FOAIE DE CAPAT SI SEMNATURI

Proiect nr. : U 048/2024

Faza de proiectare : PLAN URBANISTIC ZONAL

Titlul lucrarii : PUZ- CONSTRUIRE IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE, ACCESE, AMENAJARE INCINTA SI UTILITATI

Amplasament : Jud Ilfov, Orasul Otopeni, nr.cad. 121906; Carte funciara 121906

Beneficiar : NORDUM PARK S.R.L. ; K.L.C. TEAM CONSTRUCT S.R.L.

Proiectantul lucrarii : S.C. M&M STUDIO DE PROIECTARE S.R.L

Data : August 2024

COLECTIV DE ELABORARE:

urb. Andrei Mlenajek - sef proiect

arh. Radu Bogdan-Alexandru- proiectat

MEMORIU GENERAL

CAPITOLUL 1: INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- **Proiect nr.** U048/ August 2024
- **Denumirea lucrarii** PUZ- CONSTRUIRE IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE, ACCESE, AMENAJARE INCINTA SI UTILITATI - Orasul Otopeni, judetul Ilfov
- **Faza** PLAN URBANISTIC ZONAL
- **Localitatea** OTOPENI
- **Beneficiar** C.L. OTOPENI
  NORDUM PARK S.R.L.; K.L.C. TEAM CONSTRUCT S.R.L.
- **Proiectant** S.C. M&M STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.

1.2. Obiectul lucrarii

Prezenta documentatie serveste la stabilirea regulilor de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si a amenajarilor aferente acestora pe o suprafata de **8.041,00mp din acte,** suprafata care a generat PUZ-ul, este situata in Orasul Otopeni, nr.cad. 121906, Carte Funciara 121906, jud. Ilfov.

Pe zona care face obiectul studiului, se propune schimbarea functiunii terenului in vederera construirii unor imobile de locuinte colective cu dotari aferente, accese, amenajare incinta si utilitati.

Realizarea obiectivelor propuse este justificata din urmatoarele puncte de vedere:

1. Localitatea are premize de dezvoltare, zona aferenta locuintelor colective cunoaste actualmente o tendinta de extindere.
2. Terenul este amplasat adiacent str. Maramures si str. Oasului accesul in zona propusa a fi destinata constructiilor facandu-se din aceastea.
3. Executarea constructiilor se face cu forta de munca si materiale produse in Romania.

S.C. M&M STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
Bucuresti, sector 6, Str. Drumul Taberei nr. 82, J40/20674/2017,
CUI 38614598
Tel mobil: 0723.634.453
e-mail: andreimlenajek@gmail.com

4. Realizarea unor constructii pe baza de proiecte tehnice intocmite de proiectanti autorizati cu efectuarea prealabila de studii geotehnice, respectand normele si normativele in vigoare, asigura dezvoltarea coerenta a zonei studiate.
5. Folosinta actuala a terenului este teren arabil, intravilan.

1.3. Surse documentare :

- **Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior sau concomitent PUZ :**

- Planul de Amenajarea Teritoriului National (P.A.T.N.), elaborat de URBANPROIECT intre anii 1994-2001
- Plan de Amenajare a teritoriului Judetean Ilfov – elaborat de URBANPROIECT Bucuresti in anul 1997 – reactualizat in anii 2003 - 2004
- Studiu privind probleme ale dezvoltarii urbane in teritoriu - Cazul zonelor periurbane ale oraselor mari : cazul Bucuresti – elaborat de URBANPROIECT intre anii 1996-1998
- Studii de circulatie in zona , cu legaturi in cadrul zonei periurbane Bucuresti si judetele limitrofe (1997)
- Plan Urbanistic General orasul Otopeni – aprobat de catre Consililul Local Otopeni prin hotararea nr. 36/10.07.2000 si prelungit prin HCL Otopeni nr. 8/29.01.2016, HCL Otopeni nr. 51/8.12.2018 si HCL Otopeni nr. 3/31.01.2024.

- **Surse de informatii utilizate, date statistice**

- Documentatiile cadastrale ale terenurilor studiate
- Informatii obtinute de proiectant de la Directia Urbanism si Amenajarea Teritoriului din cadrul Consiliului Judetean Ilfov
- Date culese de proiectant in teren

- **Baza topografica**

Planul topografic a fost realizat in sistem de referinta stereo 70 nivelment Marea Neagra

- **Metodologia utilizata**

Metodologia utilizata este in conformitate cu **«Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al planului urbanistic zonal»** aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000.

Proiectul are la baza :

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul ;
- Legea nr. 50/1991 (republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
- Legea nr. 453/2001 care modifica si completeaza Legea nr. 50/1991;

S.C. M&M STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
Bucuresti, sector 6, Str. Drumul Taberei nr. 82, J40/20674/2017,
CUI 38614598
Tel mobil: 0723.634.453
e-mail: andreimlenajek@gmail.com

- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicata);
- Legea privind circulatia juridica a terenurilor (nr. 54/1998);
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica (nr. 33/1994);
- Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare (nr. 7/1996) ;
- Legea privind calitatea in constructii (nr. 10/1995);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997);
- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998);
- Legile privind aprobarea sectiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului National;
- H.G.R. NR. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G.R.. nr. 855/2001 privind modificarea Hotararii Guvernului nr. 525/1996;
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/04.02.2014 pentru aprobarea normelor de iginena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei ;
- Legea 265/2006 privind protectia mediului
- Codul Civil;

CAPITOLUL 2: SITUATIA EXISTENTA

2.1. Incadrare in teritoriu si localitate

Orasul Otopeni este situat in partea de nord a judetului, pe DN1.

Legaturile zonei cu municipiul Bucuresti si cu teritoriul periurban sunt asigurate prin intermediul drumului national.

Teritoriul administrativ al Orasului Otopeni se invecineaza la nord cu teritoriul administrativ al comunei Corbeanca si Balotesti, la est cu teritoriul aadministrativ al comunei Tunari, la sud cu teritoriul administrativ al Municipiului Bucuresti si la vest cu teritoriul administrativ al comunei Mogosoaia.

Suprafata de teren care face obiectul studiului se afla in Orasul Otopeni accesul facandu-se din str. Oasului si str. Maramures.

Potrivit reglementarilor planului urbanistic general al Orasului Otopeni, terenul se afla in intravilanul localitatii.

2.2.Vecinatati

Vecinatati imediate:

- la nord– canal de desecare CCIII (HC 291); str. Maramures
- la vest – proprietate privata
- la est – proprietate privata
- la sud– str. Oasului

S.C. M&M STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
Bucuresti, sector 6, Str. Drumul Taberei nr. 82, J40/20674/2017,
CUI 38614598
Tel mobil: 0723.634.453
e-mail: andreimlenajek@gmail.com

2.3. Elemente ale cadrului natural

Relieful dominant este cel de campie, intreg teritoriul administrativ al orasului Otopeni (zona Bucuresti Nord : Buftea-Otopeni-Afumati) se situeaza pe subunitatile Campia Bucurestiului-Campia Movilitei, Campul Otopeni. Amplasamnetul studiat se situeaza din punct de vedere geomorfologic, in zona « Campul Otopeni » intre valea Pasarea si Raul Colentina. Reteaua hidrografica ce asigura drenajul subteran in zona este constituita de raul Colentina (colector central). Zona amplasamentului studiat face parte din marea unitate structurala cunoscuta sub numele de PLatforma Moesica, iar din punct de vedere morfologic se incadreaza in Campia Romana.

Prezinta urmatoarele caracteristici:

- raurile sunt foarte putin adancite, iar albiile sunt adesea mlastinoase;
- panza freatica este la mica adancime (3-5 m), astfel ca in perioadele cu ploi abundente apare excesul de umiditate;
- subsolul este constituit din nisipuri, pietrisuri cu unele intercalari de argile, peste care sunt dispuse straturi de loess, in care s-au format mici depresiuni de tasare ;
- altitudinea campiei este cuprinsa intre 102 si 107m;
- padurile ocupa suprafete importante.

Raul cel mai apropiat de amplasament este Pasarea, rau tipic de campie, cu o panta foarte mica, valea avand fundul plat si un curs meandrat. Amplasamentul studiat este totusi destul de departe (cca.6 km) de albia acestuia.

Zonele impadurite din apropiere au un rol ecologic in crearea unui topoclimat in care valorile caracteristice ale climei continentale excesive sunt mult atenuate. Aceste conditii favorabile au dus la dezvoltarea unor zone de agrement.

Suprafata terenului este relativ plana cu o inclinare generala pe directia nord-vest–sud-est.

- **Conditii hidrogeologice**

Din punct de vedere hidrogeologic, perimetrul cercetat este situat in cadrul marii unitati structurale cunoscute sub denumirea de Depresiunea Valaha, depresiune in care se intalnesc structuri hidrogeologice distincte : acvifere de adancime, de medie adanicme si freatice.

Pe amplasamentul viitoarei investitii in urma forajului realizat pana la adancimea de 7,00m (adancimea investigata-7m) nivelul hidrostatic a fost interceptat la adancimea de 5,40m sub forma de infiltratie.

S.C. M&M STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
Bucuresti, sector 6, Str. Drumul Taberei nr. 82, J40/20674/2017,
CUI 38614598
Tel mobil: 0723.634.453
e-mail: andreimlenajek@gmail.com

- **Conditii climatice**

Teritoriul apartine climei temperat-continentale cu nuante excesive, atenuata in parte datorita unor suprafete impadurite si a suprafetelor de apa prezente in zona.

In cadrul acestui tip de clima principalele caracteristici se prezinta astfel:
- temperatura medie anuala pozitive: 20 ÷23,0°C;
- temperatura medie anuala negative: - 2,7 ÷ -0.2°C;
- precipitatii medii anuale: 648 mm;
- numar mediu zile cu strat de zapada: circa 50;

Vara insumeaza, in medie, peste 30 zile tropicale. Iarna se inregistreaza de regula temperaturi de -10^{0}C/-20^{0}C cu alternante variabile in cele trei luni, uneori inregistrandu-se zapezi abundente si viscole.

In regimul vanturilor, pe teritoriul orasului Otopeni, ca de altfel pe intreg teritoriul judetului Ilfov, dominante sunt cele din directiile nord-est (22,4%), urmate de cele din sud-vest (14,8%).

Directiei nord-est ii revine si cele mai mari viteze medii anuale (3,5 m/sec), urmata de directia est (3,3 m/sec).

Ceata este un fenomen meteo-climatic frecvent in acest spatiu cu numeroase lacuri si aibii de rauri; anual se inregistreaza 40 - 50 de zile cu ceata, cu deosebire in anotimpurile de tranzitie si iarna.

- **Consideratii asupra amplasamentului**

Amplasamentul viitoarei investiti se afla in intravilanul Orasului Otopeni, accesul facandu-se din str. Maramures si str. Oasului.

Terenul studiat prin P.U.Z. cu nr. Cad. 121906 are suprafata de 8.041,00mp din acte.

Terenul este proprietatea privata a firmelor NORDUM PARK S.R.L. si K.L.C. TEAM CONSTRUCT S.R.L.

Terenul studiat are numarul cadastral 121906, iar dreptul de proprietate asupra lui este inscris in Cartea Funciara 121906.

2.4. Circulatia

Teritoriul administrativ al orasului este strabatut de urmatoarele drumuri clasificate ca drumuri publice:

- drumul national DN 1
- Dj 100

S.C. M&M STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
Bucuresti, sector 6, Str. Drumul Taberei nr. 82, J40/20674/2017,
CUI 38614598
Tel mobil: 0723.634.453
e-mail: andreimlenajek@gmail.com

- autostrada A0
- soseaua de centura DNCB

Profilul transversal al drumului este conform normelor in vigoare.

2.5. Intravilan existent. Bilant teritorial existent

Potrivit Planului Urbanistic General al orasului Otopeni– aprobat de catre Consililul Local Otopeni prin hotararea nr. 36/10.07.2000 si prelungit prin HCL Otopeni nr. 8/29.01.2016, HCL Otopeni nr. 51/8.12.2018 si HCL Otopeni nr. 3/31.01.2024, terenul se afla in intravilanul localitatii.

Zona se caracterizeaza ca fiind o zona cu tendinte de dezvoltare.

2.6. Zone expuse la riscuri naturale

Analiza efectuata la nivel judetean, pe baza datelor obtinute de la Comisia judeteana de aparare impotriva inundatiilor, a alunecarilor de teren sau a cutremurelor de pamant, rezulta urmatoarele:

- nu exista zone afectate de inundatii datorate revarsarii unui curs de apa;
- nu exista zone expuse alunecarilor de teren cu caracter potential;
- conform SR 11100/1-93 zona studiata este situat in zona seismica '71" (MKS)sau zona „C“ conf. P100/92 cu K_S = 0,30 si T_C = 1,6 sec.

Amplasamentul nu este supus la riscuri naturale previzibile.

2.7. Echiparea edilitara

- **Alimentare cu apa potabila**

Localitatile dispun de instalatii centralizate de alimentare cu apa potabila in zona sau in apropierea zonei studiate.

Majoritatea cladirilor sunt bransate la reteaua de apa potabila detinuta de VEOLIA ROMANIA SOLUTII INTEGRATE SA. Exista un numar redus de locuinte vechi nebransate la retelele publice.

- **Canalizarea apelor uzate**

Localitatile dispun de instalatii centralizate de canalizare.

Majoritatea cladirilor sunt bransate la reteaua de canalizare detinuta de VEOLIA ROMANIA SOLUTII INTEGRATE SA. Exista un numar redus de locuinte vechi nebransate la retelele publice.

Apele pluviale se scurg liber la suprafata terenului prin rigole si santuri.

S.C. M&M STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
Bucuresti, sector 6, Str. Drumul Taberei nr. 82, J40/20674/2017,
CUI 38614598
Tel mobil: 0723.634.453
e-mail: andreimlenajek@gmail.com

- **Alimentare cu energie termica**

Alimentarea cu caldura a imobilelor din Orasul Otopeni este realizata in general in sistem local.

In zona PUZ nu exista capacitati de producere a agentului termic si nici retele majore de transport al agentului termic.

- **Alimentare cu gaze naturale**

In prezent exista retea de distributie a gazelor naturale in Orasul Otopeni.

- **Alimentarea cu energie electrica**

Localitatea este alimentata din statii de transformare racordate la Sistemul Energetic National.

Liniile de medie tensiune ce deservesc localitatile sunt de tip aerian si subteran. Pentru pozarea liniilor aeriene de medie tensiune se utilizeaza stalpi de beton tip CONEL - medie tensiune.

Reteaua locala de distributie de joasa tensiune (0,40 kV) este de tip aerian si subteran (in zona centrala a localitatilor). Alimentarea acestei retele se face din posturi de transformare racordate la reteaua de distributie de medie tensiune.

Iluminatul public este prezent in zonele centrale ale localitatilor.

Zona studiata in PUZ este in apropierea unei retele locale de distriburie a energiei electrice.

- **Telecomunicatii**

Reteaua de telecomunicatii a orasului Otopeni se compune din centrale telefonice care asigura legaturi urbane, interurbane si internationale.

Amplasamentul nu este strabatut de cabluri subterane sau aeriene ale retelei telefonice.

2.8. Probleme de mediu

Calitatea globala a mediului inconjurator din teritoriul administrativ al orasului Otopeni este apreciata ca buna, calificativ rezultat din insumarea valorilor calitatii aerului, apei, solului si fondului forestier.

Pentru viitor se propune conservarea si imbunatatirea calitatii mediului, printr-o judicioasa coordonare a factorilor poluanti atat in teritoriul administrativ, cat si in cadrul localitatilor, tinandu-se seama de problemele specifice ale obiectivelor economice din zona, existente sau viitoare.

S.C. M&M STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
Bucuresti, sector 6, Str. Drumul Taberei nr. 82, J40/20674/2017,
CUI 38614598
Tel mobil: 0723.634.453
e-mail: andreimlenajek@gmail.com

- **Calitatea aerului**

Sursele de poluare ale aerului sunt surse mobile cum ar fi circulatia auto/feroviara, in special de-a lungul marilor artere. Traficul rutier intens si aglomerarile de masini in spatii insuficient amenajate influenteaza negativ calitatea aerului mai ales in perioada lunilor de vara si in special la sfarsitul saptamanii.

La poluarea atmosferei participa si sursele imobile, respectiv unitatile industriale si de depozitare, unitatile de transport local si unitatile cu profil agro-zoo.

In acest moment arderea combustibililor fosili (carbune, produse petroliere) in surse stationare, respectiv in locuintele si unele dotari. este raspunzatoare de incarcarea atmosferei cu un complex de poluanti gazosi si solizi (S02, NO, CO, CO2, cenusa si zgura).

In concluzie, sunt necesare masuri pentru reducerea sau eliminarea nocivitatilor direct la sursa.

- **Calitatea apei**

Cursul de apa care strabate zonele inconjuratoare este Raul Pasarea. Sursele de poluare in zona cursurilor de apa se refera in mod special la utilizatorii care pot afecta calitatea apelor de suprafa si subterane, prin evacuarea apelor uzate mai mult sau mai putin epurate.

- **Sursele de apa**

Conform studiilor hidrotehnice in zona se gasesc trei straturi acvifere:

- acviferele de adanicme ce reprezinta o sursa de apa subterana intens;
- acviferele de medie adancime , acvifer sub presiune, cu nivel ascensional, stabilizat la adancimi realtiv reduse de 8÷15m
- acviferul freatic este cantonat in pietrisurile de Colentina, formatiune care intruneste conditiile de colectare a apelor subterane, constituindu-se intr-un acvifer cu nivel liber.

- **Calitatea solului**

Sursele de poluare ale solului se datoreaza in principal activitatii turistice, in special in perioadele de varf, si se manifesta prin depozitarea necontrolata a deseurilor menajere provenite de la unitatile hoteliere, comerciale, cat si de la turistii individuali, pe soluri si in zone cu vegetatie din jurul apelor sau al padurilor, destinate agrementului.

Exista de asemenea posibilitatea degradarii malurilor din zona din cauza lucrarilor de consolidare sau amenajare a acestora executate individual.

In cazul analizat, realizarea unui cadru construit cu functiunea de locuinte colective si dotari aferente, va avea un impact deosebit asupra factorului natural si uman, atata timp cat nu se

S.C. M&M STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
Bucuresti, sector 6, Str. Drumul Taberei nr. 82, J40/20674/2017,
CUI 38614598
Tel mobil: 0723.634.453
e-mail: andreimlenajek@gmail.com

va urmari abordarea ecologica a problemelor de urbanism si nu vor fi respectate principiile "Dezvoltarii durabile".

2.9. Disfunctionalitati

Analiza multicriteriala a situatiei existente a pus in evidenta urmatoarele disfunctionalitati, care reclama solutii de eliminare sau remediere:

- gradul redus de racordare a construciiilor la retelele de alimentare cu apa si canalizare;
- gradul de incarcare foarte mare al reteleor electrice determina pierderi in conductori (dimensionarea retelelor la un necesar de putere mai scazut decat cererea) ;
- grad de telefonizare scazut;
- insuficienta spatiilor plantate:
- poluarea apelor
- nivelul de dezvoltare economica destul redus
- populatie redusa si imbatranita
- lipsa multor dotari necesare

- **In mod special in zona studiata disfunctionalitatile specifice sunt :**

- starea drumurilor, care necesita modernizari si reparatii pentru a fi aduse la nivelul cerintelor.
- lipsa multor dotari necesare

2.10. Necesitati si optiuni

Eliminarea sau diminuarea disfunctionalitatilor mentionate conduc direct la rezolvarea necesitatilor si optiunilor autoritatilor publice locale, a factorilor interesati si a populatiei cu privire la organizarea teritoriului comunelor din judetul Ilfov.

Prin documentatie se propune rezolvarea disfunctionalitatilor specifice zonei studiate si anume :

- modernizarea si amenajarea drumurilor existente
- crearea unei infrastructuri edilitare locale la nivelul standardelor internationale

CAPITOLUL 3: PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Aceasta lucrare este intocmita pe baza datelor culese din studiile si proiectele precizate la capitolul 1.3. - Surse documentare.

Beneficiarul lucrarii a pus la dispozitie studiile de fundamentare cu caracter analitic, consultativ sau prospectiv necesare.

S.C. M&M STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
Bucuresti, sector 6, Str. Drumul Taberei nr. 82, J40/20674/2017,
CUI 38614598
Tel mobil: 0723.634.453
e-mail: andreimlenajek@gmail.com

3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General

- **Alegerea amplasamentului**

Amplasamentul se afla in intravilanul Orasului Otopeni.

Criterii avute in vedere pentru amplasarea viitoarelor obiective au fost:

- amplasamentul este situat in intravilan, tendinta de dezvoltare in aceasta zona este de locuire colectiva si dotari aferente.
- retelele electrice, de gaz metan, de alimentare cu apa si canalizare si de telercomunicatii se vor extinde sau exista in zona
- starea drumurilor, pana la amplasament este una buna.

- **Prevederi ale Planului Urbanistic General**

Planul urbanistic general al orasului Otopeni– aprobat de catre Consililul Local Otopeni prin hotararea nr. 36/10.07.2000 si prelungit prin HCL Otopeni nr. 8/29.01.2016, HCL Otopeni nr. 51/8.12.2018 si HCL Otopeni nr. 3/31.01.2024 reglementeaza suprafata de teren studiata, ca situata in zona mixta de locuinte, servicii si industrie nepoluanta. Din punct de vedere al regimul economic, terenul este incadrat ca intravilan, arabil conform extrasului de carte funciara.

Realizarea viitoarei investitii va determina modificari ale reglementarilor PUG-ului aprobat anterior, prin modificarea zonei functionale.

3.3.Valorificarea cadrului natural

Conform art. 8 din Legea nr. 422/2001 pentru fiecare monument istoric si sit arheologic se instituie zona sa de protectie, prin care se asigura conservarea integrala a monumentului istoric si a cadrului sau construit sau natural.

In zona studiata precum si in apropierea ei nu exista zone declarate monumente ale naturii sau rezervatii naturale care sa implice restrictii de construire.

Nu sunt necesare lucrari de sistematizare verticala, deoarece terenul este conventional plan.

Nivelul apei freatice fiind scazut. nu implica precautii deosebite de fundare.

Conditiile de clima (temperat-continentala cu influente submediteraneene) nu ridica probleme pentru realizarea obiectivului propus.

Prin realizarea viitoarei investitii se va incerca pastrarea cat mai mult cu putinta a vegetatiei inalte existente in zona totodata, se vor infiinta noi plantatii pentru a crea unui ambient placut la nivelul ansamblului construit.

S.C. M&M STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
Bucuresti, sector 6, Str. Drumul Taberei nr. 82, J40/20674/2017,
CUI 38614598
Tel mobil: 0723.634.453
e-mail: andreimlenajek@gmail.com

3.4.Organizarea circulatiei

Terenul studiat se invecineaza in partea de nord cu str. Maramures si in partea de sud cu str. Oasului.

Pornind de la cerinta Legii nr. 43/1975 si a Ordinului Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 care prevede pentru drumuri platforme minimale si avand in vedere necesitatea preluarii circulatiei pietonale si a asigurarii unui traseu pentru retele si conform prevederilor PUG Otopeni :

- profil existent Str. Maramures: carosabil variabil de 4.80m respectiv de 6.00m, un trotuar cu o latime variabila pe o parte a drumului si un spatiu verde cu o latime variabila pe partea cu Canalul de desecare CCIII (HC 291).

- Se propune cu caracter orientativ modernizarea str. Maramures la un profil de 9.00m cu un carosabil de 7,00m (o banda pe sens cu o latime de 3,50m fiecare cu rigola inclusa), doua trotuare cu o latime de 1,00m fiecare.

In vederea accesului la teren se propune o supratrecere a canalului de desecare CCIII (HC291).

- Str. Oasului va avea un profil propus de 9,00m cu un carosabil de 7,00m (o banda pe sens cu o latime de 3,50m fiecare cu rigola inclusa), doua trotuare cu o latime de 1,00m fiecare.

- drumul propus in incinta (din partea de est a terenului) va avea un profil de 9.50m cu un carosabila de 7,00m, un trotuar cu o latime de 2,00m si un spatiu verde de aliniament cu o latime de 0,50m.

Parcajele vor fi configurate spatial in conformitate cu NP24/2022.

Pentru locuinte se vor asigura un numar de minim 1,5 locuri de parcare/unitate locativa pentru zona de locuinte.

Pentru celelalte functiuni permise se va respecta Anexa 5 - R.G.U.

3.5. Intravilan propus. Bilant teritorial propus

Prin planul urbanistic zonal se prevede schimbarea functiunii zonei (zona mixta de locuinte, servicii si industrie nepoluanta) propuse prin PUG aprobat anterior, in zona Lc -zona locuinte colective si functiuni complementare in vederea construirii unor imobile de locuinte colective cu dotari aferente, accese, amenajare incinta si utilitati.

S.C. M&M STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
Bucuresti, sector 6, Str. Drumul Taberei nr. 82, J40/20674/2017,
CUI 38614598
Tel mobil: 0723.634.453
e-mail: andreimlenajek@gmail.com

BILANT TERITORIAL

Zone functionale	Existent				Propus			
	extravilan		intravilan		extravilan		intravilan	
	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
Zona Lc –din care:	-	-	-	-	-	-	**8.041,00**	**100.00**
- Lc1- subzona locuinte colective si functiuni complementare:								
-construcii							3.216,40	40.00
-circulatii-strazi carosabile si zona de protectie a lor (acostamente, santuri, trotuare, plantatii de aliniament), parcari si trotuare-- circulatii incinta							1.006,19	12.52
-spatii verzi							2.144,27	26.67
- Sp- subzona loisir si agrement							268,03	3.33
- G- subzona de gospodarie comunala							18,00	0.22
- Cr- subzona cai de comunicatie rutiera- strazi carosabile si zona de protectie a lor (acostamente, santuri, trotuare, plantatii de aliniament) modernizari existente si noi-- propuse sa fie cedate cu titlu gratuit in domeniul public in vederea modernizarii tramei stradale existente si crearea de noi drumuri							1.388,11	17.26
Zona arabil	-	-	**8.041,00**	**100.00**	**-**	**-**	-	-
Total	-	-	**8.041,00**	**100.00**	**-**	**-**	**8.041,00**	**100**

S.C. M&M STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
Bucuresti, sector 6, Str. Drumul Taberei nr. 82, J40/20674/2017,
CUI 38614598
Tel mobil: 0723.634.453
e-mail: andreimlenajek@gmail.com

- procentul de spatii verzi pentru intreg ansamblul va fi de 30% din suprafata totala a terenului de 8.041,00mp ;

- spatiu verde - 2.412,30mp (30% din total teren), din care 268,03mp spațiu verde public reprezentand 5% din 2/3 din suprafata totala de teren (suprafata pentru care se face schimbare de functiune).

- spatiu verde -2.412,30mp (30% din total teren) astfel:

- 2.144,27mp (26.67% din total teren)---din subzona Lc1

- 268,03mp (3.33% din total teren)-- subzona Sp

3.6. Zonificare functionala - Reglementari

Functiunea dominanta propusa pentru zona studiata este cea de locuinte colective si functiuni complementare.

Suprafata totala 8.041,00mp.

In concordanta cu tendinta de dezvolatre a localitatii , tema beneficiarului si prevederile PUG Otopeni viitoarea investitie cuprinde urmatoarea zona functionala:

- **Zona Lc –zona locuinte colective si functiuni complementare- 8.041,00mp**
  - **subzona Lc1- subzona locuinte colective si functiuni complementare**

    -constructii S/Ds+P+2E+E3R, cu inaltime maxima la atic= 16,00 m ;
  - **subzona Sp- subzona loisir si agrement**
  - **subzona G- subzona de gospodarie comunala**
  - **subzona Cr- subzona cai de comunicatie rutiera- strazi carosabile si zona de protectie a lor (acostamente, santuri, trotuare, plantatii de aliniament) modernizari existente si noi-- propuse sa fie cedate cu titlu gratuit in domeniul public in vederea modernizarii tramei stradale existente si crearea de noi drumuri**

Sunt prevazute imprejmuiri atat spre drumurile existente propuse pentru modernizare care vor avea inaltimea de maximum 2,00 m, din care un soclu opac de 0,60 m si o parte transparenta dublata cu gard viu, cat si cele din inspre terenurile invecinate care vor fi opace cu inaltimi de maximum 2,50 m.

- **Categorii de interventii urbanistice:**

- Amenajarea cailor rutiere – acces auto in cadrul viitoarei incinte, parcaje autoturisme, platforme pentru intoarcere.

S.C. M&M STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
Bucuresti, sector 6, Str. Drumul Taberei nr. 82, J40/20674/2017,
CUI 38614598
Tel mobil: 0723.634.453
e-mail: andreimlenajek@gmail.com

- **Reglementari**

- edificabilul va fi delimitat de retrageri conform ***PL 3- Reglementari urbanistice***
- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- folosirea unor materiale de constructie durabile, cu finisaje moderne;

- procentul de spatii verzi pentru intreg ansamblul va fi de 30% din suprafata totala a terenului de 8.041,00mp;

- spatiu verde - 2.412,30mp (30% din total teren), din care 268,03mp spațiu verde public reprezentand 5% din 2/3 din suprafata totala de teren (suprafata pentru care se face schimbare de functiune).

- spatiu verde -2.412,30mp (30% din total teren) astfel:

- 2.144,27mp (26.67% din total teren)---din subzona Lc1

- 268,03mp (3.33% din total teren)-- subzona Sp

INDICI URBANISTICI MAXIMALI PROPUSI

Zona Lc –zona locuinte colective si functiuni complementare

POT maxim = 40 %
CUT maxim = 1.45
--- POT-ul si CUT-ul propuse se vor calcula raportat la intreaga suprafata de teren (8.041,00mp) analizata prin prezentul PUZ

3.8. Dezvoltarea echiparii tehnico-edilitare

- **Alimentarea cu apa potabila**

Necesarul de apa va asigura :

- alimentarea cu apa potabila a angajati ;
- udatul spatilor verzi;
- stropitul si spalatul platformelor interioare.

Cantitatile de apa necesare vor fi calculate conform SR 1343/1-1995, STAS 1478-90, STAS 1846-90.

Debitul de apa necesar consumului in incinta se va asigura din reteaua publica a orasului Otopeni existenta in zona conform aviz de gospodarie a apelor NR. 103-IF din 16.07.2025 emis de SGA Ilfov-Bucuresti. **Debitul de apa se va asigura prin intermediul unor bazine de**

S.C. M&M STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
Bucuresti, sector 6, Str. Drumul Taberei nr. 82, J40/20674/2017,
CUI 38614598
Tel mobil: 0723.634.453
e-mail: andreimlenajek@gmail.com

retentie prevazute cu pompe de ridicare a presiunii, alimentate din reteaua publica de apa a orasului Otopeni.

Alimentarea cu apa pentru stingerea incendiitor se va face din sursa propusa conform aviz nr. 92461898 din 13.01.2025 emis de VEOLIA ROMANIA SOLUTII INTEGRATE S.A., aviz de gospodarie a apelor NR. 103-IF din 16.07.2025 emis de SGA Ilfov-Bucuresti si Decizia etapei de incadrare nr. 79 din 26.08.2025 emis de emis de ANMAP.

Reteaua de distributie se va realiza din materiale folosite in prezent pentru transportul apei potabile. Ea va fi echipata cu camine pentru vane de aerisire si pentru golire si cu hidranti de incendiu exteriori.

Solutia de alimentare cu apa se va aviza de catre Agentia de protectie a Mediului .

Realizarea lucrarilor necesare pentru asigurarea alimentarii cu apa se va face pe baza unui proiect de executie intocmit de o firma de specialitate cu respectarea legislatiei si normativelor in vigoare, precum si a avizelor necesare.

- **Canalizarea apelor uzate**

Intr-o prima etapa, apele uzate menajere vor fi trecute printr-o statie de epurare, dupa care vor fi evacuate in canalul de desecare CCIII (Hc 291), canal aflat in administrarea A.N.I.F. si posibilitate de bransare la reteaua de canalizare a orasului Otopeni in momentul punerii in functiune a acesteia conform aviz nr. 92461898 din 13.01.2025 emis de VEOLIA ROMANIA SOLUTII INTEGRATE S.A., aviz de gospodarie a apelor NR. 103-IF din 16.07.2025 emis de SGA Ilfov-Bucuresti si Decizia etapei de incadrare nr. 79 din 26.08.2025 emis de emis de ANMAP.

Solutia de canalizare se va aviza de catre Agentia de protectie a Mediului.

Realizarea lucrarilor necesare pentru asigurarea canalizarii se va face pe baza unui proiect de executie intocmit de o firma de specialitate cu respectarea legislatiei si normativelor in vigoare, precum si a avizelor necesare.

- **Canalizarea apelor pluviale**

Apele pluviale provenite de pe suprafetele betonate vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi, apoi vor fi evacuate intr-un bazin de retentie, de unde vor fi folosite la intretinerea spatiilor verzi conform aviz de gospodarie a apelor NR. 103-IF din 16.07.2025 emis de SGA Ilfov-Bucuresti si Decizia etapei de incadrare nr. 79 din 26.08.2025 emis de emis de ANMAP.

S.C. M&M STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
Bucuresti, sector 6, Str. Drumul Taberei nr. 82, J40/20674/2017,
CUI 38614598
Tel mobil: 0723.634.453
e-mail: andreimlenajek@gmail.com

Apele pluviale de pe acoperisuri vor fi evacuate la teren conform aviz de gospodarie a apelor NR. 103-IF din 16.07.2025 emis de SGA Ilfov-Bucuresti si Decizia etapei de incadrare nr. 79 din 26.08.2025 emis de emis de ANMAP.

Panta naturala a terenului permite scurgerea apelor pluviale.

- **Alimentare cu energie termica si gaze naturale**

Alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se poate face prin racordarea la reteaua de distributie de gaze naturale existenta in orasul Otopeni.

La executarea retelei de gaze se va tine seama obligatoriu de faptul ca in spatiul disponibil urmeaza a se monta si alte conducte : apa, canalizare, alimentare cu energie electrica, CATV, canalizatie telefonica etc. si de aceea trebuie lasate spatiile necesare si pentru montarea acestora, realizandu-se o coordonare corespunzatoare din faza de proiectare.

- **Alimentare cu energie electrica**

Alimentarea cu energie electrica a noilor constructii se propune a se face din reteaua ce alimenteaza orasul Otopeni.

Pentru noii consumatori se poate realiza bransarea la reteaua existenta prin extinderea acesteia in sistem L.E.A., in masura in care reteaua existenta o permite, si cu acordul detinatorului, si alimentarea prin intermediul unui post trafo a viitoarei investitii.

Solutia de alimentare cu energie electrica va trebui sa aiba in vedere o serie de considerente obligatorii pentru a asigura un serviciu energetic performant si sigur.

Printre acestea enumeram :

- alimentarea cu energie electrica a consumatorilor se va face la parametrii impusi de standardele nationale
- postul de transformare va fi de tip constructie de zidarie (PCZ) si va fi amplasat in centrul de greutate al zonei pe care o deserveste
- racordurile electrice vor fi dimensionate astfel incat sa permita o mai mare variatie a cantitatii de energie electrica consumata de abonat
- puterile de calcul se vor face conf. Precizarilor chestionarului energetic.

- **Iluminatul exterior**

Incinta va fi prevazuta cu corpuri de iluminat exterior amplasate pe stalpi standard.

Telecomunicatii

Reteaua locala se va extinde si la viitoarea investitie, pentru a asigura legaturi telefonice fixe.

S.C. M&M STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
Bucuresti, sector 6, Str. Drumul Taberei nr. 82, J40/20674/2017,
CUI 38614598
Tel mobil: 0723.634.453
e-mail: andreimlenajek@gmail.com

Racordul telefonic al zonei la reteaua de telefonie va face obiectul unui proiect separat elaborat de firme acreditate, de detinatorul de retea din zona si avizat conform legii.

3.9. Protectia mediului

Impactul investitiei asupra mediului se imparte in :

- Impactul ce are loc in timpul constructiei viitoarei investitii
- Impact ce are loc in timpul exploatarii acestuia.

Prima faza este limitata si va produce o categorie de impact precum : praf, zgomot si vibratii. Aceste efecte sunt temporare.

In timpul exploatarii, factori ca zgomotul si emisia de agenti poluanti, desi redusi trebuie estimati.

- **Poluarea aerului**

Faza de constructie a cladirilor si a cailor rutiere aferente viitoarei investitii.

Calitatea aerului va fi foarte putin afectata de functionarea masinilor si utilajelor care sunt utilizate la constructii. Acestea pot polua prin emisii specifice arderilor incomplete a combustibililor care elimina gaze de esapament ce contin monoxid de carbon, hidrocarburi funingine, precum si alte substante ce depind de tipul de catalizator utilizat.

Emisia de agenti poluanti este dispersata in atmosfera,fiind totusi nesemnificativa in raport cu poluarea datorata traficului rutier,avandu-se in vedere ca se foloseste un numar redus de masini si utilaje necesare constructiei viitoarei investitii.

Pe parcursul executiei constructiei se propaga in aer praf, pulberi de ciment, posibil mirosuri neplacute etc.

Faza de exploatare a viitoarei investitii

Efectul produs de vehicolele utilizate si cele ce asigura aprovizionarea este redus.

- **Poluarea sonora**

Sursele de poluare sonora la nivelul viitoarei investitii din:

- depozitare (nivelul zgomotului este redus) ;
- transportul rutier – prin zgomotul produs in timpul rularii autovehicolelelor, semnalizarea acustica etc. (nivel redus).

- **Poluarea apei de suprafata si a panzei de apa freatica**

Lucrarile din proiect nu afecteaza calitatea fizica, radiologica a apei de suprafata si a panzei freatice.

S.C. M&M STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
Bucuresti, sector 6, Str. Drumul Taberei nr. 82, J40/20674/2017,
CUI 38614598
Tel mobil: 0723.634.453
e-mail: andreimlenajek@gmail.com

Poluarea biologica a apelor poate fi provocata de agenti patogeni sau germeni de fermentatie.

Apele reziduale ce contin poluanti biologici se trateaza in mod special si din acest motiv nu vor fi poluate biologic.

- **Poluarea solului**

Faza de constructie a cladirilor si a cailor rutiere aferente viitoarei investitii

Definitor la impactul asupra solului :

- evitarea poluarii cu substante petroliere sau alte substante nocive ;
- pentru lucrarile ce se executa, depozitarea materialelor de constructii se va face in spatii clar delimitate, fara a se recurge la distrugerea solului ;
- amenajarea cailor de circulatie pentru mijloacele de transport in vederea limitarii tasarii si distrugerii solului ;
- terenurile ce necesita a fi ocupate temporar vor fi identificate, iar ocuparea lor efectiva va putea fi realizata numai dupa ce se vor incheia procesele verbale cu detinatorii terenurilor, la terminarea lucrarilor acestea vor fi redate detinatorilor in stare initiala.

Faza de exploatare a viitoarei investitii

- poluarea cu apa : ape uzate menajere – pentru evitarea deversarii acestora direct pe sol, sunt prevazute retele de canalizare ;

- **acumulari de zapada** : configuratia terenului unde vor fi amplasate viitoarele investitii conduce teoretic, in unele puncte, la acumulari de zapada ; aceste zone pot periclita siguranta circulatiei rutiere, de aceea se vor lua masuri de protectie ca realizarea unei plantatii de aliniament la drumurile din viitoarea incinta.
- **poluarea chimica** : nu este cazul
- **poluarea radioactiva** : nu se vehiculeaza materiale radioactive ;
- **poluarea biologica :** se poate datora, in cazul de fata gunoaielor menajere (care se trateaza separat) si a grupurilor sanitare (in acest caz folosindu-se retele de canalizare

- **Deseurile**

Faza de constructie a cladirilor si a cailor rutiere aferente viitoarei investitii

Infrastructura legata de aceasta investitie va implica lucrari de constructii complexe. In timpul acestei faze o mare cantitate de deseuri (beton, metal,lemn, hartie,plastic, textile etc.) va rezulta din constructia santierului, din santierele provizorii de montaj, precum si din materialele de

S.C. M&M STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
Bucuresti, sector 6, Str. Drumul Taberei nr. 82, J40/20674/2017,
CUI 38614598
Tel mobil: 0723.634.453
e-mail: andreimlenajek@gmail.com

constructii ramase (din cofraje, armaturi,conducte,profile metalice, foi de tabla, materiale de izolatie, fitinguri etc.)

Alte deseuri care pot rezulta :

- uleiuri si lubrefianti utilizati (deseuri periculoase) ;
- deseuri solide – rezultate din serviciile si activitatile de catering pentru lucratorii de pe santier.

Deseurile rezultate in timpul constructiei trebuie evacuate prin serviciul de salubritate al Orasului Otopeni.

Faza de exploatare a viitoarei investitii

Deseurile rezultate in timpul exploatarii, dupa o prealabila sortare, trebuie evacuate prin serviciul de salubritate al orasului Otopeni, in baza unui contract de prestari servicii.

- **Afectarea biodiversitatii**

In timpul fazei de constructie, activitatile desfasurate pentru constructia viitoarei investitii nu constituie o sursa de poluare, lucrarile ce se executa sunt de durata medie.

Impactul produs de lucrarile de realizare asupra vegetatiei existente va fi foarte redus, noxele produse de diversele utilaje folosite fiind usor dispersate in atmosfera, datorita miscarii destul de frecvente si rapide a maselor de aer.

Faza de exploatare a viitoarei investitii

- **Arii protejate**

In zona afectata de amplasarea viitoarei investitii nu se gasesc arii naturale protejate.

- **Impactul economic si social**

Nu vor fi produse efecte negative de genul : deplasarilor de populatie, pierderii unui fond de locuinte, perturbarii alimentarii cu apa din reteaua locala/urbana sau din sursa individuala, litigiilor cu caracter comunitar datorate dezafectarii unor obiective de interes public.

- **Zone de risc natural – alunecari de teren si inundatii**

Nu este cazul.

- **Organizarea sistemelor de spatii verzi**

Sistemul de spatii verzi aferent viitoarei investitii va cuprinde doua tipuri de plantatii :

- plantatii ornamentale situate in vecinatatea cladirilor din incinta, cu rol de infrumusetare a zonei ; aceste plantatii pot fi de diverse inaltimi, din soiuri cu coloristica aparte sau flori ;
- plantatii de aliniament de-a lungul arterelor de circulatie din cadrul viitoarei incinte ;

S.C. M&M STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
Bucuresti, sector 6, Str. Drumul Taberei nr. 82, J40/20674/2017,
CUI 38614598
Tel mobil: 0723.634.453
e-mail: andreimlenajek@gmail.com

- procentul de spatii verzi pentru intreg ansamblul va fi de 30% din suprafata totala a terenului
- **spatiu verde - 2.412,30mp (30% din total teren), din care 268,03mp spațiu verde public reprezentand 5% din 2/3 din suprafata totala de teren (suprafata pentru care se face schimbare de functiune).**
- **spatiu verde -2.412,30mp (30% din total teren) astfel:**
  - **2.144,27mp (26.67% din total teren)---din subzona Lc1**
  - **268,03mp (3.33% din total teren)-- subzona Sp**

3.10. Proprietatea asupra terenurilor

Pentru terenul care face obiectul prezentei documentatii, in suprafata de 8.041,00 mp s-a identificat urmatorul tip de proprietate asupra terenului :

- teren proprietate privata a unor persoane juridice – S=8.041,00 mp

CAPITOLUL 4 : CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Obiectivul PUZ - "Construire imobile locuinte colective cu dotari aferente, accese, amenajare incinta si utilitati" nu se inscrie in propunerile actuale din PUG aprobat anterior, astfel a fost necesara elaborarea documentatiei urbanistice de fata pentru schimbarea functiunii zonei. Acest obiectiv se inscrie in tendinta de dezvoltare a orasului Otopeni.

Realizarea viitoarei investitii se poate face etapizat, conform unui program de etapizare a investitiei care se va stabili impreuna cu beneficiarul lucrarii.

Prezenta documentatie a fost elaborata tinand seama de solicitarile beneficiarului.

Pentru concretizarea reglementarilor prevazute sunt necesare, in continuare, urmatoarele masuri (in baza PUZ-ului avizat si aprobat) :

- realizarea documentatiei de investitie pentru « Construire imobile locuinte colective cu dotari aferente, accese, amenajare incinta si utilitati » se va face pe baza unui program dezvoltat ;
- autorizarea executarii in zona a constructiilor inscrise conditiilor de functionalitate prevazute ;
- respingerea unor solicitari de construire in zona, neconforme cu prevederile prezentului PUZ.

INTOCMIT,
urb. Andrei Mlenajek

S.C. M&M STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
Bucuresti, sector 6, Str. Drumul Taberei nr. 82, J40/20674/2017,
CUI 38614598
Tel mobil: 0723.634.453
e-mail: andreimlenajek@gmail.com

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
aferent Planului Urbanistic Zonal

CONSILIUL JUDEȚEAN
ILFOV
ANEXĂ LA AVIZ
Nr. 32/12/7.IF
Nr. ..... din .....
Administrator,

CAPITOLUL 1 : DISPOZITII GENERALE

1.1 Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de amplasare a constructiilor pe teritoriul aferent **Planului Urbanistic Zonal**, in suprafata de **8.041,00mp.**

Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii a autorizarea executiilor constructiilor in limitele teritoriului studiat in PUZ.

Prezentul Regulament local de urbanism explicitează si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale **Planului Urbanistic Zonal pentru „Construire imobile locuinte colective cu dotari aferente, accese, amenajare incinta si utilitati "** de pe teritoriul orasului Otopeni, din judetul Ilfov.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei locale si se aprob impreuna cu Planul Urbanistic Zonal, in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 – legea amenajarii teritoriului si urbanismului.

Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai in cazul aprobarii unor modificari ale P.U.Z.-ului , cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

1.2.Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal, sta Regulamentul general de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/27 iunie 1996, modificata prin H.G.R. nr. 866/14 septembrie 2001, ale caror prevederi sunt detaliate in conformitate cu conditiile specifice zonei studiate.

Regulamentul se elaboreaza in conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

In cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau prevederile cuprinse in documentatii de urbanism si proiecte de specialitate intocmite anterior sau concomitent cu elaborarea PUZ-ului.

Printre acestea se inscrie si Planul urbanistic general al orasului Otopeni– aprobat de catre Consililul Local Otopeni prin hotararea nr. 36/10.07.2000 si prelungit prin HCL Otopeni nr. 8/29.01.2016, HCL Otopeni nr. 51/8.12.2018 si HCL Otopeni nr. 3/31.01.2024.

S.C. M&M STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
Bucuresti, sector 6, Str. Drumul Taberei nr. 82, J40/20674/2017,
CUI 38614598
Tel mobil: 0723.634.453
e-mail: andreimlenajek@gmail.com

CONSILIUL JUDEȚEAN ILFOV
ANEXĂ LA AVIZ
Nr. 7232/12/7.11 din 13.03.2026
Arhitect șef

1.3.Domeniul de aplicare al regulamentului local de urbanism

Prevederile cuprinse in Regulamentul local de urbanism se aplica pe orice categorii de terenuri atat in intravilan cat si in extravilan, in limitele teritoriului studiat prin PUZ.

Pentru usurarea aplicabilitatii, terenul studiat in PUZ a fost impartit in **unitati teritoriale de referinta (UTR),** cu prescriptii specifice.

UTR- ul este o reprezentare conventionala cuprinzand o zona cu functiune predominanta, cu omogenitate teritoriala si functionala, delimitata in general prin axele strazilor principale si/sau limitele cadastrale sau naturale.

Regulamentul local de urbanism se aproba prin Hotararea Consiliului Local si constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

Aprobarea se face pe baza avizelor obtinute si a acordurilor prevazute de lege.

Conform H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism , se va avea in vedere :

- pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit, precum si depistarea si diminuarea surselor de poluare in scopul imbunatatirii factorilor de mediu conservarea, restaurarea, reabilitarea si protejarea patrimoniului construit ;
- protejarea zonelor cu valoare arheologica , ambientala, peisagistica, ecologica si sanitara ;
- respectarea interesului public prin rezervarea amplasamentelor pentru obiective de utilitate publica si realizarea lucrarilor cu caracter public.

CAPITOLUL 2 – ZONIFICAREA FUNCTIONALA

- **Destinatia terenurilor si constructiilor**

Conf. art. 37 – R.G.U. prin destinatia unui teren sau a unei constructii se intelege modul de utilizare a acestora, conf. functiunii prevazute in reglementarile cuprinse in Regulamentele locale aferente planurilor de urbanism.

- **Generalitati: Caracterul zonei**

- In cadrul amplasamentul studiat se identifica urmatoarea zona fuctionala:

Zona Lc – zona locuinte colective si functiuni complementare

- **subzona Lc1- subzona locuinte colective si functiuni complementare**
- **subzona Sp- subzona loisir si agrement**
- **subzona G- subzona de gospodarie comunala**
- **subzona Cr- subzona cai de comunicatie rutiera- strazi carosabile si**

S.C. M&M STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
Bucuresti, sector 6, Str. Drumul Taberei nr. 82, J40/20674/2017,
CUI 38614598
Tel mobil: 0723.634.453
e-mail: andreimlenajek@gmail.com

zona de protectie a lor (acostamente, santuri, trotuare, plantatii de aliniament) modernizari existente si noi-- propuse sa fie cedate cu titlu gratuit in domeniul public in vederea modernizarii tramei stradale existente si crearea de noi drumuri

CONSILIUL JUDEȚEAN ILFOV
ANEXĂ LA AVIZ
Nr. 5232/12.17 din 13.03.2026
Arhitect șef,

2.1. Utilizare functionala

ZONA Lc – zona locuinte colective si functiuni complementare

- **subzona Lc1- subzona locuinte colective si functiuni complementare**

- **Utilizari admise :**

  - locuinte colective cu maximum S/Ds+P+2E+E3R;
  - spatii pentru functiuni comerciale diverse ;
  - alimentatie publica ;
  - centre educationale cu program prelungit: gradinite, after school, etc ;
  - spatii pentru exercitarea profesiunilor liberale;
  - parcaje supraterane si subterane ;
  - locuri de joaca pentru copii ;
  - platforme pentru depozitarea deseurilor menajere ;
  - spatii pentru showroom;
  - sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanţă în diferite domenii şi alte servicii profesionale ;
  - servicii financiar-bancare si de asigurari, posta si telecomunicatii;
  - spatii pentru exercitarea profesiunilor liberale;
  - filiale banci, sedii firme ;
  - dotari aferente locuirii :sali de expozitii, biblioteca, etc.
  - mici activitati manufacturiere;
  - sali de forta, fitness, infrumusetare, masaj, cabinete cosmetice, fizioterapie,
  - saloane prezentare moda, ateliere de pictura, sculptura, arhitectura, birouri si cabinete.

- **Utilizari admise cu conditionari :**

  - restaurant, cafenea, bar, localuri de alimentatie publica
  - spalatorii si curatitorii ecologice, statii cosmetica auto
  - restaurant, cafenea, bar, localuri de alimentatie publica, care comercializează băuturi alcoolice la o distanţă mai mică de 100 metri de servicii şi echipamente publice pentru invatamant si sanatate şi de lacasuri de cult

S.C. M&M STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
Bucuresti, sector 6, Str. Drumul Taberei nr. 82, J40/20674/2017,
CUI 38614598
Tel mobil: 0723.634.453
e-mail: andreimlenajek@gmail.com

CONSILIUL JUDEȚEAN ILFOV
ANEXĂ LA AVIZ
Nr. 7232/12/17 din 13.03.2026
Arhitect șef

- mici activitati manufacturiere functiuni care produc un nivel de zgomot sau alte noxe peste normele admisibile in zonele de locuit la mai putin de 100 m de locuinte si alte functiuni protejate
- **Toate activitatile enumerate mai sus vor avea program de functionare pana la ora 22.00**.

- **Utilizari interzise :**
  - Depozitare en-gros indiferent de natura produselor
  - Activități productive poluante cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
  - Depozitare de materiale refolosibile;
  - Platforme de precolectare a deșeurilor menajere;
  - Lucrări de terasament care să afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor învecinate, care să provoace scurgerea apelor spre parcelele învecinate sau să împiedice evacuarea sau colectarea apelor meteorice;
  - Funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafață compacte mai mari de 1200mp .

- **subzona Sp- subzona loisir si agrement- face parte din procentul total de 30% aferent zonei functionale Lc**
  - **Utilizari admise :**
    - circulatii pietonale si carosabile;
    - spatii verzi amenajate- amenajari peisagere
    - spatii loisir, recreere;
    - spatii agrement;
    - amenajari de terase descoperite, locuri de joaca pentru copii, mobilier urban;

- **subzona G- subzona de gospodarie comunala**
  - **Utilizari admise :**
    - statia de epurare (statia de epurare va avea o zona de protectie cu raza de 10.00m, in zona de protectie nu se vor putea amplasa locuinte).

2.2 Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor

- **Caracteristici ale parcelelor**

- se vor respecta forma si dimensiunile parcelelor conform *Plansei 3- Reglementari urbanistice* .

S.C. M&M STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
Bucuresti, sector 6, Str. Drumul Taberei nr. 82, J40/20674/2017,
CUI 38614598
Tel mobil: 0723.634.453
e-mail: andreimlenajek@gmail.com

CONSILIUL JUDEȚEAN ILFOV
ANEXĂ LA AVIZ
Nr. 222/12/7/I din 13.03.2026

- **Aliniament**

Lc- aliniamentul va fi conform *Plansei 3 - Reglementari urbanistice*

- **Amplasarea cladirilor fata de aliniament**

Lc- retragerile vor fi conform *Plansei 3- Reglementari urbanistice*

- **Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**

Lc - la autorizarea constructiilor se va urmari:
- edificabilul va fi delimitat de retrageri conform *Plansei 3- Reglementari urbanistice*
La autorizarea constructiilor se va respecta limita edificabilului reglementat.

- **Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela**

Lc- Amplasare cladirilor una fata de cealata se va face conform *Plansei 3- Reglementari urbanistice*

Nerespectarea conditiilor de amplasare si configurare a cladirilor impune elaborarea unui studiu de insorire pentru fiecare caz in parte, studiu ce are ca scop respectarea normelor sanitare in vigoare.

- **Circulatii si accese**

Terenul studiat se invecineaza in partea de nord cu str. Maramures si in partea de sud cu str. Oasului. Accesul la teren se va realiza din cele doua strazi.

Pornind de la cerinta Legii nr. 43/1975 si a Ordinului Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 care prevede pentru drumuri platforme minimale si avand in vedere necesitatea preluarii circulatiei pietonale si a asigurarii unui traseu pentru retele si conform prevederilor PUG Otopeni :

- profil existent Str. Maramures: carosabil variabil de 4.80m respectiv de 6.00m, un trotuar cu o latime variabila pe o parte a drumului si un spatiu verde cu o latime variabila pe partea cu Canalul de desecare CCIII (HC 291).

- Se propune cu caracter orientativ modernizarea str. Maramures la un profil de 9.00m cu un carosabil de 7,00m (o banda pe sens cu o latime de 3,50m fiecare cu rigola inclusa), doua trotuare cu o latime de 1,00m fiecare.

In vederea accesului la teren se propune o supratrecere a canalului de desecare CCIII (HC291).

- Str. Oasului va avea un profil propus de 9,00m cu un carosabil de 7,00m (o banda pe sens cu o latime de 3,50m fiecare cu rigola inclusa), doua trotuare cu o latime de 1,00m fiecare.

- drumul propus in incinta (din partea de est a terenului) va avea un profil de 9.50m cu un carosabila de 7,00m, un trotuar cu o latime de 2,00m si un spatiu verde de aliniament cu o latime de 0,50m.

S.C. M&M STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
Bucuresti, sector 6, Str. Drumul Taberei nr. 82, J40/20674/2017,
CUI 38614598
Tel mobil: 0723.634.453
e-mail: andreimlenajek@gmail.com

CONSILIUL JUDEȚEAN ILFOV
ANEXĂ LA AVIZ
Nr. 232/12 din 17.12.2025
Arhitect șef

- **Stationarea autovehiculelor**

Lc pentru aceasta zona, stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei in parcaje (aferente fiecarei functiuni potrivit R.G.U. si P132-93) supraterane si in demisolul/ subsolul cladirilor, special amenajete in afara circulatiilor publice.

Parcajele se vor asigura in afara domeniului public, in incinta, suprateran si in demisol/subsol.

Parcajele vor fi configurate spatial in conformitate cu NP 24/2022 .

Pentru locuinte se vor asigura un numar de minim 1,5 locuri de parcare/unitate locativa pentru zona de locuinte.

Pentru celelalte functiuni permise se va respecta Anexa 5-R.G.U.

- **Inaltimea maxima admisibila a cladirilor**

Zona Lc – zona locuinte colective si functiuni complementare- S/Ds+P+2E+E3R- cu inaltimea maxima de 16,00m la atic ;

- **Aspectul exterior al cladirilor**

- cladirile noi sau modificarile/ reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor;
- se recomanda fronturi continue de maxim 20.00m, urmate de retrageri in plan vertical sau orizontal (decrosuri ale fatadei);
- ultimul etaj al caldirii se va retrage cu 2.00m pe laturile scurte.

- **Conditii de echipare edilitara**

- debitul de apa necesar consumului in incinta se va asigura din reteaua publica a orasului Otopeni existenta in zona conform aviz nr. 92461898 din 13.01.2025 emis de VEOLIA ROMANIA SOLUTII INTEGRATE S.A., aviz de gospodarie a apelor NR. 103-IF din 16.07.2025 emis de SGA Ilfov-Bucuresti si Decizia etapei de incadrare nr. 79 din 26.08.2025 emis de emis de ANMAP. **Debitul de apa se va asigura prin intermediul unor bazine de retentie prevazute cu pompe de ridicare a presiunii, alimentate din reteaua publica de apa a orasului Otopeni.**

- alimentarea cu apa pentru stingerea incendiitor se va face din sursa propusa conform aviz de gospodarie a apelor NR. 103-IF din 16.07.2025 emis de SGA Ilfov-Bucuresti si Decizia etapei de incadrare nr. 79 din 26.08.2025 emis de emis de ANMAP.

S.C. M&M STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
Bucuresti, sector 6, Str. Drumul Taberei nr. 82, J40/20674/2017,
CUI 38614598
Tel mobil: 0723.634.453
e-mail: andreimlenajek@gmail.com

CONSILIUL JUDEȚEAN ILFOV
ANEXĂ LA AVIZ

- **intr-o prima etapa, apele uzate menajere vor fi trecute printr-o statie de epurare, dupa care vor fi evacuate in canalul de desecare CCIII (Hc 291)**, canal aflat in administrarea A.N.I.F. si posibilitate de bransare la reteaua de canalizare a orasului Otopeni in momentul punerii in functiune a acesteia conform aviz nr. 92461898 din 13.01.2025 emis de VEOLIA ROMANIA SOLUTII INTEGRATE S.A., aviz de gospodarie a apelor NR. 103-IF din 16.07.2025 emis de SGA Ilfov-Bucuresti si Decizia etapei de incadrare nr. 79 din 26.08.2025 emis de emis de ANMAP.

- apele pluviale provenite de pe suprafetele betonate vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi, apoi vor fi evacuate intr-un bazin de retentie, de unde vor fi folosite la intretinerea spatiilor verzi conform aviz de gospodarie a apelor NR. 103-IF din 16.07.2025 emis de SGA Ilfov-Bucuresti si Decizia etapei de incadrare nr. 79 din 26.08.2025 emis de emis de ANMAP. Apele pluviale de pe acoperisuri vor fi evacuate la teren conform aviz de gospodarie a apelor NR. 103-IF din 16.07.2025 emis de SGA Ilfov-Bucuresti si Decizia etapei de incadrare nr. 79 din 26.08.2025 emis de emis de ANMAP.

- alimentarea cu energie electrica se propune a se face din reteaua ce alimenteaza orasul Otopeni ;
- alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se poate face prin bransarea la reteaua de distributie de gaze naturale existente in orasului Otopeni.

- **Spatii libere si spatii plantate**

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.
- procentul de spatii verzi pentru intreg ansamblul va fi de 30% din suprafata totala a terenului de 8.041,00mp;
- **spatiu verde - 2.412,30mp (30% din total teren), din care 268,03mp spațiu verde public reprezentand 5% din 2/3 din suprafata totala de teren (suprafata pentru care se face schimbare de functiune).**
- **spatiu verde -2.412,30mp (30% din total teren) astfel:**
  - **2.144,27mp (26.67% din total teren)---din subzona Lc1**
  - **268,03mp (3.33% din total teren)-- subzona Sp**

- **Imprejmuiri**

- imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maximum 2,00m din care un soclu opac de 0,60 m si o parte transparenta dublata cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu inaltimi de maximum 2,50 m.

S.C. M&M STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
Bucuresti, sector 6, Str. Drumul Taberei nr. 82, J40/20674/2017,
CUI 38614598
Tel mobil: 0723.634.453
e-mail: andreimlenajek@gmail.com

CONSILIUL JUDEȚEAN ILFOV
ANEXĂ LA AVIZ
Nr. 4232/12/4/IF 13.03.2026
Arhitect șef

- **Conditiile din avizele obtinute conform Certificatului de Urbanism nr. 718/25893 din 02.09.2024**

- Adresa numar postal nr. 25724 din 21.08.2024 emisa de Primaria Orasului Otopeni ;
- Aviz nr. 2818 din 21.10.2024 emis de PREMIER ENERGY S.R.L ;
- Aviz de amplasament favorabil nr. 25049388 din 07.11.2024 emis de RETELE ELECTRICE MUNTENIA S.A.
- Aviz nr. 98770/2756/25.11.2024 emis de TRANSGAZ SA ;
- Aviz nr. 92461898/13.01.2025 emis de VEOLIA ROMANIA SOLUTII INTEGRATE S.A.
- Aviz de oportunitate nr. 02/29348 din 11.03.2025 emis de Primaria Orasului Otopeni ;
- Punct de vedere nr. 3893 din 17.03.2025 emis de DSP Ilfov ;
- Aviz nr. 136707 din 23.04.2025 emis de MINISTERUL AFACERILOR INTERNE ;
- Aviz nr. 291170 din 30.04.2025 emis de SRI ;
- Aviz ANIF pentru PUZ nr. 207 din 13.05.2025 emis de ANIF ;
- Aviz nr. DT/5376 din 03.06.2025 emis de MAPN ;
- Acord de principiu nr. 17187 din 06.06.2025 emis de compartimentul de administrare a domeniului public si privat al Primariei Orasului Otopeni ;
- Aviz favorabil nr. 9877 din 17.06.2025 emis de A.A.C.R. ;
- Aviz de gospodarire a apelor nr. 103-IF din 16.07.2025 emis de SISTEMUL DE GOSPODARIRE A APELOR ILFOV-BUCURESTI ;
- Aviz nr. 9169508 din 24.07.2025 emis de INSPECTORATUL DE POLITIE AL JUDETULUI ILFOV.
- Aviz pozitiv nr. AFO789715/28582/27484 din 28.07.2025 emis de ORANGE ROMANIA SA ;
- Punct de vedere nr. 317/30.07.2025 emis de ASOCIATIA DE DEZVOLTARE INTERCOMUNITARA PENTRU TRANSPORT PUBLIC BUCURESTI-ILFOV ;
- Decizia etapei de incadrare nr. 79 din 26.08.2025 emisa de ANMAP.

S.C. M&M STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
Bucuresti, sector 6, Str. Drumul Taberei nr. 82, J40/20674/2017,
CUI 38614598
Tel mobil: 0723.634.453
e-mail: andreimlenajek@gmail.com

CONSILIUL JUDEȚEAN ILFOV
ANEXĂ LA AVIZ
Nr. 32/12/7/AT din 13.03.2026

2.3 Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

--- POT-ul si CUT-ul propuse se vor calcula raportat la intreaga suprafata de teren (8.041,00mp) analizata prin prezentul PUZ

- **P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului**

- **Zona Lc** – zona locuinte colective si functiuni complementare— **40%.**

- **C.U.T.- Coeficient maxim de utilizare a terenului**

- **Zona Lc** – zona locuinte colective si functiuni complementare— **1.45**

INTOCMIT,

urb. Andrei Mlenajek

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
Eduard Andrei W. MLENAJEK
urbanist diplomat
D D3 D20 E
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ

S.C. M&M STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
Bucuresti, sector 6, Str. Drumul Taberei nr. 82, J40/20674/2017,
CUI 38614598
Tel mobil: 0723.634.453
e-mail: andreimlenajek@gmail.com

PLANUL DE ACTIUNE PRIVIND IMPLEMENTAREA VIITOAREI INVESTITII : „ P.U.Z.– CONSTRUIRE IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE, ACCESE, AMENAJARE INCINTA SI UTILITATI ”

Realizarea viitoarei investitii se poate face etapizat, conform unui program de etapizare a investitiei care se va stabili impreuna cu beneficiarul lucrarii.

Toata investitia propusa de la faza de proiectare pana la faza de executie se va realiza din fondurile private ale beneficiarului.

Planul de actiune privind implementarea viitoarei investitii „ PUZ- CONSTRUIRE IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE, ACCESE, AMENAJARE INCINTA SI UTILITATI” va fi realizat de catre beneficiarul lucrarii si va respecta urmatoarele etape de actiune :

- efectuarea operatiunilor de dezmembrare cadastrala a terenului si a celor notariale conform proiectului de PUZ-avizat cu hotarare de consiliu local si realizate de persoane acreditate (dezmembrare parcele, intabulare, trecerea in domeniul public a terenurilor necesare pentru realizarea/ modernizarea drumurilor publice);
- teren proprietate privata propus sa fie cedat in domeniul public cu titlu gratuit (S=1388,11mp) in vederea modernizarii tramei stradale existente str. Oasului si realizarea drumului propus;
- realizarea sistematizarii terenului in vederea construirii ;
- trasarea infrastructirii tehnico-edilitare in vederea asigurarii posibilitatii de bransarea a constructiilor conform conditiilor impuse de detinatorii de retele din zona ; asigurarea /extinderea utilitatilor intra in indatorarea beneficiarului;
- realizarea tramei stradale conform proiectului de PUZ aprobat ;
- obtinerea autorizatiei de construire a investitiei ;
- realizarea etapelor de construire conform autorizatiei si a proiectului de PUZ aprobat;
- efectuarea de amenajari peisagere care sa respecte conditiile prevazute in faza de proiectare privind asigurarea spatiilor verzi ;

Succesiunea etapelor descrise mai sus, asa cum sunt prezentate, nu este obligatorie, fiind vorba de actiuni distincte, ele putand fi realizate in orice faza de implementare a Planului Urbanistic Zonal.

Etapa de emitere a autorizatiei de construire nu poate fi conditionata de implementarea oricarei etape cuprinsa în Planul de Actiune.

Procedura de emitere a autorizatiei de construire poate incepe imediat dupa aprobarea Planului Urbanistic Zonal prin Hotararea de Consiliu Local.

INTOCMIT,

urb. Andrei Mlenajek

S.C. M&M STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
Bucuresti, sector 6, Str. Drumul Taberei nr. 82, J40/20674/2017,
CUI 38614598
Tel mobil: 0723.634.453
e-mail: andreimlenajek@gmail.com