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: RO23BTRLRONCRT0535013801

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
PLAN URBANISTIC ZONAL

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

Jud. Ilfov, oras Otopeni, str. Oașului, tarla 25, Parcelele 330/48/2, 330/48/3, având NC 120899

CONSILIUL JUDEȚEAN ILFOV
ANEXĂ LA AVIZ
5038/9/7.1Fs
Nr. ..... din 23.02.2026
Arhitect șef,
.....

CONSILIUL JUDEȚEAN ILFOV
ANEXĂ LA AVIZ
5038/9/7.1/3
Nr. ..... din 2022
Arhitect-șef,

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

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Baza legală a elaborării

Regulamentul urbanistic a fost elaborat în baza Legii 50/1991 (actualizată), a Ordinului M.L.P.A.T. nr.1430/2005, a Regulamentului General de Urbanism, aprobat cu HGR 525/1996 și Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism aprobat cu Ordinul MLPAT nr 21/N/10.04.2000.

1.2. Domeniul de aplicare

Prescripțiile cuprinse în Regulament Local de Urbanism (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întreg terenul reglementat, ce face obiectul prezentului P.U.Z. „ **CONSTRUIRE CLĂDIRE DE APARTAMENTE D/S+P+2E+3Er, BAZIN VIDANJABIL, AMENAJARE INCINTĂ, ORGANIZARE DE ȘANTIER**", respectiv, pe imobilul situat în intravilanul Jud. Ilfov, oras Otopeni, str. Oașului, Tarlaua 25, Parcelele 330/48/2, 330/48/3, identificat prin numerul cadastral NC 120899.

Elaborarea documentației PUZ pentru terenul analizat a fost solicitată în baza CU nr. 631 emis de Primăria orașului 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 audiențelor de la Consiliul Judetean Ilfov, cu dl. Arhitect-sef, ca regimul de inaltime al cladirii va fi D/S+P+2E+3Er.

Terenul este situat in intravilanul localitatii conform PUG 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. Zona in care se incadreaza terenul este zona functiuni mixte – locuințe, servicii și industrie nepoluantă.

Pentru construcții cu funcțiunea de locuință – Subzona LI1- Subzona locuințelor individuale de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă (conform PUG Otopeni)

- P.O.T.maxim : 40%
- C.U.T.maxim : 0,4 (P)
  0,8 (P+M / P+1E)
  1,2 (P+1+M / P+2)
  1,4 (P+2+M / P+3)
- Inălțimea maximă la cornișă: 5.0 m (P / P+M)
  7.0 m (P+1 / P+1+M)
  10,0 m (P+2 / P+2+M)

Pentru servicii, activități productive mici, nepoluante – Subzona S1- Subzonă mixtă cu clădiri având regim de construire discontinuu și înălțimi maxime de P+3 (conform PUG Otopeni);

- P.O.T.maxim : 85%
- C.U.T.maxim : 2,2
- Inălțimea maximă la cornișă: 15.0 m

Imobilul nu se află pe lista cuprizând monumente istorice actualizată în 2015, sau la mai puțin de 100m față de imobile aflate pe această listă.

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
Cor[illegible]ancar:
RO[illegible]TRLRONCRT0535013801

2. CORELAREA CU ALTE REGULAMENTE

Prezentul Regulament urbanistic respectă prevederile documentaţiei de urbanism Plan Urbanistic General al oraşului Otopeni aprobat cu H.C.L. Otopeni 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.

În cazul în care prevederile legilor sau reglementărilor urbanistice care vor apărea ulterior vor face necesare unele adaptări ale acestui regulament urbanistic, este obligatoriu ca modificările să urmeze aceeaşi procedură de aprobare ca şi în cazul prezentului regulament.

CONSILIUL JUDEȚEAN ILFOV
ANEXĂ LA AVIZ
5038/9/7.[illegible]
Nr. [illegible]

3. DIVIZIUNEA TERENULUI

Investiţia preconizată prin prezentul studiu presupune construirea unei clădiri de apartamente D/S+P+2E+3Er, bazin vidanjabil, amenajare incintă şi organizare de şantier şi schimbarea încadrării funcţionale a terenului în Lc- subzonă locuinţe colective joase, respectiv subzona CCr- subzona căi de comunicaţie rutieră- cedate către primăria Otopeni .

Accesurile în terenul reglementat vor fi asigurate din str. Oaşului.

Pentru realizarea obiectivului dorit se propune schimbarea zonificării funcţionale, astfel:

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

	Existent	Existent	Propus	
	Teren liber de construcţii	Cf PUG Otopeni aprobat	Lc -Subzona locuinţe colective joase	
		Zonă mixtă de locuinţe, servicii şi industrie nepoluantă	-	
POT maxim	0	40% (locuire) / 85% (servicii şi industrie)	40%	
CUT maxim	0	1.4 (locuire) / 2.20 (servicii şi industrie)	1.40	
RMH Inaltime maxima	-	P+2E+M (10m - cornisa) locuire / 15m (servicii şi 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 şi 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 şi industrie)	40.0%	752
Carosabil / Pietonal / Platforme	-	30%, 588 mp (locuire) / 5%, 98 mp (servicii şi industrie)	30.0%	564
Spatii Verzi	-	30%, 588 mp (locuire) / 10%, 196 mp (servicii şi 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 locuinţe, servicii şi industrie nepoluantă	CCr- Subzona cai de comunicatie rutiera - cedate catre primaria	
POT maxim	0	40% (locuire) / 85% (servicii şi industrie)	0%	
CUT maxim	0	1.4 (locuire) / 2.20 (servicii şi industrie)	0.00	
RMH Inaltime maxima	-	P+2E+M (10m - cornisa) locuire / 15m (servicii şi industrie)	-	
Nr locuri de parcare	-	min. 2 loc/mp (locuire) / 1 loc/20-30mp utili*1.2 (servicii şi industrie)	-	
Suprafata desfasurata	-	4312mp (locuire) / 4704mp (servicii si industrie)	0	
Suprafata construita la sol	-	40% , 784 mp (locuire) / 85%, 1666mp (servicii şi industrie)	0%	0
Carosabil / Pietonal / Platforme	-	30%, 588 mp (locuire) / 5%, 98 mp (servicii şi industrie)	100%	81
Spatii Verzi	-	30%, 588 mp (locuire) / 10%, 196 mp (servicii şi industrie)	0%	0
TOTAL Suprafata reglementatata	1,960	100%, 1960 mp	100%	81

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

CONSILIUL JUDEŢEAN
ILFOV
ANEXĂ LA AVIZ
5038/3/7.1Fs
Nr.....din.....23.02.2026.....
Anexa este parte integrantă din avizul sef,

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

ZONA LOCUINŢE COLECTIVE

SECŢIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

1. FUNCŢIUNEA PREDOMINANTĂ A ZONEI

Terenul este situat in intravilanul localitatii conform PUG 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.

2. TIPURI DE SUBZONE FUNCŢIONALE

Lc – subzona locuinţe colective joase.

3. FUNCŢIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI

- funcţiuni de **servicii nepoluante**, amplasate la nivelul parterului (ex.: spaţii birouri, cabinet, medicale, farmacii);
- **spatii verzi** – fasii plantate
- funcţiuni **comerciale**, amplasate la nivelul parterului (ex.: magazine alimentare).
- accese carosabile şi pietonale, parcaje, garaje;
- reţele tehnico–edilitare şi construcţii aferente.

SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- se admite funcţiunea de locuire colectivă.
- amenajări aferente locuinţelor: căi de acces carosabile şi pietonale private, parcaje la sol şi supraetajate, garaje semi-îngropate şi subterane, spaţii plantate - scuaruri, locuri de joacă pentru copii, spaţii pentru sport şi loisir, construcţii pentru echiparea tehnică, împrejmuiri.
- spaţii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- împrejmuiri

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

- se admite utilizarea spaţiilor de la parterul clădirilor de locuit pentru funcţiuni comerciale, servicii şi echipamente sociale cu condiţia ca acestea să nu aducă prejudicii şi stânjeniri funcţiunii rezidenţiale şi să nu atragă un trafic excedentar semnificativ pe străzile de categoria I şi II;
- se admit spaţii pentru administrarea grupurilor de 30 - 60 apartamente proprietate privata, eventual aferent locuinţei administratorului /portarului angajat permanent.
- se permite schimbarea destinaţiei apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcţiuni cuprinzând activităţi pentru servicii specializate şi practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii şi program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 şi 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanţă, asigurări, proiectare, reprezentanţe, agenţii imobiliare etc.;
- se permite schimbarea destinaţiei apartamentelor de la parterul locuinţelor pentru categoriile descrise mai sus, precum şi pentru cele cu caracter comercial cum ar fi comerţ cu produse alimentare şi nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc. cu condiţia asigurării unui acces din windvang sau holul comun;
- lucrări ample de remodelare a faţadelor, acceselor sau a spaţiilor publice pot fi aprobate numai în condiţiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcţională a

parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puţin o scară comună;

- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia amplasării acestora în subteran sau în afara spaţiului public.

CONSILIUL JUDEŢEAN ILFOV
ANEXĂ LA AVIZ
5038/9/...
Nr. ..... din 13.02.2026
Arhitect ...

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice conversia locuintelor in alte functiuni; fac exceptie spatiile destinate exercitarii de profesiuni liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.), numai cu acordul asociatiei de proprietari;
- se interzice dispunerea locuintelor sociale in cladiri inalte;
- se interzic urmatoarele lucrari:
  1. activităţi comerciale de mare amploare şi activităţi productive;
  2. construcţii provizorii de orice natură;
  3. comerţ cu ridicată, activităţi de depozitare sau mic-gros;
  4. depozitări de materiale refolosibile şi platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
  5. depozitarea pentru vanzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
  6. autobaze, unităţi de transport, staţii de întreţinere auto, staţii PECO;
  7. lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcşiile învecinate;
  8. orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea şi colectarea acestora.

SECŢIUNEA 3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

1. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI

Se conservă de regulă structura parcelară existentă. Este în principiu admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea functiunilor propuse, caz în care acestea vor necesita un viitor PUZ.

Terenul are o formă rectangulară în plan, în suprafaţă totală măsurată de 1 960 mp, asa cum reiese din documentatia PUZ. **Conform prezentei documentaţii, terenul aferent subzonei Lc este de 1879 mp.** Parcela are adâncimea mai mică decât lăţimea lui.

În etapa a II-a, de implementare a strategiei de dezvoltare, odată cu lărgirea profilului str. Oaşului de la 8,00m la 11.00m, (si cedarea cu titlu gratuit a suprafeţei de 77 mp către primăria Otopeni), t**erenul rezultat aferent subzonei Lc va fi de 1802 mp.**

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Retragerea faţă de aliniament, faţă de strada Oaşului, de la partea estică va fi de 4.00m. (Cnf. Plansei U08- Plan mobilare urbanistică, retragerea edificabilului faţă de aliniament de la str. Oaşului este de 4.00m- faza 1).

În faza a II-a, retragerea faţă de aliniamentul rezultat (al str. Oaşului extinsă), va fi de 2.5m (a se vedea plansele de Reglementari urbanistice – U07B si Mobilare urbanistica –U08B).

3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Exista o retragere de 5.00m fata de limitele laterale si posterioara.

- exista o retragere variabila a edificabilului cladirii propuse P+2E fata de limita nord-vestică a terenului de 5.0m – 18.8 m.

  Etajul 3R va fi retras cu 4.10m fata de fatada etajului curent; astfel, va rezulta o

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:
RO. TRLRONCRT0535013801

retragere variabila a edificabilului a etajului 3R fata de limita nord-vestica de 7.4 – 21.1m.

- retragerea edificabilului cladirii propuse P+2E fata de limita sud-estica este de 5.2m.
  Etajul 3R va fi retras cu 4.10m fata de fatada etajului curent pe latura NV si SE; astfel, va rezulta o retragere a edificabilului a etajului 3R fata de limita sud-estica de 9.4m.

- retragerea variabila a edificabilului cladirii propuse P+2E fata de limita sud-vestica a terenului este de 5.0m – 11.1m .
  Etajul 3R va fi retras cu 4.10m fata de fatada etajului curent pe latura NV si SE; astfel, va rezulta o retragere variabila a edificabilului a etajului 3R fata de limita sud-vestica.

CONSILIUL JUDEȚEAN ILFOV
ANEXA LA AVIZ
5038/9/7/1Fs
Nr. ..... din 13.02.2025
Arhitect șef, ...

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

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu h/2 din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin decât 3.00 m. În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea dalelor din piatra, dalelor inierbate etc.

Accesul in incinta reglementata, atat pietonal cat si carosabil, se va face direct din Strada Oașului, conform plan de reglementari urbanistice.

Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul carosabil și pietonal dintr-o circulație publică;

Se va asigura accesul pe parcelă al autoutilitarelor pentru colectarea deșeurilor menajere; acolo unde acest lucru nu este posibil se va asigura un spațiu de staționare astfel încat să nu fie stanjenită circulația publică.

6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat la un minim de **1,5 locuri de parcare /apartament.**

În situația în care, în cadrul aceleiași parcele, sunt prevăzute funcțiuni diferite, necesarul de parcaje se va determina prin **însumarea numărului de locuri de parcare aferente fiecărei funcțiuni**.

Pentru imobilul analizat, compus din **30 de apartamente**, sunt prevăzute **45 de locuri de parcare**, asigurându-se astfel staționarea autovehiculelor **exclusiv în incintă**.

Număr total de locuri de parcare asigurate: 45.

7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea clădirilor va fi determinată în funcție de context, în plus aplicându-se cumulativ următoarele criterii:

- daca se realizeaza etaj retras (3 retras): inaltimea maxima la atic va fi de 15.00m, respectiv D/S+P+2E+3Er. Se poate admite adaugarea unui subsol / demisol cu respectarea conditiilor impuse in avizul AACR nr. 7129 / 18.07.2025.

Se poate admite mansarda in loc de retragerea ultimului nivel, in masura in care Primaria Otopeni va considera oportună această opțiune, incadrandu-se in regimul maxim de inaltime la atic, respectiv 15,00m.

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:
RC TRLRONCRT0535013801

8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Clădiri / corpuri noi

Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent şi unitar.

Raportul plin-gol va fi în concordanţă cu caracterul arhitectural impus de profilul funcţional, dar şi cu specificul zonei.

CONSILIUL JUDEȚEAN ILFOV
ANEXA LA AVIZ
Nr. 5038/2/2 Fe 23.02.2022
Arhitect şef,

9. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Toate clădirile si anexele se vor racorda la reţelele edilitare de incinta, respectiv la reţelele publice existente in acea zona prin bransamente.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împrejmuiri sau clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Se va dispune de spaţii în interior parcelei (eventual integrat pe langa fiecare clădire) destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din spaţiul public si alaturate zone de parcari masini.

10. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

Pe ansamblul terenului, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30.0% din suprafaţa totală şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă si medie). Suprafeţele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiţionale (în general dalaje de piatră de tip permeabil). Spatiul verde va fi dispus astfel:

- Suprafata spatiu verde permeabil 20.0%
- Suprafata spatiu verde impermeabil 10.0%

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcţiilor.

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**.

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%.**

11. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirea terenului – spre limitele laterale ale ansamblului – va fi opaca si va avea o înălţime de 2.10m. Gardul spre drumul de acces, va fi transparent, cu soclul opac de 60cm pe zona de parcare si va avea o înălţime – gard verde - de aprox. 2.10m – în dreptul ferestrelor de locuit.

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

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 40%

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înţeles urbanistic.

2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1.40

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înţeles urbanistic.

CONSILIUL JUDEȚEAN ILFOV
ANEXĂ LA AVIZ
5038/9/7
Nr. ..... din 23.02.2026
Arhitect şef,

ZONA CĂI DE COMUNICAŢIE RUTIERĂ

SECŢIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

1. FUNCŢIUNEA PREDOMINANTĂ A ZONEI

Terenul este situat in intravilanul localitatii conform PUG 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.

2. TIPURI DE SUBZONE FUNCŢIONALE

CCr – subzona căi de comunicaţie rutieră – cedate către primăria Otopeni.

3. FUNCŢIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI

- reţele tehnico-edilitare;
- plantaţii de aliniament, plantaţii de protecţie;
- accese carosabile şi pietonale.
- Parcări la sol

SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- căi de comunicaţie rutieră şi construcţiile aferente, lucrări de artă;
- modernizarea drumurilor existente;
- reţele tehnico-edilitare;
- spaţii verzi amenajate: plantaţii de protecţie;
- lucrări de terasamente
- parcari la sol.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Mijloace de publicitate precum panouri, bannere, indicatoare publicitare direcţionale etc. pe clădiri, cu condiţia respectării prevederilor legii privind amplasarea şi autorizarea mijloacelor de publicitate nr. 185 din 25 iunie 2013, publicată în Monitorul Oficial nr. 405 din 5 iulie 2013.

Realizarea sau amplasarea în zona drumului public a panourilor publicitare, a oricăror construcţii, accesuri, amenajări sau instalaţii, în orice scop, fără a periclita siguranţa circulaţiei, este permisă pe baza autorizaţiei de construire şi doar în condiţiile existenţei acordului prealabil şi a autorizaţiei de amplasare şi/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului respectiv.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- în zona drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări: construcţii, instalaţii, plantaţii sau amenajări care prin amplasare, configuraţie sau exploatare împietează asupra bunei desfăşurări, organizări şi dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente.
- orice alte funcţiuni în afara celor permise.

CONSILIUL JUDEȚEAN ILFOV
ANEXĂ LA AVIZ
5038/9/7.11.15
Nr.....din.....03.02.2026.....
Arhitect

- SECŢIUNEA 3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

1. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

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

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

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu este cazul

3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Nu este cazul

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Nu este cazul

5. CIRCULAȚII ŞI ACCESE

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

În Faza I, se propune realizarea profilului transversal al străzii 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.

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei.

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

În mod excepţional se poate autoriza executarea construcţiilor fără îndeplinirea condiţiilor prevăzute anterior, cu avizul unităţii teritoriale de pompieri.

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

Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări se vor asigura accese pentru intervenţii în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Accesele şi pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucţionate prin mobilier urban şi trebuie să fie păstrate libere în permanenţă.

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:
RO. TRLRONCRT0535013801

NOA PARTNERS

6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

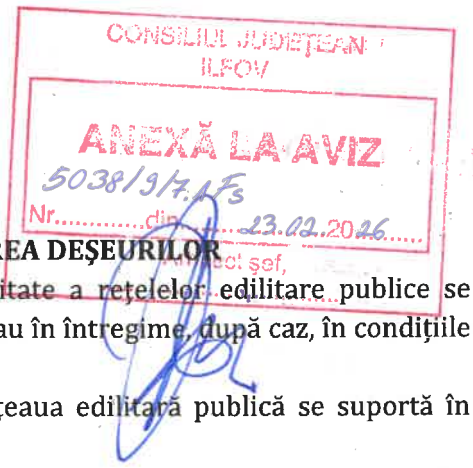
Nu este cazul

7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu este cazul

8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu este cazul



9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

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

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

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

Montarea echipamentelor tehnice prevăzute anterior, se execută în varianta de amplasare subterană, ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.

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

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

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

10. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Nu este cazul

11. ÎMPREJMUIRI

Nu este cazul

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

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 0%

2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0

CONSILIUL JUDEŢEAN
ILFOV
ANEXĂ LA AVIZ
5038/9/7.1Fs
.....din.....28.02.2026.....
Arhitect şef
.....

Intocmit,
urb. Oana Mihaela POPESCU

Verificat,
arh. urb. Nicolae Alin CHIRAN

RUR
Nicolae Alin D.
CHIRAN
urbanist

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: RO...TRLRONCRT0535013801