- Piscină
- Cercetare arheologică preventivă pe suprafața 4127,57mp ai așezării din epoca bronzului, cultura Glina (Pl. III), identificată
- Supraveghere arheologică pe suprafețele, I de 650,35mp și II de 7666,93mp ale zonelor de protecție ale așezării culturii Glina (Pl. III)

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI COMPLEMENTARE PERMISE

- Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22:00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- Funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22:00, produc poluare;
- activități productive, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22:00;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- stații de betoane;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice și auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Amplasarea viitoarelor construcții se va face cu respectarea condițiilor și reglementărilor din R.G.U. și în conformitate cu normele sanitare și tehnice, în vederea asigurării însoririi și iluminatului natural.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- se consideră construibile parcelele prezentate conform planului de reglementari
- adâncimea parcelor-conform planului de reglementari

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Amplasarea clădirilor față de drumurile publice se face conform art. 18 al R.G.U. și conform profilelor proiectate.

- Clădirile se vor retrage de la aliniamentul reglementat la str. Putna la o distanță de 5,00ml

- Clădirile principale se vor retrage de la aliniamentul reglementat la drumul de incintă la o distanță de 3,00 ml.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Retragere minima a clădirii principale cu regim de înălțime P+1E față de limitele laterale h/2 dar nu mai puțin de 3m.

Retragere minima a clădirii principale cu regim de înălțime P+1E față de limita posterioara h/2 dar nu mai puțin de 5m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

- Locuințe individuale cu regim de construire izolat vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte. Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3m, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre cu geam mat batant 15 grade.;
- Anexe cuplate cu construcții principale

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

•clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică (str. Putna) fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private (la drumul privat cu N.C. 120348 cu profil existent de 5ml existând posibilitatea adăugării a 8ml de către beneficiarul investiției pentru cu profil final de 13m, conform legislației în vigoare cu privire la dreptul de folosință sau dreptul de proprietate).

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Se va respecta un număr minim de locuri de parcare.

Parcarea și gararea se vor rezolva în incinta proprie: minim 2 locuri de parcare/unitate locativă; minim 1 loc de parcare pentru 30mp utili de spațiu birou/servicii, minim 1 loc de parcare pentru 30mp utili de expunere comercială;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă a clădirilor va fi P+1E (H maxim cornisa=7m, H maxim coama= 9,5m).

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va tine seama de caracterul de zonă de locuire. Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri.

Se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Alimentarea cu apa se face din rețeaua publică a Orașului Otopeni- aflată în exploatarea Veolia România Soluții Integrate S.A.-Sucursala Otopeni conform aviz;
- Apele uzate menajere vor fi evacuate în rețeaua publică a Orașului Otopeni. Rețeaua de canalizare Dn315mm PVC este legată la Stația de Epurare amplasată pe str. Putna, identificat cu nr. cad. 116069. Stația de Epurare care deservește zona se află în probe , urmând ca la finalizarea acestor demersuri, rețeaua de canalizare să fie predată firmei concesiionare - Veolia România Soluții Integrate S.A. (conform adresa nr. 902/14.01.2026 emisa de Primăria Otopeni). Provizoriu până la punerea în funcțiune a rețelei se va folosi un bazin vidanjabil etanș.
- Toate noile branșamente pentru electricitate și gaze naturale vor fi realizate îngropat;

- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;
- Apele pluviale vor fi evacuate liber la teren

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 150 mp și vor fi prezente în procent minim de 30%;
- Se recomandă ca pentru impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,00 m, din care un soclu opac de 0,60 m și o parte transparentă, dublată sau nu de gard viu;
- Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)-POT maxim=35%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim=0,7 ADC/mp pentru înălțimi P+1E;

Zona funcțională IS -ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Utilități permise :

- Funcțiuni comerciale, servicii profesionale complementare locuirii și activitățile manufacturiere
- Comerț cu amănuntul
- Parcaje la sol
- Spații verzi amenajate
- amenajări ale incintei: accese carosabile și pietonale, parcări, spații verzi amenajate în incintă, spații verzi de aliniament și protecție față de circulații
- piscină
- Cercetare arheologică preventivă pe suprafața 4127,57mp ai așezării din epoca bronzului, cultura Glina (Pl. III), identificata
- Supraveghere arheologică pe suprafețele, I de 650,35mp și II de 7666,93mp ale zonelor de protecție ale așezării culturii Glina (Pl. III)

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI COMPLEMENTARE PERMISE

- Se admit echipamente publice la nivel de cartier

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- activități productive, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22:00;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- stații de betoane;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice și auto;

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Amplasarea viitoarelor construcții se va face cu respectarea condițiilor și reglementărilor din R.G.U. și în conformitate cu normele sanitare și tehnice, în vederea asigurării însoririi și iluminatului natural.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- se consideră construibil lotul prezentat conform planului de reglementări.
- Clădirea nou propusă va avea acces pietonal din circulația propusă și acces auto în interiorul imobilului

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Amplasarea clădirilor față de drumurile publice se face conform art. 18 al R.G.U. și conform profilelor proiectate.

- Clădirea se va retrage de la aliniamentul reglementat la drumul de incintă la o distanță de 3,00m.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Retragere minimă a clădirii principale cu regim de înălțime P+1E față de limitele laterale va fi $h/2$ dar nu mai puțin de 3m.

Retragere minimă a clădirii principale cu regim de înălțime P+1E față de limita posterioară va fi $h/2$ dar nu mai puțin de 5m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

• imobilele cu regim de construire izolat vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte. Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3m, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane.

- Imobilele cu regim de construire cuplat vor avea rost de dilatare între ele

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

• clădirile vor avea asigurat accesul prin intermediul unei străzi private (la drumul privat cu N.C. 120348 cu profil existent de 5m se vor adăuga 8m de către beneficiarul investiției) cu profil final de 13m.

Profilul stradal vestic de lângă HC 282 va avea un profil stradal total de 10.00m distribuit astfel: carosabil 7.00m mărginit de spațiu verde de protecție pentru HC de 2.00m și trotuar de 1.00m spre terenul studiat. La marginea zonei de protecție de 50m față de ax Drum Radial DR5-PIPERA EXPRES se va realiza un drum colector cu profil de 11m.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Se va respecta un număr minim de locuri de parcare.

Parcarea și gararea se vor rezolva în incinta proprie: minim 1 loc de parcare pentru 50mp utili de spațiu birou/servicii, minim 1 loc de parcare pentru 50mp utili de expunere comercială;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă a clădirilor va fi P+1E ($H_{\text{maxim}} \text{ cornișă} = 8\text{m}$, $H_{\text{maxim}} \text{ coama} = 10\text{m}$)

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul zonei. Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri.

Se admit panouri publice pe fațade
Se admite amplasarea de panouri publicitare sau de informare

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Alimentarea cu apă se face din rețeaua publică a Orașului Otopeni- aflată în exploatarea Veolia România Soluții Integrate S.A.-Sucursala Otopeni conform aviz;
- Apele uzate menajere vor fi evacuate în rețeaua publică a Orașului Otopeni. Rețeaua de canalizare Dn315mm PVC este legată la Stația de Epurare amplasată pe str. Putna, identificat cu nr. cad. 116069. Stația de Epurare care deservește zona se află în probe, urmând ca la finalizarea acestor demersuri, rețeaua de canalizare să fie predată firmei concesiionare - Veolia România Soluții Integrate S.A. (conform adresa nr. 902/14.01.2026 emisă de Primăria Otopeni). Provizoriu până la punerea în funcțiune a rețelei se va folosi un bazin vidanjabil temporară;
- Toate noile bransamente pentru electricitate și gaze naturale vor fi realizate îngropat;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;
- Apele pluviale vor fi evacuate liber la teren

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 150 mp și vor fi prezente în procent minim de 30%;
- Se recomandă ca pentru impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirea zonei trebuie să respecte următoarele reguli :

- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,00 m, din care un soclu opac de 0,60 m și o parte transparentă, dublată sau nu de gard viu;
- Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m.
- Spațiu comercial- se admite fără împrejmuire la stradă.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim=50%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim=1,0 ADC/mp pentru înălțimi P+1E

Zona funcțională SP- ZONA DE SPAȚII VERZI PUBLICE

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Utilități permise :

- Spații plantate
- Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate
- Mobilier urban, amenajări pentru odihnă, joc de recreere
- Loc de joacă pentru copii
- Foișor, anexă depozitare, chioșc, etc
- Panouri publicitare sau de informare
- Cercetare arheologică preventivă pe suprafața 4127,57mp ai așezării din epoca bronzului, cultura Gîlna (Pl. III), identificata

- Supraveghere arheologică pe suprafețele, I de 650,35mp și II de 7666,93mp ale zonelor de protecție ale așezării culturii Glina (Pl. III)

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI COMPLEMENTARE PERMISE - Nu este cazul

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi
- localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea spațiilor plantate adiacente trotuarelor
- amplasarea depozitelor de orice fel, acoperite sau în aer liber, platforme de pre colectare a deșeurilor

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- pentru construcții și amenajări de orice fel se va întocmi proiect de specialitate

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- construcțiile vor trebui amplasate retras față de limita trotuarului circulațiilor publice cu minim 3 m

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Este obligatorie respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale ale parcelei conform Codului Civil, precum și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ - clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE - accesul este asigurat în prin intermediul unei străzi private

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR - nu este cazul

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR va fi P (H max = 6m)

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul de zonă de locuire. Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Alimentarea cu apă în sistem centralizat pentru sistemul de irigare
- Branșamentul electric se va realiza îngropat
- Apele meteorice vor fi deversate doar în incinta proprie.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate vor fi înierbate și plantate cu arbori sau arbuști, plante ornamentale, gazon și vor fi prezente în **procent minim de 90%**;

Pentru plantațiile permanente (arbori, arbuști) cât și pentru amenajările cu caracter permanent (alei asfaltate, platforme, suprafețe pentru spațiile de joacă, fântâni, sculpturi) se va întocmi proiect de specialitate.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Se va realiza împrejmuire cu gard viu sau nu se vor realiza împrejmuiri deloc.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim=10%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim=0,1 pentru înălțimi P

ZONA FUNCȚIONALĂ Cc- ZONA CAI DE COMUNICĂȚII

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Utilități permise :

- Cai de comunicație rutiera și construcții aferente necesare funcțional și pentru siguranță transportului rutier

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI COMPLEMENTARE PERMISE

- Rețele tehnico-edilitare

- Construcții și amenajări complementare pentru buna desfășurare a circulației și pentru realizarea unui spațiu funcțional.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE - orice fel de utilizări care afectează buna funcționare a cailor de circulație

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI) - se vor respecta specificațiile planșei de reglementari

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT - Fără obiect

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR - Fără obiect

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ - Fără obiect

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE - Se vor respecta specificațiile planșei de reglementari

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR - Fără obiect

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR - Fără obiect

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR - Fără obiect

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Conform avizelor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE - Fără obiect

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI - Fără obiect

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - Fără obiect

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - Fără obiect

În concluzia celor de mai sus rezultă că

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

astfel că proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism „Plan Urbanistic Zonal” și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, pentru obiectivul „INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN, PARCELE PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE INDIVIDUALE P+1E, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJARE CIRCULAȚII ȘI ASIGURARE UTILITĂȚI”, propus a se realiza pe terenul în suprafață de 15.000 mp situat în orașul Otopeni, identificat prin nr. cadastral 121937, carte funciară 121937, poate fi supus aprobării Consiliului Local al Orașului Otopeni, în conformitate cu prevederile art. 136 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019, cu respectarea condițiilor din avize și puncte de vedere.

Întocmit,

insp. Nae Dan-Florin