

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

- Denumirea obiectivului de investiție care a generat studiul urbanistic:
**INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN, PARCELARE PENTRU
CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE INDIVIDUALE P+1E,
FUNȚIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJARE CIRCULAȚII ȘI
ASIGURARE UTILITĂȚI**
0

- Amplasament:
Județul Ilfov, Oraș Otopeni, T19, P286/10, N.C.121937

- Inițiatori:
S.C. ALTADIS BUILDING S.R.L.

- Proprietar teren:
S.C. ALTADIS BUILDING S.R.L.

- Proiectant:
S.C. ARCHITECTURE DOMUS DESIGN S.R.L.
(Șef de proiect: Arh. Cristian Nae; Întocmitor: Urb. Bodnar - Hromei Cristina
Nicoleta)

- Faza de proiectare:
PLAN URBANISTIC ZONAL

- Data elaborării:
OCTOMBRIE 2024

I. DISPOZITII GENERALE

1.1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

- Prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU) reprezintă un sistem unitar de norme tehnice și juridice care stau la baza P.U.Z.-ului. Acesta stabilește, în aplicarea legii, reguli de ocupare (permisiuni și restricții) a imobilului amplasat în județul Ilfov, Orașul Otopeni, T19, P286/10, N.C. 121937 și de amplasare a viitorului ansamblu de locuințe și funcțiuni complementare.
- Este obligatorie respectarea normelor cuprinse în prezentul Regulament la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului studiat.
- Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicată în 2004 și ale Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare și a Ordinului 233/2016 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001.
- Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se va face numai cu aprobarea unor modificări ale PUZ-ului, urmând aceeași cale de avizare și aprobare cu documentația inițială.

1.2. BAZA LEGALA A DOCUMENTAȚIEI

La baza Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. stă Regulamentul Local de Urbanism aferent 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; 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.

Întreaga documentație de urbanism P.U.Z. este întocmită 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.

De asemenea, R.L.U. -ul se sprijină pe o vastă bază legală formată din următoarele acte normative, cu modificările și completările ulterioare:

- Legea nr. 50/1991 **republicată** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, publicată în Monitorul Oficial nr. 933 din 13.10.2004;
- Legea nr. 7/1996 **republicată**-Legea cadastrului și a publicității imobiliare, publicată în Monitorul Oficial nr. 720 din 24 septembrie 2015;
- Legea nr. 24/2007 **republicată** -privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, publicată în Monitorul Oficial nr. 764 din 10.11.2009
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, publicată în Monitorul Oficial nr. 1196 din 30.12.2005
- OGR nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, publicată în Monitorul Oficial nr. 221 din 29.08.1997
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 - pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediului de viață al populației, modificat și completat prin: OMS 994/2018, OMS nr. 1257/2023
- Codul Civil

1.3. DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul Local de Urbanism, împreună cu P.U.Z.-ul ce îl însoțește, cuprinde norme obligatorii pentru eliberarea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire pentru imobilul amplasat în județul Ilfov, Orașul Otopeni, T19, P286/10, N.C. 121937.

Pentru acesta sunt enunțate reglementări imperative, cu caracter obligatoriu.

R.L.U. devine act de autoritate al administrației publice locale în momentul în care este aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Orașului Otopeni. Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și a acordurilor prevăzute de lege.

Normele cuprinse în acest R.L.U. sunt obligatorii la faza de autorizare a viitorului ansamblu de locuințe cu funcțiuni complementare.

Pentru întregul teren au fost stabilite lucrări admise și interzise. Prezentul Regulament Local de Urbanism este aferent Planului Urbanistic Zonal al terenului în suprafață de 15000,00 mp, situat în județul Ilfov, Orașul Otopeni, T19, P286/10, N.C. 121937.

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

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Terenul reglementat nu este înscris în Lista Monumentelor Istorice 2015 și nu se află în zona construită protejată sau a siturilor naturale protejate. De asemenea în zonă nu sunt prezente monumente istorice a căror zonă de protecție să influențeze terenul ce face obiectul P.U.Z.-ului.

La cercetarea arheologică sistematică realizată de către Arheolog Expert CUCULEA-SANDU VASILICA s-a confirmat prezența resturilor arheologice ale vetrei așezării Glina din situl Otopeni, punctul Între valea râului Pasărea și valea Canalul de scurgere, descoperită în anul 2004.

Avizul favorabil este condiționat de îndeplinirea următoarelor condiții:

- 1. Cercetare arheologică preventivă pe suprafața 4127,57mp ai așezării din epoca bronzului, cultura Glina (Pl. III), identificata cu coordonatele:**

SIT ARHEOLOGIC

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
a	340102.404	588465.672	26.66
b	340088.659	588442.825	14.39
c	340074.306	588441.858	65.50
5	340056.477	588504.885	28.87
d	340048.617	588532.668	71.73
e	340063.610	588602.810	142.52
S=4127.57mp P=349.66m			

- 2. Supraveghere arheologică pe suprafețele, I de 650,35mp și II de 7666,93mp ale zonelor de protecție ale așezării culturii Glina (Pl. III), identificabile cu coordonatele:**

I. Zona protectie sit arheologic

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
2	340059.157	588618.552	32.18
3	340051.088	588587.396	34.22
4	340042.507	588554.267	22.45
d	340048.617	588532.668	71.73
e	340063.610	588602.810	16.36
S=650.35mp P=176.93m			

II. Zona protectie sit arheologic

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
a	340102.404	588465.672	26.66
b	340088.659	588442.825	14.39
c	340074.306	588441.858	226.17
h	340135.869	588224.233	17.45
g	340153.255	588225.122	21.19
f	340165.573	588242.367	232.07
S=7666.93mp P=537.88m			

Pe suprafața din exteriorul zonei de protecție a sitului arheologic, spre strada Putna, dacă în timpul săpăturilor pentru fundații/subsoluri, etc. apar obiecte arheologice sau numismatice (ceramică, unelte și arme din os, piatră ori metal, oseminte umane, oase de animale, monede, etc.) sau suprafețe de pământ ars roșu, conform O.G. nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic, republicată, a Standardelor și Procedurilor în Arheologie,

aprobate prin Ordinul nr. 2392/2004 al MCC și Ordinul MCC nr. 2518/04.09.2007, constructorul trebuie să oprească imediat excavarea și să solicite prezența unui arheolog, căruia să-i asigure logistica necesară pentru cercetarea, consemnarea datelor tehnice și istorice, precum și pentru recuperarea materialelor arheologice apărute, conform reglementărilor în vigoare.

De asemenea, autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- a) Completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
- b) Valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare.

Prin prezentul regulament se urmărește autorizarea executării lucrărilor de construire și amenajare, care prin natura lor (amplasament, aspect arhitectural, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică) nu depreciază valoarea imaginii urbane și păstrează integritatea mediului.

2.2 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Expunerea la riscurile naturale

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscurile naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, ape, canalizare, căilor de comunicație și

altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă. Riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Zona studiată nu prezintă riscuri, deci nu se impun reguli cu privire la siguranța construcțiilor.

Asigurarea echipării edilitare

Utilitățile (energie electrică, gaze naturale, alimentare cu apă, canalizare) se vor asigura prin extinderea rețelelor existente, prin grija și cheltuiala investitorului.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Prezenta documentației urmărește introducerea terenului în intravilan și reglementarea acestuia în vederea construirii de locuințe și funcțiuni complementare. Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt prezente detaliat în capitolul IV al prezentului regulament.

Compatibilitatea dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei este asigurată datorită faptului că nu se creează disfuncționalități între funcțiunile noi propuse și cele existente.

III.ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Prezenta documentație reglementează condițiile de construire a unui ansamblu de locuințe individuale P+1E, funcțiuni complementare, amenajare circulației și asigurare utilități, în cadrul căruia s-au identificat următoarele tipuri de unități funcționale.

Zona funcțională Li -ZONA DE LOCUIRE INDIVIDUALE CU MAXIM P+1E (CU PERMISIVITĂȚI PENTRU COMERȚ, BIROURI, SERVICII)

Subzona locuințelor se compune din locuințe individuale cu maxim P+1E situate în afara perimetrelor de protecție, cu regim de construire izolat sau cuplat, dezvoltate în timp prin refaceri succesive, acestea prezintă o diversitate de situații din punct de vedere al calității și viabilității.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Utilități permise :

- Locuințe individuale cu regim izolat sau cuplat cu maxim P+1 niveluri;
- Locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale
- Comerț cu amănuntul
- Parcaje la sol
- Spații verzi amenajate
- amenajări ale incintei: accese carosabile și pietonale, parcări, spații verzi amenajate în incintă, spații verzi de aliniament și protecție față de circulații
- Anexe gospodărești care nu produc murdărie(garaj, magazie, foișor, anexa resturi menajere) în suprafață maxima totala construită desfășurată de maxim 100mp/unitate locativă.
- Piscină
- Cercetare arheologică preventivă pe suprafața 4127,57mp ai așezării din epoca bronzului, cultura Glina (Pl. III), identificata
- Supraveghere arheologică pe suprafețele, I de 650,35mp și II de 7666,93mp ale zonelor de protecție ale așezării culturii Glina (Pl. III)

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI COMPLEMENTARE PERMISE

- Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22:00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- Funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22:00, produc poluare;
- activități productive, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22:00;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- stații de betoane;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice și auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;

SECȚIUNEA II - 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 iluminatul natural.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcela se consideră construibile parcelele prezentate conform planului de reglementari
- adâncimea parcelor-conform planului de reglementari

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Amplasarea clădirilor față de drumurile publice se face conform art. 18 al R.G.U. și conform profilelor proiectate.

- Clădirile se vor retrage de la aliniamentul reglementat la str. Putna la o distanță de 5,00ml
- Clădirile principale se vor retrage de la aliniamentul reglementat la drumul de incintă la o distanță de 3,00ml.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Este obligatorie respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale ale parcelei conform Codului Civil, precum și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu pentru clădirile secundare (garaj, anexă).

Retragere minima a clădirii principale cu regim de înălțime P+1E față de limitele laterale și cea posterioară $h/2$ dar nu mai puțin de 3m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

• Locuințe individuale cu regim de construire izolat vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte. Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3m, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre cu geam mat batant 15 grade.;

- Imobilele cu regim de construire cuplat vor avea rost de tasare între ele, calculat conform normativ
- Anexe cuplate cu construcții principale

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

•clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică (str. Putna) fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private (drum de incintă cu profil de 8m).

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Se va respecta un număr minim de locuri de parcare.

Parcarea și gararea se vor rezolva în incinta proprie: minim 2 locuri de parcare/unitate locativă; minim 1 loc de parcare pentru 30mp utili de spațiu birou/servicii, minim 1 loc de parcare pentru 30mp utili de expunere comercială;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă a clădirilor va fi P+1E (H maxim cornisa=7m, H maxim coama= 9,5m).

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va tine seama de caracterul de zonă de locuire. 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.

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Alimentarea cu apa se face din rețeaua publică a Orașului Otopeni- aflată în exploatarea Veolia România Soluții Integrate S.A.-Sucursala Otopeni conform aviz;
- Apele uzate menajere vor fi evacuate în rețeaua publică a Orașului Otopeni. Rețeaua de canalizare Dn315mm PVC este legată la Stația de Epurare amplasată pe str. Putna, identificat cu nr. cad. 116069. Stația de Epurare care deservește zona se află în probe , urmând ca la finalizarea acestor demersuri, rețeaua de canalizare să fie predată firmei concesionare - Veolia România Soluții Integrate S.A. (conform adresa nr. 902/14.01.2026 emisa de Primăria Otopeni). Provizoriu până la punerea în funcțiune a rețelei se va folosi un bazin vidanjabil temporară;
- Toate noile branșamente 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 pluviale vor fi evacuate liber la teren

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă

- 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 30%;
- Se recomandă ca pentru impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

ARTICOLUL 14 – 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.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim=35%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim=0,7 ADC/mp pentru înălțimi P+1E;

Zona funcțională IS -ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Utilități permise :

- Funcțiuni comerciale, servicii profesionale complementare locuirii și activitățile manufacturiere
- Comerț cu amănuntul
- Parcaje la sol
- Spații verzi amenajate
- amenajări ale incintei: accese carosabile și pietonale, parcări, spații verzi amenajate in incintă, spații verzi de aliniament și protecție față de circulații
- piscină
- Cercetare arheologică preventivă pe suprafața 4127,57mp ai așezării din epoca bronzului, cultura Glina (Pl. III), identificata
- Supraveghere arheologică pe suprafețele, I de 650,35mp și II de 7666,93mp ale zonelor de protecție ale așezării culturii Glina (Pl. III)

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI COMPLEMENTARE PERMISE

- Se admit echipamente publice la nivel de cartier

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- activități productive, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22:00;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- stații de betoane;

- autobaze și stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice și auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;

SECȚIUNEA II - 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 iluminatul natural.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- se consideră construibil lotul prezentat conform planului de reglementări: lotul 21 în suprafață de 651.23 mp cu deschidere de 25.52ml la drumul de incintă și o adâncime de 25.52ml.
- Clădirea nou propusa va avea acces pietonal din circulația publică și acces auto în interiorul imobilului

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Amplasarea clădirilor față de drumurile publice se face conform art. 18 al R.G.U. și conform profilelor proiectate.

- Clădirea se va retrage de la aliniamentul reglementat la drumul de incintă la o distanță de 3,00ml.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Este obligatorie respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale ale parcelei conform Codului Civil, precum și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu pentru clădirile secundare (garaj, anexă).

Retragere minima a clădirii principale cu regim de înălțime P+1E față de limitele laterale și cea posterioară va fi $h/2$ dar nu mai puțin de 3m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

- imobilele cu regim de construire izolat vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte. Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3m, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane.

- Imobilele cu regim de construire cuplat vor avea rost de dilatare între ele

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- clădirile vor avea asigurat accesul prin intermediul unei străzi private (drum de incintă cu profil de 8m).

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Se va respecta un număr minim de locuri de parcare.

Parcarea și gararea se vor rezolva în incinta proprie: minim 1 loc de parcare pentru 50mp utili de spațiu birou/servicii, minim 1 loc de parcare pentru 50mp utili de expunere comercială;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă a clădirilor va fi P+1E (H maxim cornisa-8m, H maxim coama = 10m)

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va tine seama de caracterul de zonă de locuire. Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri.

Se admit panouri publice pe fațade

Se admite amplasarea de panouri publicitare sau de informare

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Alimentarea cu apa se face din rețeaua publică a Orașului Otopeni- aflată în exploatarea Veolia România Soluții Integrate S.A.-Sucursala Otopeni conform aviz;
- Apele uzate menajere vor fi evacuate în rețeaua publică a Orașului Otopeni. Rețeaua de canalizare Dn315mm PVC este legată la Stația de Epurare amplasată pe str. Putna, identificat cu nr. cad. 116069. Stația de Epurare care deservește zona se află în probe , urmând ca la finalizarea acestor demersuri, rețeaua de canalizare să fie predată firmei concesiionare - Veolia România Soluții Integrate S.A. (conform adresa nr. 902/14.01.2026 emisa de Primăria Otopeni). Provizoriu până la punerea în funcțiune a rețelei se va folosi un bazin vidanjabil temporară;
- 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 pluviale vor fi evacuate liber la teren

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă

- 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 30%;
- Se recomandă ca pentru impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

ARTICOLUL 14 – 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.
- Spațiu comercial- se admite fără împrejmuire la stradă.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim=50%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim=1,0 ADC/mp pentru înălțimi P+1E

Zona funcțională SP- ZONA DE SPATII VERZI SI SPATII PLANTATE

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Utilități permise :

- Spatii plantate
- Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate
- Mobilier urban, amenajări pentru odihnă, joc de recreere
- Loc de joacă pentru copii
- Foișor, anexă depozitare, chioșc, etc
- Panouri publicitare sau de informare
- Cercetare arheologică preventivă pe suprafața 4127,57mp ai așezării din epoca bronzului, cultura Glina (Pl. III), identificata
- Supraveghere arheologică pe suprafețele, I de 650,35mp și II de 7666,93mp ale zonelor de protecție ale așezării culturii Glina (Pl. III)

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI COMPLEMENTARE PERMISE

- Nu este cazul

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi
- localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea spațiilor plantate adiacente trotuarelor
- amplasarea depozitelor de orice fel, acoperite sau în aer liber, platforme de precolectare a deșeurilor

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- pentru construcții și amenajări de orice fel se va întocmi proiect de specialitate

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- construcțiile vor trebui amplasate retras față de limita trotuarului circulațiilor publice cu minim 3 m

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Este obligatorie respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale ale parcelei conform Codului Civil, precum și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Retragere minimă a clădirii principale cu regim de înălțime Parter: 2 m pe o parte și 3,5m pe cealaltă. Retragerea față de limita posterioară va fi minim 3m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- accesul este asigurat în prin intermediul unei străzi private.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- nu este cazul

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă a clădirilor va fi P ($H_{\max} = 6m$)

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul de zonă de locuire. Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Alimentarea cu apă în sistem centralizat pentru sistemul de irigare
- Branșamentul electric se va realiza îngropat
- Apele meteorice vor fi deversate doar în incinta proprie.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate vor fi înierbate și plantate cu arbori sau arbuști, plante ornamentale, gazon și vor fi prezente în **procent minim de 90%**;

Pentru plantațiile permanente(arbori, arbuști) cat si pentru amenajările cu caracter permanent (alei asfaltate, platforme, suprafețe pentru spatiile de joaca, fântâni, sculpturi) se va întocmi proiect de specialitate.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Se va realiza împrejmuire cu gard viu sau nu se vor realiza împrejmuiri deloc.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim=10%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim=0,1 pentru înălțimi P

ZONA FUNCTIONALA Cc- ZONA CAI DE COMUNICATII

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Utilități permise :

- Cai de comunicație rutiera si construcții aferente necesare funcțional si pentru siguranță transportului rutier

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI COMPLEMENTARE PERMISE

- Rețele tehnico-edilitare
- Construcții si amenajări complementare pentru buna desfășurare a circulației si pentru realizarea unui spațiu funcțional.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- se vor respecta specificațiile planșei de reglementari

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Fără obiect

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Fără obiect

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

- Fără obiect

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Se vor respecta specificațiile planșei de reglementari

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Fără obiect

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Fără obiect

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Fără obiect

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Conform avizelor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Fără obiect

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- Fără obiect

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Fără obiect

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Fără obiect

CertIFICATELE DE URBANISM CE SE VOR ELIBERA VOR CUPRINDE ELEMENTELE OBLIGATORII DIN REGULAMENTUL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării P.U.Z.- ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și al menținerii la zi a situației din zonă.

Întocmit,

s.c. ARCHITECTURE DOMUS DESIGN s.r.l.

Master urb. peisag. Bodnar-Hromei Cristina Nicoleta

