

S.C. VISION TAG S.R.L.
J2025084345007
BUCURESTI, Sector 3
Telefon : +40 728 281 930



PLAN URBANISTIC ZONAL

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU OBIECTIVUL - CONSTRUIRE HALE DEPOZITARE,
PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ, BIROURI, SERVICII ȘI AMENAJĂRI AFERENTE - CIRCULAȚII, PARCĂRI,
REȚELE EDILITARE ȘI SPAȚII VERZI**

CERTIFICAT DE URBANISM NR. 988/35550 DIN 07.11.2025

**ADRESA : DRUMUL GĂRII BALOTEȘTI, NR. 100-100A-102, T2, P 5/15/1, 5/15, 5/16, NR.CAD 122698,
ORAȘUL OTOPENI, JUDEȚUL ILFOV**

**BENEFICIAR :
LVE WEST CONSTRUCT DESIGN SRL**

PROIECTANT GENERAL: S.C. VISION TAG S.R.L.



CAP. I: DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL PREZENTULUI REGULAMENT

Prezentul Regulament se asociază Planului Urbanistic Zonal și are ca scop explicarea și detalierea sub forma de prescripții (permisiuni și restricții) a prevederilor urbanistice. Regulamentul face parte integrantă din Planul Urbanistic Zonal și se aprobă odată cu acesta.

Regulamentul este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului și de realizare și utilizare a construcțiilor în perimetrul aflat sub incidența Regulamentului, în suprafața de 36.984 mp situat în județul Ilfov, orașul Otopeni, pe Drumul Gării Balotești nr. 100, 100A-102, T2, P 5/15/1, 5/15, 5/16, în intravilan. Totodată se vor stabili posibilitățile maxime de utilizare a terenului în vederea construirii.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic General și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare/aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal stau, fără a se limita la,:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor;
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.L nr. 29/ 08.06.2005 prelungit cu H.C.L. nr. 37/ 2015;
- Planul Urbanistic General al orașului Otopeni,
- Codul civil actualizat;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 2701/2010 privind metodologia de implicare a publicului în procesul de elaborare sau revizuire a documentațiilor de urbanism și de amenajarea teritoriului.
- Metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal GM- 010-2000

Regulamentul Local de Urbanism aferent acestui Plan Urbanistic Zonal schimbă și detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism și a PUG Orașul Otopeni aprobat prin HCL nr. 36 din 10.07.2000



3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI

ARTICOLUL I

Terenul studiat, cu suprafață de 36984mp, este situat în orașul Otopeni, pe Drumul Gării Balotești nr. 100, 100A–102, T2, P 5/15/1, 5/15, 5/16, În intravilan, în zona cu funcțiune industrială. Amplasamentul se află în proximitatea stației CFR Balotești, la aproximativ 85 m sud față de linia de cale ferată, făcând parte din cadrul teritoriului administrativ al comunei Balotești, Drumul Gării Balotești reprezentând limita administrativă dintre UAT Otopeni și UAT Balotești. Distanța pâna la căile de circulație principale : DN1 este de aproximativ 2000 m, Autostrada A0 aproximativ 950 m iar față de strada Aurel Vlaicu și implicit AIHC (sud) este de 800m

Țesutul urban al zonei este predominant neconstituit, cu caracter industrial în formare. În vecinătatea estică se află hale de depozitare, cu specific industrial, amplasate la circa 6 m retragere față de limita terenului reglementat. Vecinătatea vestică este liberă de construcții, primele imobile existente fiind situate la o distanță de aproximativ 650 m – ansamblu rezidențial de locuințe individuale. În imediata apropiere a acestui ansamblu, în anul 2022 a fost aprobat un Plan Urbanistic Zonal cu funcțiuni de parc logistic pentru producție nepoluantă, depozitare, birouri, servicii și utilități (Drumul Gării Balotești, tarlaua 1).

Terenul este delimitat de următoarele vecinătăți conform planului de amplasament și delimitare a corpului de proprietate după cum urmează:

- la nord – proprietate publică de interes local - N.C. 121919 – Drumul Gării Balotești
- la sud – proprietate publică de interes local DE 5/1/1 – Strada Nicolae Titulescu
- la vest – proprietate privată - N.C. 107684 – Zonă industrie și depozitare – Teren liber de construcții
- la est – proprietate privată - N.C. 106802 – Zonă industrie și depozitare – Teren construit – hală industrie și depozitare

4. CORELAREA CU ALTE REGULAMENTE

Scopul întocmirii prezentei documentații PUZ este în vederea reglementării terenului pentru construirea unor hale depozitare, producție nepoluantă, birouri, servicii cu anexe și amenajări aferente, circulații, parcuri, rețele edilitare.

Prezenta documentație servește la stabilirea regulilor de circulație pietonală și auto, de ocupare a terenurilor, de amplasare a construcției și a amenajărilor aferente acestora pe terenul .

Conform Documentației de urbanism faza PUG, aprobată prin HCL nr. 36/10.07.2000 terenul are utilizarea actuală arabil, iar destinația este zona mixtă de servicii și activități nepoluante, AGID - ZONE MIXTE DE ACTIVITĂȚI, zonă cu interdicție temporară de construire, până la aprobarea unui PUZ.

Pentru suprafața integrală a acestui teren nu a mai fost elaborată anterior nici o documentație de urbanism de tip PUZ, PUD.

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



Regulamentul local de urbanism se elaborează în baza prevederilor Regulamentului General de Urbanism, cu adaptare la problemática zonei și reglementările din PUG.

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.

CAP. II: REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

5. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Terenul este în intravilanul orașului Otopeni și are categoria de folosință: arabil.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări cuprinse în prezentul regulament, cu respectarea condițiilor impuse de lege.

De asemenea, autorizarea prevăzută se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective: valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

5.1. Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare, goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural (a vegetației mature și sănătoase) și a echilibrului ecologic.

În zonă nu există elemente cu valoare peisagistică sau zone naturale protejate.

5.2. Zonele construite protejate

În zona studiată nu există clădiri monument istoric sau cu valoare de patrimoniu.

6. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

6.1. Siguranța în construcții

Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente ca prioritare, fără ca enumerarea să fie limitativă:



- Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- H.G.R. nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;
- H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.
- Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

6.2. Expunerea la riscuri naturale

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

6.3. Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

7. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

7. 1. Amplasarea față de drumurile publice:

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice de servitute, de întreținere și de exploatare;
- b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc);
- c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele electrice, de telecomunicații și infrastructuri, ori alte instalații ori construcții de acest gen.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

- Zone de protecție a drumurilor raportată la linia mediană:
 - până la 18 m în cazul drumurilor comunale.
 - până la 20 m în cazul drumurilor județene,
 - până la 22 m în cazul drumurilor naționale.

-Se vor proiecta profilele transversale tip pentru drumurile comunale conform PUG Orașul Otopeni

7.2. Amplasarea față de aliniament:

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:



a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;

b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale;

În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Fac excepție de la prevederile aliniatului anterior construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

7.3. Amplasarea în interiorul parcelei

Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul reglementărilor fiecărei zone funcționale cuprinse în prezentul regulament.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei vor fi de 0,60 m. La o distanță mai mică de 0,60 m față de limita parcelei se poate construi doar cu acordul notarial al vecinului, indiferent dacă pe parcela alăturată există sau nu construcții; în cazul înstrăinării unuia dintre imobile, în actul de înstrăinare se va specifica această sarcină;

b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, de 3,50 m stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

SERVITUTEA DE VEDERE – consta în interdicția de a deschide ferestre de vedere, balcoane, etc. spre proprietatea învecinată, mai aproape de 2,00 metri (Noul Cod Civil).

8. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

-Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor este obligatoriu la curțile interioare, închise pe toate laturile de clădiri, dacă au aria mai mare de 600 mp și diferența de nivel față de drumul public (neracordată funcțional prin pante - rampe carosabile), mai mică de 0,50 m.

-Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

9. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Autorizarea executării construcțiilor se va face doar în cazul existenței posibilității de racordare la rețelele de apă, canalizare și energie electrică, în sistem local, colectiv sau centralizat. Până la extinderea rețelelor în zonă se va permite realizarea soluțiilor în sistem local.



10. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei de față sunt prevăzute în cap.IV a prezentului Regulament.

11. Procentul de ocupare a terenului, Coeficientul de utilizare al terenului
În cazul prezentului regulament, POT și CUT se stabilesc astfel:

Id – Zona mixta de productie nepoluanta, depozitare marfuri generale, birouri, servicii si utilitati

Indicatori urbanistici propuși

- POT max = 50%
- CUT max = 1,5
- H max – P+2E
- H max la cornisa – 15,0 m

11. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

11.1. Spații verzi

Autorizarea de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul zonelor funcționale detaliate în prezentul regulament.

-La construcții de industrie și depozitare– vor fi prevăzute spații verzi și plantate, dar nu mai puțin de 20% din suprafața parcelei

11.2. Împrejmuiri

Dacă reglementările privind zonele funcționale precizate în cadrul prezentului regulament nu prevăd altfel, împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj de lemn sau metalic, sau combinate, care permit vizibilitatea în ambele direcții și care pot fi asociate cu garduri vii.

Nu se admite utilizarea de elemente prefabricate din beton decorativ în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public.

Porțile de acces carosabil sau pietonal vor fi realizate din materiale similare celor ale împrejmuirilor iar sensul de deschidere al acestora este către interiorul parcelei. Se va asigura realizarea unei retrageri a zonei porților către interiorul parcelei pentru facilitarea accesului.



12. MODUL DE OCUPARE AL TERENULUI IN UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA, ZONE, SUBZONE

În vederea respectării legislației în vigoare se va obține **Avizul Consiliului Județean Ilfov** având ca obiectiv prezentarea argumentelor privind

- realizarea de hale pentru depozitare și producție nepoluantă, adaptate cerințelor actuale de piață și activităților specifice zonei industriale;
- amenajarea de spații pentru birouri și servicii, cu rol de susținere a activităților economice;
- asigurarea infrastructurii tehnico-edilitare și a utilităților necesare, inclusiv circulații interioare, parcaje și spații de manevră;
- integrarea noilor construcții într-un cadru urbanistic coerent, compatibil cu funcțiunile existente și reglementările în vigoare.

Conform Planului Urbanistic General al orașului Otopeni, terenul este situat în intravilan și se încadrează în zona **AGID - ZONE MIXTE DE ACTIVITĂȚI**

Terenul este situat în zona cu interdicție temporară de construire până la elaborarea PUZ.

În zona analizată se regăsesc hale depozitare, birouri și instituții și servicii cu regim de înălțime P, P+1 și P+2 -

I- Zona activităților preponderent productive, mici și mijlocii, de servicii și de alte servicii legate de accesul pe căi rutiere, pe cale ferată sau aeriană;

D - depozitare comercială.

Se propune realizarea unei zone **Id - Zona mixta de productie nepoluanta, depozitare marfuri generale, birouri, servicii si utilitati**

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA – Id

ARTICOLUL 1- UTILIZARI ADMISE

- Activități industriale productive nepoluante;
- Depozitare;
- Construcții administrative și birouri;
- Instituții, servicii și echipamente publice
- sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale
- servicii pentru zona industrială, transporturi și depozitare comercială
- parcaje la sol pentru angajați și vizitatori
- accese auto și spații pentru camioane – încărcat / descărcat parcare și manevre
- spații libere pietonale
- spații verzi, perdele de protecție



- totem, cabina poarta, elemente de signalistica platforma circulatii
- Panouri energie solara
- Echipamente necesare bunei functionari a zonei industriale (constructii anexe, cabine trafo)
- Construcții aferente echipamentelor edilitare care deserve sc activitatea de bază.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Cladirile vor avea la parterul orientat spre strada si spre traseele pietonale functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific si vor fi prevazute cu vitrine
- pentru orice utilizati se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonare seismica
- activitati de cercetare-dezvoltare cu exceptia celor care utilizeaza substante explozive sau toxice conform prevederilor legale
- depozite si complexe vanzari en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul
- corpurile de clădire amplasate către drumurile publice vor include funcțiuni de servicii, birouri, activități administrative, cercetare-dezvoltare sau alte activități compatibile care contribuie la configurarea unui front urban coerent.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat,
- platforme de precolectare a deseurilor
- depozitari de materiale re folosibile
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenuri vizibile din circulațiile publice sau din instituțiile publice
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, precum și orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică scurgerea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- Clădirile industriale și de depozitare vor fi dispuse pe lot propriu, având acces dintr-o circulație publică
- pentru servicii: o parcelă îndeplinește condițiile de constructibilitate dacă are o suprafață de minim 1.000 mp cu un front la stradă de min. 30,00 m (în cazul construcțiilor publice dispuse izolat) și min 500 mp cu o deschidere la stradă de min 18 m (pentru celelalte categorii de funcțiuni);
- pentru industrie: o parcelă trebuie să aibă suprafața de min. 3.000 mp cu un front la stradă de min. 50,00 m;
- adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia
- Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 și Ordinului Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr.119/2014.



- Amplasarea construcțiilor se va face cu asigurarea condițiilor de respectare a duratei minime zilnice de însorire de 1 oră și ½, potrivit Ordinului Ministrului Sănătății nr.119/2014 pentru aproba

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Clădirile vor respecta retragerea de la aliniamentul existent, caracteristic străzii respective
- În cazul loturilor aflate la drumuri clasificate (DN, DJ, DC), retragerea minimă obligatorie se va face ținând cont de prevederile OUG 43/1997 actualizată
 - distanța construcțiilor propuse fata de axul drumului existent va fi de 23,00 m
 - retragerea construcțiilor față de aliniament va fi de minim 10,0 m
 - distanțele se pot majora în situațiile în care există zone de protecție legal instituite (ex.: zonă de siguranță/protecție CFR, rețele tehnico-edilitare sau alte servituți), precum și în vederea protejării arborilor existenți sau pentru corelarea cu amplasamentul construcțiilor existente pe parcelele învecinate, în scopul evitării apariției unor calcane noi și al asigurării unei dezvoltări coerente a frontului construit.
 - în fasia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nici o constructie cu exceptia imprejmuirilor aleiilor de acces, scări, rampe și platformelor de maxim 0,60 m înaltime fata de cota terenului anterioara lucrarilor de terasament , spatii verzi, lucrari edilitare, platformelor, totem, cabina poarta,

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

În principal, la autorizarea construcțiilor se va urmări:

- Se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioară ale parcelei conform prevederilor Codului Civil și normelor de protecție contra incendiilor (asigurarea accesului vehiculelor sau formatiilor mobile de pompieri), a normelor de însorire și iluminat natural, de protecție contra zgomotului și nocivităților, sau din necesități de conservare a specificului local privind tesutul și tipologia de amplasare a construcțiilor.
- retragerea minimă a clădirilor față de limitele laterale va fi de H/2 dar nu mai puțin de 6,0 m
- retragerea minimă față de limita posterioară va fi de H/2 dar nu mai puțin de 6,0 m

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- Construcțiile realizate pe aceeași parcelă se vor amplasa unele fata de altele la o distanță egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, distanța putând fi redusă la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.

ARTICOLUL 7 – LUCRĂRI DE UTILITATE PUBLICĂ

- Construcțiile se vor amplasa pe terenul care nu este ocupat sau nu este rezervate pentru amplasarea unor lucrări de utilitate publică (căi de comunicație, sisteme de alimentare cu apă, canalizare, energie electrica, gaz, telecomunicații, etc.).

Astfel, terenul este liber pentru a fi valorificat conform funcțiunilor și indicatorilor urbanistici stabiliți, fără a genera conflicte cu infrastructura sau obiectivele publice existente.



ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 6.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor de trafic greu.

Accesele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere în permanență

Accesul se va realiza prin Drumul Gării Balotești la nord și Strada Nicolae Titulescu la sud.

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, care pot fi: trotuare, drum în incintă

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- În interiorul limitelor de proprietate, la nivelul terenului se vor amenaja locuri de parcare destinate utilizatorilor. Numarul de locuri de parcare respecta Hotărârea nr. 21/2017 privind modificarea și completarea Regulamentului Local de Urbanism al orașului Otopeni aprobat prin HCL nr. 36/2000

- Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; spațiile de manevra auto și parcare se vor asigura în incintă, conform Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme- P132-93.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR

- Regimul de înălțime maximă admisibilă
Id= P+2E - H max (cornisa)= 15,00 m

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- cladirile noi se vor integra în caracterul general al zonei;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor și anexelor.
- se vor folosi materiale de construcție durabile și finisaje de calitate adecvate funcțiunii și amplasamentului.
- Se restrange amplasarea panourilor publicitare, astfel încât acestea să nu degradeze aspectul fatadelor
- Se impune amplasarea instalațiilor de aer condiționat și a antenelor de satelit pe fatadele secundare și mascarea acestora



ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Constructiile existente se vor racorda la retelele din zona sau se vor realiza in sistem local dupa cum urmeaza:
- Apa potabila –se va asigura din sursă proprie, put forat, pana la extinderea retelei publice de apă in zona.
 - Canalizare - se va asigura prin intermediul unui bazin vidanjabil, pana la extinderea retelei publice de canalizare in zona.
 - Apele pluviale - se va asigura prin intermediul unui bazin de retentie a apelor colectate de pe teren care vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi. Apele din acest bazin vor fi folosite la irigarea spatiilor verzi.
 - Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin bransarea la rețeaua existenta
 - Asigurarea agentului termic se va realiza local, prin centrale individuale (utilizând surse de energie diverse - energie electrică, gaze naturale, lemn și din surse alternative – pompe de căldură, panouri solare)
 - Alimentarea cu gaze naturale - pentru functiunea propusa nu este de stricta necesitate
 - Colectarea deseurilor se va realiza in mod corect fara afectarea panzei freatice din zona. Prin amplasarea unor platforme din beton ,deseurile vor fi colectate in europubele ulterior fiind transportate catre platforme de gunoi special amenajate.
 - Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către beneficiar
- Reteaua electrică, rețeaua de gaze și televiziunea prin cablu vor fi montate numai subteran.
Realizarea lucrarilor necesare pentru asigurarea utilitatilor se va face pe baza unor proiecte intocmite de firme de, conform legislatiei si normativelor in vigoare specialitate si va fi suportata de beneficiar.

ARTICOLUL 13 - SPATII PLANTATE

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.
Se vor asigura spații verzi în procentul de minim **20%** din suprafața totală a parcelei,
Acele spații verzi vor fi asigurate sub formă de spații verzi amenajate
Se va acorda atenție reconstrucției ecologice după încheierea lucrărilor de construcție, constând în: plantații de aliniament, grupuri de arbori izolați, aranjamente peisajere cu arbuști, partere florale, gazon.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

În vederea conservării specificului zonei, împrejuririle vor avea un aspect asemănător cu împrejuririle tradiționale, în acord cu arhitectura clădirilor;

Este interzisă placarea gardurilor sau a unor porțiuni din garduri (soclurile) cu materiale ceramice (gresie, faianță), precum și dispunerea unor elemente decorative nespecifice (lei de tipul celor funerari sau alte motive zoomorfe, motive geometrice aurite – globuri, piramide etc.).

Împrejmuirea va fi de max 2,20 m și min 1,80 m, opacă spre vecinătăți și transparentă spre stradă, din gard metalic, dublată de gard viu.



SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- Id - P.O.T.=max.50%

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

- Id - C.U.T.=max.1.5

CAPITOLUL 4 : DISPOZITII FINALE

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se propune construirea unor HALE DEPOZITARE, PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ, BIROURI, SERVICII ȘI AMENAJĂRI AFERENTE - CIRCULAȚII, PARCĂRI, REȚELE EDILITARE ȘI SPAȚII VERZI

Planul de acțiune privind implementarea proiectului va fi derulat de către beneficiari ținând cont de următoarele etape:

1. Elaborare și aprobare Plan Urbanistic Zonal
2. Obținere avize și întocmire proiecte tehnice pe fiecare specialitate
3. Obținerea de autorizație de construire
4. Executarea investiției propuse (toate aceste lucrări se vor executa pe baza unor proiecte aprobate iar acestea intra în sarcina beneficiarului, pe cheltuiala acestuia și se vor executa etapizat)
5. Asigurarea de utilități tehnico-edilitare conform condițiilor impuse de detinatorii de rețele din zona (bransament la rețelele existente sau extinderea rețelilor)
6. Recepție și dare în folosință

Pe domeniul privat, în incinta supusă reglementării, se vor realiza construcțiile propuse, împreună cu echiparea edilitară necesară, în conformitate cu normativele tehnice și cerințele operatorilor de rețele, costurile fiind suportate de beneficiar. Branșarea construcțiilor la rețelele edilitare existente pe strada Legumicultorilor se va realiza în corelare cu disponibilitatea acestora la momentul execuției lucrărilor.

Pe domeniul public, infrastructura rutieră și edilitară va fi menținută și modernizată conform prevederilor PUG și reglementărilor prevăzută pentru infrastructura rutieră, conform legislației.

Funcțiunea de industrie nepoluantă și depozitare poate asigura noi locuri de muncă.

Pentru construire se vor respecta cumulativ condițiile impuse prin PUZ referitoare la: funcțiuni admise, aliniament, retrageri, regim de înălțime, indicatori urbanistici, forma și dimensiunile parcelelor, accese pietonale, spații de parcare și manevre auto, în concordanță cu strategia locală de dezvoltare, modernizarea actualii rețele de drumuri.

Intocmit,
urb. Monica-Ruxandra Gugiu



ordonator,
urb. Bogdan GUGIU