ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI OTOPENI
Compartimentul Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Nr. 39602 din 05.11.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism „Plan Urbanistic Zonal" și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, pentru obiectivul **„CONSTRUIRE IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE, ACCESE, AMENAJARE INCINTA SI UTILITATI"** propus a se realiza pe terenul în suprafață de 8.041,00 mp, identificat cu Număr Cadastral 121906, Carte Funciară 121906,

Documentația Plan Urbanistic Zonal („PUZ") a fost elaborată pentru obiectivul **„CONSTRUIRE IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE, ACCESE, AMENAJARE INCINTA SI UTILITATI"** pe terenul situat în orașul Otopeni, județul Ilfov, identificat astfel:

a) **Nr. cadastral: 121906**
b) **Carte Funciară: 121906**
c) **Nr. topografic: 330/18/1, 330/19/1**
d) **Suprafață teren**: 8.041,00 mp
e) **Proprietar: NORDUM PARK S.R.L si K.L.C. TEAM CONSTRUCT S.R.L** (persoane ~~fizică~~/juridice)
f) **Regimul juridic:** proprietate privată, liberă de sarcini / ipotecă / servituți legale (conform extrasului CF nr. 121906 din 17.03.2026)

Scopul Documentației de urbanism este modificarea și detalierea prevederilor PUG Otopeni pentru terenul vizat, în vederea stabilirii regimului urbanistic, funcțiunii și integrării armonioase a obiectivului în zonă.
Proiectude hotărâre a fost elaborat ținând seamă de:

- Avizul Arhitectului Șef al Județului Ilfov nr. 8470/12R/7.1F din 24.03.2026;
- Avizele specifice privind documentația de urbanism „Plan Urbanistic Zonal" pentru obiectivul **„CONSTRUIRE IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE, ACCESE, AMENAJARE INCINTA SI UTILITATI"** parte integrantă a acesteia;
- Raportul informării publicului înregistrat sub nr. _____.
- art. 56 alin. (1), alin. (4), alin. (6) și alin. (7) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul modificată si completată;
- art. 28 alin. (1) și ale art. 30 alin. (2) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism aprobate prin Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr. 233/2016, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 12 din Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobată prin Ordinul ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2701/2010;
- art. 129, alin. (1) și alin. (6) lit. c) din Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare;

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

a) **Funcțiunea terenului:** Intravilan
b) **Coeficienți urbanistici:** POT max. 40%, CUT max. 1,45;
c) **Regim de înălțime:** S/Ds+P+2E+E3R;
d) **Retrageri față de aliniamente:** ajustate pentru integritatea vizuală și funcțională a zonei;
e) **Circulație și infrastructură:** conform planșei de reglementări - circulații;
f) **Spații verzi și protecția mediului:** respectarea reglementărilor legale pentru zone verzi și protecția mediului.

Avize și puncte de vedere:
Documentația de urbanism propusă spre aprobare a fost avizată de către:

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

Consultarea publicului:
Documentația de urbanism a parcurs etapele de informare a publicului reglementate prin Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobată prin Ordinul ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2701/2010**, în acest sens fiind întocmit** Raportul de informare a publicului nr. _____
Nu s-au înregistrat obiecții relevante; sugestiile au fost analizate și integrate acolo unde a fost posibil
Compatibilitatea urbanistică:
Documentația de urbanism propusă spre aprobare respectă principiile de dezvoltare durabilă, integrarea vizuală și funcțională în zonă, protecția rețelelor edilitare și spațiilor verzi.

Detalii tehnice din RLU:

Terenul va fi reglementat prin următoarea zonă funcțională:

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 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**

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, consultanță în diferite domenii și 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 curatatorii 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
- 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
- Activităţi productive poluante cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Depozitare de materiale refolosibile;
- Platforme de precolectare a deşeurilor 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;
- Funcţiunile comerciale, serviciile complementare locuirii şi activităţile manufacturiere cu suprafaţă compacte mai mari de 1200mp .

o **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;

o **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).

Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor

• **Caracteristici ale parcelelor**

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

• **Aliniament: Lc-** aliniamentul va fi conform *Plansei 3 - Reglementari urbanistice*

• **Amplasarea cladirilor fata de aliniament:**

Lc- retragerile vor fi conform *Plansei 3- Reglementari urbanistice şi Planşei 6 – plan de situatie exemplificativ (min. 31,30 ml faţă de aliniamentul propus la sud; min. 5,50 ml faţă de drumul propus la est; min. 11,00 ml faţă de drumul propus la nord)*

• **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 şi Planşei 6 – plan de situatie exemplificativ (min. 8,00 ml faţă de limita de vest).*

La autorizarea constructiilor se va respecta limita edificabilului reglementat.

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

Lc- Amplasarea cladirilor una fata de cealalta se va face conform *Plansei 3- Reglementari urbanistice şi Planşei 6 – plan de situatie exemplificativ (min. 16,00 ml).*

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 și din str. Maramureș 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.

- **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.

- 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.

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**

În concluzia celor de mai sus rezultă că

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

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

(iii)Procedura de consultare a publicului a fost respectată.

astfel că proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism „Plan Urbanistic Zonal" și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, pentru obiectivul **„CONSTRUIRE IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE, ACCESE, AMENAJARE INCINTA SI UTILITATI"** propus a se realiza pe terenul în suprafață de 8.041 mp identificat cu Număr Cadastral 121906, Carte Funciară 121906, poate fi supus aprobării Consiliului Local al Orașului Otopeni, în conformitate cu prevederile art. 136 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019, cu respectarea condițiilor din avize și puncte de vedere.

Întocmit,
insp. Dumitrescu Victoria

[redacted]