

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

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

*afereant 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.

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

**Domeniul de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism**

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 – subzonă instituții și servicii – birouri, comerț, servicii, showroom**
  - construcții S+P+3E,
    - o cu înălțime maximă la cornișă = 20,00m;

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

- **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 – SUBZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII – BIROURI, COMERT, SERVICII, SHOWROOM**

**Utilizări admise:**

- 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 de depozitare deșeuri menajere;
- spații plantate, spații exterioare amenajate;
- parcaje subterane și supraterane;

**Utilizări interzise**

- 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)

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

**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 este va fi *Plansei 3 - 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 creea 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 *Plansei 3 - Reglementări urbanistice*;
- retragerea față de limita posterioară ale parcelei va fi *Plansei 3 - Reglementări urbanistice*;

La autorizarea construcțiilor se va respecta limita edificabilului reglementat.

**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 cerinta Legii nr. 43/1975 si a Ordinului Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 care prevede pentru drumuri platforme minimale si avand in vedere necesitatea

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

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. .

### **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 amenajate în afara circulațiilor publice.

### **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**

---

- **ZONA IS – subzonă instituții și servicii – birouri, comerț, servicii, showroom**
  - construcții S+P+3E,
    - cu înălțime maximă la cornișă = 20,00m;
- **CIRCULAȚII** – străzi carosabile și zona de protecție a lor (acostamente, șanțuri, trotuare, spații verzi de aliniament) – existente și modernizate

### **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.

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

**Condiții de echipare edilitară**

---

- într-o primă etapă, până la extinderea rețelei publice, se propune sursa de alimentare cu apă subterană – foraje (puțuri forate) ce va fi amplasat în incinta proprietății, soluție ce se va aviza de către Administrația Naționala Apele Române
- alimentarea cu apă pentru stingerea incendiilor se va face din sursă propusă ;
- într-o primă etapă, până la extinderea rețelei publice de canalizare, apele uzate menajere vor fi colectate prin sistem local de canalizare și apoi vor fi evacuate într-un bazin vidanjabil etanș, soluție ce va fi avizată de Agenția de protecție a mediului Ilfov ;
- apele pluviale vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi, apoi vor fi stocate într-un bazin de retenție, de unde vor fi evacuate pe spațiile verzi din incinta proprietății. În caz de nevoie bazinul de retenție se va vidanja conform unui contract cu o societate specializată;
- 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;
- Conform adresei nr. 43264/15.01.2026, emisă de Primăria Orașului Otopeni, suprafața totală de spații permeabile va reprezenta 50% din suprafața terenului, din care minimum 30% vor fi spații verzi, iar diferența de până la 50% va fi asigurată prin alte tipuri de amenajări permeabile.

**Împrejmuiri**

---

- Împrejmuirile 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 parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maximum 2,50m.

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

**2.3. POSIBILITAȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

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

**ZONA IS – subzonă instituții și servicii – birouri, comerț, servicii, showroom**

P.O.T. maxim = 50%

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

**ZONA IS – subzonă instituții și servicii – birouri, comerț, servicii, showroom**

C.U.T. maxim = 1,68 mp ADC/ mp teren

INTOCMIT,  
uro. Petru Tiberiu MOISE  
MOISE  
master urbanist  
D.E.G.G.  
2023



