NOA PARTNERS

Tel: 0722.680.496
e-mail: proiecte@noapartners.ro
web: www.noaprtners.ro

Adresa: Str. Vasile Conta,
Nr.6, Sector 2,
Bucuresti

C.I.F: 42041898
Cont bancar:
RO23BTRLRONCRT05350I380I

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

PLAN URBANISTIC ZONAL

" ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU OBIECTIVUL - CONSTRUIRE CLĂDIRE DE APARTAMENTE P+2E+M, BAZIN VIDANJABIL, AMENAJARE INCINTĂ, ORGANIZARE DE ŞANTIER"

CUPRINS:

1. Introducere
1.1 Date de recunoaştere a documentaţiei
1.2 Obiectul PUZ
1.3 Surse documentare

2. Stadiul actual al dezvoltării
2.1. Evoluţia zonei
2.2. Încadrare în localitate
2.3. Elemente ale cadrului natural
2.4. Circulaţia
2.5. Ocuparea terenurilor
2.6. Echipare edilitară
2.7. Probleme de mediu
2.8. Opţiuni ale populaţiei

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică
3.1. Studii de fundamentare
3.2. Prevederi ale PUG/PUZ-uri aprobate
3.3. Valorificarea cadrului natural
3.4. Modernizarea circulaţiei
3.5. Zonificare funcţională
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
3.7. Protecţia mediului
3.8. Obiective de utilitate publică

4. Concluzii - Măsuri în continuare
4.1. Strategie de dezvoltare urbană
4.2. Prognoza de compoziţie urbană: P.O.T., C.U.T. posibil - justificat

5. Anexe
5.1. Bilant teritorial

CAPITOLUL 1 - INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAŞTERE A DOCUMENTAŢIEI

Denumirea lucrării
PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)
INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU OBIECTIVUL - CONSTRUIRE CLĂDIRE DE APARTAMENTE P+2E+M, BAZIN VIDANJABIL, AMENAJARE INCINTĂ, ORGANIZARE DE ŞANTIER

Beneficiar
UNITED CAPITAL DEVELOPMENT SRL

Proiectantul general
NOA PARTNERS S.R.L.

Data elaborării
Octombrie 2024

Amplasament
Intravilanul localităţii Otopeni, Jud. Ilfov, Tarla 25, Parcelele 330/48/2, 330/48/3, cu NC 120899.

1.2. OBIECTUL PUZ

Solicitări ale temei program

Planul este realizat pentru faza de P.U.Z şi cuprinde analiza terenului în suprafaţă totală de 1.960 mp din Oraşul Otopeni, Jud. Ilfov. Terenul analizat este alcătuit dintr-un singur lot din Tarlaua 25, Parcelele 330/4/2, 330/48/3, având NC 120899.

Elaborarea documentaţiei PUZ pentru terenul analizat a fost solicitată în baza CU nr. 631 emis de Primăria oraşului Otopeni, la data de 12.08.2024, în vederea construirii unei clădiri de apartamente P+2E+M, cu amenajare de incintă. Ulterior obtinerii certificatului de urbanism, s-a convenit in urma audienţelor de la Consiliul Judetean Ilfov, cu dl. Arhitect–sef, ca regimul de inaltime al cladirii va fi D/S+P+2E+3Er.

Totodată, prin tema program se vor stabili si circulaţiile şi accesurile pentru lotul propus.

Conform solicitărilor temei program furnizate de beneficiarul prezentei lucrări, scopul documentaţiei este acela de a stabili regulile de ocupare a terenului, de amplasare a construcţiei şi amenajărilor aferente acesteia, amenajare circulaţii şi utilităţi.

Prevederi ale documentatiilor de urbanism, pentru zona studiată

Conform Planului Urbanistic General Oraş Otopeni, aprobat prin HCL nr. 36 / 10.07.2000 si prelungit prin HCL nr.8/ 29.01.2016, nr. 51/ 18.12.2018, nr. 3/31.01.2024, terenul se află în intravilanul arabil al localităţii, în zona mixtă de locuinţe, servicii şi industrie nepoluantă.

De asemenea, conform strategiei de dezvoltare a localitatii, in vecinatatea terenul este prevăzută modernizarea şi lărgirea profilului stradal al străzii Oaşului ce mărgineşte la

NOA PARTNERS

Tel: 0722.680.496
e-mail: proiecte@noapartners.ro
web: www.noaprtners.ro

Adresa: Str. Vasile Conta,
Nr.6, Sector 2,
Bucuresti

C.I.F: 42041898
Cont bancar:
RO23BTRLRONCRT053501380 I

est terenul, propusă la un profil de 8.00m în prima etapă, urmând ca în etapa a doua să ajungă la un profil de 11.00m.

Realizarea viitoarei investiţii este justificată din următoarele puncte de vedere:

- Oraşul Otopeni se află într-o zonă de proximitate imediată faţă de Bucureşti, ceea ce o plasează într-o poziţie strategică pentru investiţii. Investitorii pot beneficia de acces rapid la piaţa din Bucureşti, una dintre cele mai mari pieţe de consum din România. De asemenea, oraşul beneficiază de o bună accesibilitate, este traversat pe axa N-S de DN1- Calea Bucureştilor, care este o arteră rutieră importantă, facilitând transportul şi logistica dintre Bucureşti şi oraşe importante precum Ploieşti, Braşov, Sibiu, ajungând până în Oradea. . De asemenea, există acces în zona de sud la Centura Bucureşti-DNCB , prin care se poate facilita conexiunile rapide cu alte regiuni, prin A1, A2, A3. Zona de sud a oraşului Otopeni este una preponderent ocupată de clădiri cu funcţiunea de comerţ, servicii, depozitare şi industrială nepoluantă, dar şi cu ansambluri rezidenţiale.
- În comparaţie cu oraşul Bucureşti, Otopeni oferă terenuri mai ieftine şi mai disponibile pentru locuinţe. Acest lucru poate reduce costurile iniţiale de investiţie. Din punct de vedere al posibilitatii de dezvoltare a zonei de locuit, zona are un potenţial bun, având în vedere terenurile disponibile şi cererea în creştere pentru astfel de facilităţi în proximitatea Bucureştiului.
- Otopeni şi comunele învecinate oferă o sursă de forţă de muncă disponibilă, care poate fi calificată şi necalificată, pentru diferite tipuri de activităţi industriale şi comerciale. În general, costurile cu forţa de muncă în Otopeni pot fi mai mici decât în Bucureşti, ceea ce poate duce la economii operaţionale semnificative.
- Otopeni a beneficiat în ultimii ani de modernizări ale infrastructurii, inclusiv reţele de apă, canalizare şi electricitate, ceea ce face mai atractivă investiţia în această zonă. Dezvoltarea infrastructurii digitale în regiune sprijină activităţile industriale şi comerciale moderne, facilitând comerţul electronic şi procesele de automatizare.
- Creşterea populaţiei din Otopeni şi zonele adiacente din ultimii 10 ani, influenţată de migrarea populaţiei din Bucureşti către zonele periurbane, generează o cerere tot mai mare pentru locuinţe, servicii comerciale şi facilităţi de retail. O investiţie în domeniul locuinţelor poate beneficia de această tendinţă de creştere a cererii. Extinderea zonei metropolitane a Bucureştiului oferă oportunităţi pentru dezvoltarea afacerilor care pot deservi atât localnicii, cât şi locuitorii din zonele limitrofe.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

În cadrul studiului au fost evaluate documentaţii de urbanism valabile în perimetrul de studiu; au fost luate în considerare şi celelalte documente, în curs de realizare/aprobare, precum şi alte studii şi analize realizate (studii de trafic, topografic, studii geotehnice etc.) şi se vor propune soluţii pentru corelarea, amendarea locală sau actualizarea în întregime sau parţial, a reglementărilor existente.

<u>Lista studiilor şi proiectelor elaborate anterior PUZ</u>

- Planul de Amenajarea Teritoriului National (P.A.T.N.), elaborat de URBANPROIET intre anii 1994-2001
- Plan de Amenajare a teritoriului Judetean Ilfov elaborat de Urban Proiect Bucuresti in anul 1997 — reactualizat in anii 2003 -2004
- Studii de circulatie in zona , cu legaturi in cadrul zonei periurbane Bucuresti si judetele limitrofe (1997)
- Plan de Dezvoltare Regională Bucureşti-Ilfov- 2021-2027
- Strategia de Dezvoltare a Judeţului Ilfov 2020- 2030- Sinteza
- Planul de Dezvoltare al Regiunii SUD Muntenia (finalizat martie 2015)

- PLANUL DE DEZVOLTARE REGIONALĂ AL REGIUNII BUCUREŞTI-ILFOV 2014-2020
- Strategia de Dezvoltare a Judeţului Ilfov, Orizont 2020: SUMP s-a corelat cu concluziile diagnostic teritorial (UAT-uri dezvoltare spaţială-SWOT, infrastructură socială, educaţională, culturală, de sănătate; potenţial turistic) cu propunerile strategice şi aţinut cont de proiectele propuse.
- PATJ Ilfov, 2004 (neaprobat, neactualizat): Documentaţia nu a fost aprobată, este neactualizată din anul 2004 şi a fost utilizată doar informativ. S-a ţinut totuşi cont de concluziile referitoare la elementele care condiţionează dezvoltarea, diagnostic şi, informativ, de strategia de dezvoltare.
- Plan Urbanistic General Oraş Otopeni
- Documentatiile topometrice (sistem de sprijin planimetric Stereo 70);
- Legislatia si normele in vigoare din domeniul constructiilor si urbanismului;
- Date culese de proiectant in teren

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

În cadrul procesului de întocmire a documentatiei P.U.Z., s-au considerat necesare o serie de studii de fundamentare, care să asigure o bază de plecare pentru propunerile din cadrul PUZ-ului.

Astfel sunt în curs de elaborare:

- Actualizare topografică a imobilului şi a zonei adiacente;
- Documentaţii cadastrale ale terenurilor studiate
- Studiu geotehnic preliminar
- Studiu pedologic
- Studiu arheologic
- Date statistice

CAPITOLUL 2: STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUŢIA ZONEI

Date privind evoluţia zonei

Primele aşezări umane în zona Otopeni datează din perioada primitivă, cu descoperiri arheologice care atestă prezenţa comunităţilor încă din epoca fierului. Săpăturile efectuate în 1966 pentru construirea Aeroportului Internaţional Henri Coandă au scos la iveală rămăşiţe de ceramică şi obiecte de uz zilnic.

Cea mai veche menţiune a localităţii provine din 14 februarie 1587, când voievodul Mihnea Turcitu a dăruit mănăstirii Sfânta Troiţă jumătate din satul Hodopeni. Numele a evoluat de la Hodopeni la Otopeni în secolul al XVIII-lea.

În 1950, Otopeni a fost integrat în raionul Bucureşti, iar în 1968 satele Otopenii de Jos şi Otopenii de Sus au fost unite pentru a forma oraşul Otopeni. În 2000, localitatea a fost declarată oraş, reflectând dezvoltarea sa rapidă.

Populaţia oraşului a crescut semnificativ, ajungând la aproximativ 21,750 de locuitori în 2022, comparativ cu 13,861 în 2011. Această creştere este rezultatul migraţiei din Bucureşti şi dezvoltării economice.

Caracteristici semnificative ale zonei, relaţionate cu evoluţia localităţii

Conform datelor statistice adunate la recensământului din 2022, se observă o tendinţă: oraşele reşedinţă de judeţ îşi reduc populaţia în favoarea localităţilor limitrofe; Acestă tendinţă se observă şi în cazul zonei Bucureşti-Ilfov; în timp ce Bucureştiul a pierdut

NOA PARTNERS

Tel: 0722.680.496
e-mail: proiecte@noapartners.ro
web: www.noaprtners.ro

Adresa: Str. Vasile Conta, Nr.6, Sector 2, Bucuresti

C.I.F: 42041898
Cont bancar: RO23BTRLRONCRT0535013801

față de 2011 aproape 170,000 de locuitori (scădere de aproape 9%), Ilfovul a înregistrat o creștere de peste 150,000 de persoane, ajungând la aproape 550,000. Față de 1992, când avea peste 2 milioane de locuitori, Bucureștiul a pierdut aproape 300,000 de persoane, în paralel, Ilfovul și-a dublat populația față de 1992, când număra 287,000 de locuitori.

Orașul Otopeni beneficiază de o bună accesibilitate, el aflându-se în nordul județului Ilfov. Este străbătut de la N-S de DN1- Calea Bucureștilor, care face legătura între București și Oradea; la sud este mărginit de DNCB- Centura București care facilitează accesul rutier către celelalte autostrăzi și drumuri naționale.

Din punct de vedere al transportului public în comun, principalele modalități de transport disponibile sunt Linia 100 (care leagă Aeroportul Henri Coandă de centrul Bucureștiului), trenul (care leagă Gara de Nord de Aeroportul Henri Coandă)

U.A.T.-ul este strabatut de doua artere importante, DN1 și drumul județean DJ100, care pornește din DN1 și traversează orașul spre est, spre Tunari, Stefăneștii de Jos, Afumați, Găneasa, Brănești și mai departe în județul Călărași, la Fundeni.

Potențial de dezvoltare

În ceea ce priveste dezvoltarea localității - până in anul 2005 noile clădiri (în numar mic) s-au situat în imediata vecinatate a centrului orașului și în zona de nord, după aeroportul Henri Coandă. Până în anul 2013, se observă o dezvoltare continuă uniformă a fondului construit, în special în imediata vecinătate a orașului deja existent, dar și de-a lungul DNCB, în sud, preponderent cu clădiri cu funcțiuni de servicii, depozitare și industrie. De asemenea, se observă o dezvoltare urbană a locuirii și în zona de sud-vest, în satul Odăile. În 2024 se continuă direcția de progres a proiectelor de cartiere și parcele locative.

Marea majoritate a proiectelor și PUZ-urilor își fac apariția către zona de sud și sud-est a orașului, de-a lungul Str. 23 August (DJ 100), spre Tunari; tot în ultimii 11 ani au apărut și ansambluri în interiorul parcelarului orașului Otopeni, care nu au acces direct din DJ 100, și care au dus la apariția a noi străzi în sistemul de circulații al orașului.

În UAT Otopeni sunt evidențiate două zone distincte:

· zona centrală a localității unde sunt regăsite majoritatea locuințelor

· zona periferică a localității (în special în zona sudică) unde sunt regăsite spatiile industriale, depozitare.

Se poate observa cum în ambele zone apar cladiri noi (atât clădiri industriale, de depozitare, cât și cladiri de locuinte).

Deși există o dezvoltare constantă, orașul ar putea întâmpina provocări legate de infrastructura locală (canalizare, electricitate, apă potabilă), care trebuie să țină pasul cu creșterea populației și cu dezvoltarea economică. Din punct de vedere al protectiei mediului, dezvoltarea industriala și comerciala trebuie să fie echilibrată cu protecția mediului înconjurător, iar autoritățile locale vor trebui să se asigure că reglementările de mediu sunt respectate, având în vedere că zona are și caracteristici agricole.

Orașul Otopeni prezintă un potențial de dezvoltare semnificativ, susținut de mai mulți factori economici, infrastructurali și strategici.

Din punct de vedere al infrastructurii de transport, orașul Otopeni beneficiază de o prezența Aeroportului Internațional Henri Coandă- cel mai mare aeroport din România, cu un trafic anual de peste 15 milioane de pasageri. Deși a fost extins ultima dată în 2011, aeroportul rămâne un motor important pentru dezvoltarea economică a orașului, atrăgând investiții și facilitând mobilitatea. Magistrala M6 de metrou - proiectul recent pentru construirea unei linii de metrou care va conecta Otopeni cu Bucureștiul este esențial pentru îmbunătățirea accesibilității. Această magistrală va facilita transportul rapid și eficient între oraș și capitală, contribuind la creșterea economică și la reducerea congestionării traficului.

PUG-ul prevede dezvoltarea durabilă a orașului, inclusiv introducerea în intravilan a unor terenuri din extravilan și crearea de poluri de competență strategică. Acest plan include zone dedicate dezvoltării tehnologice, recreaționale și comerciale. Administrația

locală investeşte în modernizarea infrastructurii de apă şi canalizare, ceea ce este esenţial pentru susţinerea creşterii populaţiei şi a activităţilor economice.

Otopeni are potenţialul de a deveni un pol regional de dezvoltare, având în vedere apropierea sa de Bucureşti şi infrastructura existentă. Scenariile de dezvoltare propuse includ atragerea de investiţii în domeniul serviciilor, turismului şi tehnologiei. Există oportunităţi pentru dezvoltarea turismului balnear prin utilizarea resurselor termale locale, precum şi prin promovarea patrimoniului istoric al oraşului.

În concluzie, oraşul Otopeni are un potenţial semnificativ de dezvoltare datorită infrastructurii existente, planurilor strategice şi oportunităţilor economice. Cu o gestionare adecvată şi investiţii continue, Otopeni poate deveni un centru urban prosper în regiune.

e ramifică şoseaua judeţeană DJ100, care duce spre est la Tunari, Ştefăneştii de Jos, Afumaţi (unde se intersectează cu DN2), Găneasa, Brăneşti (unde se intersectează cu DN3) şi mai departe în judeţul Călăraşi la Fundeni.

Din punct de vedere fizico-geografic,

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

<u>Poziţia zonei faţă de intravilanul localităţii</u>

Conform P.U.G. oraş Otopeni, zona studiată se află în partea de sud a oraşului, în intravilan.

<u>Relaţionarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziţiei, accesibilităţii, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituţii de interes general</u>

Terenul analizat este amplasat în partea de sud a oraşului Otopeni, Judeţul Ilfov, acesta are deschidere directa, pe latura de est a terenului catre str. Oaşului, ce conecteaza terenul cu Centura Bucureştiului (DNCB) prin str. Gării Otopeni, la 800m.

Terenul ce a generat P.U.Z.-ul beneficiază de o deschidere de 71m la str. Oaşului, având o suprafaţă totală de 1.960 mp.

Accesibilitatea ridicată a zonei este justificată atât din punct de vedere rutier, feroviar, cât şi aerian. Astfel, accesibilitatea rutieră este dată de prezenţa DN1 – Calea Bucureşti (la 950m), ce faciliteaza legatura Bucureştiului cu Ploieşti, Braşov, Sibiu până la Oradea, dar si de Centura Bucureştiului.

Accesibilitatea feroviară este dată de prezenţa liniei CFR care leagă Gara de Nord şi Aeroportul Henri Coandă.

Accesibilitatea aeriană este dată de prezenţa Aeroportului Internaţional Henri Coandă la 3,6 km de terenul analizat.

Vecinătăţile terenului:

- la vest: terenuri private NC 107269, 102402;
- la nord: teren proprietate privată NC 105098;
- la est: drum existent - Str. Oaşului, cu NC 116002, profil existent de 5,50m;
- la sud: teren intravilan, proprietate privată având NC 110797;

Zona de studiu beneficiază de acces la reţelele edilitare.

În ceea ce priveşte deservirea zonei de studiu cu instituţii şi servicii publice de interes general, la nivelul orasului Otopeni se regăsesc instituţii de învăţământ (Şcoala Limbi Străine, Liceul Teoretic Ioan Petruş, Grădiniţa Montessori SENS), centre comerciale de tip supermarket (Lidl, Shop&Go) şi magazine locale, benzinării, farmacii, etc.

NOA PARTNERS

Tel: 0722.680.496
e-mail: proiecte@noapartners.ro
web: www.noaprtners.ro

Adresa: Str. Vasile Conta,
Nr.6, Sector 2,
Bucuresti

C.I.F: 42041898
Cont bancar:
RO23BTRLRONCRT05350I3801

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Orașul Otopeni este constituit numai din locallitatea componentă Otopeni (reședința), și din satul Odăile. În limitele actuale, teritoriul orașului, în suprafață de 32 km^2 , se învecinează cu:

- Nord – comunele Baloteşti şi Corbeanca Dascalu şi Petrachioaia
- Est - comuna Tunari
- Sud – Bucureşti, sectorul 1
- Vest – comuna Mogoşoaia

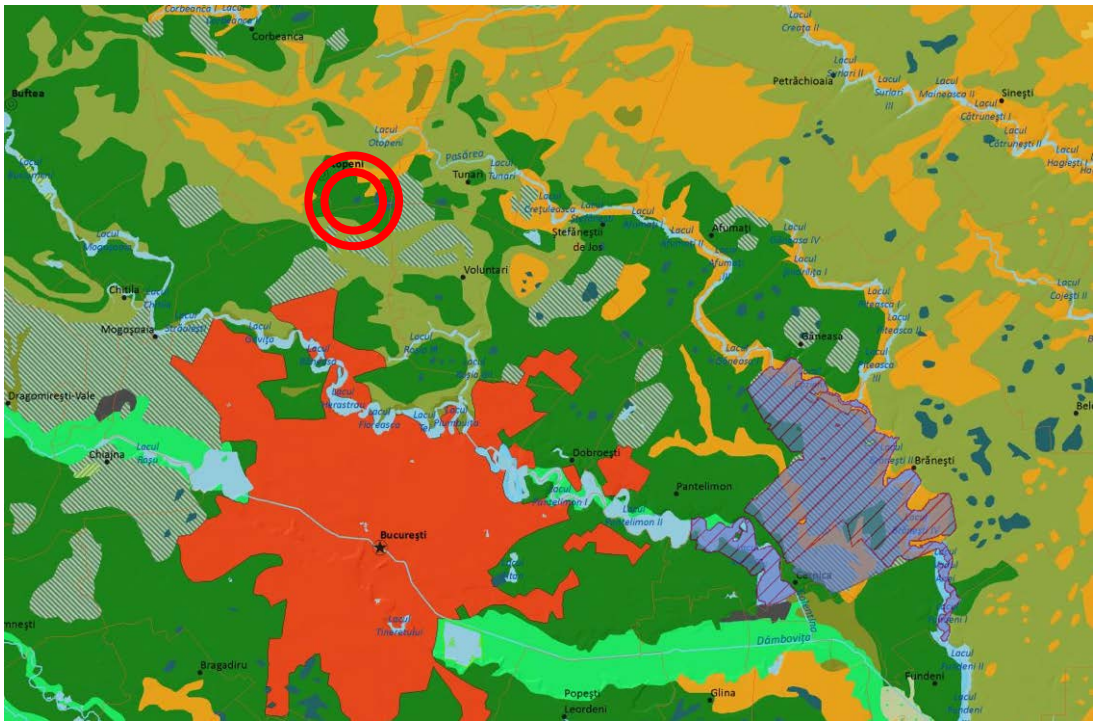
Relief

Relieful orașului Otopeni este caracterizat printr-o serie de trăsături geologice și geomorfologice specifice zonei de câmpie în care se află.

Otopeni este situat în Câmpia Vlăsiei, o subdiviziune a Câmpiei Române, pe interfluviul râurilor Colentina și Pasărea. Această poziție geografică îi conferă un relief predominant de câmpie, cu altitudini variind între 50 și 120m.

Relieful este format din câmpii largi și netede, caracterizate prin depozite de loess cu grosimi variabile între 2m și 12m. Aceste câmpii sunt afectate de procese de tasare, ceea ce influențează structura solului.

Zona prezintă interfluviile largi, cu o orientare și înclinare de la nord-vest către sud-est, presărate cu crovuri, movile și văiugi.





Sursa: atlas.anpm.ro- Limite arii protejate, Conservarea naturii

Formaţiunea geologică predominantă a Câmpiei Dunării, o formează loessul care se întinde ca o mantă aproape pe tot cuprinsul ei, acoperind atât câmpurile cât şi terasele. Grosimea straturilor de loess este diferită. În jurul Bucureştiului (şi deci şi în Câmpia Călnăului) grosimea este între 8-10m.

Sub loess şi în lungul văilor se întâlnesc depozite aluvionare formate din pietrişuri şi nisipuri. Grosimea pietrişurilor şi nisipurilor este şi ea diferită. În jurul capitalei variază între 5-25m.

În cuprinsul Câmpiei Vlasiei apar ca forme de relief câmpiile şi văile însoţite de lunci şi terase.

Câmpiile se prezintă ca nişte panouri netede în cuprinsul carora apar crovurile, mici depresiuni de tasare în loess.Terenul analizat se află la 8,2 km nord-est de un sit Natura 2000, Aria de Protecţie Specială Avifaunistică.

Reţea hidrografică

Reţeaua hidrografică a localităţii Otopeni este parte integrantă a sistemului hidrografic al judeţului Ilfov şi include mai multe cursuri de apă importante. Râul Pasărea este Reţeaua hidrografică a localităţii Otopeni este parte integrantă a sistemului hidrografic al judeţului Ilfov şi include mai multe cursuri de apă importante.

Râurile Snagov şi Vlăsia contribuie la reţeaua hidrografică a judeţului şi sunt esenţiale pentru biodiversitate, având zone umede care adăpostesc diverse specii de faună şi floră.

Clima

Această regiune este temperat-continentală cu variaţii mari de temperatură ce se fac tot mai simţite în ţara noastră, cu cât ne depărtăm mai mult de ţărmul Mării Negre spre interior. Mediile de temperatură în luna iulie variază între 22 şi 34 grade Celsius..

Iarna, temperatura medie a lunii ianuarie, a fost de 4-5 grade Celsius, dar în alte ierni mai geroase, a oscilat între -10 şi -20 grade Celsius.

Temperatura medie anuală se situează la nivelul întregii ţări, adică, între 10 şi 11 grade Celsius.

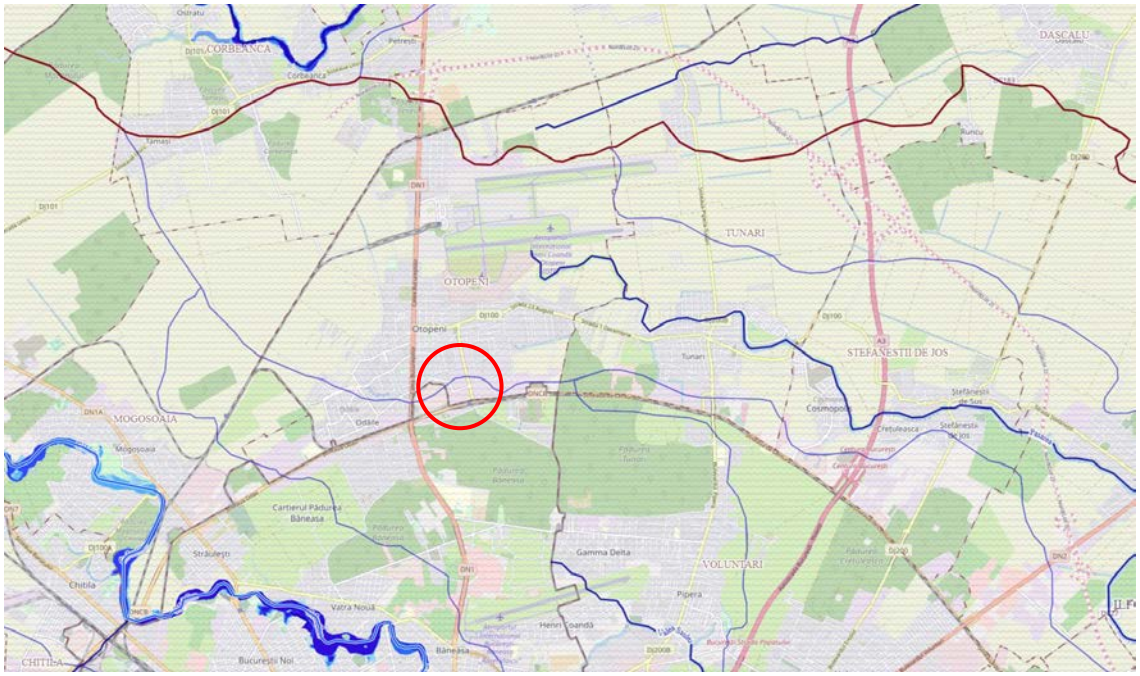
Aşadar, oraşul Otopeni, are un climat sănătos, prielnic desfăşurării activităţii omului şi dezvoltării culturilor agricole. Calamităţile sunt destul de sporadice, provocate de furtuni ori de grindină.

În general, cantitatea de zăpadă medie-anuală de precipitaţii este cuprinsă între 400-500 mm.

NOA PARTNERS
Tel: 0722.680.496
e-mail: proiecte@noapartners.ro
web: www.noaprtners.ro
Adresa: Str. Vasile Conta, Nr.6, Sector 2, Bucuresti
C.I.F: 42041898
Cont bancar: RO23BTRLRONCRT0535013801

Riscuri naturale

Terenul analizat nu se află în zona de risc de inundabilitate, el aflându-se in imediata apropiere, la aproximativ 2,90 km de reţeaua hidrografica a râului Pasărea, ce poate reprezenta cea mai apropiată zonă de inundabilitate, insa raul Pasarea nu se află într-o zonă de risc pe harta de hazard şi inundaţii.



Sursa: harti.inundatii.ro- Harta de hazard şi inundaţii

2.4. CIRCULAŢIA

Aspecte critice privind desfăşurarea, în cadrul zonei a circulaţiei rutiere

Accesul carosabil şi pietonal pe terenul studiat se poate realiza în prezent prin str. Oaşului, ce are un profil variabil, iar in dreptul terenului analizat are o ampriza de ~6.0 m, din care 5 m carosabil, care limitează terenul pe latura de E.

Dat fiind perspectiva de dezvoltare a zonei, conform avizului de Oporunitate nr. 03/5182 din 17.03.2025, emis de Primăria Otopeni, str. Oaşului este propusă la un profil de 8.00 m, cu un carosabil de 6.0 m şi două trotuare de câte 1.0m pe de-o parte şi de alta, reprezentând Faza 1. Într-o etapă ulterioară, respectiv Faza II – etapă de perspectivă, se prevede posibilitatea majorării profilului stradal la 11,00 m, condiţionat de oportunitatea iniţierii de către UAT Otopeni a unor proiecte de infrastructură rutieră destinate optimizării şi fluidizării traficului în zonă.

Capacităţi de transport, greutăţi în fluenţa circulaţiei, incomodări între tipurile de circulaţie, precum şi dintre acestea şi alte funcţiuni ale zonei, necesităţi de modernizare a traseelor existente şi de realizare a unor artere noi, capacităţi şi trasee ale transportului în comun, intersecţii cu probleme, priorităţi

- Traseele autobuzelor 441, 441B, 442, 443, 443B, 444, 446, 447, 447B, 448, 477, ce fac legatura locuitorilor cu Municipiul Bucuresti – mai exact zona Piata Presei şi care trec prin DN1/ E60, facilitand astfel accesul locuitorilor din comunele din nordul judeţului Ilfov (Ciolpani, Periş, Corbeanca, Gruiu, Snagov, Moara Vlăsiei, Grădiştea) către Municipiul Bucureşti.
- Cnf. PMUD 2016- 2030 Regiunea Bucureşti- Ilfov, pentru susţinerea transportului alternativ se propun dezvoltarea Centurii Cicloturistice a Bucureştiului şi extinderea reţelei ”Drumuri verzi”. Propunerile pentru transport se concentrează pe dezvoltarea reţelei de

metrou prin construcţia şi punerea în funcţiune a liniei M6, inclusiv material rulant- această linie de metrou facilitează legătura dintre Aeroporturile Băneasa (naţional) şi Otopeni (internaţional), cu linia M4 şi gara centrală (Gara de Nord)- posibilitate de extindere până la Gara Progresu (Magistrală Nord-Sud).

Printre proiectele naţionale propuse de Master Planul General de Transport ce vizează oraşul Otopeni sunt: construirea terminalului intermodal în vecinătatea Aeroportului Internaţional Henri Coandă, continuarea şi finalizarea construirii Autostrăzii A0, crearea de parcări de tip Park&Ride la staţiile cheie de transport public din cadrul Aeroportului Internaţional Henri Coandă.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale funcţiunilor ce ocupă zona studiată

Terenul în suprafaţă totală de 1.960 mp este situat în intravilanul loc. Otopeni şi este liber de construcţii. Conform P.U.G. oraş Otopeni, terenul se află în zona mixtă de locuinţe, servicii şi industrie nepoluantă.

Funcţiunea predominantă a zonei este de servicii.

Relaţionări între funcţiuni

Nu există disfuncţionalităţi între zona de studiu şi zonele adiacente.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Zona are un grad mediu de ocupare cu fond construit, dar se observă o creştere constantă în ultimii 10 ani. În zona aferentă terenului studiat există construcţii edificate cu regim mic de înălţime (max. P+3), având funcţiunea atât de locuire, cât si servicii, sau hale/depozite.

Terenul analizat este liber de construcţii.

Aspecte calitative ale fondului construit

Fondul construit din zona adiacentă terenului de studiu se află într-o stare relativ bună caracteristică construcţiilor noi. În mare proporţie fondul înconjurător a fost construit în ultimii 5-10 ani.

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Terenul analizat nu beneficiază de prezenţa a prea multe dotări de alimentaţie publică; cel mai apropiat restaurant este unul de tip fast-food (McDonald's), ce se află la ~850m, la DN1, iar cel mai apropiat magazin de tip supermarket (Lidl) se află la 1.1 km, tot cu deschidere la DN1. Alte dotări şi servicii publice (farmacie, şcoală, gradiniţă, restaurante, spălătorie auto, etc.), se află la minim 2 km, de-a lungul DN1, şi către centrul oraşului, de-a lungul str. 23 August- DN 100 .

Asigurarea cu spaţii verzi

În stadiul actual, nu există zone de spaţiu verde amenajat în apropiere; cel mai apropiat parc amenajat se află la ~ 900m - Parcul Unirii.

Existenţa unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Nu este cazul.

Principalele disfuncţionalităţi

Nu este cazul.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localităţii (debite şi reţele de distribuţie apă potabilă, reţele de canalizare, reţele de transport energie electrică, reţele de telecomunicaţie, surse şi reţele alimentare cu căldură, posibilităţi de alimentare cu gaze naturale- după caz)

NOA PARTNERS
Tel: 0722.680.496
e-mail: proiecte@noapartners.ro
web: www.noaprtners.ro
Adresa: Str. Vasile Conta, Nr.6, Sector 2, Bucuresti
C.I.F: 42041898
Cont bancar: RO23BTRLRONCRT0535013801

La nivelul oraşului, alimentarea cu apă şi canalizarea sunt realizate într-un sistem centralizat care va asigura alimentarea cu apă potabilă şi evacuarea apelor menajere a populaţiei. Terenul analizat are posibilitatea racordării directe la toate reţele tehnico-edilitare necesare.

Oraşul Otopeni beneficiază din punct de vedere al dezvoltării edilitare de investiţii în infrastructura de apa-canal prin extinderea reţelelor de alimentare cu apă şi canalizare pentru a acoperi cerinţele populaţiei din noile dezvoltări rezidenţiale şi comerciale.

În lungul str. Oaşului, din care se realizează accesul sunt pozate reţele de gaze distribuţie, de apa, canalizare si electrice. De asemenea str. Oaşului este bordată perimetral la partea sudica cu un canal deschis pentru ape pluviale.

2.7. Probleme de mediu

Oraşul Otopeni se confruntă cu mai multe probleme de mediu care afectează calitatea vieţii locuitorilor şi ecosistemul local.

Otopeni are un deficit acut de spaţii verzi, cu doar **1% din suprafaţa intravilană** dedicată acestora. Această situaţie limitează accesul locuitorilor la zone de recreere şi afectează calitatea aerului, având un impact negativ asupra sănătăţii publice.

Pentru viitor se propune conservarea si îmbunatatirea calitaţii mediului, prin coordonarea factorilor poluanţi atât în teritoriul administrativ, cât şi în cadrul localitaţilor, ţinandu-se seama de problemele specifice ale obiectivelor economice din zonă, existente sau viitoare.

Sursele de poluare ale solului se datorează în principal lipsei de spirit civic, prin depozitarea necontrolată a deşeurilor menajere pe sol si în zone cu vegetatie din jurul padurilor şi a apelor - zone destinate agrementului.

Nerespectarea principiilor de evacuare a apelor uzate din gospodarii, respectiv ”fosele septice improvizate”- un pericol de contaminare cu visururi, uneori, mortale, care afectează pânza freatică şi locuinţele învecinate, un pericol pentru mediul înconjurător.

Staţia de epurare din Otopeni este subdimensionată şi nu face faţă volumului crescut de ape uzate generate de dezvoltarea urbană rapidă. Aceasta a dus la contaminarea apei din puţurile locale cu bacterii periculoase, afectând sănătatea locuitorilor din zonele învecinate, cum ar fi Tunari şi Ştefăneşti.

În ceea ce priveşte poluarea aerului , circulaţia intensă de Calea Bucureştilor (DN1) şi pe Şos. De Centură a Bucureştiului contribuie la poluarea aerului în Otopeni; emisiile provenite din trafic afectează calitatea aerului şi pot avea efecte negative asupra sănătăţii populaţiei.

Terenul supus acestei documentaţii nu prezintă probleme semnificative de degradare a mediului , nu a fost ocupat anterior cu construcţii, aşadar nu sunt necesare lucrări de ecologizare sau lucrări de demolare care ar putea produce deşeuri.

<u>Disfunctionalitati</u>

În urma analizei multicriteriale a situaţiei existente s-au identificat urmatoarele disfuncţionalitati la nivelul localitaţii:

- insuficienţa spatiilor verzi;
- prezenţa unor terenuri insalubre apărute în urma dezvoltarii haotice a unor zone;
- necesitatea modernizarii drumurilor Ia nivelul zonei sudice a oraşului, în special în zonele de servicii, comerţ şi industrie pentru a răspunde fluxului necesar alocat fiecărei funcţiuni;

Necesitati si optiuni

Prin documentatia de PUZ intocmita se propune rezolvarea anumitor difuncţionalitati prezente in zonă:

- modernizarea drumurilor existente;
- realizarea unei infrastructuri edilitare care sa se încadreze in standardele actuale ale comunei

2.8. Optiuni ale populatiei

În cadrul întocmirii PUZ-ului se va respecta Ordinul nr. 2701/2010 şi se va ţine cont de barometrul opiniei publice (instrumentul prin care se măsoară reactivitatea populaţiei la problemele cu care se confruntă aceasta la un moment dat). Astfel se evidenţiază problemele majore ale oraşului Otopeni : capacitatea mică a bulevardelor existente şi starea fizică a acestora, incapabilitatea infrastructurii rutiere de a face faţă creşterii populaţiei şi a activităţilor economice, ceea ce duce la congestie si la dificultăţi de accesare a serviciilor publice, lipsa de locuinţe, poluarea cauzată de traficul intens de pe DN1 şi DNCB, insuficienţa spaţiilor publice şi a spaţiilor verzi, necesitatea reconversiei spaţiilor industriale etc. Înaintea iniţierii **PUZ-ului in cauza** s-a aprobat „Metodologia de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism". Această metodologie a impus autorităţilor responsabile cu aprobarea planului, dar şi iniţiatorului planului diverse obligaţii în 4 etape de consultare:

1. Implicarea publicului în etapa pregătitoare- ANUNT DE INTENTIE;

2. Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor;

3. Implicarea publicului în etapa avizării P.U.Z;

4. Implicarea publicului în etapa implementarii P.U.Z.

CAPITOLUL 3: PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În faza preliminară realizării PUZ-ului se realizeaza studii de fundamentare (actualizare topografică, studiu geotehnic, studiu reţele edilitare etc.), ale căror concluzii vor condiţiona organizarea urbanistică ulterioară a proiectului.

În abordarea sistematică a analizei teritoriului, în scopul valorificării potenţialului terenului studiat, s-au avut în vedere:

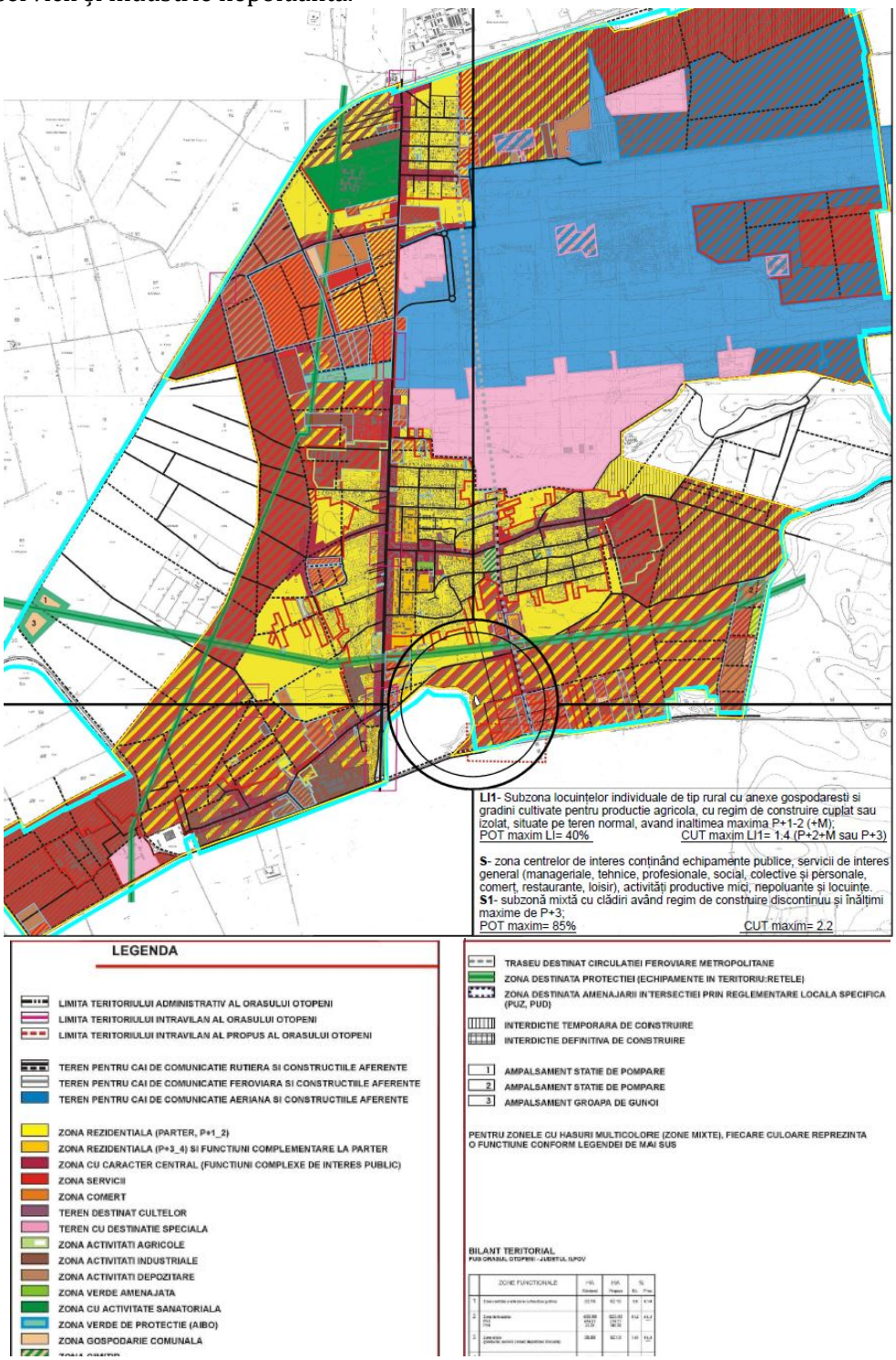
- poziţia în teritoriul;
- raportul cu sistemele de circulaţie majore ale orasului;
- necesităţile funcţionale ale zonei şi oraşului;
- definirea măsurilor de corectare ale zonei, pentru realizarea noilor soluţii de urbanism propuse, odata cu mentinerea elementelor favorizante;
- asigurarea unor condiţii de standard funcţional superior, pentru lucrătorii actuali ai zonei;

3.2. Prevederi ale PUG-ului/ PUZ-urilor aprobate

Potrivit reglementărilor Planului Urbanistic General, aprobat cu H.C.L. Otopeni nr. 36/10.07.2000, prelungit cu H.C.L. nr. 8/29.01.2016, nr.51/18.12.2018, nr.3/ 31.01.2024,

NOA PARTNERS
Adresa: Str. Vasile Conta, Nr.6, Sector 2, Bucuresti
Tel: 0722.680.496
e-mail: proiecte@noapartners.ro
web: www.noaprtners.ro
C.I.F: 42041898
Cont bancar: RO23BTRLRONCRT05350I380I

terenul ce face obiectul acestui PUZ se află în intravilanul localităţii în zona mixtă de locuinţe, servicii şi industrie nepoluantă.



Efecte:

Apare necesitatea evoluţiei funcţionale pentru întreaga zonă, datorită noilor oportunităţi apărute şi noilor tendinţe de dezvoltare, pentru intreaga zonă sudică a oraşului, mai ales din punct de vedere al circulaţiilor.

3.3. Valorificarea cadrului natural

S-a pus accent pe cadrul natural prin menţinerea unor spatii verzi care să integreze vegetaţia in interiorul viitoarei dezvoltari.

Se va evita pe cât posibil impermeabilizarea suprafeţelor verzi pentru menţinerea unei bune absorţii pluviale.

3.4. Modernizarea circulaţiei

Accesul in incinta reglementată se va face din strada Oaşului, stradă în prezent asfaltată, aflată la estul terenului studiat.

În Faza I, se propune realizarea profilului transversal al străzii Oaşului la o lăţime de 8,00 m, în conformitate cu prevederile Avizului de oportunitate nr. 03/5182 din 17.03.2025, emis de Primăria Oraşului 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, condiţionat de oportunitatea iniţierii de către UAT Otopeni a unor proiecte de infrastructură rutieră destinate optimizării şi fluidizării traficului în zonă.

Acest drum va face legatura în continuare intre DN 1- Calea Bucurestilor la partea vestică şi str. Gării Otopeni, la partea estica a acestuia.

Pentru terenul care face obiectul prezentei documentaţii PUZ, respectiv teren cu NC 120899 in suprafaţa de 1960mp, **este asigurat un procent de 30% de spaţiu calculat la subzona funcţionala Lc** in ambele faze de implementare, indiferent de profilul stradal de 8m sau 11m al străzii Oaşului.

Astfel, in Faza 1, din totalul de 1960mp, ce fac obiectul PUZ-ului, Lc ocupa o suprafaţa de 1879m, iar **spaţiul verde** aferent Lc **este de 564mp – reprezentând 30% din suprafaţă Lc**. Diferenţa intre 1960mp si 1879mp este alocata subzonei de cai de comunicatii rutiere – respectiv suprafata de 81mp, ce se va ceda cu titlu gratuit catre Primaria Otopeni.

In Faza 2, de lărgire a străzii Oaşului la profil de 11m, carosabilul rămâne neschimbat, iar trotuarul se măreşte de la 1m la 2,5m, **neafectând spaţiul verde prevăzut si reglementat in Faza 1, respectiv cei 564mp si respectand in continuare procentul min de 30%**. In etapa 2, Lc va avea o suprafata de 1802mp, iar CCr de 81mp+77mp=158mp. **Cei 77mp sunt aferenti extinderii trotuarului de la 1m la 2,5m si se vor ceda cu titlu gratuit.**

Reglementările de circulaţie constau în amplasarea marcajelor rutiere, precum şi amplasarea tuturor indicatoarelor de circulaţie, în vederea desfăşurării unei circulaţii în condiţii de siguranţă, confort si securitate.

Lucrările de reglementare a circulaţiei prin marcaje rutiere constau în delimitarea benzilor de circulaţie, direcţiilor de mers, prin săgeti, a spaţiilor interzise, asigurand o orientare a circulaţiei cât mai bună, conf. STAS 1848 / 1995.

Se vor asigura un numar minim de locuri de parcare conform anexei 5 din Regulamentul - General de Urbanism aprobat cu HG 525 din 1996, asigurate in incinta.

Parcarea si gararea autoturismelor se va face în interiorul proprietăţii, 2 locuri fiind adiacente str. Oasului; se vor dimensiona conform normativelor in vigoare.

Solutia propusa prevede un numar de 30 de apartamente, asigurandu-se minim 1.5 locuri de parcare/ apartament. Asadar, cele 45 de locuri de parcare necesare vor fi asigurate in incintă.

3.5 Zonificare funcţională

Conform temei program a beneficiarului pe teren urmează a se construi o locuinţă colectivă ce va fi încadrată in **Lc – Subzona locuinţe colective joase**

NOA PARTNERS
Tel: 0722.680.496
e-mail: proiecte@noapartners.ro
web: www.noaprtners.ro
Adresa: Str. Vasile Conta, Nr.6, Sector 2, Bucuresti
C.I.F: 42041898
Cont bancar: RO23BTRLRONCRT05350I3801

(D/S+P+2E+3Er); de asemenea, suprafata de teren necesară lărgirii str. Oaşului, ce se va ceda cu titlu gratuit către primărie, va fi încadrată în subzona Ccr- cai de comunicaţie rutieră.

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Toate clădirile si anexele se vor racorda la reţelele publice de alimentare cu apă si canalizare, energie electrică prin branşamente conf. Adresei de incadrare in strategia de dezvoltare nr. 5910 din 24.04.2025.

Noile construcţii se vor racorda reţelele de apă-canal existente din zonă. Totodată se vor face branşamente la reţelele de gaze naturale şi energie electrică, precum şi la reţelele de telefonie judetean existente în zonă.

Încălzirea imobilelor se va asigura prin prevederea unor sisteme de incalzire proprii.

Alimentarea cu apă se va realiza respectând normele de protecţie a mediului în cadrul unui sistem mixt, prin bransare la reteaua existenta. Se vor respecta normele de igienă şi recomandările privind mediul de viaţă al populaţiei aprobate cu O.M.S. nr. 536 / 1997. Alimentarea cu apă pentru stingerea incendiilor se va face de la reţeaua publică, prin hidranţii existenţi pe strada Oaşului.

Lucrările de alimentare cu apă şi canalizare propuse pentru investiţie vor fi corelate cu cele ale Primăriei oraşului Otopeni.

Canalizarea menajeră: apele uzate menajere vor fi evacuate in reteaua publica.

Pentru soluţia de evacuare a apelor uzate menajere, beneficiarul se va adresa Primăriei oraşului Otopeni, în vederea realizării şi aprobării unei analize la nivel local, având în vedere faptul că, competenţa înfiinţării, organizării şi gestionării serviciilor inteligente alternative, precum şi autorizarea sistemelor individuale adecvate, după caz, este a autorităţii publice locale, aprobarea soluţiilor privind evacuarea apelor uzate din cadrul investiţiei revenind în exclusivitate acesteia, conform prevederilor H.G. nr. 714/2022.

Canalizarea pluvială: apele pluviale convenţional curate de pe acoperişul clădirii vor fi dirijate prin intermediul unei reţele separate în vederea irigarii spatiilor verzi; apele uzate menajere vor fi evacuate în reţeaua publică.

Alimentarea cu gaze naturale a obiectivului se va realiza printr-un racord la reţeaua de distribuţie existentă în localitate. Traseul reţelei de gaze distribuţie subterane propus se realizeaza prin bransare la reteaua existenta la partea estica a străzii Oaşului.

Alimentarea cu energie electrica a obiectivului se va realiza printr-un racord la reţeaua de distribuţie existentă în localitate, în partea estică a terenului, la str. Oaşului. Totodata, cladirea va avea propriul generator electic.

Soluţia propusă respectă legislaţia în vigoare şi este reprezentată în planşa de Reţele edilitare şi în memoriile de specialitate întocmite. Proiectul va respecta avizele operatorilor de reţele edilitare publice din ILFOV, cat si cerinţele acestora.

3.7 Protecţia mediului

Sursele de poluare zonală sunt reprezentate, în special, prin produşi de ardere a carburanţilor în motoarele autovehiculelor (surse mobile trafic rutier) - (oxizi sulf, oxizi azot, monoxid carbon, pulberi în suspensie, aldehide, hidrocarburi volatile, plumb). Influenţa acestora va fi mult diminuată prin proiectarea de străzi în interiorul amplasamentului existent prevăzute cu faşii de spaţii verzi de protecţie.

Deşeurile rezultate, atât din activităţi de construire cât şi ca urmare a funcţionării viitoarelor construcţii, vor fi preselectate şi depozitate în containere închise şi vor fi evacuate periodic, prin contract cu o societate de salubritate.

3.8 Obiective de utilitate publică

Nu este cazul.

CAPITOLUL 4: CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Strategie de dezvoltare urbană

Obiectivul propus prin actuala documentaţie de urbanism de tip P.U.Z. se va realiza în acord cu tendinţele actuale de dezvoltare a zonei şi se va integra din punct de vedere funcţional, arhitectural şi estetic cu caracterul actual al zonei şi cu fondul construit existent.

P.U.Z.–ul nu reprezintă o fază de investiţie, ci o fază premergătoare realizării investiţiei.

Prevederile P.U.Z.–ului se realizează etapizat, pe probleme prioritare, menite să răspundă direct necesităţilor de dezvoltare a zonei.

Proiectul propus are ca scop rezolvarea relaţionării dintre sistemul de spaţii verzi, sistemul de circulaţii existent şi cadrul construit existent - contextul funcţional, jucând rolul de pivot între propunere, situaţia existentă şi prevederile sau sugestiile studiilor sau proiectelor de specialitate elaborate anterior acestei documentaţii.

4.2. Caracterul zonei, densităţi, indicatori urbanistici P.O.T., C.U.T.

Scopul principal este de a oferi un mediu de lucru confortabil şi durabil, cu spaţii verzi adecvate pentru a satisface nevoile angajatilor, punandu-se accentul si pe calitatea arhitecturii si a zonei inconjuratoare.

Ţinându-se cont de evoluţia zonei confirmată prin modificările aduse P.U.G., prin documentaţii de urbanism ulterioare cât şi de tipologia funcţională şi arhitecturală a imobilelor construite şi preconizate a fi construite în zonă, propunerea de compoziţie urbană şi de edificare (aşa cum reiese din aplicarea indicatorilor urbanistici) este întocmită astfel încât să asigure integrarea noii soluţii în dezvoltarea locală.

Astfel au fost tratate următoarele categorii generale de probleme:

- Realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesităţile actuale ale pieţei, cu legislaţia în vigoare şi cu tendinţele de dezvoltare urbană ale oraşului;
- Zonificarea funcţională a terenului în suprafaţă de 1.960 mp;
- Valorificarea punctelor tari, competenţelor distinctive şi oportunităţilor terenului;
- Statutul juridic al terenurilor;
- Lucrări de amenajare a terenului;
- Măsuri de protecţie a mediului;
- Reglementări specifice detaliate - permisiuni şi restricţii – incluse în Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z.

NOA PARTNERS

CAPITOLUL 5: ANEXE
5.1. Bilanț teritorial

Suprafata totala teren PUZ	1,960
Teren intravilan	1,960

	Existent	Existent	Propus	
	Teren liber de constructii	Cf PUG Otopeni aprobat	Lc -Subzona locuințe colective joase	
		Zonă mixtă de locuințe, servicii și industrie nepoluantă	-	
POT maxim	0	40% (locuire) / 85% (servicii și industrie)	40%	
CUT maxim	0	1.4 (locuire) / 2.20 (servicii și industrie)	1.40	
RMH Inaltime maxima	-	P+2E+M (10m - cornisa) locuire / 15m (servicii și industrie)	D/S+P+2E+3Er (15.00m atic)	
Nr locuri de parcare	-	min. 2 loc/mp (locuire) / 1 loc/20-30mp utili*1.2 (servicii și industrie)	min 1.5 loc/ap	
Suprafata desfasurata	-	4312mp (locuire) / 4704mp (servicii si industrie)	2,631	
Suprafata construita la sol	-	**40%** , 784 mp (locuire) / **85%**, 1666mp (servicii și industrie)	**40.0%**	752
Carosabil / Pietonal / Platforme	-	**30%**, 588 mp (locuire) / **5%**, 98 mp (servicii și industrie)	**30.0%**	564
Spatii Verzi	-	**30%**, 588 mp (locuire) / **10%**, 196 mp (servicii și industrie)	**30.0%**	564
TOTAL Suprafata reglementatata	1,960	**100%**, 1960 mp	**100.0%**	1,879

	CCr- Subzona cai de comunicatie rutiera - cedate catre primaria Otopeni			
		Zonă mixtă de locuințe, servicii și industrie nepoluantă	CCr- Subzona cai de comunicatie rutiera - cedate catre primaria	
POT maxim	0	40% (locuire) / 85% (servicii și industrie)	0%	
CUT maxim	0	1.4 (locuire) / 2.20 (servicii și industrie)	0.00	
RMH Inaltime maxima	-	P+2E+M (10m - cornisa) locuire / 15m (servicii și industrie)	-	
Nr locuri de parcare	-	min. 2 loc/mp (locuire) / 1 loc/20-30mp utili*1.2 (servicii și industrie)	-	
Suprafata desfasurata	-	4312mp (locuire) / 4704mp (servicii si industrie)	0	
Suprafata construita la sol	-	**40%** , 784 mp (locuire) / **85%**, 1666mp (servicii și industrie)	0%	0
Carosabil / Pietonal / Platforme	-	**30%**, 588 mp (locuire) / **5%**, 98 mp (servicii și industrie)	100%	81
Spatii Verzi	-	**30%**, 588 mp (locuire) / **10%**, 196 mp (servicii și industrie)	0%	0
TOTAL Suprafata reglementatata	1,960	**100%**, 1960 mp	100%	81

ZONE REGLEMENTATE	Suprafata -%	Suprafata -mp
Lc -Subzona locuințe colective joase	96%	1,879
CCr- Subzona cai de comunicatie rutiera - cedate catre primaria Otopeni	4%	81
Total teren	100%	1,960

Tel: 0722.680.496
e-mail: proiecte@noapartners.ro
web: www.noaprtners.ro
Adresa: Str. Vasile Conta, Nr.6, Sector 2, Bucuresti
C.I.F: 42041898
Cont bancar: RO23BTRLRONCRT05350I380I

Se propun următorii indicatori urbanistici :

Lc – Locuinţe colective joase
P.O.T.maxim : 40%
C.U.T.maxim : 1,4
Inălţime maximă la atic / cornişă: 15,00 m (D/S+P+2E+3Er)
Spaţiu verde: 30%

1,5 loc de parcare / apartament

Considerăm astfel oportună elaborarea documentaţiei de tip Plan Urbanistic Zonal cu respectarea condiţiilor mai sus menţionate şi legislaţiei în vigoare.

Întocmit,
urb. Oana Mihaela Popescu

Verificat,
urb. Nicolae Alin Chiran

