

ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI OTOPENI
Compartimentul Urbanism și Amenajarea
Teritoriului

Nr. 29956 din 24.08.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism „Plan Urbanistic Zonal” și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, pentru obiectivul **„ZONĂ SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE LA NIVELUL CARTIERULUI ODĂII, ZONĂ SPAȚII VERZI ȘI AGREMENT, AMENAJARE CIRCULAȚII ȘI ASIGURARE UTILITĂȚI”** propus a se realiza pe terenul în suprafață de 97.924,00 mp identificat cu număr cadastral 114530, carte funciară 114530,

Documentația Plan Urbanistic Zonal („PUZ”) a fost elaborată pentru obiectivul **„ZONĂ SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE LA NIVELUL CARTIERULUI ODĂII, ZONĂ SPAȚII VERZI ȘI AGREMENT, AMENAJARE CIRCULAȚII ȘI ASIGURARE UTILITĂȚI”** propus a se realiza pe terenul situat în orașul Otopeni, județul Ilfov, identificat astfel:

- a) **Nr. cadastral:** 114530
- b) **Carte Funciară:** 114530
- c) **Fișa cadastrală:** T 31
- d) **Nr. topografic:** A361/14
- e) **Suprafață teren:** 97.924,00 mp
- f) **Proprietar:** U.A.T. OTOPENI (persoană fizică/juridică)
- g) **Regimul juridic:** proprietate privată, nu este grevat de sarcini sau ipoteci S.A (conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 114530 din 03.06.2026)

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. 20798/22/4F din 20.07.2026;
- Avizele specifice privind documentația de urbanism „Plan Urbanistic Zonal” pentru obiectivul **„ZONĂ SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE LA NIVELUL CARTIERULUI ODĂII, ZONĂ SPAȚII VERZI ȘI AGREMENT, AMENAJARE CIRCULAȚII ȘI ASIGURARE UTILITĂȚI”** parte integrantă a acesteia;

- Raportul informării publicului înregistrat sub nr. _____ din _____
- art. 56 alin. (1), alin. (6) și alin. (7) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul modificată și 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. 50%, (pentru zona Is); 10% (pentru zona Sp); 25% (pentru zona Sp2); 50% (pentru zona Gp); CUT max. 2,00 ADC/mp teren (pentru zona Is); 0,1 ADC/mp teren (pentru zona Sp); 1,00 ADC/mp teren (pentru zona Sp2); 0,50 ADC/mp teren (pentru zona Gp);
- c) **Regim de înălțime:** P+3E (pentru zona Is); - (pentru zona Sp); P+3E (pentru zona Sp2); P (pentru zona Gp);
- d) **Retrageri față de aliniament:** conform planșei de reglementări;
- e) **Circulație și infrastructură:** acces existent (str. Matei Basarab, str. Aviator Adrian Iovan) și tramă stradală nouă;
- f) **Spații verzi și protecția mediului:** 20% pe sol natural (pentru zona Is); 90% pe sol natural (pentru zona Sp); 75% pe sol natural (pentru zona Sp2); 20% pe sol natural (pentru zona Gp);

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:

In urma parcurgerii etapelor 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, au fost înregistrate obiectii. Autoritatea publică locală a informat în scris proprietarii ale căror imobile au fost în categoria celor potențial direct afectate de propunerile PUZ, fiind situate în imediata vecinătate a terenului studiat și care au trimis opinii, iar publicul a fost înștiințat cu privire la rezultatul informării și consultării publicului prin publicarea tabelor centralizatoare ale acestora și ale răspunsurilor elaboratorului documentației de urbanism cu privire la observațiile primite și răspunsul argumentat la acestea. Procesul de informare și consultare se finalizează cu Raportul de informare a publicului la etapa elaborării propunerii finale, așa cum este precizat și în avizul arhitectului șef al Consiliului Județean Ilfov înregistrat cu nr. 20798/22/4F din 20.07.2026.

Documentația de urbanism se propune spre aprobare cu respectarea procedurii de transparență decizională a Proiectului de hotărâre al Consiliului Local.

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 următoarele funcțiuni:

- **IS - ZONA SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE**
- **SP1- ZONA SPAȚII VERZI DE PROTECȚIE ÎN CARE SUNT PERMISE Cc, Tr, Sv**
- **SP2- ZONA SPAȚII VERZI DE AGREMENT**
- **Cc- ZONA CAI DE COMUNICAȚII**
- **GP- ZONA GOSPODARIE COMUNALA**

ZONA FUNCȚIONALĂ IS - ZONA SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE

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/evenimente;
- 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 (branșamente, racorduri, utilități);
- împrejmuire incintă;

Utilizări complementare permise

- se vor respecta normele de asigurare a bunei funcționări specifice fiecărui tip de servicii și echipamente publice;
- Amplasare de panouri publicitare - numai în afara zonei de siguranță a drumurilor și fără să stânjenească circulația rutieră și pietonală.

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;

Condiții de amplasare. Echipare și conformare a clădirilor

Amplasarea viitoarelor construcții se va face cu respectarea condițiilor și reglementărilor din R.G.U. și în conformitate cu normele sanitare și tehnice, în vederea asigurării însoririi și iluminatului natural.

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat terenul minim este de 1000.00 mp cu un front la stradă de minim 30.0 m;
- conform normelor specifice pentru fiecare tip de echipament public și Regulamentului General de Urbanism;
- parcela este construibilă numai dacă are acces direct dintr-o stradă publică sau prin drept de trecere legal obținut printr-o altă parcelă;

Amplasarea clădirilor față de aliniament

Amplasarea clădirilor față de drumurile publice se face conform profilelor proiectate.

- Clădirile se vor retrage de la aliniamentul reglementat la str. Matei Basarab la o distanță de 10,00m;
- Clădirile se vor retrage de la aliniamentul reglementat la str. Av. Adrian Iovan la o distanță de 10,00m;
- Clădirile se vor retrage de la aliniamentul reglementat la drumurile de incintă la o distanță de 5,00m.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale și posterioară ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt dar nu cu mai puțin de 5.0 m.

Anexele se pot amplasa pe limita de proprietate (cabină portar, etc).

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Clădirile cu regim de construire izolat vor respecta între ele distanțe egale/ mai mare cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte;

- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,5 metri, numai în cazul în care ambele fațade prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală, iar pentru alte funcțiuni se respectă normele specifice.

Clădirile cu regim de construire cuplat și înșiruite vor avea rost de dilatare/ tasare între ele;

Pentru toate regimurile de construire se va aplica măsurile și distanțele de protecție conform „Normativ de siguranță la foc a construcțiilor” indicativ P118-99 actualizat.

Circulații și accese

Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică existentă (str. Matei Basarab, str. Aviator Adrian Iovan) fie prin noua tramă stradală care se propune la nivel de zonă, astfel:

- Str. Matei Basarab va avea profil de 15m
- Str. Aviator Adrian Iovan va avea profil de 15m
- Trama stradală propusă profil de 11m

o Construcții și amenajări sportive

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.

o Construcții de învățământ

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun. Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).

o Construcții administrative

Construcțiile vor fi prevăzute cu accese carosabile, conform destinației și capacității acestora, avându-se în vedere separarea de circulația publică.

Accesele carosabile vor fi, în măsura posibilului, separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu. Accesele carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente. Aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.

○ **Construcții comerciale**

Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare (fac excepție de la separarea acceselor construcțiile cu suprafața comercială mai mică de 50 mp). În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

○ **Construcții de cultură**

Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare.

În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevăzute:

- alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din drumuri clasificate;
- parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din stradă.

○ **Construcții și amenajări de agrement**

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere.

Staționarea autovehiculelor

Parcările pentru obiectivul de investiție se vor realiza pe parcela beneficiarului. Numărul de parcaje se va stabili în funcție de destinația terenurilor în conformitate cu H.G. 525/96

• **Construcții și amenajări sportive**

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 săli de competiții sportive, săli de antrenament, sala polivalentă - un loc de parcare la 5-20 de locuri;

• **Construcții de învățământ**

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice. Pentru sedii ale taberelor școlare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacității de cazare.

• **Construcții administrative**

Vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10 salariați plus un spor de 20- 30% pentru invitați, în funcție de activitățile desfășurate în clădiri. Atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare

• **Construcții financiar-bancare**

Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți.

În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

• **Construcții culturale:** Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează: pentru muzee și expoziții câte un loc de parcare la 50 mp spațiu de expunere; pentru alte construcții cu destinație culturală un loc la 10-20 de locuri în sală.

• **Construcții de sănătate**

Pentru construcții de sănătate vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%; Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public

• **Construcții și amenajări de agrement**

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.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor: P+3E (H maxim= 12m).

Aspectul exterior al clădirilor

Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul de zonă de instituții de utilitate publică și agrement. Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri.

Se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Condiții de echipare edilitară

- Alimentarea cu apă și canalizarea se rezolvă în sistem centralizat. În zonă există rețea de alimentare cu apă, rețea de canalizare, rețea de electricitate și rețea de gaze naturale.
- Toate noile bransamente pentru electricitate și gaze naturale vor fi realizate îngropat;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;
- Apele meteorice vor fi deversate doar în incinta proprie.

Spații libere și spații plantate

- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 150 mp și vor fi prezente în procent minim de 20%;
- Se va crea o bandă cu plantație de aliniament la str. Matei Basarab și str. Aviator Adrian Iovan, atunci când acesta va fi asfaltat și lărgit profilul.
- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și/sau plante decorative și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.
- Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,2 metri înălțime.
- Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate și cu respectarea distantelor normate față de rețele.
- Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei specifice.

Împrejmuiiri

Împrejmuirea zonei trebuie să respecte următoarele reguli :

- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,00 m, din care un soclu opac de 0,60 m și o parte transparentă, dublată sau nu de gard viu;
- Gardurile spre limitele separative ale parcelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m.
- Împrejmuirea terenului poate lipsi parțial sau total pentru o mai bună funcționalitate spațială a echipamentului public sau a serviciilor.

Procent maxim de ocupare a terenului (POT): POT maxim=50%

Coefficient maxim de utilizare a terenului (CUT): CUT maxim=2,0ADC/mp pentru P+3E

ZONA FUNCTIONALA SP1- ZONA SPATII VERZI DE PROTECTIE IN CARE SUNT PERMISE Cc, Tr, Sv

Utilități permise :

- Spații plantate de protecție între zona de locuire și zona de servicii și echipamente publice nou creată.
- Accese pietonale, carosabile
- Rețele tehnico-edilitare

Utilizări complementare permise

- Funcțiuni permise Cc (cai de comunicații). Tr (transport rețele edilitare), Sv (spații verzi)

Utilizări interzise

- orice fel de lucrări de exploatare a terenului, care ar conduce la degradarea peisajului, dispariția vegetației și poluarea vizual.
- Depozitare deșeuri

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Lățimea zonei verzi de protecție față de infrastructura de circulații va respecta planșa de reglementari-5m

Amplasarea clădirilor față de aliniament: Fără obiect

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor: Fără obiect

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: Fără obiect

Circulații și accese: Fără obiect

Staționarea autovehiculelor: Fără obiect

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor: Fără obiect

Aspectul exterior al clădirilor: Fără obiect

Condiții de echipare edilitară: Conform avizelor de specialitate avizate conform legii.

Spații libere și spații plantate: Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate

Împrejmuiri: Fără obiect

Procent maxim de ocupare a terenului (POT): POT maxim=10%

Coefficient maxim de utilizare a terenului (CUT): CUT maxim=0,1 mp ADC/mp teren

ZONA FUNCTIONALA SP2- ZONA SPAȚII VERZI DE AGREMENT

Utilități permise:

- Baze de agrement, bază sportivă
- 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);
- 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;
- Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate
- Adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere
- Panouri publicitare sau de informare
- 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 (branșamente, racorduri, utilități);

Utilizări complementare permise:

- clădirile și amenajările pentru diferitele activități se admit cu condiția de nu a avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații

Utilizări interzise:

- orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi de agrement

- localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea spațiilor plantate adiacente trotuarelor
- amplasarea depozitelor de orice fel, acoperite sau în aer liber, platforme de pre colectare a deșeurilor

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii

Amplasarea clădirilor față de aliniament

- construcțiile vor trebui amplasate retras față de limita trotuarului circulațiilor publice cu minim 5 m față de trasa stradală de incintă și 10m față de str. Matei Basarab.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Retragere minimă a clădirii principale cu regim de înălțime P+3E față de limitele laterale și cea posterioară va fi minim 5m.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte

Circulații și accese

Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică existentă (str. Matei Basarab) fie prin noua tramă stradală care se propune la nivel de zonă.

- **Str. Matei Basarab va avea profil de 15m**

- **Trasa stradală propusă profil de 11m**

- o **Construcții și amenajări sportive**

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.

- o **Construcții și amenajări de agrement**

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere.

Staționarea autovehiculelor

Parcările pentru obiectivul de investiție se vor realiza pe parcela beneficiarului. Numărul de parcaje se va stabili în funcție de destinația terenurilor în conformitate cu H.G. 525/96

- **Construcții și amenajări sportive**

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 săli de competiții sportive, săli de antrenament, sala polivalentă - un loc de parcare la 5-20 de locuri;

- **Construcții și amenajări de agrement**

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.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor Înălțimea maximă a clădirilor va fi max P+3E -12m

Aspectul exterior al clădirilor

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Condiții de echipare edilitară

- Alimentarea cu apă și canalizarea se rezolvă în sistem centralizat. În zonă există rețea de alimentare cu apă, rețea de canalizare, rețea de electricitate și rețea de gaze naturale.
- Toate noile bransamente pentru electricitate și gaze naturale vor fi realizate îngropat;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;
- Apele meteorice vor fi deversate doar în incinta proprie.

Spații libere și spații plantate

- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 150 mp și vor fi prezente în procent minim de 75%;

- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și/sau plante decorative și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.
- Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,2 metri înălțime.
- Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate și cu respectarea distanțelor normate față de rețele.
- Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei specifice.

Împrejmuiri

Împrejmuirea zonei trebuie să respecte următoarele reguli :

- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,00 m, din care un soclu opac de 0,60 m și o parte transparentă, dublată sau nu de gard viu;
- Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m.
- Împrejmuirea terenului poate lipsi parțial sau total pentru o mai bună funcționalitate spațială a echipamentului public sau a serviciilor.

Procent maxim de ocupare a terenului (POT): POT maxim=25%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT): CUT maxim=1,0 ADC/mp pentru înălțimi P+3E;

ZONA FUNCTIONALA Cc- ZONA CAI DE COMUNICAȚII

Utilități permise:

- Cai de comunicație rutieră 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.

Utilizări interzise: orice fel de utilizări care afectează buna funcționare a cailor de circulație

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni): se vor respecta specificațiile planșei de reglementari

Amplasarea clădirilor față de aliniament: Fără obiect

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor: Fără obiect

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: Fără obiect

Circulații și accese: Se vor respecta specificațiile planșei de reglementari

Staționarea autovehiculelor: Fără obiect

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor: Fără obiect

Aspectul exterior al clădirilor: Fără obiect

Condiții de echipare edilitară: Conform avizelor de specialitate avizate conform legii.

Spații libere și spații plantate: Fără obiect

Împrejmuiri: Fără obiect

Procent maxim de ocupare a terenului (POT): Fără obiect

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT): Fără obiect

ZONA FUNCTIONALA GP- ZONA GOSPODARIE COMUNALA

Utilități permise: Construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comună

Utilizări complementare permise: Funcțiuni permise Cc (căi de comunicații). Tr (transport rețele edilitare), Sv (spații verzi)

Utilizări interzise: orice fel de lucrări de exploatare a terenului, care ar conduce la degradarea peisajului, dispariția vegetației și poluarea vizuală; depozitare deșeuri

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni): Fără obiect

Amplasarea clădirilor față de aliniament: clădirile noi sau reconstruite se vor retrage de la aliniament la distanță de minim 5.0 m

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor: distanță față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 5,0 m

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- distanță minimă între clădiri va fi egală cu media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6.0 m sau conform normelor tehnice specifice;
- distanță de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

Circulații și accese: se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică-str. Matei Basarab

Staționarea autovehiculelor:

- staționarea pentru admiterea în incinta se va asigura în afară spațiului circulației publice;
- în spațiul de retragere al clădirilor de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor, cu condiția înconjurării cu gard viu având 1.20 m înălțime și plantării câte unui arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor: înălțimea clădirilor și a instalațiilor nu va depăși 12.0 m

Aspectul exterior al clădirilor:

- caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațadă principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din aer;

Condiții de echipare edilitară:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurare apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

Spații libere și spații plantate:

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200.00 mp;

Împrejmuiri:

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2.20 m din care un soclu de 0.60 m, vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 4.0 m distanță cu un al doilea gard transparent de 2.20 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

Procent maxim de ocupare a terenului (POT): POT maxim=50%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT): CUT maxim=0,5 mp ADC/mp teren

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 „ZONĂ SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE LA NIVELUL CARTIERULUI ODĂII, ZONĂ SPAȚII VERZI ȘI AGREMENT, AMENAJARE CIRCULAȚII ȘI ASIGURARE UTILITĂȚI” propus a se realiza pe terenul în suprafață de 97.924,00 mp identificat cu număr cadastral 114530, carte funciară 114530, 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