

FOAIE DE CAPĂȚ ȘI SEMNĂTURI

PROIECT NR.: 1002/2023

FAZA DE PROIECTARE: PLAN URBANISTIC ZONAL

TITLUL LUCRĂRII: ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU
OBIECTIVUL – CONSTRUIRE CLĂDIRE DE BIROURI,
SERVICII, SHOWROOM S+P+3E

AMPLASAMENT: Județul Ilfov, Oraș Otopeni, NC 121168, Tarla 64, Parcela
2225, 2226

BENEFICIAR: SC AME BRUXELLES CENTER SRL

PROIECTANTUL
LUCRĂRII: S.C. BIROUL DE CONSILIERE URBANISTICA S.R.L.

DATA: Octombrie 2024



COLECTIV DE ELABORARE:



urb. Petru Tiberiu MOISE- șef proiect
urb. Andreea-Claudia BĂCANU

PROIECT NR. 1002/2023
PUZ – Oraș Otopeni, Județul Ilfov

MEMORIU GENERAL

CAPITOLUL 1 - INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

PROIECT NR.	1002/2023
DENUMIREA LUCRĂRII	ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU OBIECTIVUL – CONSTRUIRE CLĂDIRE DE BIROURI, SERVICII, SHOWROOM S+P+3E
FAZA	PLAN URBANISTIC ZONAL
LOCALITATEA	ORAȘ OTOPENI, JUDEȚUL ILFOV
BENEFICIAR	SC AME BRUXELLES CENTER SRL
PROIECTANT	S.C. BIROUL DE CONSILIERE URBANISTICA S.R.L.

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 **2.526,00mp**. Suprafață care a generat P.U.Z.-ul, este situată în Județul Ilfov, Oraș Otopeni, Tarla 64, Parcela 2225, 2226, NC. 121168.

Pe zona care face obiectul studiului, se propune reglementarea zonei în vederea schimbării destinației terenului și construirii și construirii unei clădiri de birouri, servicii, showroom.

Realizarea obiectivelor propuse este justificată din următoarele puncte de vedere:

1. Localitatea are premize de dezvoltare, zona aferentă funcțiunii de birouri, servicii, showroom cunoaște actualmente o tendință de extindere;
2. Amplasamentul studiat are acces direct Șoseaua București-Ploiești;
3. Executarea construcțiilor se face cu forță de muncă și materiale produse în România.

PROIECT NR. 1002/2023
PUZ – Oraș Otopeni, Județul Ilfov

4. Realizarea unor construcții pe bază de proiecte tehnice întocmite de proiectanți autorizați cu efectuarea prealabilă de studii geotehnice, respectând normele și normativele în vigoare, asigură dezvoltarea coerentă a zonei studiate.
5. Folosința actuală a terenului este teren intravilan.

Surse de documentare

➤ **Lista studiilor și proiectelor elaborate concomitent P.U.Z.:**

- Planul de Amenajarea Teritoriului Național (P.A.T.N.), elaborat de URBANPROIECT între anii 1994-2001;
- Plan de Amenajare a teritoriului Județean Ilfov – elaborat de URBANPROIECT București în anul 1997 – reactualizat în anii 2003 – 2004;
- Studiu privind probleme ale dezvoltării urbane în teritoriu - Cazul zonelor periurbane ale orașelor mari: cazul București – elaborat de URBANPROIECT între anii 1996-1998;
- Studii de circulație în zonă, cu legături în cadrul zonei periurbane București și județele limitrofe (1997);
- Plan Urbanistic General al Orașului Otopeni aprobat cu H.C.L. nr. 36 din 10.07.2000.
- Raport de Mediu la Planul Urbanistic General al Orașului Otopeni – 2013.

➤ **Surse de informații utilizate, date statistice**

- Documentațiile cadastrale ale terenurilor studiate;
- Date culese de proiectant în teren.

➤ **Bază topografică**

Planul topografic a fost realizat în sistem de referință stereo '70 nivelment Marea Neagră.

➤ **Metodologia utilizată**

Metodologia utilizată este în conformitate cu «**Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal**» aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000.

Proiectul are la bază :

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea nr. 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;

PROIECT NR. 1002/2023
PUZ – Oraș Otopeni, Județul Ilfov

- Legea nr. 453/2001 care modifică și completează Legea nr. 50/1991;
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicată);
- Legea privind circulația juridică a terenurilor (nr. 54/1998);
- Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică (nr. 33/1994);
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare (nr. 7/1996);
- Legea privind calitatea în construcții (nr. 10/1995);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997);
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998);
- Legile privind aprobarea secțiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului Național;
- H.G.R. nr. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G.R. nr. 855/2001 privind modificarea Hotărârii Guvernului nr. 525/1996;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/04.02.2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Legea 265/2006 privind protecția mediului;
- Codul Civil.

CAPITOLUL 2 - SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1. ÎNCADRARE ÎN TERITORIU ȘI LOCALITATE

Orașul Otopeni este situat în Județul Ilfov la limita de nord cu Municipiul București și este traversat de artera majoră DN1 – București-Ploiești, ce reprezintă principala legătură cu Bucureștiul și cu teritoriul periurban.

Teritoriul administrativ al Orașului Otopeni se învecinează la nord cu teritoriul administrativ al Comunei Balotești, la vest cu teritoriul administrativ al Comunei Mogoșoaia, la sud cu teritoriul administrativ al Municipiului București, iar la est cu Comuna Tunari.

Suprafața de teren care face obiectul studiului se află în partea de sud al Orașului Otopeni, accesul făcându-se din Șoseaua București-Ploiești.

Potrivit reglementărilor Planului Urbanistic General al Orașului Otopeni, terenul se află în intravilanul localității.

PROIECT NR. 1002/2023
PUZ – Oraș Otopeni, Județul Ilfov

2.2. VECINĂȚĂȚI

Vecinatati imediate:

- la nord – proprietate privată;
- la vest – proprietate privată;
- la est – Șoseaua București-Ploiești;
- la sud – proprietate privată;

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Relieful dominant este cel de câmpie, întreg teritoriul administrativ al Orașului Otopeni făcând parte din Câmpia Vlăsiei, pe râul Pasărea (afluent stâng al râului Dâmbovița la sud de Fundeni). Rețeaua hidrografică identificată pe teritoriul administrativ al Orașului Otopeni este reprezentată de interfluviul (campul) Otopeni – Cernica (Colentina-Pasărea).

Teritoriul Orașului Otopeni nu este străbătut de niciun curs de apă de suprafață important.

Caracterizare geomorfologica

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul cercetat este situat în marea unitate geomorfologică a Câmpiei Române – unitatea Câmpia Bucureștiului, caracterizată prin suprafețe în general plane, fără denivelări importante. Altitudinea terenului în zonă este cuprinsă între 75m și 80m .

Procese geomorfologice actuale și degradarea terenurilor la nivelul regiunii din care face parte și zona amplasamentului (desfășurat în Câmpia Bucureștiului) sunt relativ nesemnificative (ca număr, variație și intensitate), întrucât relieful – destul de "șters", cu energie, fragmentare și pante reduse – nu favorizează desfășurarea acestora, iar în mare parte din teritoriu prezintă un grad de sistematizare crescut . Menționăm totuși, în distribuția proceselor următoarele:

- tasările areale în zone cu pamânturi loessoide (loessuri remaniate), ce conduc la apariția crovurilor, procese de băltire și crearea unor întinse zone cu exces de umiditate.
- șiroiri, spălare în suprafață (remarcată primăvara și după ploile de lungă durată, îndeosebi în zonele de trecere de la câmp la versanții văilor) și sufozii de dimensiuni reduse .

Din punct de vedere geologic (conform cu harta geologică, scara 1 : 200000, foaia 44 – București – anexa 2), zona investigată face parte din marea unitate de vorland

PROIECT NR. 1002/2023
PUZ – Oraș Otopeni, Județul Ilfov

denumită Platforma Moesică și se desfășoară exclusiv pe formațiuni recente de vârstă cuaternară (Holocen și Pleistocen superior) alcătuite din depozite de loessoide, aluvionare (pietrișuri și nisipuri), nisipuri argiloase și argile ale luncii și teraselor Râului Colentina și afluenților acestuia.

"Pătura" superficială (cea mai tânără) a cuaternarului este constituită din aluviuniile din cadrul teraselor joase și luncilor cursurilor de apă principale și secundare – desfășurate pe zona interfluviului Colentina – Pasărea (5÷10 m grosime) și unele depozite leossoide (grosime 2,0 ÷ 5,0 m).

Depozitele loessoide acoperă toate formele de relief din Câmpia Română , cu excepția zonelor inundabile. Ele reprezintă o mare varietate structurală și texturală, atât pe orizontală cât și pe verticală.

Fundamentul regiunii este constituit din formațiuni de vârstă : Pleistocen mediu, reprezentate prin depozite argilo- marnoase, cu intercalații lenticulare nisipoase și Pleistocen inferior, constituite din argile – argile marnoase – marne argiloase, consolidate, în alternanță cu strate de nisipuri (cu sau fără pietrișuri) .

Categoria geotehnică

Riscul geotehnic stabilit pe baza punctajului cumulat – cuprins între 11 puncte, este (conform NP 074 / 2023, tabelul A1.5) de tip:

- „moderat”, (cuprins între 10 ÷ 14 puncte), iar categoria geotehnică este „2”.

Din punct de vedere seismic, conform STAS 11100/1-85 amplasamentul se situează în macronoza seismică de gradul "8₁", cu o perioadă de revenire de 50 ani.

Conform normativului P100/1-2013, referitor la proiectarea seismică a construcțiilor – zonarea valorii de vârf a accelerației terenului pentru proiectare "a_g", având intervalul mediu de recurență (al magnitudinii) IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire la 50 ani , este de 0,30, iar perioada de colț "T_c" a spectrului de răspuns, are valoare de 1,0 sec.

Zona seismică de calcul pentru proiectare este "C".

Adâncimea maximă de îngheț, conform STAS 6054/85 este de 0,80÷0,90 m.

Condiții climatice

Din punct de vedere climatic – localitatea se afla în zona temperat - continentală, la interferența influențelor climatice specifice părții de vest a țării cu cele caracteristice părții estice a Câmpiei Române, trăsătură principală fiind data de succesiune a celor patru anotimpuri. Temperatura medie multianuală este de 10,6°C, conform datelor de la Institutul National de Meteorologie și Hidrologie- stația București- Băneasa.

PROIECT NR. 1002/2023
PUZ – Oraș Otopeni, Județul Ilfov

Regimul anual al temperaturilor medii oscilează între un minim de - 3,1°C înregistrat în luna ianuarie și un maxim de + 22,5°C înregistrat în luna iulie, rezultând o amplitudine medie anuală de 25,6 °C. Temperaturile extreme absolute au fost cuprinse între + 41,1°C (înregistrată la 20 august 1945) și - 32,2 °C (înregistrată la 25 ianuarie 1942).

Caracterizarea gologică și hidrogeologică

Din punct de vedere hidrogeologic – amplasamentul studiat este situat la aproximativ 4,00 km față de salba de lacuri construite pe cursul Râului Colentina.

Apa subterană a fost interceptată în forajele de studiu la data executării sondajelor (martie 2023) – la adâncimea de 3,70 m/CTA, cantonat într-un orizont – coeziv de argilă-prăfoasă, galben-cafenie, consistentă.

Referitor la nivelul/cotele de interceptie ale apei prin infiltrație, coroborat cu suprafața relativ plană a perimetrului, se observă inexistența unei direcții / pante preferențiale de scurgere.

Față de aceste nivele de interceptie, apa subterană (atât la nivel hidrostatic, cât și al apelor de infiltrație) pot marca variații de + 0,50 m. ÷ 1,00 m., în perioade bogate în precipitații și de lungă durată.

În condițiile mai sus specificate fundațiile obiectivului proiectat, nu intră în incidență cu nivelul acvifer (NH) - cu caracter nepermanent, sau cu nivelul sezonier al apelor de infiltrație (Ninf).

Terenul de fundare

Pentru toată suprafața investigată, succesiunea litologică spre adâncime este următoarea:

În forajele de studiu F1 și F2;

- pe primii 0,30 m., a fost străbătut orizontul superficial de sol vegetal;

- de la – 0,30 m. la – 1,20 m., un complex argilos, cafeniu, vârtos (grosimea de 0,90 m.).

Suplimentar a fost analizată umflarea liberă $UL = 89$, pământuri cu potențial de umflare redus și puțin active.

- de la – 1,20 m. la – 2,10 m., un complex argilos-prăfos, cafeniu-galben, vârtos, cu vine de calcar (grosimea de 0,90 m.).

- de la – 2,10 m. la – 3,50 m., un complex argilos-prăfos, cafeniu-galben, vârtos (grosimea de 1,40 m.).

PROIECT NR. 1002/2023
PUZ – Oraș Otopeni, Județul Ilfov

- de la – 3,50 m. la – 4,10 m., un complex argilos-prăfos, galben-cafeniu, consistent (grosimea de 0,60 m.).

Reamintim interceptarea în acest orizont coeziv, la adâncimea de 3,70 m./CTA a nivelului hidrostatic.

- de la – 4,10 m. și până la adâncimea maximă de investigare – 6,00 m., un complex argilos-prăfos, galben, moale (grosimea maximă investigată de 1,90 m.).

Considerații asupra amplasamentului

Amplasamentul viitoarei investiții – construire clădire de birouri, servicii, showroom, se află în zona sudică a orașului, accesul făcându-se din Șoseaua București-Ploiești. Suprafata studiata prin P.U.Z. este **2.526,00mp.**

Terenul sunt proprietatea privata și liber de sarcini.

Terenul studiat are numărul cadastral: 121168 și cartea fundiară: 121168.

2.4. CIRCULAȚIA

Teritoriul administrativ al Orașului Otopeni este străbătut de următoarele drumuri clasificate ca drumuri publice:

- Drumul Național DN1 București-Ploiești;
- Drumul Județean DJ100;
- Drumul Comunal DC24;
- *Autostrada A0 – la nivel de propunere.*

Amplasamentul studiat este deservit de la est de Șoseaua București-Ploiești.

2.5. INTRAVILAN EXISTENT. BILANȚ TERITORIAL EXISTENT

Potrivit Planului Urbanistic General al Orașului Otopeni – aprobat de către Consiliul Local Otopeni prin Hotărârea nr. 36/10.07.2000, terenul se află în intravilanul orașului.

2.6. ZONE EXPUSE LA RISCURI NATURALE

Analiza efectuată la nivel județean, pe baza datelor obținute de la Comisia Județeană de apărare împotriva inundațiilor, a alunecărilor de teren sau a cutremurelor de pământ, rezultă următoarele:

- nu există zone afectate de inundații datorate revarsării unui curs de apă;
- nu există zone expuse alunecărilor de teren cu caracter potențial;

Amplasamentul nu este supus la riscuri naturale previzibile.

PROIECT NR. 1002/2023
PUZ – Oraș Otopeni, Județul Ilfov

2.7. ECHIPAREA EDILITARĂ

Alimentare cu apă potabilă

În cadrul Orașului Otopeni există un sistem centralizat de alimentare cu apă potabilă. În apropierea zonei studiate prin PUZ nu există rețea publică de alimentare cu apă, conform aviz Veolia Nr. 92522286/11.09.2025.

Canalizarea apelor uzate

Orașul Otopeni deține instalații centralizate de canalizare și preluare a apelor menajere. În apropierea zonei studiate prin PUZ nu există rețea publică canalizare, conform aviz Veolia Nr. 92522286/11.09.2025.

Apele pluviale de pe suprafețele terenurilor din localitățile comunei se scurg în mod gravitațional prin rigole și șanțuri existente.

Alimentare cu energie termică

Alimentarea cu energie termică a locuințelor, a dotărilor și consumatorilor industrial de pe teritoriul Orașului Otopeni se realizează în diverse moduri:

- Încălzire locală pe bază de combustibil solid (lemne și cărbuni);
- Centrale termice individuale alimentate cu gaz petrolier lichefiat (GPL) sau combustibil lichid (CLU);
- În mod centralizat – folosirea de centrale termice zonale pe combustibil lichid ce deservește mai multe gospodării.

În zona P.U.Z. nu există capacități de producere a agentului termic și rețele majore de transport al agentului termic.

Alimentare cu gaze naturale

Orașul Otopeni deține rețea de racord la gaze naturale pentru locuitorii zonei.

Alimentarea cu energie electrică

Localitățile sunt alimentate din stații de transformare racordate la Sistemul Energetic Național.

Liniile de medie tensiune ce deservește localitățile sunt de tip aerian și subteran. Pentru pozarea liniilor aeriene de medie tensiune se utilizează stâlpi de beton tip CONEL - medie tensiune.

PROIECT NR. 1002/2023
PUZ – Oraș Otopeni, Județul Ilfov

Rețeaua locală de distribuție de joasă tensiune (0,40 kV) este de tip aerian și subteran (în zona centrală a localităților). Alimentarea acestei rețele se face din posturi de transformare racordate la rețeaua de distribuție de medie tensiune.

Iluminatul public este prezent în toate localitățile componente Orașului Otopeni. Rețeaua de iluminat public, ce utilizează lămpi de mercur sau sodiu, este pozată pe stâlpi de beton destinați rețelei de joasă tensiune.

Telecomunicații

Rețeaua de telecomunicații a Orașului Otopeni se compune din centrale telefonice care asigură legături urbane, interurbane și internaționale.

Amplasamentul nu este strabătut de cabluri subterane sau aeriene ale rețelei telefonice.

2.8. PROBLEME DE MEDIU

Calitatea globală a mediului înconjurător din teritoriul administrativ al Orașului Otopeni este apreciată ca bună, calificativ rezultat din însumarea valorilor calității aerului, apei, solului și fondului forestier.

Pentru viitor se propune conservarea și îmbunătățirea calității mediului, printr-o judicioasă coordonare a factorilor poluanți, atât în teritoriul administrativ, cât și în cadrul localităților, ținându-se seama de problemele specifice ale obiectivelor economice din zonă, existente sau viitoare.

Calitatea aerului

Sursele de poluare ale aerului sunt surse mobile cum ar fi circulația auto/feroviară, în special de-a lungul marilor artere. Traficul rutier intens și aglomerările de mașini în spații insuficient amenajate influențează negativ calitatea aerului mai ales în perioada lunilor de vară și în special la sfârșitul săptămânii.

La poluarea atmosferei participă și sursele imobile, respectiv unitățile industriale și de depozitare, unitățile de transport local și unitățile cu profil agro-zootehnic.

În acest moment arderea combustibililor fosili (cărbune, produse petroliere) în surse staționare, respectiv în locuințele și unele dotări, este răspunzătoare de încălcarea atmosferei cu un complex de poluanți gazoși și solizi (SO₂, NO, CO, CO₂, cenușă și zgură).

În concluzie, sunt necesare măsuri pentru reducerea sau eliminarea nocivităților direct la sursă.

PROIECT NR. 1002/2023
PUZ – Oraș Otopeni, Județul Ilfov

Calitatea apei

Orașul Otopeni nu este străbătut de surse de apă de suprafață. Sursele de poluare se referă în mod special la utilizatorii care pot afecta calitatea apelor subterane, prin evacuarea apelor uzate mai mult sau mai puțin epurate și utilizare de haznale în gospodării.

Calitatea solului

Sursele de poluare ale solului se datorează în principal activității turistice, în special în perioadele de vârf, și se manifestă prin depozitarea necontrolată a deșeurilor menajere provenite de la unitățile hoteliere, comerciale, cât și de la turiștii individuali, pe soluri și în zone cu vegetație din jurul apelor sau al pădurilor, destinate agrementului.

Există de asemenea posibilitatea degradării malurilor din zona din cauza lucrărilor de consolidare sau amenajare a acestora executate individual.

2.9. DISFUNCTIONALITAȚI

Analiza multicriterială a situației existente a pus în evidență următoarele disfuncționalități, care reclamă soluții de eliminare sau remediere:

- gradul de încărcare foarte mare al rețelelor electrice determină pierderi în conductorii (dimensionarea rețelelor la un necesar de putere mai scăzut decât cererea);
- lipsa oportunităților de accesibilitate către zonele de agrement cu frecvență ridicată;
- slaba deservire a localităților cu echipare edilitară în sistem centralizat cu apă potabilă și canalizare;
- starea precară a sistemului căilor de circulații, fiind necesară modernizarea străzilor de interes local;
- insuficiența spațiilor plantate;
- poluarea apelor;
- nivelul de dezvoltare economică destul redus;
- populație redusă și îmbătrânită;
- lipsa multor dotări necesare.

➤ **In mod special in zona studiata disfunctionalitatile specifice sunt:**

- starea drumurilor, care necesită modernizări și reparații pentru a fi aduse la nivelul cerințelor.

PROIECT NR. 1002/2023
PUZ – Oraș Otopeni, Județul Ilfov

2.10. NECESITAȚI ȘI OPȚIUNI

Eliminarea sau diminuarea disfuncționalităților menționate conduc direct la rezolvarea necesităților și opțiunilor autorităților publice locale, a factorilor interesați și a populației cu privire la organizarea teritoriului comunelor din județul Ilfov.

Prin documentație se propune rezolvarea disfuncționalităților specifice zonei studiate și anume:

- modernizarea și amenajarea drumurilor existente;
- crearea unei infrastructuri edilitare locale la nivelul standardelor internaționale.

CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Această lucrare este întocmită pe baza datelor culese din studiile și proiectele precizate la capitolul 1.3. *Surse documentare.*

Beneficiarul lucrării a pus la dispoziție studiile de fundamentare cu caracter analitic, consultativ sau prospectiv necesare.

3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

Alegerea amplasamentului

Amplasamentul se află în intravilanul Orașului Otopeni.

Criterii avute în vedere pentru amplasarea viitoarelor obiective au fost:

- amplasamentul este situat în intravilan într-o zonă cu tendință de dezvoltare;

Prevederi ale Planului Urbanistic General

Planul Urbanistic General al Orașului Otopeni – aprobat de către Consiliul Local Otopeni prin Hotărârea nr. 36/ 10.07.2000 reglementează suprafața de teren studiată, ca teren intravilan situat în zona rezidențială mixtă LI1 și LI2.

Realizarea obiectivului – construire clădire de birouri, servicii, showroom, va determina modificări ale reglementărilor PUG-ului, la nivelul acestei zone funcționale.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Conform art. 8 din Legea nr. 422/2001 pentru fiecare monument istoric și sit arheologic se instituie zona sa de protecție, prin care se asigură conservarea integrală a monumentului istoric și a cadrului sau construit sau natural.

PROIECT NR. 1002/2023
PUZ – Oraș Otopeni, Județul Ilfov

În zona studiată, precum și în apropierea ei nu există zone declarate monumente ale naturii sau rezervații naturale care să implice restricții de construire.

Nu sunt necesare lucrări de sistematizare verticală, deoarece terenul este convențional plan.

Nivelul apei freatice fiind scăzut nu implică precauții deosebite de fundare.

Condițiile de climă (temperat-continentală cu influențe submediteraneene) nu ridică probleme pentru realizarea obiectivului propus.

Prin realizarea viitoarei investiții se va încerca păstrarea cât mai mult cu putință a vegetației înalte existente în zonă, și totodată se vor înființa noi plantații pentru a crea un ambient plăcut la nivelul ansamblului și al circulațiilor propuse.

3.4. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

Terenul studiat are acces din breteaua DN1 - sos. București Ploiești.

Pornind de la cerința Legii nr. 43/1975 și a Ordinului Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 care prevede pentru drumuri platforme minimale și având în vedere necesitatea preluării circulației pietonale și a asigurării unui traseu pentru rețele și conform prevederilor PUG Otopeni.

Breteaua din estul amplasamentului este reglementată cu un profil de 6,00m (o bandă pe sens de 3,00m fiecare).

Parcajele vor fi configurate spațial în conformitate cu: Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor în localități urbane – P132/1993 (și proiect nr.6970/N/1992 – URBANPROIECT), conform prevederilor art. 33 și Anexa nr. 5 – R.G.U și cu respectarea prevederilor HCL 21/30.06.2017 privind modificarea și completarea Regulaamentului Local de Urbanism al orașului Otopeni aprobat prin HCL nr.36/10.07.2000 a cărui valabilitate a fost prelungită până la data de 30.12.2018 prin HCL 8/29.01.2016.

Limitele **zonelor de siguranță**, a **zonelor de protecție** și a **distanței dintre axul drumului și gardurile sau construcțiile** pentru DN1 – Șoseaua București-Ploiești sunt stabilite în conformitate cu **"Legea nr. 198/2015 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 7/2010 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor"**, în relație cu profilul drumului avizat de **D.R.D.P. prin aviz nr. 15/70670/43 din 18.06.2025** astfel :

- **Zona de siguranță a DN** este de **1,50 m** (distanța de la limita amprizei)
- **Zona de protecție DN** este de **22 m** (distanța de la marginea exterioră a zonei de siguranță până la marginea zonei drumului)

PROIECT NR. 1002/2023
PUZ – Oraș Otopeni, Județul Ilfov

Construcțiile se vor amplasa la o distanță de minim **28,50 m** față de axul bretelei de legătură a DN1 cu DNCB, respectiv la minim **48,10 m** față de axul DN1, conform aviz D.R.D.P. nr. 15/70670/43 din 18.06.2025.

3.5. INTRAVILAN PROPUS. BILANȚ TERITORIAL PROPUS

Prin Planul Urbanistic Zonal se prevede schimbarea funcțiunii terenului în suprafața de **2.526,00mp**, propusă prin Planul Urbanistic General al Orașului Otopeni.

Bilanț teritorial

Zone functionale	Existent				Propus			
	extravilan		intravilan		extravilan		intravilan	
	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
Subzona mixta (zona rezidențială si functiuni complementare la parter)	--	--	2.526,00	100	--	--	--	--
Subzona IS1	--	--	--	--	--	--	2.525,00	100%
Total			2.526,00	100%			2.526,00	100%

3.6. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI

Funcțiunile dominante pentru zona studiată sunt: clădiri birouri, servicii, showroom. Suprafața totală este de **2.526,00mp**.

În concordanță cu tendință de dezvoltare a localității, tema beneficiarului și prevederile P.U.G. al Orașului Otopeni, viitoarea investiție cuprinde următoarele zone funcționale:

• **ZONA IS - INSTITUȚII ȘI SERVICII**

- **Subzona IS1** - instituții și servicii (birouri, depozitare, comerț, servicii, showroom) - construcții S+P+3E, cu înălțime maximă (măsurată în planul CTN) = 20,00m;
- **Subzona IS2** - instituții și servicii cu locuire existentă menținută în regim tranzitoriu - construcții S+P+3E, cu înălțime maximă (măsurată în planul CTN) = 20,00m;

- **CIRCULAȚII** – străzi carosabile și zona de protecție a lor (acostamente, șanțuri, trotuare), plantații de aliniament, spații verzi plantate – modernizare existente și noi.

PROIECT NR. 1002/2023
PUZ – Oraș Otopeni, Județul Ilfov

Sunt prevăzute împrejurări atât spre drumurile existente propuse pentru modernizare care vor avea înălțimea de maximum 2,00 m, din care un soclu opac de 0,60 m și o parte transparentă dublată cu gard viu, cât și cele dinspre terenurile învecinate care vor fi opace cu înălțimi de maximum 2,20 m.

Categorii de intervenții urbanistice:

- Amenajarea cailor rutiere – acces auto în cadrul viitoarei incinte, parcaje autoturisme, platforme pentru întoarcere).

Reglementări

- edificabilul va fi delimitat de retrageri conform *Plansei 3 - Reglementări urbanistice*;
- retragerea față de limitele laterale ale parcelei vor fi conform *Plansei 3 - Reglementări urbanistice*;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi conform *Plansei 3 - Reglementări urbanistice*;
- retragerea față de aliniament este conform *Plansei 3 - Reglementări urbanistice*;
- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- folosirea unor materiale de construcție durabile, cu finisaje moderne.

Indicatori urbanistici maximali propuși

P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului

• **ZONA IS - INSTITUȚII ȘI SERVICII**

- Subzona IS1 - instituții și servicii (birouri, depozitare, comerț, servicii, showroom) - P.O.T. maxim = 50%
- Subzona IS2 - instituții și servicii cu locuire existentă menținută în regim tranzitoriu - P.O.T. maxim = 50%

C.U.T. – Coeficient maxim de ocupare a terenului

• **ZONA IS - INSTITUȚII ȘI SERVICII**

- Subzona IS1 - instituții și servicii (birouri, depozitare, comerț, servicii, showroom) - C.U.T. maxim = 1,68 mp ADC/ mp teren
- Subzona IS2 - instituții și servicii cu locuire existentă menținută în regim tranzitoriu - C.U.T. maxim = 1,68 mp ADC/ mp teren

PROIECT NR. 1002/2023
PUZ – Oraș Otopeni, Județul Ilfov

3.7. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII TEHNICO-EDILITARE

Alimentarea cu apă potabilă

Necesarul de apă va asigura:

- alimentarea cu apă potabilă;
- udatul spațiilor verzi;
- stropitul și spălarea platformelor interioare.

Cantitățile de apă necesare vor fi calculate conform SR 1343/1-1995, STAS 1478-90, STAS 1846-90.

Într-o primă etapă, până la extinderea rețelei publice în zona studiată, se propune sursa de alimentare cu apă subterană – foraje (puțuri forate).

Rețeaua de distribuție se va realiza din materiale folosite în prezent pentru transportul apei potabile. Ea va fi echipată cu cămine pentru vane de aerisire și pentru golire și cu hidranți de incendiu exteriori.

Soluția de alimentare cu apă este avizată de către Agenția de Protecție a Mediului , conform aviz nr. 16/27.02.2026 și Agenția Națională Apele Române conform aviz nr. 2021F/5.12.2025.

Realizarea lucrărilor necesare pentru asigurarea alimentării cu apă se va face pe bază unui proiect de execuție întocmit de o firmă de specialitate cu respectarea legislației și normativelor în vigoare, precum și a avizelor necesare.

Canalizarea apelor uzate

Într-o primă etapă, până la realizarea rețelei publice de canalizare, apele uzate menajere vor fi evacuate într-un bazin vidanjabil etanș, ce va fi amplasat în aceeași incintă.

Soluția de canalizare este avizată de către Agenția de Protecție a Mediului , conform aviz nr. 16/27.02.2026 și Agenția Națională Apele Române conform aviz nr. 2021F/5.12.2025..

Realizarea lucrărilor necesare pentru asigurarea canalizării se va face pe baza unui proiect de execuție întocmit de o firmă de specialitate cu respectarea legislației și normativelor în vigoare, precum și a avizelor necesare.

Canalizarea apelor pluviale

Apele pluviale provenite de pe platformele betonate vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi, apoi vor fi evacuate într-un bazin de retenție, etanș, de unde vor fi folosite la întreținerea spațiilor verzi.

PROIECT NR. 1002/2023
PUZ – Oraș Otopeni, Județul Ilfov

Apele pluviale de pe acoperișuri vor fi evacuate liber, la teren.
Panta naturală a terenului permite scurgerea apelor pluviale.

Alimentare cu energie termică și gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se poate face prin racordarea la rețeaua de distribuție de gaze naturale existentă la nivelul Orașului Otopeni.

La executarea rețelei de gaze se va ține seama obligatoriu de faptul că în spațiul disponibil urmează a se monta și alte conducte: apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, CATV, canalizație telefonică etc. și, de aceea, trebuie lăsate spațiile necesare și pentru montarea acestora, realizându-se o coordonare corespunzătoare din faza de proiectare.

Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a noilor construcții se propune a se face din rețeaua de mică tensiune ce alimentează Orașul Otopeni.

Pentru noii consumatori, se poate realiza branșarea la rețeaua existentă prin extinderea acesteia în sistem L.E.A., în măsura în care rețeaua existentă o permite, și cu acordul deținătorului.

Soluția de alimentare cu energie electrică va trebui să aibă în vedere o serie de considerente obligatorii pentru a asigura un serviciu energetic performant și sigur.

Printre acestea enumerăm :

- alimentarea cu energie electrică a consumatorilor se va face la parametrii impuși de standardele naționale;
- postul de transformare va fi de tip construcție de zidărie (PCZ) și va fi amplasat în centrul de greutate al zonei pe care o deservește;
- racordurile electrice vor fi dimensionate astfel încât să permită o mai mare variație a cantității de energie electrică consumată de abonat;
- puterile de calcul se vor face conf. Precizărilor chestionarului energetic.

Iluminatul exterior

Incinta va fi prevăzută cu corpuri de iluminat exterior amplasate pe stâlpi standard.

Telecomunicații

Rețeaua locală se va extinde și la viitoarea investiție, pentru a asigura legături telefonice fixe.

PROIECT NR. 1002/2023
PUZ – Oraș Otopeni, Județul Ilfov

Racordul telefonic al zonei la rețeaua de telecomunicații va face obiectul unui proiect separat elaborat de firme acreditate.

3.8. PROTECȚIA MEDIULUI

Impactul investiției asupra mediului se împarte în:

- Impactul ce are loc în timpul construcției pieței centrale și a sistematizării circulațiilor carosabile;
- Impact ce are loc în timpul exploatării acestuia.

Prima fază este limitată și va produce o categorie de impact precum: praf, zgomot și vibrații. Aceste efecte sunt temporare.

În timpul exploatării, factori precum: zgomotul și emisia de agenți poluanți, deși reduși trebuie estimați.

Poluarea aerului

➤ **Faza de construcție a clădirilor și a căilor rutiere aferente viitoarei investiții**

Calitatea aerului va fi foarte puțin afectată de funcționarea mașinilor și utilajelor care sunt utilizate la construcții. Acestea pot polua prin emisii specifice arderilor incomplete a combustibililor care elimină gaze de eșapament ce conțin monoxid de carbon, hidrocarburi funingine, precum și alte substanțe ce depind de tipul de catalizator utilizat.

Emisia de agenți poluanți este dispersată în atmosferă, fiind totuși nesemnificativă în raport cu poluarea datorată traficului rutier, avându-se în vedere că se folosește un număr redus de mașini și utilaje necesare amenajării amplasamentului, a circulațiilor propuse și a dotărilor aferente acestuia.

Pe parcursul execuției construcțiilor se propagă în aer praf, pulberi de ciment, posibil mirosuri neplăcute etc.

➤ **Faza de exploatare a viitoarei investiții**

Efectul produs de vehiculele utilizate și cele ce asigură aprovizionarea este redus.

Poluarea sonoră

Sursele de poluare sonoră la nivelul viitoarei investiții din:

- depozitare (nivelul zgomotului este redus);
- transportul rutier – prin zgomotul produs în timpul rularii autovehiculelor, semnalizarea acustică etc. (nivel redus).

PROIECT NR. 1002/2023
PUZ – Oraș Otopeni, Județul Ilfov

Poluarea apei de suprafață și a pânzei de apă freatică

Lucrările din proiect nu afectează calitatea fizică, radiologică a apei de suprafață și a pânzei freatice.

Poluarea biologică a apelor poate fi provocată de agenți patogeni sau germeni de fermentație.

Apele reziduale ce conțin poluanți biologici se tratează în mod special și din acest motiv nu vor fi poluate biologic.

Poluarea solului

➤ **Faza de construcție a clădirilor și a căilor rutiere aferente viitoarei investiții**

Definitor la impactul asupra solului :

- evitarea poluării cu substanțe petroliere sau alte substanțe nocive;
- pentru lucrările ce se execută, depozitarea materialelor de construcții se va face în spații clar delimitate, fără a se recurge la distrugerea solului;
- amenajarea căilor de circulație pentru mijloacele de transport în vederea limitării tasării și distrugerii solului;
- terenurile ce necesită a fi ocupate temporar vor fi identificate, iar ocuparea lor efectivă va putea fi realizată numai după ce se vor încheia procesele verbale cu deținătorii terenurilor, la terminarea lucrărilor acestea vor fi redată deținătorilor în stare inițială.

➤ **Faza de exploatare a viitoarei investiții**

- **poluarea cu apă:** ape uzate menajere – pentru evitarea deversării acestora direct pe sol, sunt prevăzute rețele de canalizare;
- **acumulări de zăpadă :** configurația terenului unde vor fi amplasate circulațiile propuse poate conduce teoretic, în unele puncte, la acumulări de zăpadă ; aceste zone pot periclita siguranța circulației rutiere, de aceea se vor lua măsuri de protecție ca realizarea unei plantații de aliniament la drumurile propuse;
- **poluarea chimică:** nu este cazul;
- **poluarea radioactivă:** nu se vehiculează materiale radioactive;
- **poluarea biologică:** se poate datora, în cazul de față gunoaielor menajere (care se tratează separat) și a grupurilor sanitare (în acest caz folosindu-se rețele de canalizare).

PROIECT NR. 1002/2023
PUZ – Oraș Otopeni, Județul Ilfov

Deșeurile

➤ **Faza de construcție a clădirilor și a căilor rutiere aferente viitoarei investiții**

Infrastructura legată de această investiție va implica lucrări de construcții complexe. În timpul acestei faze o mare cantitate de deșeuri (beton, metal, lemn, hârtie, plastic, textile etc.) va rezulta din construcția șantierului, din șantierele provizorii de montaj, precum și din materialele de construcții rămase (din cofraje, armături, conducte, profile metalice, foi de tablă, materiale de izolație, fittinguri etc.)

Alte deșeuri care pot rezulta:

- uleiuri și lubrefianți utilizați (deșeuri periculoase) ;
- deșeuri solide – rezultate din serviciile și activitățile de catering pentru lucrătorii de pe șantier.

Deșeurile rezultate în timpul construcției trebuie evacuate prin serviciul de salubritate al Orașului Otopeni.

➤ **Faza de exploatare a viitoarei investiții**

Deșeurile rezultate în timpul exploatării, după o prealabilă sortare, trebuie evacuate prin serviciul de salubritate al Orașului Otopeni, în baza unui contract de prestări servicii.

Afectarea biodiversității

În timpul fazei de construcție, activitățile desfășurate pentru construcția viitoarei investiții nu constituie o sursă de poluare, lucrările ce se execută sunt de durată medie.

Impactul produs de lucrările de realizare asupra vegetației existente va fi foarte redus, noxele produse de diversele utilaje folosite fiind ușor dispersate în atmosferă, datorită mișcării destul de frecvente și rapide a maselor de aer.

Arii protejate

În zona afectată de amplasarea viitoarei investiții nu se găsesc arii naturale protejate

Impactul economic și social

Nu vor fi produse efecte negative de genul: deplasărilor de populație, pierderii unui fond de locuințe, perturbării alimentării cu apă din rețeaua locală/ urbană sau din sursa individuală, litigiilor cu caracter comunitar datorate dezafectării unor obiective de interes public.

PROIECT NR. 1002/2023
PUZ – Oraș Otopeni, Județul Ilfov

Zone de risc natural – alunecări de teren și inundații

Conform datelor oferite de avizul geotehnic preliminar, teritoriul studiat nu este afectat de fenomene de risc natural de tipul alunecărilor de teren:

- terenurile sunt stabile
- nu sunt afectate de procese geomorfologice de tipul alunecărilor de teren și eroziunilor;

Organizarea sistemelor de spații verzi

Sistemul de spații verzi aferent viitoarei investiții va cuprinde trei tipuri de plantații:

- plantații ornamentale situate în zonele verzi propuse, cu rol de înfrumusețare a zonei; aceste plantații pot fi de diverse înălțimi, din soiuri cu coloristică aparte sau flori;
- plantații ornamentale situate în vecinătatea clădirilor din incintă, cu rol de înfrumusețare a zonei; aceste plantații pot fi de diverse înălțimi, din soiuri cu coloristică aparte sau flori;

3.9. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

Pentru terenul care face obiectul prezentei documentații, în suprafața de **2.526,00mp** s-au identificat următoarele tipuri de proprietate asupra terenurilor:

- teren proprietate privată a unor persoane juridice.

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII. MĂSURI ÎN CONTINUARE

Obiectivul **ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU OBIECTIVUL – CONSTRUIRE CLĂDIRE DE BIROURI, SERVICII, SHOWROOM S+P+3E**, nu se înscrie în propunerile P.U.G. – Oraș Otopeni, motiv pentru care a fost necesară elaborarea documentației urbanistice de față în vederea modificării funcțiunilor stabilite prin P.U.G. Acest obiectiv se va înscrie în tendința de dezvoltare a Orașului Otopeni.

Realizarea viitoarei investiții se poate face etapizat, conform unui program de etapizare a investiției care se va stabili împreună cu beneficiarul lucrării.

Prezenta documentație a fost elaborată ținând seamă de solicitările beneficiarului.

Pentru concretizarea reglementărilor prevăzute sunt necesare, în continuare, următoarele măsuri (în baza P.U.Z.-ului avizat și aprobat):

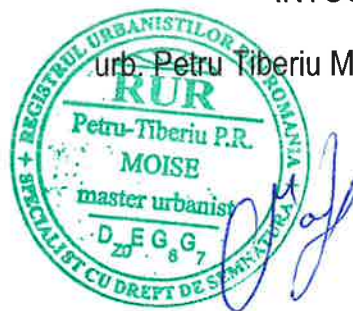
- realizarea documentației de investiție pentru construire clădire de birouri, servicii, showroom se va face pe baza unui program dezvoltat;

PROIECT NR. 1002/2023
PUZ – Oraș Otopeni, Județul Ilfov

- autorizarea executării în zonă a construcțiilor înscrise condițiilor de funcționalitate prevăzute;
- respingerea unor solicitări de construire în zonă, neconforme cu prevederile prezentului P.U.Z.

ÎNTOCMIT,

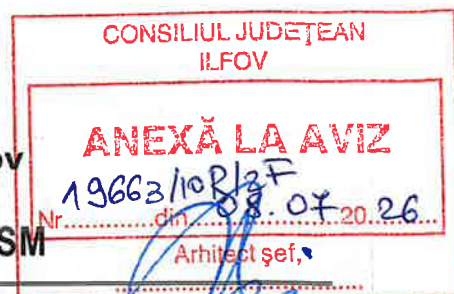
urb. Petru Tiberiu MOISE



PROIECT NR. 1002/2023
PUZ – Oraș Otopeni, Județul Ilfov

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent Planului Urbanistic Zonal



CAPITOLUL 1 - DISPOZIȚII GENERALE

1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor pe teritoriul aferent **Planului Urbanistic Zonal**, în suprafața de **2.526,00mp.**

Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea execuțiilor construcțiilor în limitele teritoriului studiat în P.U.Z.

Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale **Planului Urbanistic Zonal pentru ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU OBIECTIVUL – CONSTRUIRE CLĂDIRI DE BIROURI, SERVICII, SHOWROOM S+P+3E** de pe teritoriul Orașului Otopeni din județul Ilfov.

Regulamentul Local de Urbanism constituie actul de autoritate al administrației locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 – legea amenajării teritoriului și urbanismului.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale P.U.Z.-ului, cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o și documentația inițială.

Baza legală a elaborării

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, stă Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/27 iunie 1996, modificată prin H.G.R. nr. 866/14 septembrie 2001, ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate.

Regulamentul se elaborează în conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

În cadrul Regulamentului Local de Urbanism se preiau prevederile cuprinse în documentații de urbanism și proiecte de specialitate întocmite anterior sau concomitent cu elaborarea P.U.Z.-ului.

Printre acestea se înscrie și Planul Urbanistic General al Orașului Otopeni aprobat cu H.C.L. nr. 36 din 10.07.2000.

ANEXĂ LA AVIZ

Domeniul de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism

Nr. 19663/10.12.2023

Prevederile cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism se aplică pe orice categorii de terenuri atât în intravilan, cât și în extravilan, în limitele teritoriului studiat prin P.U.Z.

Pentru ușurarea aplicabilității, terenul studiat în P.U.Z. a fost definit printr-o zonă funcțională, cu prescripții specifice, fiind o reprezentare convențională ce cuprinde o zonă cu funcțiune predominantă, cu omogenitate teritorială și funcțională, delimitată în general prin axele străzilor principale și/sau limite cadastrale sau naturale.

Regulamentul Local de Urbanism se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local și constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și a acordurilor prevăzute de lege.

Conform H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, se va avea în vedere :

- păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit, precum și depistarea și diminuarea surselor de poluare în scopul îmbunătățirii factorilor de mediu conservarea, restaurarea, reabilitarea și protejarea patrimoniului construit;
- protejarea zonelor cu valoare arheologică, ambientală, peisagistică, ecologică și sanitară;
- respectarea interesului public prin rezervarea amplasamentelor pentru obiective de utilitate publică și realizarea lucrărilor cu caracter public.

CAPITOLUL 2 - ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Destinația terenurilor și construcțiilor

Conf. art. 37 – R.G.U. prin destinația unui teren sau a unei construcții se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în Regulamentele Locale aferente planurilor de urbanism.

Generalități - Caracterul zonei

În cadrul amplasamentului studiat se identifică următoarea zonă funcțională:

- **ZONA IS - INSTITUȚII ȘI SERVICII**
 - **Subzona IS1 - instituții și servicii (birouri, depozitare, comerț, servicii, showroom)**

PROIECT NR. 1002/2023
PUZ – Oraș Otopeni, Județul Ilfov



- Subzona IS2 - instituții și servicii cu locuire existentă menținută în regim tranzitoriu
 - construcții S+P+3E, cu înălțime maximă (măsurată în planul CTN) = 20,00m;
- CIRCULAȚII – străzi carosabile și zona de protecție a lor (acostamente, șanțuri, trotuare, spații verzi de aliniament) – existente și modernizate

2.1. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ZONA IS - INSTITUȚII ȘI SERVICII

- Subzona IS1 - instituții și servicii (birouri, depozitare, comerț, servicii, showroom)
- Subzona IS2 - instituții și servicii cu locuire existentă menținută în regim tranzitoriu

Utilizări admise – ZONA IS (Subzona IS1 + Subzona IS2):

- construcții de birouri;
- zonă administrativă, zone comerciale și de servicii;
- spații pentru funcțiuni comerciale diverse;
- spații pentru exercitarea profesiunilor liberale;
- mici activități manufacturiere;
- spații pentru showroom;
- unități de cazare;
- platforme depozitare deșeuri menajere;
- spații plantate, spații exterioare amenajate;
- parcaje subterane și supraterane;

Utilizări admise cu condiționări - (Subzona IS2):

- Se admite menținerea funcțiunii de locuire exclusiv în cadrul parcelelor care, la data intrării în vigoare a prezentului RLU, au construcții existente legal edificate cu această destinație, strict pe durata existenței acestora. Funcțiunea de locuire nu poate fi extinsă, reînstituită sau dezvoltată prin construcții noi. În cazul desființării, înlocuirii, reconstruirii sau al realizării unor dezvoltări noi în subzona IS2, regimul utilizărilor admise va fi exclusiv cel corespunzător zonei IS.



PROIECT NR. 1002/2023

PUZ – Oraș Otopeni, Județul Ilfov

Utilizări interzise ZONA IS (Subzona IS1 + Subzona IS2):

- platforme de colectare și unități de prelucrare a deșeurilor;
- se interzic construcțiile destinate cercetării și dezvoltării care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- se interzic depozitele și complexele de vânzări en-gros care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;

2.2. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Caracteristici ale parcelelor

- Având în vedere tipologia, precum și gradul de echipare edilitară, suprafața minimă a parcelei se recomandă a fi conform R.G.U. (H.G.R. nr. 525 din 27 iunie 1996)

Aliniament

Aliniamentul variază în funcție de înălțimea clădirilor, acesta fiind stabilit astfel încât distanța dintre fronturi să fie cel puțin egală cu înălțimea celei mai înalte clădiri.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

Amplasarea față de aliniament variază în funcție de înălțimea clădirilor, aceasta fiind stabilită astfel încât distanța dintre fronturi să fie cel puțin egală cu înălțimea celei mai înalte clădiri.

- retragerea față de aliniament va fi conform *Plansei U-03 - Reglementări urbanistice*;
- distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situate mai retras, pentru a nu se crea noi calcane.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- în principal, la autorizarea construcțiilor se va urmări:
- în cazul în care există o construcție în limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza cuplată cu cea existentă;
- retragerea față de limitele laterale ale parcelei va fi conform *Plansei U-03 - Reglementări urbanistice*;
- retragerea față de limita posterioară ale parcelei va fi conform *Plansei U-03 - Reglementări urbanistice*;

La autorizarea construcțiilor se va respecta limita edificabilului reglementat.

PROIECT NR. 1002/2023
PUZ – Oraș Otopeni, Județul Ilfov

CONSILIUL JUDEȚEAN
ILFOV

ANEXĂ LA AVIZ

19663/108/2F
Nr. din 08.04.2026

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Amplasarea clădirilor una față de cealaltă variază în funcție de înălțimea clădirilor, aceasta fiind stabilită astfel încât distanța dintre clădiri să fie cel puțin egală cu înălțimea celei mai înalte clădiri.

Nerespectarea condițiilor de amplasare și configurare a clădirilor impune elaborarea unui studiu de însorire pentru fiecare caz în parte, studiu ce are ca scop respectarea normelor sanitare în vigoare.

Circulații și accese

Terenul studiat are acces din breteaua DN1 - sos. Bucuresti Ploiesti.

Pornind de la cerința Legii nr. 43/1975 și a Ordinului Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 care prevede pentru drumuri platforme minimale și având în vedere necesitatea preluării circulației pietonale și a asigurării unui traseu pentru rețele și conform prevederilor PUG Otopeni.

Breteaua din estul amplasamentului este reglementată cu un profil de 6,00m (o bandă pe sens de 3,00m fiecare).

Parcajele vor fi configurate spațial în conformitate cu: Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor în localități urbane – P132/1993 (și proiect nr.6970/N/1992 – URBANPROIECT), conform prevederilor art. 33 și Anexa nr. 5 – R.G.U și cu respectarea prevederilor HCL 21/30.06.2017 privind modificarea și completarea Regulaamentului Local de Urbanism al orașului Otopeni aprobat prin HCL nr.36/10.07.2000 a cărui valabilitate a fost prelungită până la data de 30.12.2018 prin HCL 8/29.01.2016. .

Limitele zonelor de siguranță, a zonelor de protecție și a distanței dintre axul drumului și gardurile sau construcțiile pentru DN1 – Șoseaua București-Ploiești sunt stabilite în conformitate cu "**Legea nr. 198/2015 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 7/2010 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor**", în relație cu profilul drumului avizat de **D.R.D.P. prin aviz nr. 15/70670/43 din 18.06.2025** astfel :

- **Zona de siguranță a DN** este de **1,50 m** (distanța de la limita amprizei)
- **Zona de protecție DN** este de **22 m** (distanța de la marginea exterioară a zonei de siguranță până la marginea zonei drumului)

Construcțiile se vor amplasa la o distanță de minim **28,50 m** față de axul bretelei de legătură a DN1 cu DNCB, respectiv la minim **48,10 m** față de axul DN1, conform aviz **D.R.D.P. nr. 15/70670/43 din 18.06.2025**.



PROIECT NR. 1002/2023
PUZ – Oraș Otopeni, Județul Ilfov

Staționarea autovehiculelor

Pentru zonele funcționale stabilite prin prezentul P.U.Z., staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei în parcaje (aferente fiecărei funcțiuni potrivit R.G.U. , P132-93 și cu respectarea prevederilor HCL 21/30.06.2017 privind modificarea și completarea Regulaamentului Local de Urbanism al orașului Otopeni aprobat prin HCL nr.36/10.07.2000 a cărui valabilitate a fost prelungită până la data de 30.12.2018 prin HCL 8/29.01.2016) supraterane și subterane, special amenajete în afara circulațiilor publice.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

• ZONA IS - INSTITUȚII ȘI SERVICII

- **Subzona IS1** - instituții și servicii (birouri, depozitare, comerț, servicii, showroom) - construcții S+P+3E, cu înălțime maximă (măsurată în planul CTN) = 20,00m;
- **Subzona IS2** - instituții și servicii cu locuire existentă menținută în regim tranzitoriu - construcții S+P+3E, cu înălțime maximă (măsurată în planul CTN) = 20,00m;

Aspectul exterior al clădirilor

- clădirile noi sau modificările/ reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

Condiții de echipare edilitară

- într-o primă etapă, până la extinderea rețelei publice, se propune sursa de alimentare cu apă subterană – foraj (puț forat) ce va fi amplasat în incinta proprietății, soluția fiind avizată de către Agenția de Protecție a Mediului , conform aviz nr. 16/27.02.2026 și Agenția Națională Apele Române conform aviz nr. 202IF/5.12.2025
- alimentarea cu apă pentru stingerea incendiilor se va face din sursă propusă ;
- într-o primă etapă, până la realizarea rețelei publice de canalizare, apele uzate menajere vor fi evacuate într-un bazin vidanjabil etanș, ce va fi amplasat în aceeași incintă, soluția fiind avizată de către Agenția de Protecție a Mediului , conform aviz nr. 16/27.02.2026 și Agenția Națională Apele Române conform aviz nr. 202IF/5.12.2025. ;

PROIECT NR. 1002/2023
PUZ – Oraș Otopeni, Județul Ilfov

CONSILIUL JUDEȚEAN
ILFOV

ANEXĂ LA AVIZ

19663/10.02.2026

Nr. din 08.02.2026

Arhitect șef,

- apele pluviale provenite de pe platformele betonate vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi, apoi vor fi evacuate într-un bazin de retenție etanș, de unde vor fi folosite la întreținerea spațiilor verzi ;
- apele pluviale de pe acoperișuri vor fi evacuate liber, la teren ;
- alimentarea cu energie electrică se propune a se face din rețeaua de medie tensiune ce alimentează Orașul Otopeni;
- alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se poate face prin extinderea rețelei de distribuție de gaze naturale existente în Orașul Otopeni;

Spații libere și spații plantate

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate drept grădini de fațadă;
- Spațiul verde amenajat pe sol natural va fi de 20% din suprafața terenului, conform aviz nr. 16/27.02.2026, emis de Agenția de Protecție a Mediului;

Împrejurimi

- împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maximum 2,00m, din care un soclu opac de 0,60m și o parte transparentă dublată cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelor vor fi opace cu înălțimi de maximum 2,50m.

2.3. POSIBILITAȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului

• ZONA IS - INSTITUȚII ȘI SERVICII

- o Subzona IS1 - instituții și servicii (birouri, depozitare, comerț, servicii, showroom) - P.O.T. maxim = 50%
- o Subzona IS2 - instituții și servicii cu locuire existentă menținută în regim tranzitoriu - P.O.T. maxim = 50%

C.U.T. – Coeficient maxim de ocupare a terenului

• ZONA IS - INSTITUȚII ȘI SERVICII

- o Subzona IS1 - instituții și servicii (birouri, depozitare, comerț, servicii, showroom) - C.U.T. maxim = 1,68 mp ADC/ mp teren
- o Subzona IS2 - instituții și servicii cu locuire existentă menținută în regim tranzitoriu - C.U.T. maxim = 1,68 mp ADC/ mp teren

ÎNTOCMIT,

urb. Petru Tiberiu MOISE



PROIECT NR. 1002/2023
PUZ – Oraș Otopeni, Județul Ilfov

PLANUL DE ACTIUNE PRIVIND IMPLEMENTAREA VIITOAREI INVESTITII:

**ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU OBIECTIVUL – CONSTRUIRE
CLĂDIRE DE BIROURI, SERVICII, SHOWROOM S+P+3E**

Realizarea viitoarei investiții se poate face etapizat, conform unui program de etapizare a investiției care se va stabili împreună cu beneficiarul lucrării.

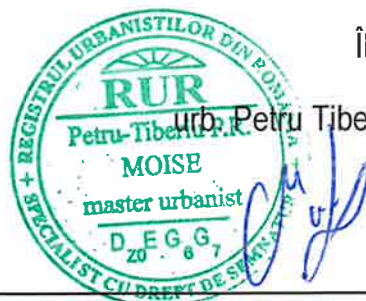
Planul de acțiune privind implementarea viitoarei investiții „*ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU OBIECTIVUL – CONSTRUIRE CLĂDIRE DE BIROURI, SERVICII, SHOWROOM S+P+3E*” va fi realizat împreună cu beneficiarul, cronologia etapelor de acțiune fiind stabilită ulterior aprobării Planului Urbanistic Zonal și va respecta următoarele etape de acțiune:

- efectuarea operațiunilor de alipire cadastrală a terenului și a celor notariale conform proiectului de P.U.Z. - avizat cu Hotărâre de Consiliu Local și realizate de persoane acreditate:
 - dezmembrare parcele;
 - intabulare;
 - trecerea în domeniul public a terenurilor necesare pentru realizarea/ modernizarea drumurilor publice;
- realizarea sistematizării terenului în vederea construirii;
- trasarea infrastructurii tehnico-edilitare în vederea asigurării posibilității de bransarea a construcțiilor conform condițiilor impuse de deținătorii de rețele din zonă;
- realizarea tramei stradale conform proiectului de P.U.Z. aprobat;
- obținerea autorizației de construire a investiției;
- realizarea etapelor de construire conform autorizației și a proiectului de P.U.Z. aprobat;
- efectuarea de amenajări peisagere care să respecte condițiile prevăzute în faza de proiectare privind asigurarea spațiilor verzi;

Sucesiunea etapelor descrise mai sus, așa cum sunt prezentată, nu este obligatorie, fiind vorba de acțiuni distincte, ele putând fi realizate în orice fază de implementare a Planului Urbanistic Zonal.

Etapă de emitere a autorizației de construire nu poate fi condiționată de implementarea oricărei etape cuprinsă în Planul de Acțiune.

Procedura de emitere a autorizației de construire poate începe imediat după aprobarea Planului Urbanistic Zonal prin Hotărârea de Consiliu Local.



ÎNTOCMIT,
urb. Petru Tiberiu MOISE

