

PLAN URBANISTIC ZONAL

ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU
OBIECTIVUL: ZONĂ SERVICII ȘI ECHIPAMENTE
PUBLICE LA NIVELUL CARTIERULUI ODĂII, ZONĂ
SPAȚII VERZI DE AGREMENT, AMENAJARE
CIRCULAȚII ȘI ASIGURARE UTILITĂȚI

Județul Ilfov, Oraș Otopeni, T31, A361/14, N.C.114530

BENEFICIAR:

U.A.T. OTOPENI

PROIECTANT:

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

Proiect Nr.: 56/2024

CUPRINS

<u>PAGINĂ DE CAPĂT</u>	<u>2</u>
<u>CAP.1.INTRODUCERE</u>	<u>3</u>
1.1.DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI	3
1.2.OBIECTUL LUCRĂRII	3
1.3.SURSE DOCUMENTARE	5
<u>CAP.2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII</u>	<u>6</u>
2.1.EVOLUȚIA ZONEI	6
2.2.ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE	8
2.3.ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL	9
2.4.CIRCULAȚIA	11
2.5.OCUPAREA TERENURILOR	12
2.6.ECHIPAREA EDILITARĂ	13
2.7.PROBLEME DE MEDIU	14
2.8.OPTIUNI ALE POPULAȚIEI	15
<u>CAP.3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ</u>	<u>15</u>
3.1.CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE	16
3.2.PREVEDERI ALE P.U.G.-ULUI	16
3.3.VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	18
3.4.MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI	18
3.5.ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ-REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI	20
3.6.DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE	22
3.7.PROTECȚIA MEDIULUI	24
3.8.OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	25
<u>CAP.4.CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE</u>	<u>25</u>

PAGINĂ DE CAPĂT

LISTA DE RESPONSABILITĂȚI

PROIECTANT: S.C. "ARCHITECTURE DOMUS DESIGN" S.R.L.

Șef proiect arhitect CRISTIAN NAE



Proiectat urbanist Bodnar-Hromei Cristina Nicoleta

Desenat urbanist Bodnar-Hromei Cristina Nicoleta



Data elaborare: decembrie 2024

Fază proiect - PLAN URBANSITIC ZONAL

MEMORIU DE PREZENTARE

Cap.1.INTRODUCERE

1.1.Date de recunoaștere a documentației

- **Denumirea lucrării:** ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU OBIECTIVUL: ZONĂ SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE LA NIVELUL CARTIERULUI ODĂII, ZONĂ SPAȚII VERZI DE AGREMENT, AMENAJARE CIRCULAȚII ȘI ASIGURARE UTILITĂȚI
- **Adresa (localizare) :** Județul Ilfov, Oraș Otopeni, T31, A361/14, N.C.114530
- **Beneficiar:** U.A.T. OTOPENI.
- **Proiectant general:** S.C. ARCHITECTURE DOMUS DESIGN S.R.L.
- **Data elaborării:** decembrie 2024

1.2.Obiectul lucrării

Prezenta documentație servește la stabilirea regulilor de ocupare a terenului și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora pe o suprafață de 97914,00 mp conform actelor de proprietate (97924,00mp conform măsurătorilor cadastrale) situat în Oraș Otopeni, T31, A361/14, N.C.114530.



Pe terenul care face obiectul studiului, se propune realizarea zone de servicii și echipamente publice la nivelul cartierului Odăii, zonă spații verzi de agrement, amenajare circulației și asigurare utilități.

Planul de urbanism zonal - P.U.Z., stabilește reglementări specifice pentru o zonă dintr-o localitate urbană, acoperind toate funcțiunile: de zonificare, circulație, utilități, spații verzi, etc.

P.U.Z.-ul nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investiției.

Unele prevederi ale P.U.Z.-ului, strict necesare dezvoltării urbanistice a zonei, se pot realiza etapizat, în funcție de fondurile puse la dispoziție, dar înscrise coordonat cu prevederile P.U.Z..

R.L.U. este o documentație cu caracter de reglementare, ce cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului și de realizare și exploatare a construcțiilor amplasate pe porțiunea de teren pe care este propusă realizarea investiției, în cazul de față, zonă servicii și echipamente publice la nivelul cartierului Odăii, zonă spații verzi de agrement, amenajare circulației și asigurare utilități, în jud. Ilfov, Oraș Otopeni, T31, A361/14, N.C.114530, beneficiar U.A.T. Otopeni pentru care s-a eliberat Certificat de Urbanism nr. 138/2852 din 17.02.2025.

- **Solicitări ale temei-program**

Datele necesare întocmirii documentației au fost prelucrate din tema de proiectare, furnizată de beneficiar, din documentația cadastrală, studiul topografic și studiul geotehnic. Se solicită schimbare de funcțiune pentru realizarea obiectivului: zonă servicii și echipamente publice la nivelul cartierului Odăii, zonă spații verzi de agrement, amenajare circulației și asigurare utilități a suprafeței de 97924,00 mp.

De asemenea, se vor realiza circulațiile în interiorul parcelei, se vor asigura locurile de parcare aferente, utilități în sistem centralizat, împrejmuirea terenului, respectarea zonelor protejate și a normelor de protecție a mediului.

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată**

Conform Planului Urbanistic General al orașului Otopeni aprobat prin HCL nr. 36/10.07.2000 și prelungirea valabilității prin HCL nr. 8/29.01.2016, HCL nr. 51/18.12.2018, HCL nr. 3/31.01.2024 și H.C.L. 21 din 30.06.2017 privind modificarea și completarea Regulamentului Local de Urbanism al Orașului Otopeni și Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996 publicat în Monitorul Oficial nr. 149 din 16.07.1996, terenul care a generat prezentul Plan Urbanistic Zonal se află în intravilan cu destinația islaz situat în zona mixtă de locuințe, servicii și activități productive mici, nepoluante.

Pentru realizarea obiectivului: zonă servicii și echipamente publice la nivelul cartierului Odăii, zonă spații verzi de agrement, amenajare circulații și asigurare utilități pe terenul din T31, A361/14, N.C. 114530 este necesară elaborarea unei documentații P.U.Z..

1.3. Surse documentare

- **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ**

- P.U.G. Oraș Otopeni și R.L.U. aferent aprobat prin HCL nr. 36/10.07.2000 și prelungirea valabilității prin HCL nr. 8/29.01.2016, HCL nr. 51/18.12.2018, HCL nr. 3/31.01.2024 și H.C.L. 21 din 30.06.2017 privind modificarea și completarea Regulamentului Local de Urbanism al Orașului Otopeni și Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996 publicat în Monitorul Oficial nr. 149 din 16.07.1996.
- Planul de mobilitate urbană durabilă 2016-2030 Regiunea București – Ilfov
- Strategia de dezvoltare a județului Ilfov - orizont 2030

- **Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ**

- Ridicare topografică în Stereo 70
- Studiu geotehnic

- **Date statistice**

Conform recensământului efectuat în 2021, populația orașului Otopeni se ridică la 21.750 de locuitori, în creștere față de recensământul anterior din 2011, când fuseseră înregistrați 13.861 de locuitori. Activități specifice zonei : locuire.

- **Metodologia utilizată**

Metodologia utilizată este în conformitate cu „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal”-Indicativ GM-010-2000, aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000 și publicat în Monitorul Oficial nr. 399/25.08.2000.

- **Cadrul legal**

Legislația în vigoare în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului, în special :

- Regulamentul General de Urbanism -HG 525/1996
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului actualizată,

- Ordinul 50/1998 cu privire la proiectare și realizarea străzilor în localitățile rurale.
- Norme de aplicare a legii 350/2001 – ordinul 233/2016
- Legea 50/1991 actualizata privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții
- Ordin Ministerului Sănătății nr.119 din 2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață a populației -actualizat
- legea 135/2014 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localității
- Ordinul 90/1991- culori și semne convenționale
- Legea 265/2006 privind protecția mediului actualizata
- OUG 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate actualizata

Cap.2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1.Evoluția zonei

- **Date privind evoluția zonei**

Orașul Otopeni a atras în ultimii ani mai multe investiții datorită poziției sale și a facilităților pe care le oferă investitorilor.

Poziția geografică a orașului în nordul Bucureștiului, învecinarea cu linia de centură a capitalei, dar și amplasarea aeroportului sunt printre cei mai importanți factori pentru care companiile aleg să se stabilească aici. Organizațiile care au decis să aleagă orașul Otopeni ca locație de dezvoltare sunt concentrate în două zone: zona aeroportului Henri Coandă (în special firmele de logistică și transport) și pe cele două laturi ale Drumului Național 1 și ale străzii 23 August, precum și în zona de centură a Bucureștiului, care se învecinează cu Otopeniul. Această concentrare intensă există în special din cauza lipsei sau slabei dezvoltări în alte zone a infrastructurii edilitare, și ca un efect al infrastructurii de afaceri.

Nivelul de dezvoltare al unei localități este reflectat nu numai de existența, gradul de modernizare și calitatea dotărilor edilitare, ci și de cele social-culturale (unități de învățământ, de cultură și sanitare) care coroborate, contribuie la ridicarea nivelului de trai și a standardului de viață al populației.

Învățământul și cultura stau la baza instruirii tinerilor din punct de vedere intelectual, asigurându-le condițiile pentru formarea de personalități armonioase, cu un bagaj cultural

adecvat și un comportament demn și civilizat în societate. Unitățile sanitare sunt indispensabile pentru asigurarea serviciilor necesare menținerii stării de sănătate a populației.

- **Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității**

Zona studiată cuprinde teritorii ocupate cu construcții, dar și terenuri libere, în teritoriul intravilan Orașului Otopeni.

Momentul caracteristic evoluției actuale a zonei este relaționat cu evenimentele istorice ale anului 1989, cu Legea nr.18/1990 privind Fondul Funciar, cu întocmirea planului urbanistic general al orașului în anul 2000.

Semnificativ pentru zona, în contextul documentațiilor de urbanism aprobate și în relație cu dezvoltarea localităților după 1990, se identifică:

- tendințe în evoluția localităților – de construire a parcelor aflate în proprietate privată, terenuri ce beneficiază de accese cărosabile la drumuri existente.

- **Potențial de dezvoltare**

În contextul evoluției pieței, zona de Nord a Capitalei s-a dezvoltat mult în ultimii 20 de ani. Se observă o creștere graduală de la an la an a numărului de beneficiari care construiesc locuințe în Oraș Otopeni. Conform recensământului efectuat în 2021, populația orașului Otopeni se ridică la 21.750 de locuitori, în creștere față de recensământul anterior din 2011, când fuseseră înregistrați 13.861 de locuitori.

Autoritățile locale ale orașului Otopeni au inițiat în ultimii ani o serie de proiecte investiționare, care s-au bucurat de sprijinul locuitorilor și, printr-un efort susținut, au reușit să îmbunătățească atât infrastructura cât și serviciile către populație.

Atât extinderea și modernizarea rețelelor de utilități publice cât și dezvoltarea învățământului și culturii, precum și dezvoltarea activităților economice, îndeosebi a serviciilor, au contribuit la creșterea nivelului de trai și a standardului de viață ale locuitorilor orașului Otopeni.

În perspectivă, printre proiectele de anvergură privitoare la dezvoltarea orașului Otopeni pe care autoritățile locale le au în vedere, menționăm: extinderea și modernizarea rețelelor de utilități publice; dezvoltarea infrastructurii educaționale și culturale cu echipamente publice

dispersate la nivel de cartier (școală, creșe, afterschool, sală de sport, grădiniță, etc); realizarea zonă de agrement, etc.

2.2.Încadrare în localitate

• Poziția zonei față de intravilanul localității

- P.U.G. Oraș Otopeni și R.L.U. aferent aprobat prin HCL nr. 36/10.07.2000 și prelungirea valabilității prin HCL nr. 8/29.01.2016, HCL nr. 51/18.12.2018, HCL nr. 3/31.01.2024 și H.C.L. 21 din 30.06.2017 privind modificarea și completarea Regulamentului Local de Urbanism al Orașului Otopeni și Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996 publicat în Monitorul Oficial nr. 149 din 16.07.1996., terenul care a generat prezentul Plan Urbanistic Zonal se află în intravilanul localității se află în intravilan cu destinația islaz situat în zona mixtă de locuințe, servicii și activități productive mici, nepoluante.

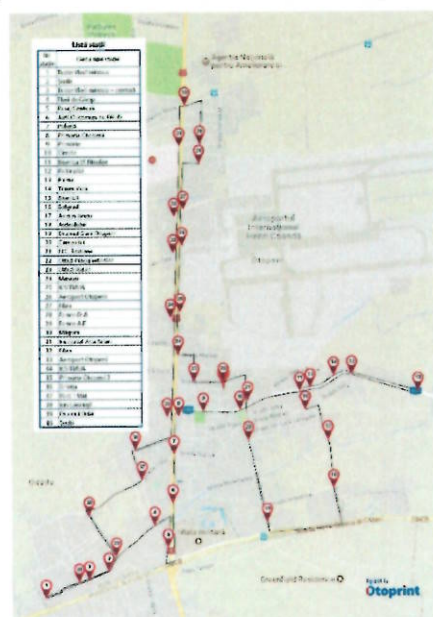
Terenul are următoarele limite (dimensiuni) și vecinătăți:

- la nord-est -str. Av. Adrian Iovan (nr. cad. 109203)-pe o lungime de 268,31ml
- la nord-vest- str. Matei Basarab (D.e.251) – pe o lungime de 73,37ml + 15,13ml + 130,35ml + 82,86ml + 65,00ml + 61,67ml + 60,33ml + 48,91ml
- la sud-vest- canal Hc 362-pe o lungime de 67,16ml + 103,25ml + 65,42ml + 64,41ml + 70,97ml
- la sud-est-nr. cad. 100329, nr. cad. 2980/1, nr. cad. 2980/10, nr. cad. 2980/5, nr. cad. 102892, nr. cad. 106602, nr. cad. 3365/3, nr. cad. 1978/8- pe o lungime de 196.32ml; nr. cad. 2965/3, nr. cad. 1933/2, P A361/13, De 361/1/1/1- pe o lungime de 82.93ml; De 361/1/1- pe o lungime de 113.65ml

Relaționarea zonei cu localitatea sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general, etc.

Amplasamentul este accesibil din strada Matei Basarab si strada Aviator Adrian Iovan.

In momentul de fata zona beneficiază de toate utilitățile necesare dezvoltării obiectivului zonă servicii și echipamente publice la nivelul cartierului Odăii, zonă spații verzi de agrement, amenajare circulații și asigurare utilități.



La intersecția strada Matei Basarab cu str. Ion Creangă există stație pentru transport în comun:- Transport public local Linia Albastra

2.3.Elemente ale cadrului natural

- **Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, climă, condiții geotehnice, riscuri naturale**

Amplasamentul este situat pe un teren ce face parte din punct de vedere morfologic din unitatea Câmpia Romana, unitatea de al doilea rang Câmpia Mostitei, subunitatea Câmpul Otopeni, aparținând sectorului valah al marii unități structurale cunoscuta sub numele de „Platforma Moesică”

Din punct de vedere **geomorfologic**, amplasamentul este situat pe zona de interfluviu a râurilor Pasarea (la Nord) și Colentina (la sud).

Terenul este relativ plan, cota în amplasament fiind în jur de 90,50-91,50mdMN.

Datorită faptului că se găsește pe un loc plan, posibilitatea apariției unor fenomene geodinamice (eroziuni, alunecări de teren, etc) care să afecteze stabilitatea construcției este practic nulă.

Din punct de vedere **geologic**, amplasamentul se află în perimetrul marii unități denumită ”Platforma Moesică” care reprezintă fundamentul cutat, aflat sub 2000m adâncime, pe care s-au depus depozite argilo-nisipoase și loessoide ce alcătuiesc ”cuvertura sedimentară”.

Lucrările de investigare din zona amplasamentului au evidențiat în limita maximă de adâncime de investigare de 8,00m, coperta loessoid argiloasă prăfoasă constituită din alternanțe de argile prăfoase și argile.

Din punct de vedere **hidrogeologic**, zona amplasamentului se găsește pe un teren caracterizat prin strate acvifere locale, cantonate în roci cu granulație grosieră-qp3-pietrișuri și nisipuri (Pietrișuri de Colentina) și este străbătut de hidroizobata de 5-10m.

Forajele geotehnice executate au pus în evidență un prim nivel al apei freatice la adâncimi de 2,9-3,2m.

Această acumulare de apă nu o considerăm ca un acvifer freatic, ci ca un pseudoacvifer, cantonat în depozitele argilos nisipos-prăfoase, cu diseminări și concrețiuni calcaroase, tributar precipitațiilor multianuale.

Conform zonei **topoclimatice**, amplasamentul se încadrează într-un sector de climă continentală cu nuanțe de excesivitate ce aparține etajului climatic de câmpie (0...200m) cu caracter moderat, topoclimat complex de câmpie, district climă de silvostepă.

Topoclimatul complex specific zonei (60- Câmpia Romanati-Vlăsia) se caracterizează prin următoarele elemente specifice: temperatura medie anuală 10...11°C, temperatura medie în ianuarie (februarie) -3...-4°C, iulie (august) > 22°C, amplitudine medie anuală 25...26°C, zile cu îngheț <100>, zile tropicale <50>, perioada fără îngheț <200> zile, precipitații medii anuale 500...600mm, zile cu strat de zăpadă >50, umiditatea relativă în iulie < 56%, zile senine 60...70, direcția dominantă a vânturilor locale este de NE-SV (vânturi calde și reci).

Stratul de zăpadă are o durată medie anuală de 50 zile și prezintă grosimi (relativ mici) variabile. În situațiile în care vântul formează troiene grosimea zăpezii depășește frecvent 50-60 cm.

Nebulozitatea se caracterizează printr-un număr mediu de zile senine de 110-120 zile/an iar numărul de zile cu ninsoare este de 20-25 zile/an.

Ceata este un fenomen meteo-climatic sporadic în zona cercetată (mai prezentă pe traseul. Pasarea și Colentina), dar se cunosc și ani în care acest fenomen a depășit 60 zile.

Amplasamentul situat în Orașul Otopeni str. Putna, nr. cad. 121937 este încadrat în zona de macroseismicitate $I=8$, pe scara MSK (unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50ani), conform SR 11100/1-93.

După Normativul P100-1/2013 aflat în vigoare, amplasamentul se află într-o zonă caracterizată de următoarele valori:

- Accelerația orizontală a terenului pentru proiectare (valoare de vârf PGA): $a_g = 0,25g$, pentru un interval mediu de recurență IMR=100 ani
- Perioada de control (colț) la spectrul de răspuns : $T_c = 1,60s$
- Accelerația orizontală a terenului pentru proiectare (valoarea de vârf PGA) : $a_g = 0,30g$ pentru un interval mediu de recurență IMR=225ani.

Lucrările de investigare executate în zona amplasamentului au pus în evidență adâncimi de 8,00m următoarea structură litologică, formată din pământuri coezive, reprezentate în principal de complexe argiloase vâtoase:

- 0,00-0,30m = 0,30m-umpluturi formate din argilă colmatată transportată și resturi vegetație
- 0,3-1,20m=0,90m- complex argilos, cafeniu, vâtos

- 1,20-2,30m=1,10m-argilă slab nisipos prăfos, vârtoasă, cafeniu închis
- 2,30-3,30m=1,00m argilă slab nisipos, cafeniu, vârtoș
- 3,30-7,60m=4,30m-argilă nisipoasă, gălbuie, cu diseminări și concrețiuni calcaroase, consistentă
- 7,60-8,00m=0,40m- nisip slab argilos, consistent, cu trecere la nisip fin în bază, mediu îndesat.

Nivelul apei pseudoacviferului freatic este stabilizat în zonă la adâncimi de 2,90-3,20m, nivelul depinde de topografia locului și nivelul precipitațiilor multianuale.

Presiunea convențională de bază a terenului interceptat la cota de fundare este $P_{conv}=220\text{kPa}$ pentru pachetul de prafuri argilos nisipoase sensibile la umezire, pentru lățimea tălpii fundației $B=1\text{m}$ și adâncimea de fundare $D_1=2\text{m}$.

Recomandări:

- Având în vedere regimul de înălțime al viitoarelor construcții, ca tip de fundare se recomandă fundarea directă pe talpă continuă sau radier general, adâncimea de fundare fiind sub adâncimea de îngheț, în complexul argilos din intervalul 1,20-2,30m-argilă slab nisipos prăfos, vârtoasă
- Având în vedere prezența apei relativ sus se recomandă executarea de hidroizolații la fundații și folosirea de betoane impermeabile și sistematizarea amplasamentului prin construirea de trotuare perimetrale cu lățimea de 1,00m și panta de 5% orientată spre exteriorul construcțiilor, cu rolul de evacuare a apelor pluviale.
- Având în vedere caracterul probabil ușor sensibil la umezire și îngheț al pământurilor din amplasament, proiectantul de specialitate va ține cont de specificațiile NP 125/2008- "Normativ privind proiectarea construcțiilor pe pământuri sensibile la umezire "
- Se recomandă ca săpăturile de fundație să fie executate în perioada secetoasă a anului, în acest mod existând probabilitatea optimă ca nivelul hidrostatic să fie mai scăzut de 3,30m.

2.4.Circulația

- **Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene-după caz**

Circulația rutiera se desfășoară pe traseele drumurilor existente în zona, respectiv : str. Matei Basarab și strada Aviator Adrian Iovan

Amplasamentul beneficiază de circulație rutiera pe latura nord (Strada Matei Basarab) și pe latura de est (strada Aviator Adrian Iovan). În zona studiată căile de comunicație rutieră au profil redus.

2.5. Ocuparea terenurilor

• Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona de studiată

Zona studiată are următoarele vecinătăți:

- la nord-est -str. Av. Adrian Iovan (nr. cad. 109203)-pe o lungime de 268,31ml
- la nord-vest- str. Matei Basarab (D.e.251) – pe o lungime de 73,37ml + 15,13ml + 130,35ml + 82,86ml + 65,00ml + 61,67ml + 60,33ml + 48,91ml
- la sud-vest- canal Hc 362-pe o lungime de 67,16ml + 103,25ml + 65,42ml + 64,41ml + 70,97ml
- la sud-est-nr. cad. 100329, nr. cad. 2980/1, nr. cad. 2980/10, nr. cad. 2980/5, nr. cad. 102892, nr. cad. 106602, nr. cad. 3365/3, nr. cad. 1978/8- pe o lungime de 196.32ml; nr. cad. 2965/3, nr. cad. 1933/2, P A361/13, De 361/1/1/1- pe o lungime de 82.93ml; De 361/1/1- pe o lungime de 113.65ml

În zona studiată se disting următoarele zone diferențiate sub aspect funcțional:

- Zona locuire
- zona servicii-comerț,
- zona circulației carosabile/parcaje
- spații verzi aferente zonelor funcționale

- **Gradul de ocupare a zonei din vecinătatea imediată cu fondul construit**
 - zona locuire : P.O.T. max=40%, C.U.T. =0,4(P), 0,8 (P+1E), 1,2 (P+1+M sau P+2E), Hmax=10m (P+2E)
 - zona servicii și activități productive mici, nepoluante, P.O.T. max=85%, C.U.T.max=2,2, Hmax=15m
 - zona circulației carosabile/parcaje/alei pietonale
 - spații verzi aferente zonelor funcționale

- terenuri libere de construcții

- **Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine**

În zona studiată predominat este funcțiunea de locuire

- **Asigurarea de spații verzi**

Terenurile cu funcțiunea de locuire trebuie să asigure un procent de 30% pentru spații verzi.

Terenurile cu funcțiune de servicii trebuie să asigure un procent de 20% pentru spații verzi.

- **Existenta unor riscuri naturale în zonă studiată sau în zonele vecine**

- Nu este cazul

- **Principalele disfuncționalități**

TABEL CU DISFUNCTIONALITATI SI PRIORITATI		
DOMENII		PRIORITATI
CIRCULATIE	-Profil stradal existent str. Matei Basarab cu profil de cca 6-7ml neasfaltat -Profil stradal existent str. Aviator Adrian Iovan de cca 7-9ml asfaltat -Inexistenta unui sistem de trasee pietonale -circulație deficitară la nivel de zonă	Modernizarea profilului la 15m pentru str. Matei Basarab si str. Aviator Adrian Iovan. Realizarea tramă stradală nouă la nivel de zonă.
RETELE EDILITARE	-in zona studiată există rețea de alimentare cu apă, canalizare, enel și gaze	Extinderea rețelelor pe drumurile propuse în incinta pentru racordarea zonei de servicii și echipamente publice la nivelul cartierului Odăii
FUNCTIONI	-zona deficitară din punct de vedere a echipamentelor publice	Realizarea unui pol de servicii și echipamente publice la nivelul cartierului Odăii

2.6.Echiparea edilitară

- **Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețea de transport energie electrică, rețea de telecomunicații, surse și rețele de alimentare cu căldură, posibilitatea de alimentare cu gaze naturale-după caz.).**
 - Alimentare cu apă-canalizare- există rețea de alimentare cu apă și rețea de canalizare în zonă

- Alimentare energie electrică și telecomunicații-alimentarea cu energie electrică se realizează din postul de transformare existent în zona
- Alimentarea gaze naturale- există rețea de alimentare cu gaze în zonă.
- Alimentarea cu energie termică- nu este cazul

Pentru realizarea condițiilor de echipare tehnica-edilitara a amplasamentului s-au obținut avizele deținătorilor de rețele, cu respectarea condițiilor impuse de avizatori.

2.7.Probleme de mediu

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr.214/RT/1999)-MLPAT (NR. 16/NN/1999) si ghidul sau de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului si planurilor de urbanism.

Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor fi:

- **Relația cadrul natural-cadrul construit**

S-a evidențiat în analiză critica a situației existente, cu prioritate de intervenție-efectuarea studiului geotehnic pe parcela.

- **Evidențierea riscurilor naturale si antropice**

Nu se evidențiază riscuri antropice, activitățile existente neconstituind disfuncționalități majore pentru zona.

- **Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicații si din categoriile echipării edilitare ce prezinta riscuri pentru zona**

Circulația carosabila- nu se evidențiază puncte/trasee din sistemul cailor de comunicații- cu riscuri pentru zona. Circulația carosabila se efectuează pe str. Matei Basarab și str. Aviator Adrian Iovan

Echipare edilitara -in zona studiata exista rețea de alimentare cu apa, canalizare, enel și gaze

- **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesita protecție**

Nu este cazul

- **Evidențierea potențialului balnear si turistic-după caz**

Nu este cazul

2.8. Opțiuni ale populației

Se vor prezenta opțiunile populației, precum și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei.

Conform P.U.G. Oraș Otopeni și R.L.U. aferent aprobat prin HCL nr. 36/10.07.2000 și prelungirea valabilității prin HCL nr. 8/29.01.2016, HCL nr. 51/18.12.2018, HCL nr. 3/31.01.2024 și H.C.L. 21 din 30.06.2017 privind modificarea și completarea Regulamentului Local de Urbanism al Orașului Otopeni și Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996 publicat în Monitorul Oficial nr. 149 din 16.07.1996 terenul este în intravilan.

Terenul este situat în zona mixtă de locuințe, servicii și activități productive mici, nepoluante, zonă pentru care Regulamentul Local de Urbanism prevede următoarele reguli:

Se vor expune și punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ-ului.

Funcțiunea solicitată de investitor: „ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU OBIECTIVUL: ZONĂ SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE LA NIVELUL CARTIERULUI ODĂII, ZONĂ SPAȚII VERZI DE AGREMENT, AMENAJARE CIRCULAȚII ȘI ASIGURARE UTILITĂȚII” în Județul Ilfov, Oraș Otopeni, T31, A361/14, N.C.114530

Certificatul de urbanism 138/2852 din 17.02.2025 este eliberat în scopul elaborării PUZ și obținerea avizelor în vederea construirii ulterioare unei autorizații a obiectivului solicitat.

Cap.3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Obiectivul PUZ-ului este analizarea și reglementarea modului de construire pentru zona studiată, în contextul schimbării funcționale și a indicatorilor urbanistici.

Obiectivul investiției care a generat elaborarea prezentei documentații PUZ este:

„ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU OBIECTIVUL: ZONĂ SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE LA NIVELUL CARTIERULUI ODĂII, ZONĂ SPAȚII VERZI DE AGREMENT, AMENAJARE CIRCULAȚII ȘI ASIGURARE UTILITĂȚII” în Județul Ilfov, Oraș Otopeni, T31, A361/14, N.C.114530

Pentru obiectivul de investiție, se solicită:

- Schimbarea destinației terenului
- Stabilirea funcțiunilor permise, permise cu condiționări și interzise
- Stabilirea regimului de aliniere
- Stabilirea indicatorilor urbanistici
- Regimul de înălțime

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Se vor prezenta sintetic concluziile studiilor de fundamentare elaborate anterior și concomitent cu PUZ, în special a celor ce justifică enunțarea unor reglementări urbanistice.

Nu este cazul

3.2. Prevederi ale P.U.G.-ului

Vor fi prezentate prevederile PUG aprobat cu implicațiile asupra dezvoltării urbanistice a zonei în studiu: căi de comunicații, relațiile zonei studiate cu localitatea și în special cu zonele vecine; mutații ce pot intervenii în folosința terenurilor; lucrări majore prevăzute în zonă; dezvoltarea echipării edilitare; protecția mediului, etc.

Conform P.U.G. Oraș Otopeni și R.L.U. aferent aprobat prin HCL nr. 36/10.07.2000 și prelungirea valabilității prin HCL nr. 8/29.01.2016, HCL nr. 51/18.12.2018, HCL nr. 3/31.01.2024 și H.C.L. 21 din 30.06.2017 privind modificarea și completarea Regulamentului Local de Urbanism al Orașului Otopeni și Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996 publicat în Monitorul Oficial nr. 149 din 16.07.1996 terenul este în intravilan.

Terenul este situat în zona mixtă de locuințe, servicii și activități productive mici, nepoluante, zonă pentru care Regulamentul Local de Urbanism prevede următoarele reguli:

Pentru construcții cu funcțiunea de locuință:

- Pentru a fi construibilă o parcelă trebuie să aibă o suprafață de minim 150mp și să aibă acces la un drum public direct (cu o deschidere la stradă de 12m) sau printr-o servitute de trecere, legal obținută, de minim 2,5m;
- Față de limitele laterale clădirile noi se vor retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișa cea mai înaltă dar nu mai puțin de 2,5m. Dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate se realizează în cazul în care există deja o astfel de situație pe lotul alăturat sau cu

acordul notarial al vecinului. Retragera față de aliniamentul stradal va fi de minim 4,0m, iar față de drumurile de acces va fi de minim 3,0m. Față de limita posterioară, clădirile se vor retrage cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0m.

- Anexele gospodărești se pot realiza în afara edificabilului fără a depăși înălțimea gardului ($H_{max}=2,2m$); Parcare și gararea se vor rezolva numai în incinta proprie: minim 2 locuri de parcare/unitate locativă; Împrejmuirea va avea înălțimea de max. 2,2m și minim 1,8m din care soclu opac de 0,6m și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu spre stradă; față de limitele laterale și posterioară, împrejmuirea va fi opacă din zidărie sau lemn, va avea înălțimea de 2,2m și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii;
- Lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși 15m; raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de 1,0; se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și cu suprafețe impermeabile sub 50%; distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 4m; se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a parcelei.
- Indicatori urbanistici: POT $max=40\%$, %, C.U.T. $=1,2$ (P+1+M sau P+2E), $H_{max}=10m$ (P+2E).

Pentru servicii și activități productive mici, nepoluante:

- **Pentru servicii** : o parcelă îndeplinește condițiile de constructibilitate dacă are o suprafață de minim 1000mp cu un front la stradă de minim 30m (în cazul construcțiilor publice dispuse izolat) și minim 500mp cu o deschidere la stradă de minim 18m (pentru celelalte categorii de funcțiuni); **pentru industrie**: o parcelă trebuie să aibă o suprafață de minim 3000mp cu un front la stradă de minim 50m;
- Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 5-10m; în cazul fronturilor discontinue, noua clădire se va alipi la calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3m (pentru servicii) și minim 6m (pentru industrie); clădirile izolate pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 6m numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură

luminarea unor încăperi pentru activități ce necesită la cornișă dar nu mai puțin de 5,0m;

- Indicatori urbanistici (în funcție de studiile geotehnice): POT max=85%, CUT max=2,2, H max=15m

3.3. Valorificarea cadrului natural

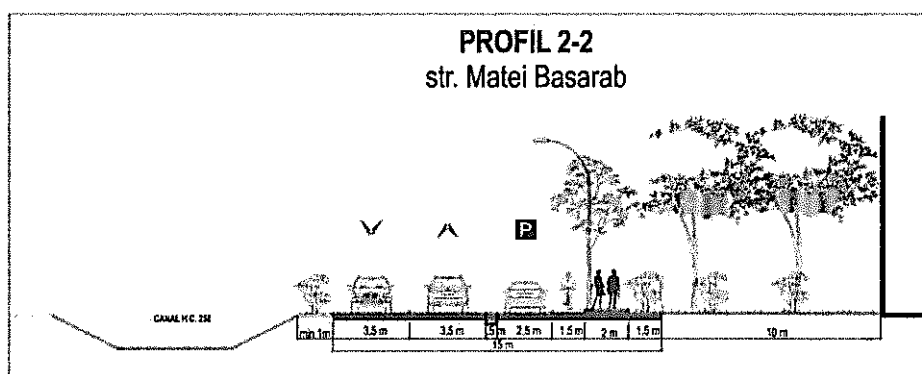
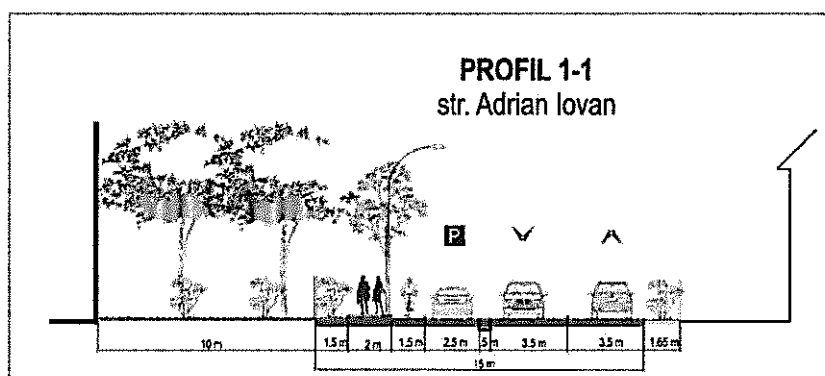
Se vor menționa posibilitățile de valorificare ale cadrului natural; relaționarea cu formele de relief; prezenta unor oglinzi de apă și a spațiilor plantate; construibilitatea și condițiile de fundare ale terenului; adaptarea la condiții de climă; valorificarea unor potențiale balneare, etc

Nu este cazul

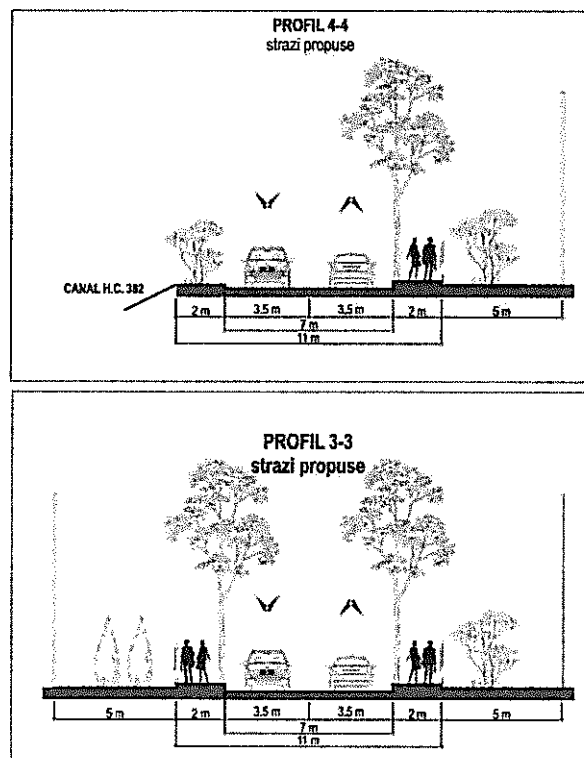
3.4. Modernizarea circulației

În funcție de prevederile PUG în domeniul circulației și concluziile studiilor de fundamentare se vor prezenta:

- **Organizarea circulației și a transportului în comun** (modernizare și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare + garare; amplasarea stațiilor pentru transportul în comun; amenajarea unor intersecții; sensuri unice; semaforizări, etc);



Circulația carosabilă- se va desfășura pe str. Matei Basarab și strada Aviator Adrian Iovan. Aceste drumuri vor fi modernizate la profil de 15m.



Pentru realizarea obiectivului zonă servicii și echipamente publice la nivelul Cartierului Odăii, zonă spații verzi de agrement se propune o tramă stradală la nivel de zonă cu profil de 11m. Numărul de parcaje se va stabili în funcție de destinația terenurile în conformitate cu H.G. 525.

- **Organizarea circulației feroviare** - după caz (construcții și instalații necesare circulației specifice; devieri de linii, linii noi; depozitări; locuri de parcare-garare, etc);

Nu este cazul

- **Organizarea circulației navale**-după caz (lucrări instalații și construcții specifice, necesare extinderii și modernizării transportului de mărfuri și călători, amenajări portuare, etc);

Nu este cazul

- **Organizarea circulației aeriene** -după caz (condiții impuse amplasării și modernizării aeroporturilor, servituți impuse zonelor construite limitrofe; reducerea poluării fonice, etc);

Terenul este la circa 3,5Km de AEROPORT INTERNATIONAL " HENRI COANDA". Se va tine cont de condițiile impus de avizul AACR.

- **Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale, piste pentru bicicliști, condiții speciale pentru persoane cu handicap)**

Circulația pietonală se realizează pe trotuarele aferente circulației carosabile.

Sistematizarea verticala- are in vedere stabilirea cotei +0.00 pentru construcții, pante ale terenului pentru preluarea apelor pluviale ale terenului natural.

3.5.Zonificarea funcțională-reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Terenul ce generează PUZ va cuprinde o subzonă funcțională:

- **Zona funcțională IS-Zona servicii si echipamente publice**
- **Zona funcțională SP-Zona spatii verzi de protecție**
- **Zona funcțională SP2-Zona spatii verzi de agrement**
- **Zona funcțională GP-Zona gospodărie comunala**
- **Zona funcțională Cc-Zona cai de comunicații**

Având în vedere tendința de dezvoltare a acestei părți a orașului Otopeni, UAT Otopeni a demarat procedurile pentru a putea realiza un pol zonal la nivel de servicii și echipamente publice în cartierul Odăii, pe terenul în suprafață de 97924,00mp conform măsurărilor cadastrale din T31, A361/14, N.C.114530, oraș Otopeni, jud. Ilfov.

Tema: „ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU OBIECTIVUL: ZONĂ SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE LA NIVELUL CARTIERULUI ODĂII, ZONĂ SPAȚII VERZI DE AGREMENT, AMENAJARE CIRCULAȚII ȘI ASIGURARE UTILITĂȚI” în Județul Ilfov, Oraș Otopeni, T31, A361/14, N.C.114530

Rețeaua stradală existentă str. Matei Basarab și strada Aviator Adrian Iovan deservesc direct parcela, iar sub carosabil există rețele edilitare necesare obiectivului propus. Pentru realizarea obiectivului zonă servicii și echipamente publice la nivelul Cartierului Odăii, zonă spații verzi de agrement se propune o tramă stradală la nivel de zonă cu profil de 11m.

▪ **Regim de aliniere. Retrageri laterale și spre spate**

- la minim 10m de la limita terenului spre str. Matei Basarab si str. Aviator Adrian Iovan

- la minim 5m fata de drumurile de incintă
- la minim 5m față de laturile laterale și posterioare

▪ **Modul de utilizare a terenului**

Indici urbanistici propuși -Zona funcțională IS-Zona servicii și echipamente publice

P.O.T. maxim admis=50%

C.U.T. maxim admis = 2,0 mp ADC/ mp teren

Rh max.= P+3E

Spatii verzi- 20%

H max(măsurată în planul fațadei de la CTA)=12m

Indici urbanistici propuși -Zona funcțională SP-Zona spatii verzi de protecție

P.O.T. maxim admis=10%

C.U.T. maxim admis = 0,1mp ADC/ mp teren

Spatii verzi-90%

Indici urbanistici propuși -Zona funcțională SP2-Zona spatii verzi de agrement

P.O.T. maxim admis=25%

C.U.T. maxim admis = 1,0 mp ADC/ mp teren

Rh max.= P+3E

Spatii verzi-75%

H max(măsurată în planul fațadei de la CTA)=12m

Indici urbanistici propuși -Zona funcțională GP-Zona gospodărie comunală

P.O.T. maxim admis=50%

C.U.T. maxim admis = 0,5mp ADC/ mp teren

Rh max.=Parter

Spatii verzi-20%

Indici urbanistici propuși -Zona funcțională Cc-Zonă căi de comunicații

Utilizări admise- Cai de comunicație rutiera și construcții aferente necesare funcțional și pentru siguranță transportului rutier

Utilizări complementare permise: rețele tehnico-edilitare; construcții și amenajări complementare pentru buna desfășurare a circulației și pentru realizarea unui spațiu funcțional.

Utilizării interzise-orice fel de utilizări care afectează buna funcționare a cailor de circulație

BILANT TERITORIAL N.C. 114530							
	EXISTENT		PROPUS		SPATIU VERDE -TOTAL-	Suprafata construita -TOTAL-	Circulatii carosabile si pietonale -TOTAL-
	MP	%	MP	%	245,44+ 11866.78 1179.90 14031,34 27323.46	613,60+ 29666.95 131.10 4677,11 35088.76	368,16+ 17800.17 17343.45 35511.78
TEREN INTRAVILAN -ZONĂ MIXTĂ DE LOCUINȚE, SERVICII ȘI ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE MICI, NEPOLUANTE	97924,00	100.00	-	-			
PROPUS:GP-ZONA GOSPODARIE COMUNALĂ	-	-	1227,20 613,60 245,44 368,16	1,25			
PROPUS : IS-ZONA SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE	-	-	59333.90 29666.95 11866.78 17800.17	60,60			
PROPUS: SP-ZONA SPAȚII VERZI DE PROTECTIE	-	-	1311,00 131,10 1179,90	1,34			
PROPUS: SP2-ZONA SPAȚII VERZI DE AGREMENT	-	-	18708,45 4677,11 14031,34	19,10			
PROPUS: T-ZONA TRANSPORT RUTIER	-	-	17343,45	17,71			
SUPRAFATA TOTALA***	97924,00	100.00	97924,00	100.00			
* CONSTRUCTII							
* SPARII VERZI							
* CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE							

▪ Spații verzi

Pentru păstrarea caracterului urban și a funcționării optime se propune:

- Zona funcțională IS-Zona servicii și echipamente publice- Spații verzi- 20%
- Zona funcțională SP-Zona spații verzi de protecție- Spații verzi-90%
- Zona funcțională SP2-Zona spații verzi de agrement- Spații verzi-75%
- Zona funcțională GP-Zona gospodărie comunală- Spații verzi-20%

3.6.Dezvoltarea echipării edilitare

În funcție de concluziile analizei critice a situației existente și de prevederile din PUG se vor trata următoarele categorii de probleme:

- **Alimentarea cu apă: lucrări necesare pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiune; dezvoltări ale rețelelor de**

distribuție din zona; modificări parțiale ale traseelor rețelelor de distribuție existente, etc.

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă a clădirilor se va face din rețeaua Orașului Otopeni.

Rețeaua se va extinde pe drumurile de incintă propuse pentru a alimenta toate loturile din zonă.

- **Canalizare: îmbunătățiri și extinderi ale rețelei de canalizare din zona; extinderi sau propuneri de stații noi de epurare sau stații de preepurare, etc.**

Apele uzate menajere

Apele uzate menajere rezultate în incinta vor fi direcționate către rețeaua de canalizare a orașului Otopeni.

Apele uzate pluviale

Apele pluviale de pe acoperișul clădirilor vor fi direcționate către spațiile verzi.

- **Alimentarea cu energie electrică; asigurarea necesarului de consum electric; propuneri pentru noi stații sau posturi de transformare; extinderi sau devieri de linii electrice; modernizarea liniilor electrice existente; modernizarea iluminatului public, etc.**

Alimentare cu energie electrica se va face din rețeaua existenta

- **Telecomunicații : extinderea liniilor de telecomunicații; noi amplasamente pentru oficii poștale, centrale telefonice, relee, posturi de radio si TV, etc.**

Rețeaua de telecomunicații este asigurată de către Telekom

- **Alimentare cu căldură: sisteme de încălzire propuse; tipuri de combustibil; modernizări sisteme existente, etc.**

Încălzirea se va face cu centrale termice individuala pe gaze naturale sau electrice cu pompe de căldură, panouri fotovoltaice si solare.

- **Alimentarea cu gaze naturale: după caz-extinderi ale capacitații existente; procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentării cu gaze naturale, etc.**

Se va racorda la rețeaua de gaze existenta în zona.

- **Gospodărie comunala: amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor; extinderi pentru baze de transport în comun, construcții si amenajări specifice, etc.**

Resturile menajere vor fi depozitate în spații special amenajate în cadrul loturilor.

3.7. Protecția mediului

Activitățile propuse pe terenul studiat au un grad scăzut de poluare și nu afectează mediul prin emisii, deversări etc. De asemenea, construcțiile vor fi realizate din materiale durabile și în conformitate cu legislația de mediu în vigoare, nu se vor folosi materiale ce pot dauna mediului sau pot afecta sănătatea oamenilor.

Având în vedere că zona studiată nu se încadrează în categoria terenurilor ce prezintă riscuri naturale, nu sunt necesare lucrări de consolidare a malurilor, de prevenire a alunecărilor de teren etc.

- **Protecția calității apelor**

Evacuarea apelor pluviale de pe acoperișuri vor fi direcționate către spațiile verzi.

- **Protecția aerului**

Încălzirea construcțiilor se va realiza prin montarea de centrale termice proprii cu evacuare simplă în exteriorul clădirilor, centrale termice cu combustibil gaze naturale, complet automatizate, cu evacuarea gazelor de ardere prin coșuri exterioare, din oțel inoxidabil, ce vor fi ridicate deasupra aticului clădirilor la o înălțime de min. 1 m.

Se poate avea în vedere și se poate studia posibilitatea folosirii surselor de energie alternative pentru prepararea apei calde menajere și pentru încălzire: panouri solare, pompe de căldură etc.

- **Protecția împotriva zgomotului și a vibrațiilor**

Funcțiunile propuse nu vor crea probleme de zgomot sau vibrații.

- **Protecția împotriva radiațiilor**

Nu există surse de radiații. Se vor folosi materiale de construcție și finisaj ce nu dăunează sănătății oamenilor sau mediului.

- **Protecția solului și a subsolului**

Funcțiunile propuse nu vor produce substanțe poluante pentru sol.

Terenul pe care se propune dezvoltarea imobiliară a fost teren arabil și nu necesită tratamente de decontaminare.

- **Protecția ecosistemelor terestre și acvatice**

Nu este cazul.

- **Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public**

Propunerile urbanistice se integrează în tendința de dezvoltare a localității, neavând înălțimi sau densități ridicate.

3.8.Obiective de utilitate publică

Terenul se menține în proprietatea privată a UAT Otopeni, iar o suprafață de 17343,45mp se intenționează a fi trecut în domeniul public pentru modernizarea străzilor Matei Basarab și str. Aviator Adrian Iovan și realizarea tramei stradale la nivel de zonă.

Cap.4.CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Se vor prezenta concluziile privind:

- Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG. „„ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU OBIECTIVUL: ZONĂ SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE LA NIVELUL CARTIERULUI ODĂII, ZONĂ SPAȚII VERZI DE AGREMENT, AMENAJARE CIRCULAȚII ȘI ASIGURARE UTILITĂȚI” în Județul Ilfov, Oraș Otopeni, T31, A361/14, N.C.114530

P.U.Z.-ul are caracter de reglementare specifică detaliată pentru zona luată în studiu și asigură corelarea dezvoltării urbanistice a zonei cu planul urbanistic general al localității.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiective, reglementări de urbanism-permisiuni și restricții necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor în zona studiată.

Pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor P.U.G., și a opiniei inițiatorilor, conținutul P.U.Z. tratează următoarele categorii de probleme:

- Zonificarea funcțională a terenului
- Organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii rurale
- Indici și indicatori urbanistici: regim de aliniere, regim de înălțime, P.O.T., C.U.T.,
- Dezvoltarea infrastructurii rutiere și tehnico-edilitară
- Statutul juridic și circulația terenurilor
- Măsuri de protecție a mediului
- Menționarea obiectivelor de utilitate publică
- Reglementări- permisiuni și restricții- incluse în Regulamentul Local de Urbanism

Antocmit,
Urb. Bodnár-Hromei Cristina Nicoleta

