



ARCHITECTURE DOMUS DESIGN S.R.L.

Judetul Ilfov, Comuna Afumați, Sos. București-Urziceni, nr. 161B, et. 1, cam. 1

W
Către,
22.12.2025
PRIMĂRIA ORĂȘULUI OTOPENI



În ceea ce urmează vă transmitem punctul nostru de vedere (în calitate de proiectant general al documentațiilor de urbanism de tip PUZ propuse a se elabora pe terenurile identificate cu nr. cad. 115151, 114568 situate în T 17, T 18 și nr. cad. 114530 situat în T31) referitor la propunerile/observațiile transmise în perioada de informare și consultare a publicului.

Inițiator: U.A.T OTOPENI

Prin elaborarea și aprobarea Planului Urbanistic Zonal, o astfel de investiție aduce multiple beneficii comunității din Otopeni. Dezvoltarea clădirilor cu destinații culturale, educaționale și de sănătate contribuie la creșterea calității vieții locuitorilor, prin acces la servicii publice esențiale, moderne și adaptate nevoilor actuale. În același timp, amenajările sportive și de agrement oferă spații pentru petrecerea timpului liber, promovarea unui stil de viață sănătos și întărirea legăturilor sociale între membrii comunității.

Construcțiile comerciale și administrative, gândite într-un ansamblu coerent, stimulează economia locală, contribuie la crearea de locuri de muncă și sprijină dezvoltarea sustenabilă a orașului. Toate aceste funcțiuni sunt grupate într-un mod integrat, astfel încât să deservească atât locuitorii orașului, cât și persoanele aflate în tranzit ori în apropiere.

În conformitate cu prevederile Legii 350/2001, actualizată, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, precum și cu HGR 525/1996 (cu modificările ulterioare), în etapa de elaborare a unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ), se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei și se întocmește o planșă cu propunere de mobilare urbanistică cu caracter orientativ. Poziționarea exactă a clădirilor urmează a fi stabilită ulterior, prin elaborarea documentațiilor de tip SF (studiu de fezabilitate) și PT (proiect tehnic), conform normelor tehnice în vigoare, cu respectarea indicatorilor urbanistici și a retragerilor propuse prin PUZ.

Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității din care face parte. Prin PUZ se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism - permisiuni și restricții - necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată. Pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor din PUG, a concluziilor studiilor de fundamentare și a

opiniilor inițiatorilor, în conținutul PUZ se tratează următoarele categorii generale de probleme: organizarea rețelei stradale; zonificarea funcțională a terenurilor; organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane; indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT, etc.); dezvoltarea infrastructurii edilitare; statutul juridic și circulația terenurilor; delimitarea și protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebită (dacă există); măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice (dacă există); menționarea obiectivelor de utilitate publică; măsuri de protecție a mediului, ca rezultat al programelor specifice; reglementări specifice detaliate - permisiuni și restricții - incluse în regulamentul local de urbanism aferent PUZ.

Va asiguram ca investițiile acceptate prin documentație nu afectează mediul înconjurător, deoarece nu poluează. Investițiile care poluează sau care aduc un deserviciu zonei, se regăsesc și în lista investițiilor cu utilizări interzise, prevăzută în partea scrisă a Planului Urbanistic Zonal.

Astfel, zona funcțională Is - zona servicii și echipamente publice cuprinde:

Utilități permise : instituții, servicii și echipamente publice; spații pentru învățământ: școală, grădiniță, creșă, campus școlar (se recomandă ca grădinița și creșa să dispună de suprafața minimă de teren de 100 mp pentru jocul copiilor); spațiu public multifuncțional (agrement, recreere, odihnă, sport, zonă de fitness, etc) și dependențe necesare pentru o bună funcționare; spații sociale și medicale (cămin de bătrâni, dispensar, centru medical) și dependențe necesare pentru o bună funcționare; sală de festivități/eventimente; bibliotecă școlară și orășenească; sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și acoperite și alte activități legate direct de activitatea sportivă (baza sportivă, sală de sport, bazin de înot, etc) terenuri în aer liber (fotbal, minifotbal, tenis, baschet, etc) și dependențe necesare pentru o bună funcționare; construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici); birouri, inclusiv ale administrației locale; spații verzi amenajate pentru activități de recreere (picnic, plimbări, etc), activități care să nu genereze zgomot (zonă cățărare, zonă skate, locuri de joacă pe categorii de vârstă, etc); mobilier urban; pistă pentru bicicliști; foișoare; servicii de deservire publică (alimentație publică și comerț); infrastructură rutieră adecvată care să deservească întreaga zonă; circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise; parcaje la sol, la subsol; infrastructura rețele edilitare (bransamente, racorduri, utilități); împrejmuire incintă.

Utilizări interzise: orice activități care nu corespund caracterului zonei și prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați; orice funcțiuni care nu pot asigura în interiorul proprietății, spațiile de parcare și manevră auto, precum și suprafața de spații verzi minimă normată pentru funcțiunea respectivă, potrivit prezentului regulament; activități cu impact semnificativ asupra mediului, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; construcții

provizorii pe domeniul public, altele decât cele ce se încadrează la mobilier urban ; depozitare de materiale refolosibile; 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; se interzice utilizarea parțială a terenului și clădirilor echipamentelor publice în alte scopuri decât cele specifice funcțiunii respective cu excepția școlilor care sunt sedii de circumscripții electorale.

Toate proiectele ulterioare ce se vor elabora de către autoritatea locala, vor fi realizate conform normelor si legilor în vigoare, astfel, se va tine cont de aspecte precum suprafețele de teren minime aferente grădinițelor, proiectelor de tip "scoală după scoală", școlilor, liceelor, sălilor de sport, celor de festivități, zonelor verzi, etc. La elaborarea acestora, se vor respecta normele de siguranță la incendiu si igiena a populației.

Cu privire la utilități, pentru analizarea si dimensionarea unei rețele exterioare - termice, sanitare sau electrice (in speță a unor posturi de transformare), este nevoie de inițierea proiectului cu destinație clara; realizarea unui studiu de prefezabilitate si/sau fezabilitate cu întocmirea studiilor de teren, a studiului privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de energie, net zero energy buildings; aprobarea indicatorilor tehnico - economici; întocmirea Documentației Tehnice privind Autorizarea Clădirilor (DTAC) si proiectarea la faza - Proiect Tehnic cu detalii de execuție pe toate specialitățile si elaborarea caietelor de sarcini, a devizelor pe obiecte si a devizului general aferent lucrării. In consecință, dimensionarea si amplasarea posturilor de transformare, nu face obiectul Planului Urbanistic Zonal, planșa pentru propunerea de mobilare urbanistica având caracter orientativ.

Regimul de înălțime general prevăzut de PUG, pentru zonă, este de P+2 (max. 10 m), pentru zona de locuire. Prin Planul Urbanistic Zonal se propune ca regimul de înălțime pentru zona studiata sa fie P+3E (max. 12m). Aducem la cunoștință faptul ca spațiile educaționale moderne, si nu numai, presupun înălțimi de circa 3,50 m pe nivel, pentru a permite un volum de aer corespunzător normelor de igiena în vigoare, integrarea instalațiilor în plafon și adaptabilitatea funcțională la norme, privind înălțimile minime utile ale încăperilor. Dezvoltarea pe verticală reduce amprenta la sol și permite alocarea de teren pentru amenajări destinate zonelor verzi, spatiilor de socializare si circulațiilor pietonale, contribuind la un mediu construit sustenabil si armonios.

Cu privire la parcări si circulații, REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM din 27 iunie 1996 - Republicat la data de 27-Nov-2002, aprobat prin Hotărârea Guvernamentală 525/1996 prevede necesarul minim de parcaje ce va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93. Referindu-ne la destinația terenului analizat prin PUZ, prevede după cum urmează:

"5.1.- Construcții administrative 5.1.1.- Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.1.1-1.1.10 vor fi prevăzute: a)câte un loc de parcare pentru 10-40 salariați; b)locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează: - un spor de 10% pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.1.1- 1.1.7; - un spor

de 30% pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.1.7- 1.1.10; - atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare. 5.1.2.- Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.1.11-1.1.13 vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

5.3.- Construcții comerciale 5.3.1.- Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează: - un loc de parcare la 200 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m2 ; - un loc de parcare la 100 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400- 600 m2 ; - un loc de parcare la 50 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m2 ; - un loc de parcare la 40 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m2 . 5.3.2.- Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă. 5.3.3.- La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

5.5.- Construcții culturale 5.5.1.- Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează: - pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.5.1 și 1.5.2, câte un loc de parcare la 50 m2 spațiu de expunere; - pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.5.3-1.5.12, un loc la 10-20 de locuri în sală.

5.6.- Construcții de învățământ 5.6.1.- Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice. 5.6.2.- Pentru învățământul universitar, la cele rezultate conform pct. 5.6.1 se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare. 5.6.3.- Pentru sedii ale taberelor școlare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacității de cazare.

5.7.- Construcții de sănătate 5.7.1.Pentru construcții de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează: - pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.7.1-1.7.7, câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%; - pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.7.8-1.7.10, câte un loc de parcare la 10 persoane angajate. 5.7.2.- Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

5.8.- Construcții sportive 5.8.1.- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează: - pentru construcții cuprinse în anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.8.1, 1.8.3 și 1.8.4, un loc de parcare la 5-20 de locuri; - pentru construcții cuprinse în anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.8.2, 1.8.5-1.8.7, un loc de parcare la 30 de persoane. 5.8.2.- La cele rezultate conform punctului 5.7.1 se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

5.9.- Construcții și amenajări de agrement 5.9.1.- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane.”

Numărul locurilor de parcare, va fi calculat și dimensionat corespunzător, prin Studiu de Fezabilitate, în funcție de destinația clădirilor pentru care se va iniția proiectul dorit la acel moment.

În etapa de elaborare a Planului Urbanistic Zonal, nu este necesar un plan de management al traficului. Acest studiu va fi realizat ulterior, în faza de studiu de fezabilitate, în funcție de specificul investiției pe care Primăria intenționează să o implementeze.

Totodată, subliniem faptul că impactul asupra traficului va fi minim, datorită configurației specifice a străzii Matei Basarab din Otopeni. Această stradă este formată din două artere paralele, separate de un canal de irigații, ceea ce permite o distribuție eficientă a fluxului de mașini și asigură că infrastructura existentă poate prelua fără probleme traficul generat de noua dezvoltare.

Privitor la măsurile de compensare pentru minimizarea impactului asupra locuitorilor din proximitate, PUZ-ul prevede o serie de măsuri de compensare, menite să asigure o integrare armonioasă a funcțiunilor propuse în contextul urban existent.

Printre acestea se numără, amenajarea unei trame stradale prevăzută cu zonă verde dens plantată cu arbori și arbuști, care va contribui la diminuarea nivelului de zgomot și la crearea unui microclimat urban sănătos; realizarea, în partea sudică a amplasamentului, a unei perdele vegetale de protecție, care va funcționa ca tampon între zona de locuire și funcțiunile publice și comerciale propuse (educație, sănătate, sport, administrație, comerț); configurarea traseelor pietonale și a zonelor de recreere în jurul spațiilor verzi, oferind un mediu urban de calitate, prietenos cu locuitorii și vizitatorii.

Aceste măsuri sunt corelate cu: O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, care prevede obligația autorităților și investitorilor de a preveni și reduce impactul activităților antropice asupra calității mediului; Normativul NP 133/2014 privind cerințele de protecție acustică, care recomandă amenajarea de zone-tampon vegetale între funcțiuni incompatibile din punct de vedere fonic; Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, care susține promovarea unei dezvoltări urbane echilibrate, cu protejarea spațiilor rezidențiale existente.

Prin aceste soluții, se urmărește nu doar reducerea disconfortului fonic și vizual, ci și integrarea firească a noului ansamblu în țesutul urban, cu respectarea interesului public.

Profilurile propuse ale străzilor adiacente terenului studiat sunt proiectate în conformitate cu normele tehnice și reglementările urbanistice în vigoare, asigurând atât siguranța și confortul participanților la trafic, cât și o integrare coerentă a dezvoltării în contextul urban existent.

Fiecare profil stradal a fost dimensionat astfel încât să respecte cerințele privind lățimea minimă a carosabilului și a trotuarelor, conform STAS 10144/2-91, amenajarea zonelor verzi aferente profilului (aliniamente plantate, zone tampon), în conformitate cu Ordinul MDRAP nr. 233/2016 privind clasificarea străzilor în localități și accesibilitatea pentru toate categoriile de utilizatori, inclusiv persoane cu mobilitate redusă, potrivit NP 051/2012 – Normativ pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap.

Profilurile includ, acolo unde este cazul, zone de parcare laterale, benzi de calmare a traficului și spații pentru rețele tehnico-edilitare, fiind corelate cu tipologia funcțională a dezvoltării propuse.

Prin aceste măsuri, se urmărește realizarea unei infrastructuri urbane moderne, sigure și sustenabile, adaptată atât nevoilor noilor funcțiuni, cât și celor ale comunității existente.

Referitor la organizarea unei consultări publice, precizăm că autoritățile administrației publice locale pot organiza dezbateri publice conform prevederilor Ordinului (MDRT) nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Inițiatorul și elaboratorul documentațiilor de urbanism au luat la cunoștință despre propunerile petiționarilor, care conform legii au caracter de sugestie, urmând să fie parcurse etapele prevăzute de legislația în vigoare.

Cu considerație,

S.C. ARCHITECTURE DOMUS DESIGN S.R.L.

URB. BODNAR-HROMEI CRISTINA-NICOLETA

