ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI OTOPENI
Compartimentul Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Nr. 33642 din 05-11.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism „Plan Urbanistic Zonal" și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, pentru obiectivul **„CONSTRUIRE CLĂDIRE DE APARTAMENTE Ds/S+P+2E+3ER, BAZIN VIDANJABIL, AMENAJARE INCINTĂ, ORGANIZARE DE ȘANTIER"** propus a se realiza pe terenul în suprafață de 1.960,00 mp, identificat cu Număr Cadastral 120899, Carte Funciară 120899,

Documentația Plan Urbanistic Zonal („PUZ") a fost elaborată pentru obiectivul „CONSTRUIRE CLĂDIRE DE APARTAMENTE P+2E+M, BAZIN VIDANJABIL, AMENAJARE INCINTA, ORGANIZARE DE SANTIER" pe terenul situat în orașul Otopeni, județul Ilfov, identificat astfel:

a) **Nr. cadastral:** 120899
b) **Carte Funciară:** 120899
c) **Nr. topografic:** 330/48/3 si 330/48/2
d) **Suprafață teren:** 1960 mp
e) **Proprietar:** UNITED CAPITAL DEVELOPMENT SRL (persoană ~~fizică~~/juridică)
f) **Regimul juridic:** proprietate privată, liberă de sarcini / ipotecă / servituți legale (conform extrasului CF nr. 120899 din 23.02.2026)

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.

Proiectude hotărâre a fost elaborat ținând seamă de:

- Avizul Arhitectului Șef al Județului Ilfov nr. 5038/9/7.1Fs din 23.02.2026;
- Avizele specifice privind documentația de urbanism „Plan Urbanistic Zonal" pentru obiectivul **„CONSTRUIRE CLĂDIRE DE APARTAMENTE Ds/S+P+2E+3ER, BAZIN VIDANJABIL, AMENAJARE INCINTĂ, ORGANIZARE DE ȘANTIER"** parte integrantă a acesteia;
- Raportul informării publicului înregistrat sub nr. _____ din _____
- art. 56 alin. (1), alin. (6) și alin. (7) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul modificată si completată, coroborate cu prevederile art 582 alin (1) din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor;
- 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) **Coeficienți urbanistici:** POT max. 40%, CUT max. 1,40;
c) **Regim de înălțime:** Ds/S+P+2E+3ER;
d) **Retrageri față de aliniamente:** ajustate pentru integritatea vizuală și funcțională a zonei;
e) **Circulație și infrastructură:** păstrarea accesului existent și ajustări pentru parcări și circulație pietonală;
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. _____.
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:

- **Lc – subzona locuințe colective joase**
- **Ccr – subzona căi de comunicație rutieră**

Lc – subzona locuințe colective joase

Funcțiuni complementare admise ale zonei:

- funcțiuni de servicii nepoluante, amplasate la nivelul parterului (ex.: spații birouri, cabinete medicale, farmacii)
- spații verzi – fâșii plantate
- funcțiuni comerciale, amplasate la nivelul parterului (ex. Magazine alimentare)
- accese carosabile și pietonale, parcaje, garaje
- rețele tehnico-edilitare și construcții aferente

Articolul 1 - Utilizări admise

- se admite funcțiunea de locuire colectivă
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje la sol și supraetajate, garaje semi-îngropate și subterane, spații plantate - scuaruri, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și loisir, construcții pentru echipare tehnică, împrejmuire.
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite
- împrejmuiri

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

- se admite utilizarea spațiilor de la parterul clădirilor de locuit pentru funcțiuni comerciale, servicii și echipamente sociale cu condiția ca acestea să nu aducă prejudicii și stânjeniri funcțiunii rezidențiale și să nu atragă un trafic excedentar semnificativ pe străzile de categoria I și II
- se admit spații pentru admiterea grupurilor de 30-60 apartamente proprietate privată, eventual aferent locuinței administratorului/portatului angajat permanent
- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8-20), de ex.: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariate, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.
- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial cum ar fi: comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc. cu condiția asigurării unui acces din windfgang sau holul comun
- lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună
- elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public

Articolul 3 - Utilizări interzise

- se interzice conversia locuințelor în alte funcțiuni; fac excepție spațiile destinate exercitării de profesiuni liberale (avocatură, arhitectură, medicină etc.) numai cu acordul asociației de proprietari
- se interzice dispunerea locuințelor sociale în clădiri înalte
- se interzic următoarele lucrări: activități comerciale de mare amploare și activități productive; construcții provizorii de orice natură; comerț cu ridicata, activități de depozitare sau mic-gros; depozitări de materiale refolosibile și platforme de precolectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; autobaze, unități de transport, stații de întreținere auto, stații PECO; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

Articolul 4 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- se conservă de regulă structura parcelară existentă. Este în principiu admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea funcțiunilor propuse, caz în care acestea vor necesita un viitor PUZ.
- Terenul are o formă rectangulară în plan, în suprafață totală măsurată de 1.960,00 mp așa cum reiese din documentația PUZ.
- Conform prezentei documentații terenul aferent subzonei Lc este de 1.879,00 mp. Terenul are adâncime mai mică decât lățimea lui.
- În etapa a II-a de implementare a strategiei de dezvoltare, odată cu lărgirea profilului str. Oașului de la 8,00 m la 11,00 m (și cedarea cu titlu gratuit a suprafeței de 77,00 mp către Primăria Otopeni) terenul rezultat aferent subzonei Lc va fi de 1.802,00 mp.

Articolul 5 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Retragerea față de aliniament, față de strada Oașului de la partea estică va fi de 4,00 m (conform Planșei U08 – Plan mobilare urbanistică, retragerea edificabilului față de aliniament de la strada Oașului este de 4,00 m – Faza I).
- În Faza a II-a retragerea față de aliniamentul rezultat (al străzii Oașului extinsă) va fi de 2,50 m (conform Planșei U07B și mobilare urbanistică – U08B).

Articolul 6 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Există o retragere variabilă a edificabilului clădirii propuse P+2E față de limita nord-vestică a terenului de 5,00 m -18,80 m;
- Etajul 3 va fi retras cu 4,10 m față de fațada etajului curent; astfel va rezulta o retragere variabilă a etajului 3 retras față de limita nord-vestică de 7,40m - 2,10m.
- Retragerea edificabilului clădirii propuse P+2E față de limita sud-estică este de 5,20 m. Etajul 3R va fi retras cu 4,10 m față de fațada etajului curent pe latura nord-vest și sud-est astfel, va rezulta o retragere a edificabilului a etajului 3R față de limita sud-estică de 9,40 m.
- Retragerea variabilă a edificabilului clădirii propuse P+2E față de limita sud-vestică a terenului este de 5,00 m - 11,10 m. Etajul 3R va fi retras cu 4,10 m față de fațada etajului curent pe latura nord-vest și sud-est astfel, va rezulta o retragere variabilă a edificabilului a etajului 3R față de limita sud-vestică.

Articolul 7 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu H/2 din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 m. În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6,00 m.

Articolul 8 – Circulații și accese

- Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.
- Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea dalelor din piatră, dalelor înierbate etc.
- Accesul în incinta reglementată, atât pietonal cât și carosabil se va face direct din str. Oașului conform planului de reglementări urbanistice.
- Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică;
- Se va asigura accesul pe parcelă al autoutilitarelor pentru colectarea deșeurilor menajere, acolo unde acest lucru nu este posibil se va asigura un spațiu de staționare astfel încât să nu fie stânjenită circulația publică.

Articolul 9 – Staționarea autovehiculelor

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat la un minim de 1,5 locuri de parcare/apartament.
- În cazul în care, în cadrul aceleiași parcele sunt prevăzute funcțiuni diferite, necesarul de parcaje se va determina prin însumarea numărului de locuri de parcare aferente fiecărei funcțiuni.
- Pentru imobilul analizat, compus din 30 de apartamente sunt prevăzute 45 de locuri de parcare, asigurându-se astfel staționarea autovehiculelor exclusiv în incintă.
- Numărul total de locuri de parcare asigurate: 45.

Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă

- Înălțimea clădirilor va fi determinată în funcție de context, în plus aplicându-se cumulativ următoarele criterii:
    - Dacă se realizează etaj retras (3 retras): înălțimea maximă la atic va fi de 15,00 m, respectiv, D/S+P+2E+3Er.
    - Se poate admite adăugarea unui subsol/demisol cu respectarea condițiilor impuse în avizul AACR nr. 7129/18.07.2025.
    - Se poate admite mansardă în loc de retragerea ultimului nivel, în măsura în care Primăria Otopeni va considera oportună această opțiune, încadrându-se în regimul maxim de înălțime la atic, respectiv 15,00 m.

Articolul 11 – Aspectul exterior al clădirilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora.
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor.

Articolul 12 – Condiții de echipare edilitară

- Toate clădirile și anexele se vor racorda la rețelele edilitare de incintă, respectiv la rețelele publice existente în acea zonă prin branșamente.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuiri sau clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.).

Articolul 13 – Spații libere și spații plantate

- Pe ansamblul terenului spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă și medie).
- Spațiul verde va fi dispus astfel: spațiu verde permeabil = 20%, spațiu verde impermeabil = 10%.
- În Faza 1, din totalul de 1.960,00 mp, ce face obiectul PUZ-ului, Lc ocupă o suprafață de 1.879,00 mp, iar spațiul verde aferent Lc este de 564,00 mp - reprezentând 30% din suprafața Lc.
- În Faza 2, de lărgire a străzii Oașului la profil de 11,00 m, carosabilul rămâne neschimbat, iar trotuarul se mărește de la 1,00 m la 2,50 m, neafectând spațiul verde prevăzut și reglementat în faza 1, respectiv cei 564,00 mp si respectând în continuare procentul de 30%.

Articolul 14 – Împrejmuiri

- Spre limitele laterale ale ansamblului împrejmuirea va fi opacă și va avea o înălțime de 2,10m. Gardul spre drumul de acces va fi transparent cu soclu opac de 60 cm pe zona de parcare și va avea o înălțime – gard verde de aproximativ 2,10 m în dreptul ferestrelor de locuit.

Articolul 15 – Procent maxim de ocupare a terenului: POT maxim = 40%.

Articolul 16 – Coeficient maxim de utilizare a terenului: CUT maxim = 1,40 mp ADC / mp teren.

SUBZONA CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ

Funcțiuni complementare admise ale zonei

- rețele tehnico-edilitare;
- plantații de aliniament, plantații de protecție;
- accese carosabile și pietonale.
- Parcări la sol

1. UTILIZĂRI ADMISE

- căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente, lucrări de artă;
- modernizarea drumurilor existente;
- rețele tehnico-edilitare;
- spații verzi amenajate: plàntații de protecție;
- lucrări de terasamente
- parcari la sol.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Mijloace de publicitate precum panouri, bannere, indicatoare publicitare direcționale etc. pe clădiri, cu condiția respectării prevederilor legii privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate nr. 185 din 25 iunie 2013, republicată.

Realizarea sau amplasarea în zona drumului public a panourilor publicitare, a oricăror construcții, accesuri, amenajări sau instalații, în orice scop, fără a periclita siguranța circulației, este permisă pe baza autorizației de construire și doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului respectiv.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- în zona drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări: construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente.

- orice alte funcțiuni în afara celor permise.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Conform prezentei documentatii terenul aferent zonei CCr este de 81 mp. – faza I.

In **faza a II-a**, pentru lărgirea str. Oașului la un profil de 11m, carosabilul ramane neschimbat, se mareste latimea fiecarui trotuar de la 1m la 2,5m.; **se va ceda cu titlu gratuit suprafața de 77 mp, aferentă subzonei CCr.** (A se vedea bilanțul si planșa U08b – Mobilare urbanistică – etapizare).

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: Nu este cazul

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: Nu este cazul

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Subzona CCr – Subzona căi de comunicație rutieră - ce se cedeaza cu titlu gratuit catre primaria Otopeni (81.0mp - faza I, 77,0mp – faza a II-a).

În Faza I, se propune realizarea profilului transversal al străzii Oașului la o lățime de 8,00 m, în conformitate cu prevederile Avizului de oportunitate nr. 03/5182 din 17.03.2025, emis de Primăria Orașului Otopeni. Drumul se va realiza cu un profil de 8.00 m – 6 m carosabil si cate 1m trotuare de o parte si de alta a partii carosabile.

Într-o etapă ulterioară, respectiv Faza II – etapă de perspectivă, se prevede posibilitatea majorării profilului stradal la 11,00 m – 6.00m carosabil si trotuare de 2.50m, condiționat de oportunitatea inițierii de către UAT Otopeni a unor proiecte de infrastructură rutieră destinate optimizării și fluidizării traficului în zonă.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute anterior, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR: Nu este cazul

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR: Nu este cazul

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: Nu este cazul

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului construit și amenajat din intravilanul localității se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.

Montarea echipamentelor tehnice prevăzute anterior, se execută în varianta de amplasare subterană, ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor

incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.

Se interzice amplasarea conductelor de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen, pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor, ori pe alte elemente/structuri de această natură.

Montarea conductelor de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE: Nu este cazul

14. ÎMPREJMUIRI: Nu este cazul

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT): POT maxim = 0%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT): CUT maxim = 0

În concluzia celor de mai sus rezultă că

(i) Modificările propuse prin PUZ sunt justificate și compatibile cu dezvoltarea urbană;

(ii) Avizele și punctele de vedere susțin aprobarea documentației;

(iii) 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 „CONSTRUIRE CLADIRE DE APARTAMENTE P+2E+M, BAZIN VIDANJABIL, AMENAJARE INCINTA, ORGANIZARE DE SANTIER", propus a se realiza pe terenul în suprafață de 1.960 mp identificat cu Număr Cadastral 120899 ,Carte Funciară 120899, 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. Dumitrescu Victoria