

Regulament Local de Urbanism ORASUL OTOPENI - Județul ILFOV

VOLUMUL 3

TITLUL I - PRESCRIPTII GENERALE

DOMENIU DE APLICARE

Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins în limitele intravilanului existent al Orașului OTOPENI, stabilit conform aprobării Consiliului Local, din anul 1999 prin extinderea intravilanului EXISTENT din anul 1989 extins prin documentații de urbanism locale (PUZ - PUD) în perioada 1989-1999, de la **555 ha** la **1055 ha.**, precum și pe teritoriul cuprins în incinta Aeroportului Internațional București Otopeni (AIBO) și extinderea acestuia, propusă prin Ordonanța Guvernului României no.64 din 24 august 1999 și care face parte din acest PUG și Regulament.

CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII

Prezentul Regulamentul Local de Urbanism preia și îmbunătățește toate prevederile planuri urbanistice (PUZ/PUD) aprobate sau în curs de aprobare:

1. PUG - Comuna OTOPENI, proiectant: Institutul Național de Cercetare, Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului "URBAN PROIECT", București, mai 1997;
2. PUZ - AIBO, proiectant: general Institutul de Arhitectură "Ion Mincu", București, dec. 1997:

Prezentul regulament menține - cu unele reactualizări și adaptări inerente - prevederile cuprinse în "Regulamentul General de Urbanism" al documentațiilor mai sus amintite.

DIVIZIUNEA TERENULUI în ZONE, SUBZONE și UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Regulamentul se referă la următoarele zone, subzone și unități teritoriale de referință:

I. ZONE CUPRINSE în INTRAVILAN

A - ZONA CENTRALA și ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE

- Aa** - Subzona centrală având configurația țesutului urban tradițional, conținând funcțiuni publice, formată din clădiri cu puține niveluri (P-P+3/4), retrase de la aliniament și dispuse izolat sau grupat;
- Ab** - Subzona centrală situată în interiorul zonei aeroportuare;

S - ZONA MIXTA CONȚINÂND INSTITUȚII, SERVICII și ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (SERVICII MANAGERIALE, TEHNICE, PROFESIONALE, SOCIALE, COLECTIVE și PERSONALE, COMERȚ, HOTELURI, RESTAURANTE, LOISIR), ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE MICI, NEPOLUANTE și LOCUINȚE

- S1** - subzonă mixtă cu clădiri având regim de construire discontinuu și înălțimi maxime de P+3;
- S2** - subzonă mixtă situată în zona protejată a AIBO.

C - ZONA CENTRELOR COMERCIALE CONȚINÂND ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (MANAGERIALE, TEHNICE, PROFESIONALE, SOCIALE, COLECTIVE și PERSONALE, COMERȚ, RESTAURANTE, LOISIR), ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE MICI, NEPOLUANTE și LOCUINȚE

- C1** - Subzona centrelor de "cartier" (vezi satul ODAI) din interiorul intravilanului existent în anul 1988;
- C2** - Subzona centrelor de "cartier" din extinderile propuse.

E - ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER și COMPLEX REZIDENTIAL

- E1** - Subzona echipamentelor publice la nivel de cartier și complex rezidențial existente;
- E2** - Subzona echipamentelor publice la nivel de cartier și complex rezidențial extinse sau propuse.

F - ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE

L - ZONA DE LOCUIT

- LI1** - subzona locuințelor individuale de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, cu regim de construire cuplat sau izolat, situate pe teren normal, având înălțimea maximă P+1;

- LI2** - Subzona locuințelor individuale (și colective mici) în regim: izolat și cuplat, P-P+1/2;
- LC** - Subzona locuințelor colective medii (P+3/4) situate în ansambluri preponderent rezidențiale.

AGID - Zone mixte de activități

- AG** - Zona de activități agro-industriale.
- 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.

H - **ZONA ACTIVITĂȚILOR SANATORIALE și de TURISM**

- H1** - Institutul Național de Geriatrie "Ana Aslan"

V - **ZONA SPAȚIILOR VERZI**

- V** - spații verzi publice cu acces nelimitat :
- parcuri, grădini publice orășenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fașii plantate publice;
 - amenajări sportive din zonele rezidențiale;
 - spații verzi pentru agrement, complexe și baze sportive;
- VA** - culoare de protecția față de infrastructura tehnică;
- VP** - păduri și fâșii plantate de protecție sanitară.

T - **ZONA TRANSPORTURILOR**

- T1** - subzona transporturilor rutiere;
- T2** - subzona transporturilor pe cale ferată;
- T3** - subzona transporturilor aeriene;
- T4** - traseu destinat circulației feroviare metropolitane

G - **ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

- GP** - Subzona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodărie comunală;
- GM** - Subzona cimitirelor;

SP - **ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ**

(baze militare și instituții cu caracter militar)

II. ZONE SITUATE în EXTRAVILAN

EX - **ZONE REZERVATE PENTRU EXTINDEREA UNOR FUNCȚIUNI**

Observații:

În mod normal, în regulamentele urbanistice din alte țări europene, obiectivele de utilitate publică - construcții și spații amenajate - nu fac obiectul prevederilor regulamentare deoarece acestea sunt protejate prin lege, au în majoritate ca beneficiar și responsabil aceeași autoritatea publică locală care eliberează certificatele de urbanism și autorizațiile de construire și deci nu pot face obiectul speculei funciare și imobiliare. Deoarece în țara noastră, până la data elaborării prezentului Plan Urbanistic General, nu a fost încă adoptată Legea Urbanismului, s-a considerat necesară o protecție suplimentară a obiectivelor de utilitate publică și în consecință, acestea fac obiectul unor articole de regulament.

Intrucât o parte importantă a localității a fost configurată pe bază unor regulamente anterioare, prevederile acestui regulament **mențin, restituie și interpretează** în raport cu exigențele actuale dispozițiile din "Regulamentul General de Urbanism". În cazul unor particularități evidente, unele dintre prevederile acestui regulament au prevalat față de prevederile Regulamentului General de Urbanism, ca de exemplu cele privind zona AIBO. Pentru lotizările existente, condițiile de construire au fost restituite după măsurătorile din planurile cadastrale, pentru a se evita deteriorarea calității locuirii și a aspectului general al acestor zone datorită unor presiuni speculative.

Deoarece nu este posibilă indicarea grafică a unităților de referință operaționale unitățile teritoriale de referință (UTR) la scări mari, această s-au realizat, direct pe planul la scara 1/5000 care va constitui bază de acordare a certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire, prin coroborarea culorilor atribuite diferitelor funcțiuni cu simbolurile "literare și cifrice" care descriu UTR-urile .

În zonele unde se suprapun mai multe tipuri de funcțiuni regulamentul se va aplica pentru funcția solicitată rămânând la latitudinea arhitectului Orașului OTOPENI sau (a intereselor politice în zonă respectiv) a Comisiei de Urbanism a Consiliului Local al Orașului OTOPENI să stabilească prevalența, prioritatea și restricțiile impuse

prin coroborarea lor cu nevoile beneficiarului și (în cazul funcțiunilor speciale) cu normativele specifice în vigoare.

STRUCTURA CONȚINUTULUI REGULAMENTULUI

Fiecare dintre subzonele și unitățile de referință fac obiectul unor prevederi organizate conform următorului conținut:

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE
ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI
ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

SECTIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)
ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT
ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE și POSTERIOARE ALE PARCELELOR
ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA
ARTICOLUL 8 - CIRCULATII și ACCESE
ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR
ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR
ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR
ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA
ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE și SPAȚII PLANTATE
ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE și UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
ARTICOLUL 16 - COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Observații:

1. Alcătuirea Regulamentului Local de Urbanism respectă acel considerent juridic (obligatoriu în alte țări ca, de exemplu, Franța) privind redactarea prin care, având în vedere faptul ca odată aprobat acesta devine opozabil în justiție, se interzic trimiterile de la prevederile pentru o unitate de referință la alta, chiar dacă sunt identice, pentru a nu se crea confuzii.
2. In anexe sunt prezentate explicații privind sensul unor termeni utilizați în regulament.
3. În cazul Orașului OTOPENI "zona protejată" se referă la zona AIBO.
4. Toate cazurile care nu se încadrează în reglementările generale ale acestui regulament vor fi apreciate pe baza unei documentații de urbanism avizate (PUD) însoțite de o *ilustrare de arhitectură aprobată de arhitectul Orașului Otopeni* care să dovedească că acest lucru este posibil și că soluția arhitecturală convine contextului și că este capabilă să răspundă condițiilor de funcționare acceptate de *teoria arhitecturii* în cazuri speciale (de ex. loturi cu dimensiuni și forme atipice, funcțiuni speciale, situații juridice speciale, etc.).

TITLUL II - PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE și UNITAȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

I. ZONE CUPRINSE în INTRAVILAN

A - ZONA CENTRALĂ și ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona centrală, coincide în mare măsură cu traseele importante de circulație ale orașului și i se adaugă extinderea propusă din satul ODAI, se situează în cea mai mare parte în interiorul limitelor actualului intravilan.

Această zonă conține marea majoritate a clădirilor importante ale Orașului și este alcătuită din cele mai reprezentative clădiri publice și foste căldiri

rezidențiale, adăpostind acum diferite alte funcțiuni sau menținându-și integral sau parțial funcția de locuit. Toate acestea sunt însoțite de clădiri fără valoare arhitecturală și de clădiri parazitare și provizorii.

Valoarea deosebită datorată importanței "locului central" de amplasare necesită o atentă reglementare care să permită o dezvoltare armonioasă și care să se constituie într-o sursă importantă de venituri pentru locuitori și deci și pentru bugetul local:

Potențialul de dezvoltare a acestei zone în ceea ce privește diversificarea și extinderea funcțiunilor prin *reabilitare, reconstrucție* (integrală sau parțială) a unor zone (insule) și prin *conversie funcțională* este cu totul deosebit, având șansa de a se înscrie astfel în zona centrală a Orașului ca o entitate bine definită și coerentă.

Zona **A** - ZONA **CENTRALA** se compune din următoarele subzone:

Aa - Subzona **centrală** având configurația țesutului urban tradițional (inclusiv de tip funcționalist), conținând funcțiuni publice, formată din clădiri cu puține niveluri (P-P+3), retrase de la aliniament și dispuse izolat sau grupat;

Ab - Subzona centrală situată în interiorul zonei aeroportuare cu caracter *național* și *internațional* (vezi *regulament PUZ-AIBO*);

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

Aa+Ab

- pentru orice schimbare de destinație din zona de influență a clădirilor se vor respecta prevederile legii;
- se vor menține de preferință actualele utilizări publice ale clădirilor (dacă există) și, în special, acele utilizări care pastrează până în prezent destinația inițială a clădirilor;
- se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru funcțiuni publice de interes Orășănesc și/sau Județean, administrative, culturale, de învățământ, funcțiuni

terțiare superioare, comerț, servicii profesionale și personale, loisir și turism, cu condiția menținerii pe ansamblu a unei ponderi a locuințelor de minim **30%** din aria construită desfășurată;

- se vor menține activitățile productive manufacturiere compatibile cu statutul zonei centrale și atractive pentru investitori; activitățile incompatibile vor face obiectul unor programe de conversie sau relocare pe bază de documentație de urbanism (PUD/PUZ în funcție de suprafață);

- în cazul conversiei și extinderii funcțiunilor din clădirile și de pe loturile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al reconstrucției unor clădiri fără valoare este necesară dispunerea la parterul clădirilor și în curți a acelor funcțiuni care au caracter public sau semi public.

Aa

- orice nouă intervenție la scara mare, care modifică caracterul zonei, va fi necesar să se încadreze în prevederile unui Plan Urbanistic Zonal care să cuprindă întreaga zonă centrală, fiind exclusă acordarea autorizației de construire numai pe bază unor Planuri Urbanistice de Detaliu necorelate; Toate prevederile actualului Regulament pentru această subzona vor fi preluate și detaliate în viitorul P.U.Z. (dacă apare oportunitatea), având în vedere faptul că acestea provin ca cerințe de la scara de ansamblu întregului Oraș și a întregii zone considerate centrală;

- în toate cazurile în care se propun schimbări ale funcțiunilor din clădirile cuprinse în limitele zonei centrale se vor menține echipamentele publice existente, inclusiv cele aferente nivelului de cartier și complex rezidențial deoarece concentrarea lor în această arie suplinește deficitul din restul Orașului;

- se admit conversii și extinderi pentru funcțiuni publice de interes suprcomunal și județean (administrative, culturale de învățământ etc.) și pentru funcțiuni de interes general ca funcțiuni terțiare superioare (birouri diverse în special profesionale și specializate, media, edituri, agenții), funcțiuni extrateritoriale și funcțiuni cu caracter comercial și de loisir (eventual cu o notă de specializare a străzilor, mai ales pietonale, prin predominanța fie a unui comerț specializat, fie a unor dotări de alimentare publică (cafenele, ceainării, mici

restaurante specializate, distracții, mici hoteluri, pensiuni, cluburi, sedii ale unor asociații, etc.);

- se admite extinderea vadurilor comerciale pe toate străzile din perimetrul zonei centrale și utilizarea pentru funcțiuni atractive;

- se menține funcția de locuire într-o pondere de minim **30%** din aria construită desfășurată pe ansamblul subzonei și în cadrul fiecărei operațiuni urbanistice.

- se admite utilizarea clădirilor pentru funcțiuni culturale (expoziții de artizanat) cu puncte de vânzare și alimentație publică (cafenele, ceainării, plăcintării, restaurante, cofetării, pensiuni, etc.);

- se admite conversia funcțională a noilor inserții și cu alte funcțiuni decât locuirea:

- sedii de companii și firme;
- servicii manageriale, tehnice și profesionale;
- agenții de turism și aviatice;
- servicii pentru cercetare-dezvoltare;
- servicii financiar-bancare și de asigurări;
- unele inserții de instituții și servicii publice supracomunale și comunale compatibile cu caracterul de zonă centrală;
- relee info-structură, poșta și tele-comunicații;
- edituri, centre media, bibliotecă-mediatecă, centre de expoziții, galerii;
- activități asociative diverse;
- hoteluri pentru turismul de afaceri, de tranzit și alte spații de recepție;
- servicii profesionale, colective și personale, servicii specializate pentru comerț și pentru funcționarea zonei centrale;
- alimentație publică restaurante, cofetării, cafenele, baruri;
- centre și mini centre comerciale, magazine cu "plaza" interioară, galerii comerciale, comerț cu obiecte de artă, reprezentanțe comerciale;
- casino, dancing, cinema;
- centre de recreere, loisir și sport în spații acoperite și descoperite;
- spații de cult (inclusiv ecumenice);
- mici unități productive manufacturiere și depozitare mic-gros legate de funcționarea polului terțiar,

- locuințe cu partiu special pentru profesii liberale;
- parcaje multietajate.
- se admit funcțiuni publice reprezentative de importanță supraorășănească și orășănească rezultate în urma procesului de modernizare și descentralizare (birouri județene ale unor organizații administrativ-teritoriale, birouri pentru administrația zonei de dezvoltare și coordonare intercomunală, birouri pentru administrația orășănească, sedii ale unor organisme zonale și altele similare; aceste pot fiacompaniate și de unele funcțiuni de interes general.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Aa + Ab

- se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni numai în cazul menținerii unei ponderi a acestora de minim **30%** din aria construită desfașurată, atât pe ansamblul subzonei cât pe și pe fiecare operațiune urbanistică (de ex. de reabilitare a unei insule);
- se admit restaurante care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai la o distanță de minim **100 m** de instituțiile publice de învățământ.

Aa

- este recomandată dispunerea la parterul clădirilor a funcțiunilor deschise accesului publicului; se admit funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului în clădire la nivelul parterului clădirilor numai cu condiția ca acestea să nu alcatuiască fronturi mai lungi de **1/3** din lungimea străzilor și să nu fie adiacente mai mult de două astfel de clădiri, pentru a nu se compromite șansa creerii vadurilor comerciale atractive pentru pietoni;

Aa + Ab

- se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente lipsite de valoare cu următoarele (două) condiții privind noile funcțiuni:

(1) funcțiunea să fie compatibilă cu caracterul zonei (centrale sau AIBO);

(2) funcțiunea existentă sau nou propusă să nu stânjenească vecinătățile sau proiectul să demonstreze

soluțiile de eliminare a oricare surse potențiale de incomodare sau poluare;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Aa + Ab - se interzic următoarele utilizări:

- orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă centrală și/sau al funcțiunii dominante din zonă (respectiv AIBO);
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (mari depozite sau centre comerciale);
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul din circulațiile publice sau din instituțiile publice:
 - depozitare en gros;
 - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - depozități de materiale refolosibile;
 - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
 - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
 - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE și CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

Aa

- se mențin neschimbate dimensiunile și formele actuale ale parcelelor cu excepția celor având sub **150.00 mp** care, pentru a deveni construibile, se pot comasa cu una dintre parcelele adiacente; sau sunt construibile pe baza unui PUD
- se considera construibile parcelele având minim **150.00 m** și un front la stradă de minim **8.0 m** în cazul construcțiilor înșiruite (între două calcane laterale) sau de minim **12.0 m** în cazul construcțiilor izolate sau cuplate;
- se consideră construibile și parcelele sub **150.00 mp** sau cu dimensiuni atipice cu condiția ca să se

facă demonstrația printr-o documentație de urbanism avizată (PUD însoțit de o *ilustrare de arhitectură aprobată de arhitectul Orașului Otopeni* care să dovedească că acest lucru este posibil și că soluția arhitecturală convine contextului și că este capabilă să răspundă condițiilor de funcționare acceptate de teoria arhitecturii).

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aa

- se menține neschimbată situația existentă în care toate clădirile se situează retrase cu **3-5.0 m** față de aliniament;
- construcțiile se pot amplasa pe aliniament dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță egală cu diferența dintre înălțime și distanța dintre aliniamente dar nu cu mai puțin de **4.0 m**, cu respectarea condiției să nu rămână vizibile calcanele de pe parcelele adiacente; fac excepție de la această regulă numai situațiile de racordare a înălțimilor clădirilor de pe străzile principale cu cele de pe străzile laterale conform art.10;
- extinderile parterelor comerciale, în cazul blocurilor care au retrageri mai mari de la aliniament, acestea se admit până la **4.0 m** distanța față de aliniamentul străzii;
- se menține neschimbată situația **dominantă** existentă pe fiecare stradă, de dispunere pe aliniament sau de retragere față de aliniament la o distanță de cel puțin **3-5.0 m**; în cazul situației incerte se va favoriza regimul de retragere a clădirilor față de aliniament cu minim **5.0 m**.

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

Aa + Ab

- se menține actualul regim de construire; în cazul regimului de construire cuplat, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță, în adancime, de maxim **15.0 m** de la aliniament; clădirile se vor retrage față de celelalte limite (inclusiv limitele sub zonelor funcționale explicite ale AIBO) la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe dar nu mai puțin de **5.0 m**;

- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având ferestre pe fațada laterală, noua clădire se va lipi de calcanul existent iar față de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de **2.5 m** clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe dar nu mai puțin de **5.0 m**;

- în cazul în care pe una din limitele laterale ale parcelei există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan pe o lungime de maxim **15.0 m** sau în funcție de necesitățile tehnologice față de la aliniament iar față de limita opusă a parcelei se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de **2.5* m**;

- în cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de **2.5* m**;

* în cazuri speciale (de ex. loturi cu dimensiuni și forme atipice această retragere poate fi 1.90 m - cf. Codului Civil).

- se interzice construirea pe limita parcelei dacă această este și limita care separa orice altă funcțiune de o parcela rezervată unei biserici; - se admite numai realizarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de **4.5 m**;

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea înălțimea clădirii măsurată la cornișe dar nu mai puțin de **5.0 m**.

- distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale ale parcelei ca și de cea posterioară este de minim **10.0 m**;

- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și

având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de **2.5 m;**

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe dar nu mai puțin de **5.0 m;**

- în cazul fronturilor discontinue este obligatorie alipirea de calcanul clădirii situate pe limita de proprietate și retragerea față de cealaltă limita de proprietate cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de **2.5 m;** retragerea față de limita posterioară va fi egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de **5.0 m;**

- în cazul regimului de construire izolat distanța față de limitele laterale ale parcelei va fi egal cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de **2.5 m;** retragerea față de limita posterioară va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de **5.0 m.**

Ab

- în aczul AIBO se aplica normele tehnologice interne de amplasare a clădirilor;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Aa

- dacă din necesități funcționale sunt necesare unele completări, extinderi sau demolări ale construcțiilor parazitare, acestea se vor efectua pe bază unei documentații de urbanism (PUZ/PUD) în cazul în care nu se încadrează în prevederile RGU și care se vor aviza conform legii;

- pentru parcelele edificabile se mențin prevederile regulamentelor anterioare, cu unele ameliorări, prin care se impune ca dimensionarea curților să țină seama de următoarele:

(1) - curțile vor avea o suprafață de minim **20%** din suprafața lotului pentru construcțiile cu maxim P+1, dar nu mai puțin de **30 mp.** și o lățime minimă de **4.0 m;**

(2) - curțile vor avea o suprafață de minim **30%** din suprafața lotului pentru construcțiile cu P+2/3 niveluri dar nu mai puțin de **30 mp.** și cu o lățime de minimă de **6.0 m;**

(3) - pavajul curții va fi cu cel puțin **0.10 m** deasupra cotei trotuarului;

(4) - se admite reducerea suprafețelor reglementare ale curților la 2/3 din suprafața reglementară în cazul parcelelor de colț cu suprafața maximă de **600 mp** având un unghi de cel mult **100** grade precum și pentru parcelele cu adâncimi sub **12.0 m**; în toate aceste cazuri se vor respecta dimensiunile minime specificate anterior;

- clădirile izolate de pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele;

- distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;

Ab

- în cazul AIBO se aplică normele tehnologice interne de amplasare a clădirilor;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Aa + Ab

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **2.5 m** dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

Aa + Ab

- în cazul construcțiilor noi înscrise în fronturile la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de minim **3.0 m** care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor.

- în cazul transformării unei clădiri de locuit sau numai a parterului acesteia în alte funcțiuni, accesul publicului în clădire se va putea face prin intrări noi deschise pe fațada cu modificarea decii a arhitecturii acesteia, și prin intermediul unor intrări dispuse lateral în curte; în cazul în care curtea nu este accesibilă publicului, se va prevedea un grilaj de separare la limita spre curte care va lăsa vizibil aspectul curții interioare;

- fac excepție zonele cu caracter special care se supun regulilor și reglementărilor specifice;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

Aa + Ab

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afără circulațiilor publice;
- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanță de maxim **250 m.**
- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va rezolva staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate supraterane;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Aa + Ab - se va menține situația de aliniere a cornișelor clădirilor, înălțimea maximă admisibilă fiind egală cu distanță dintre aliniamente, pentru înălțimea maximă luându-se ca reper înălțimea cornișei principale (coroborata cu RGU și cu prospectul străzii), după cum urmează:

- înălțimea maximă admisibilă este $P + 3$ pe străzile având distanța dintre aliniamente de minim **13.0 m**
 - înălțimea maximă admisibilă este $P + 2$ pe străzile având distanță dintre aliniamente de minim **10.0 m;**
 - înălțimea maximă admisibilă este $P + 1$ pe străzile având distanța dintre aliniamente de minim **7.0 m.**
 - înălțimea maximă admisibilă este P pe străzile având distanța dintre aliniamente de **4.0 - 6.0 m;**
- în cazul clădirilor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre stradă secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe stradă principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;
- în cazul **Ab** și a zonelor de influență stabilite de *diagrama de obstacolare*, justificarea înălțimii clădirilor se va face în raport cu normele specifice și vor avea *acordul Autorității Aeronautice Române;*

- în cazul reconstrucției clădirilor se va respecta regulamentul pentru unitatea teritorială de referință în care acestea se inserează;
- înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente cu condiția asigurării tranziției la o subzonă la alta fără apariția unor calcane;

Aa + Ab

- înălțimea acoperișului deasupra cornișei principale sau a streășinei nu va depăși gabaritul determinat de un cerc cu raza de **7.0 m** și cu centrul situat în adâncimea planului orizontal al cornișei principale.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aa + Ab

- orice intervenție asupra fațadelor existente, ca și modul de realizare al fațadelor unor completări sau extinderi, necesită un studiu de specialitate, avizat conform legii (PUD);

- orice intervenție asupra clădirilor și pentru noile clădiri propuse va ține seama de caracterul zonei, de exigențele create de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectura fațadelor, materiale de construcție, firme, afisaj; în aceste unități teritoriale de referință arhitectura se va subordona cerințelor de coerență la nivelul Orașului și la cea a zonei centrale;

- relieful fațadelor va ține seama la nivelul parterului de interdicția de dispunere a treptelor, băncilor sau altor elemente cu următoarele excepții:

(1) față de planul fațadei situat pe aliniament, în cazul trotuarelor de peste **3.0 m**, se admit rezalitări de maxim **0.30 m** (ancadramente, pilaștri, socluri, burlane, jardiniere, etc);

(2) față de planul fațadei situat pe aliniament, în cazul trotuarelor de **1.5 - 3.0 m**, se admit rezalitări de maxim **0.16 m** (ancadramente, socluri, burlane, pilaștri etc.);

(3) față de planul fațadei situat pe aliniament se admit în cazul trotuarelor sub **1.5 m** nu se admit nici un fel de rezalitări;

- soclurile vor avea înălțimea de minim **0.60 m**;
- la nivelul etajelor relieful fațadelor nu va depăși **0.60 m**;

- balcoanele deschise sau închise, realizate din fier forjat, zidărie, piatra sau beton armat vor putea depăși aliniamentul cu maxim **1,5 m**, vor fi retrase de la limita clădirilor adiacente cu minim **2.0 m** și vor avea partea inferioară a consolelor la o distanță de minim **3.0 m** peste cota trotuarului;
- în cazul locuințelor care se mențin la parterul clădirilor situate pe aliniament se interzice înlocuirea ferestrelor tradiționale din două canate de forma unui dreptunghi vertical cu ferestre în trei canate care nu asigură o suficientă intimitate și lumină a spațiului interior și degradează aspectul arhitectural al clădirilor; ferestrele încăperilor de la parter vor avea deschiderea în spre interiorul clădirii iar gîrlajele de protecție împotriva intruziunilor nu vor depăși linia de aliniament;
- în cazul conversiei parterului clădirilor în spații comerciale, vitrinele de expunere se vor limita strict la conturul anterior al ferestrelor;
- se interzice finisarea diferită a parterului comercial al clădirilor cu două sau mai multe niveluri;
- firmele și reclamele vor face obiectul unei avizari speciale privind localizarea, dimensiunile și forma acestora; se admit firme dispuse perpendicular pe planul fațadelor;
- acoperișurile pot fi realizate din elemente ceramice (tigla, olane) sau tabla și vor fi prevăzute cu opritori de zăpada;
- se interzic pastise, imitații de materiale sau utilizarea proprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
- se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice;
- intervențiile asupra fațadelor vor ține seama de regulile de construire pentru unitatea de referință în care se încadrează aceste inserții.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

Aa + Ab

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice existente;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții în zonele intens circulate;

- se va asigura captarea și evacuarea rapida a apelor meteorice din curți în rețeaua de canalizare existentă sau în șanturi sau rigiole;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE și SPAȚII PLANTATE

Aa + Ab

- se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților accesibile publicului sau numai locatarilor dacă acestea vor fi vizibile din circulațiile publice în cazul ocupării parterului cu alte funcțiuni; se va limita în curți ponderea suprafeței mineralizate prin plantații, jardinieră sau/și "înverzirea" fațadelor și a balcoanelor;

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

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;

- se va asigura reamenajarea peisagistică a zonelor publice ale AIBO;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Aa + Ab

- se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:

- în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim **2.20 m** și minim **1.80 m** din care soclu opac de circa **0.60 m** partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate de un gard viu; împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor pot fi opace (zidarie, beton sau lemn) sau transparente (plasa de sârmă), vor avea înălțimea de **2.20 m** și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii. Conform acestui regulament proprietarul parcelei pentru latură din dreapta intrării principale și pentru jumătatea adiacentă din latură posterioară a respectivei parcele.

- se poate admite și realizarea unor împrejurări din gard viu sau similare;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE și UTILIZARE A TERENULUI

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

- Aa

POT maxim = 80%

- Ab

POT maxim va fi în funcție de subdiviziunea funcțională și în funcție de normele specifice; (vezi PUZ-AIBO)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

(CUT - mp.ADC / mp. teren)

Aa

- CUT maxim = 1.60 (pentru clădirile retrase de la aliniament) și
- CUT maxim = 2.0 (pentru clădirile situate pe/la aliniament)

Ab

- CUT maxim va fi în funcție de subdiviziunea funcțională și în funcție de normele specifice; (vezi PUZ-AIBO)

S - ZONA MIXTA CONȚINĂND INSTITUȚII, SERVICII și ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (SERVICII MANAGERIALE, TEHNICE, PROFESIONALE, SOCIALE, COLECTIVE și PERSONALE, COMERȚ, HOTELURI, RESTAURANTE, LOISIR), ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE MICI, NEPOLUANTE și LOCUINȚE

GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

<p>S - ZONA CENTRELOR DE INTERES CONȚINĂND ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (MANAGERIALE, TEHNICE, PROFESIONALE, SOCIALE, COLECTIVE și PERSONALE, COMERȚ, RESTAURANTE, LOISIR), ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE MICI, NEPOLUANTE și LOCUINȚE</p>
--

S1 - Subzona centrelor de "cartier" din interiorul tesutului urban existent în anul 1998;

S2 - Subzona centrelor de "cartier" din extinderile propuse.

Întreaga zonă centrală a făcut obiectul unui P.U.Z. fără a analiza extinderile formate de suprafețele tangente sau secante ale dezvoltării spontane.

În vederea autorizării sunt necesare justificări suplimentare prin desene, pentru amplasarea, configurarea volumetricii și pentru aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări exterioare sau pentru demolarea unor construcții parazitare; toate acestea vor fi ilustrate în relație cu clădirile cu valoare existente în imediată vecinătate (în zona de co-vizibilitate).

Zona este constituită din mixtarea diferitelor funcțiuni publice și de interes general cu locuințele dispuse în lungul principalelor artere de circulație, în prelungirea zonei centrale și a centrelor de cartier și în jurul altor punctelor de concentrare a intereselor locuitorilor (stații de transport în comun, gări, stații de metropolitan, zona de activități, etc.).

În această zonă se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția ca pe ansamblu acestea să continue să reprezinte cel puțin **30%** din ADC.

Este recomandabil ca pentru zona mixtă care se realizează prin conversia și extinderea blocurilor recent realizate să se elaboreze Planuri Urbanistice Zonale în lungul principalelor artere de circulație în dublul scop: asigurarea coerenței imaginii urbane și a bunei funcționalități a zonei preponderent rezidențiale adiacente;

Zona se compune din următoarele subzone și unități teritoriale de referință:

S1

- subzona mixtă cu clădiri având regim de construire discontinuu și înălțimi maxime de **H=15.0 m** (P+4):

- **S1a** - zonă mixtă situată în afără ariilor protejate;
- **S1b** - zona mixtă situată în arii protejate (de ex. zona AIBO);

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

S1a + S1b - sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice;
- lăcașuri de cult;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- comerț cu amănuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, cofetării, cafenele, etc;
- loisir și sport în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

S1a + S1b

- toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;
- se admit activități în care accesul publicului la parterul clădirilor nu este liber numai cu condiția ca acestea să nu prezinte la stradă un front mai lung de **40.0 m** și să nu fie învecinate mai mult de două astfel de clădiri;
- se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția menținerii acestei funcțiuni în **minim 30 %** din ADC pentru fiecare operațiune.

S1a + S2a

- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor existente.

S1b + S1b

- orice intervenție în zonele protejate vor respecta prevederile legii; pentru acordarea autorizației se vor prezenta justificări suplimentare privind relațiile cu zona

protajată. În cazul unor volume înalte pentru acordarea autorizației pot fi cerute studii de impact al noii volumetrii din punctele de co-vizibilitate (pentru clădirile mai înalte de **15.0 m**) sau avize privind obstacolarea a AIBO.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

S1a + S1b - se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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

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

S1a + S1b - cu următoarele condiționări sau conform PUZ pentru principalele artere și pentru zona de extindere:

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat terenul minim este de **1000.00 mp.** cu un front la stradă de minim **30.0 m**;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim **500.00 mp.** și un front la stradă de minim **12.0 m**, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim **18.0 m** în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente.

- pentru locuințe lotul construibil minim este de **150.00 mp.**

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

S1a + S1b - cu următoarele condiționări sau conform PUZ:

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim **5.0-10.0 m** sau dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității și de normele existente;
- clădirile care nu au funcția de instituții, servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament cu condiția ca înălțimea maximă la cornișe să nu depășească distanța dintre acesta și aliniamentul de pe latură opusă a străzii;
- dacă înălțimea clădirii în planul aliniamentului depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanță dintre aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de **3.0 m**; fac excepție de la această regulă numai situațiile de marcare prin plus de înălțime a intersecțiilor și întoarcerile și racordările de înălțime a clădirilor pe străzile laterale conform Art. 10;
- pentru clădirile care alcătuiesc fronturi continue se stabilește un aliniament posterior situat la o distanță de maxim **20.0 m** față de aliniamentul la stradă.

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

S1a + S1b - cu următoarele recomandări sau conform PUZ:

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, clădirile care adapostesc restul funcțiunilor se recomandă să fie realizate predominant în regim continuu sau discontinuu;
- clădirile vor alcătui fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate dacă acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, până la o distanță de maxim **20.0 m** de la aliniament;
- în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de

- proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de **3.0 m**;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă această este și linia de separație a subzonei mixte de o funcțiune publică izolată, de o biserică sau de subzona predominant rezidențială relizată în regim discontinuu; în aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de **5.0 m**;
 - distanță dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioară ale parcelei este de minim **10.0 m**; clădirile aparținând altor confesiuni pot fi integrate în fronturi continue;
 - clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe dar nu mai puțin de **5.0 m**;
 - se recomandă ca parapetul ferestrelor clădirilor cu activități productive de pe fațadele orientate spre parcelele laterale care prezintă ferestrele unor locuințe situate la mai puțin de **10.0 m** să aibă parapetul ferestrelor la minim **1.90 m** de la pardoseala încăperilor;
 - în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact (înșiruit) de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

S1a + S1b - cu următoarele condiționări sau conform P.U.Z:

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse;
- distanță se poate reduce la jumătate din înălțime dar nu mai puțin de **6.0 m** numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminărea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII ŞI ACCESE

S1a + S1b - cu următoarele condiționări sau conform PUZ:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4.0 m** lațime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal (servitute) obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanță dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși **30.0 m**.
- se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

S1a + S1b - cu următoarele condiționări:

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afără circulațiilor publice;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim **250.0 m**;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supra-etajate;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

S1a + S1b - cu următoarele condiționări:

- înălțimea clădirilor nu va depăși distanță dintre aliniamente;
- în cazul clădirilor de colț situate la racordarea dintre străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre stradă secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe stradă principală pe o lungime minimă egală cu distanță dintre aliniamente;
- dacă înălțimea clădirii depășește distanță dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanță dintre aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de **3.0 m**; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime a clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior;
- înălțimea maximă admisibilă va fi **H = 15.0 m**;
- din considerente urbanistice de compoziție, pentru marcarea unor nuclee urbane, etc. se admit punctual și înalțimi mai mari pe bază de studiu de impact și PUZ;

S1b + S1b - în zona protejată se vor respecta reglementarilor AAR.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

S1a + S2a - conform P.U.Z cu următoarele condiționări:

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor (similar unui centru de afaceri) dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- pentru firme, afisaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe bază unor studii și avize suplimentare care vor fi

decise de Departamentul de Urbanism al Primăriei Oraşului Otopeni;

S1a + S1b

- orice intervenţii vor necesita studii de inserţie avizate conform legii (precoordonare reţele, circulaţie, mediu, etc.);

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

S1a + S1b - conform P.U.Z cu condiţionări:

- toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice;
- - data fiind intensitatea circulaţiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheţii;
- - se va asigura în mod special evacuarea rapidă şi captarea a apelor meteorice din spaţiile rezervate pietonilor, din spaţiile mineralizate şi din spaţiile înierbate.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE și SPAȚII PLANTATE

S1a + S1b - conform P.U.Z cu următoarele condiţionări:

- în grădinile de faţadă ale echipamentelor publice minim **40%** din suprafaţă va fi prevăzută cu plantaţii înalte;
- se recomandă ca minim **75%** din terasele neutilizabile și **10%** din terasele utilizabile ale construcţiilor să fie amenajate ca spaţii verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite din aer;
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare **4 locuri** de parcare și înconjurat cu un gard viu de **1.20 m** înălțime;

ARTICOLUL 14. IMPREJMUIRI

S1a + S1b - conform P.U.Z cu următoarele condiţionări:

- se recomandă separarea terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de maxim **2.20 m** și minim **1.80 m** înălțime, din care **0.60 m** soclu opac, dublate de gard viu.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE TERENULUI

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

S 1 - conform P.U.Z în funcție de studiile geotehnice, cu următoarele condiționări:

- **POT maxim = 85%**

fac excepție funcțiunile publice și funcțiunile speciale unde se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului;

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

S 1 - conform P.U.Z în funcție de studiile geotehnice, cu următoarele condiționări:

- **CUT maxim = 2.2**

fac excepție funcțiunile publice și funcțiunile speciale unde se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului;

C - ZONA CENTRELOR DE CARTIER CONȚINĂND ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (MANAGERIALE, TEHNICE, PROFESIONALE, SOCIALE, COLECTIVE ȘI PERSONALE, COMERȚ, RESTAURANTE, LOISIR), ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE MICI, NEPOLUANTE ȘI LOCUINȚE.

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din următoarele subzone și unități teritoriale de referință:

C1 - subzona centrelor de interes parțial existente sau în curs de configurare din zonele existente în intravilanul actual;

C2 - Zona centrelor și subcentrelor a noilor cartiere din extinderile propuse;

Pentru fiecare dintre centrele de cartier este necesar să se elaboreze Planuri Urbanistice Zonale, ținându-se seama de rolul acestora în satisfacerea necesităților locuitorilor, în reducerea deplasărilor, în descongestionarea zonei centrale și crearea de nou

oportunități de dezvoltare a întreprinzătorilor privați și ai comunității.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

C1

- utilizările admise vor ține seama de modul de localizare a centrelor de interes esențiale, parțial configurate în condiții foarte limitate de teren;
- se admit conversii ale locuințelor în spații cu alte destinații;
- se admit extinderile de spații comerciale de la parterul blocurilor de locuit și între blocurile de locuit cu condiția păstrării circulațiilor publice existente;

C2

- se permite o largă diversitate de servicii publice și de interes general, inclusiv posibilitatea de localizare a unor mici unități productive manufacturiere nepoluante și a locuințelor cu partiu normal sau adecvat pentru servicii profesionale;

C1 + C2 - sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice la nivel de cartier;
- lăcașuri de cult;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, agenții imobiliare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- edituri, media;
- servicii sociale, colective și personale;
- activități asociative diverse;
- comerț cu amănuntul și piață agro-alimentară;
- depozitare mic-gros pentru aprovizionare la domiciliu și pentru aprovizionarea comerțului cu amănuntul;
- hoteluri, pensiuni, restaurante, agenții de turism;
- loisir și sport în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate, întreținere autovehicule mici;
- grupuri sanitare publice și anexe necesare pentru gestionarea și întreținerea spațiilor publice.

C2 - locuințe colective cu parterul și eventual etajele inferioare destinate funcțiunilor comerciale și serviciilor diverse într-o proporție de **30%** din aria construită desfășurată conținută în cadrul unei operațiuni urbanistice care face obiectul unui PUZ;

C1 + C2 - toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă sau spre spațiile pietonale funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE (CU CONDIȚIONĂRI)

C1 - se admit la etajele superioare ale unor clădiri de birouri numai locuințe cu partiu special, incluzând spații pentru profesii liberale;

C1 + C2 - se admit la parterul clădirilor activități în care accesul publicului nu este liber numai în condiția ca să nu fie alăturate mai mult de două astfel de clădiri și să nu prezinte la stradă sau pe traseele pietonale un front mai mare de **40.0 m**

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

C1 + C2 - se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură pe domeniul public;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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

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

C1 + C2 - conform PUZ cu următoarele condiționări:

- terenul se va lotiza (dacă este cazul) în vederea menținerii suprafețelor necesare instituțiilor, serviciilor, echipamentelor, circulațiilor carosabile și pietonale publice și a concesionării sau vânzării restului de teren pentru funcțiuni adecvate centrului de cartier;
- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat terenul minim este de **1000.00 mp** cu un front la stradă de minim **30.0 m**;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim **500.00 mp** și un front la stradă de minim **15.0 m**, în cazul construcțiilor dispuse în regim continuu și de minim **18.0 m** în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesitățile investitorilor vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

C1 + C2 - conform PUZ cu următoarele condiționări:

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim **4-10 m** sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității, de normele existente și de situația caracteristică de pe străzile adiacente;
- clădirile care nu au funcția de instituții, servicii sau echipamente publice se amplasează cu retrageri de minim **3.0 m** de la aliniament pe străzile cu trotuare având lățimi de maxim **3.0 m** sau se pot dispune pe aliniament în cazul trotuarelor cu lățime de peste **3.0 m** cu condiția ca înălțimea maximă la cornișe a clădirilor să nu depășească distanța dintre acesta și aliniamentul de pe latură opusă a străzii sau circulației pietonale;
- dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la

- aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii, dar nu cu mai puțin de **3.0 m**; fac excepție de la această regulă numai situațiile de marcarea prin plus de înălțime a intersecțiilor și întoarcerile și racordările de înălțime a clădirilor pe străzile laterale conform Art. 10;
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși **20.0 m** (aliniament posterior) cu excepția parterului care poate ocupa **85%** din suprafața parcelei.

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

C1 + C2 - conform P.U.Z cu următoarele condiționări:

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, clădirile care adapostesc restul funcțiunilor se recomandă să fie realizate predominant în regim continuu sau discontinuu;
- clădirile vor alcătui fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim **20.0 m** de la aliniament;
- în cazul fronturilor discontinue, în care clădirea se alipește numai pe una dintre limitele laterale de o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va retrage obligatoriu de această limita la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de **3.0 m**; în cazul în care această limita separa centrul de cartier de subzona preponderent rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanță se majorează la **5.0 m**;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă această este și linia de separație a subzonei centrului de cartier de subzona predominant rezidențială precum și dacă este limita care separă orice funcțiune de o parcelă rezervată echipamentelor publice sau unei biserici; în aceste cazuri se va respecta o retragere cel puțin

- egală cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de **3.0 m**;
- distanță dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioară ale parcelei este de minim **10.0 m**; clădirile destinate altor culte pot fi inserate în front continuu;
 - clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe dar nu mai puțin de **5.0 m**;
 - se recomandă ca la clădirile cu activități productive ferestrele de pe fațadele orientate spre parcelele laterale ocupate de locuințe situate la mai puțin de **10.0 m** distanță, parapetul ferestrelor să aibă înălțimea minimă de **1.90 m** de la pardoseala încăperilor;
 - În cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului ;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

C1 + C2 - conform P.U.Z cu următoarele condiționări:

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse;
- distanță se poate reduce la jumătate dar nu mai puțin de **6.0 m** numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

C1 + C2 - conform P.U.Z cu următoarele condiționări:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **3.0 m** lațime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut (servitute) prin una din proprietățile învecinate; se recomandă ca accesele dintr-o stradă principală cu transport în comun să fie asigurate printr-o bretea locala de dublură;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj astfel dimensionat încât să permită

accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanță maximă dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși **30.0 m**.

- este necesar ca prin PUZ/PUD să fie clar delimitate circulațiile publice pietonale - străzi și piațete;
- se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare sau numai pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

C1 + C2 - conform PUZ, cu următoarele condiționări:

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afără circulațiilor publice și a parcajelor publice;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim **150.0 m**;
- gruparea prin cooperare a parcajelor se va face în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate, fără a se diminua funcționalitatea și aspectul centrului de cartier;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minimum un arbore la **4** mașini și vor fi înconjurate de un gard viu de **1.20 m** înălțime;.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

C1 + C2 - pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice privind înalțimile recomandabile;

C1 + C2 - conform PUZ cu următoarele condiționări:

- se recomandă înalțimi maxime în planul aliniamentului de:

- **H.max = 21.0 m** pe străzile cu 4 fire de circulație și **H.max. = 15.0 m** pe străzile cu 2 fire de circulație;

nu se limiteaza înălțimea maximă admisibilă (cu excepția zonelor de protecție ale AIBO definite de AAR) dar această condiționează retragerea de la aliniament în cazul în care înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente conform Art. 5;

- pentru asigurarea coerenței imaginii cadrului construit, înălțimea clădirilor de pe o stradă principală cu fronturi discontinue se va întoarce și pe străzile secundare care debușează în această pe o lungime de **50.0 m** pe străzile **4** fire de circulație și pe o lungime de **25.0 m** pe străzile cu **2** fire de circulație; în acest spațiu se recomandă racordarea în trepte a înălțimii clădirilor de pe stradă considerată principală cu înălțimea clădirilor de pe stradă secundară dacă diferența dintre acestea este mai mare de două niveluri;
- se admite ca la intersecției înălțimea maximă să fie depășită cu cel mult două niveluri pe o distanță de maxim **25.0 m** de la intersecția aliniamentelor cu condiția să nu se realizeze calcane;
- se recomandă ca înălțimea maximă pentru clădirile comerciale și cele pentru servicii profesionale, colective și personale să nu depășească P+3 niveluri din considerente comerciale și de accesibilitate a publicului.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

C1 + C2 - conform P.U.Z cu următoarele condiționări:

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al centrelor de cartier, de necesitatea creerii unei identități proprii fiecărui centru de cartier, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță";

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

C1 + C2 - conform P.U.Z cu următoarele condiționări:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicații;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea buranelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare sau circulației pietonale pentru a se evita producerea gheții;
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea a apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate.

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE și SPAȚII PLANTATE

C1 + C2 - conform P.U.Z cu următoarele condiționări:

- se vor identifica, pastra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4.0 m** înălțime și diametrul tulpinii peste **15.0 cm.**; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți **5** arbori în perimetrul centrului de cartier;
- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim **40%** din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte iar din spațiul liber rezervat pietonilor **30 %** va fi amenajat ca spațiu plantat decorativ;
- se recomandă ca minim **75%** din terasele neutilizabile și **10%** din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare **4** locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de **1.20 m** înălțime.

ARTICOLUL 14. IMPREJMUIRI

C1 + C2 - conform P.U.Z cu următoarele condiționări:

- se recomandă separarea funcțiunilor centrului de cartier față de zona rezidențială adiacentă dacă nu exista între acestea o stradă deschisă circulației publice cu garduri transparente de maxim **2.20 m** și minim **1.80 m** înălțime din care **0.60 m** soclu opac, dublate de gard viu; în același mod vor fi imprejmuite și echipamentelor publice situate în interiorul centrului de cartier.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE și UTILIZARE A TERENULUI

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

C1 + C2 - conform P.U.Z, cu următoarele condiționări:

- POT maxim = **80%** (exclusiv echipamente publice)
- POT maxim - pentru echipamente publice = conform normelor specifice sau temei beneficiarului.

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

C1 + C2 - conform P.U.Z cu următoarele condiționări:

CUT maxim exclusiv echipamente publice - în funcție de numărul maxim de niveluri:

- **CUT maxim = 2.0** (P + 3-4)
- **CUT maxim = 2.2** (P + 5 și peste)

CUT maxim - pentru echipamente publice = conform normelor specifice sau temei beneficiarului.

E - ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER și COMPLEX REZIDENȚIAL.

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din următoarele unități de referință:

E1 - subzona echipamentelor publice dispersate la nivel de cartier și complex rezidențial existente;

E2 - subzona echipamentelor publice la nivel de cartier și complex rezidențial extinse sau propuse;

In mod normal echipamentele publice nu fac obiectul prevederilor regulamentului urbanistic intrucat se supun unor norme specifice de dimensionare a clădirilor și de utilizare a terenurilor; totodată, prin caracterul lor, echipamentele publice nu pot face obiectul speculei imobiliare.

Intrucât se întreveđe ca, în viitorul apropiat, noile cerințe ale locuitorilor și disfuncționalitățile semnalate în special în ansamblurile cu locuințe colective recent realizate vor impune unele intervenții corective, va fi necesar să se elaboreze PUZ-uri parțiale pentru aceste ansambluri având următoarele obiective în ceea ce privește echipamentele publice:

- (1) clarificarea diferențierii apartenenței terenurilor echipamentelor publice de cele care vor reveni în indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice);
- (2) eliminarea cauzelor care produc disfuncționalități;
- (3) extinderea și completarea clădirilor echipamentelor publice deficitare;
- (4) refacerea amenajărilor exterioare specifice diferitelor echipamente;
- (5) ameliorarea aspectului clădirilor și amenajărilor;
- (6) diminuarea insecurității prin ingradirea spațiilor aferente;
- (7) adecvarea la situația de localizare în zona de protecția a valorilor arhitectural-urbanistice.

Intrucât este probabilă reactualizare indicilor de calcul și a normelor specifice pentru ansamblul echipamentelor publice, datele prezentului regulament urmează a fi adaptate în consecință.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

E1 + E2 - sunt admise următoarele utilizări:

- echipamente publice la nivel rezidențiale și de cartier: creșe, grădinițe, școli primare și gimnaziale, licee, dispensare urbane și dispensare policlinice, biblioteci, alte tipuri de noi echipamente publice;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

E1 + E2 - se vor respecta normele de asigurare a bunei funcționari specifice fiecarui tip de echipament:

- la dispensarele, creșele și grădinițele situate la parterul blocurilor de locuit se va asigura un acces direct, separat de cel al locatarilor;
- pentru creșele și grădinițele situate la parterul blocurilor de locuit se va prevedea o suprafață de minim **100 mp.** în utilizare exclusivă, îngrădită și amenajată conform necesităților.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

E1 + E2 - se interzice utilizarea parțială a terenului și clădirilor echipamentelor publice în alte scopuri decât cele specifice funcțiunii respective cu excepția școlilor care sunt sedii de circumscripții electorale.

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

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

E1 + E2 - conform PUZ sau conform situației existente și posibilităților de extindere pe terenuri libere adiacente sau de localizare pe alte terenuri disponibile;

- conform normelor specifice pentru fiecare tip de echipament și Regulamentului General de Urbanism;
- parcela este construibilă numai dacă are acces direct dintr-o stradă publică sau prin drept de trecere legal obținut printr-o altă parcelă;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

E1 + E2 - conform PUZ;

- conform normelor specifice și Regulamentului General de Urbanism;
- în cazul clădirilor izolate retragerea de la aliniament va fi de minim **10.0 m**;
- în cazul înscrierii clădirii în fronturi continue dispuse pe aliniament, dacă din considerente funcționale înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, această se va retrage de la aliniament cu o distanță egală

cu diferență dintre înălțime și această distanță dar nu cu mai puțin de **6.0 m**;

- în cazul în care buna funcționare a echipamentului nu interzice acest lucru, distanță față de aliniament va fi aceeași cu cea a clădirilor de locuit din UTR adiacente, cu condiția ca înălțimea clădirii să nu depășească distanță dintre aliniamente; în caz contrar se aplica prevederile de la aliniatul anterior.

E2 - conform PUZ cu condiția ca retragerea de la aliniament să fie de minim **10.0 m**;

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

E1+E2 - conform PUZ;

- conform normelor specifice și Regulamentului General de Urbanism

- în cazul în care nu exista alte prevederi clădirea se va retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt dar nu cu mai puțin de **5.0 m**.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

E1 + E2 - conform PUZ, normelor specifice și Regulamentului General de Urbanism;

- în cazul în care nu exista alte prevederi clădirile de pe aceeași parcelă se vor dispune la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de **6.0 m**; distanță se poate reduce la jumătate numai dacă pe fațadele respective nu sunt accese în clădire și nu sunt încăperi care necesită lumină naturală

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

E1 + E2 - toate echipamentele publice vor avea asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

E1+ E2 - echipamentele publice vor avea asigurate parcaje conform normelor în spații rezervate din terenul propriu situate adiacent circulațiilor publice;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

E1+E2 - conform funcțiunii specifice sau conform PUZ;
- conform caracterului zonei și vecinătăților;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

E1 - aspectul clădirilor va exprima funcțiunea, se va înscrie în caracterul zonei și va ține seama de vecinătăți;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

E1 + E2 - toate echipamentele publice vor fi racordate la rețelele publice de echipare edilitară;

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

E1 + E2 ; - conform normelor în vigoare:

- spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi tratat peisagistic și plantat în proporție de minim **40%** cu arbori,
- parcajele vor fi înverzite cu un arbore la **4** mașini și înconjurat cu gard viu de **1.20 m** înălțime.

ARTICOLUL 14. IMPREJMUIRI

E1 + E2 - echipamentele publice vor fi înconjurate spre stradă cu un gard transparent, eventual decorativ, cu un soclu opac de min. **0.60 m** având înălțimea totală de maxim **2.20 m** și minim **1.80 m** dublat de un gard viu; pe limitele laterale și posterioare ale parcelei gardurile vor avea înălțimea de minim **2.20 m** și vor fi transparente sau semi opace în cazul învecinării cu spații plantate, locuințe colective medii și mari și circulații pietonale sau opace în cazul învecinării cu locuințe individuale și colective mici sau cu activități cu care se pot stanjeni reciproc;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

E1 + E2 - conform normelor specifice pentru fiecare echipament;

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

E1 + E2 - conform normelor specifice pentru fiecare echipament.

F : ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune dintr-o unică unitate teritorială de referință (UTR) care conține lăcașuri de cult și clădiri cu funcțiuni pentru culte.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

F - sunt admise următoarele utilizări:

- lăcașuri de cult;
- servicii pentru culte;
- activități sociale ale asociațiilor religioase;
- activități complementare pentru bisericile parohiale din ansamblurile recent realizate pentru ritualuri religioase care nu pot avea loc în apartamentele blocurilor cu locuințe colective (de exemplu pentru priveghi la ritul ortodox).

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

F - pentru lăcașurile de cult ortodoxe se va asigura spațiul necesar înconjurării biserici de către procesiunile de credincioși;

- la celelalte culte se vor respecta cerințele specifice acestora.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

F - nu este cazul

SECTIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE și CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

F - parcela este construibilă numai dacă are acces direct dintr-o stradă publică;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

F - pentru bisericile ortodoxe se va asigura o retragere de minim **6.0 m** de la aliniament;

- lăcașurile pentru celelalte culte sau activitățile complementare vor respecta regulamentul de pe unitățile de referință adiacente.

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

F - bisericile ortodoxe vor fi retrase cu **10.0 m** de la limitele laterale și posterioare ale parcelelor;
- celelalte lăcașuri de cult ca și oricare dintre activitățile complementare pot fi dispuse în regim de construire continuu sau discontinuu, respectând o retragere de la limita laterală a proprietății de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe a volumului dominant dar nu mai puțin de **5.0 m** în cazul învecinării cu o clădire retrasă de la limita parcelei; este obligatoriu ca noua clădire să se alipeasca de calcanele clădirilor dispuse pe una sau pe ambele limite laterale ale parcelei;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță egală cu cel puțin jumătate din înălțimea volumului principal dar nu cu mai puțin de **5.0 m**;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

F - clădirile de pe aceeași parcelă se vor dispune la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de **6.0 m**; distanță se poate reduce la jumătate numai dacă pe fațadele respective nu sunt accese în clădire și nu sunt încăperi care necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

F - toate parcelele vor avea asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

F - vor fi asigurate parcajele necesare în afara circulațiilor publice;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

F - înălțimea clădirilor complementare situate în regim de construire continuu dispuse pe aliniament va respecta înălțimea fronturilor în care acestea se înscriu și regula ca înălțimea clădirii să nu depășească distanță dintre aliniamente;

- înălțimea clădirilor de cult nu se limitează decât de AAR.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

F - aspectul clădirilor va exprima funcțiunea, se va înscrie în caracterul zonei și va ține seama de vecinătăți;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

F - toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de echipare edilitara.

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE și SPAȚII PLANTATE

F

- conform normelor în vigoare;
- spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi tratat peisagistic și plantat în proporție de minim **40%** cu arbori,
- terenul neocupat cu cladiri, trotuare de gardă și accese va fi înierbat și plantat cu un arbore la fiecare **100 mp**.

ARTICOLUL 14. IMPREJMUIRI

F - clădirile vor fi înconjurate spre stradă cu un gard transparent, eventual decorativ, cu un soclu opac de **0.60 m** având înălțimea totală de maxim **2.20 m** și minim **1.80 m** dublat de un gard viu;
- pe limitele laterale și posterioare ale parcelei gardurile vor avea înălțimea de minim **2.20 m** și vor fi transparente sau semi opace în cazul învecinării cu spații plantate, locuințe colective medii și mari și circulații pietonale sau opace în cazul învecinării cu locuințe individuale și colective mici sau cu activități cu care se pot stânjeni reciproc;

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE și UTILIZARE A TERENULUI

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

F - conform caracteristicilor specifice fiecarui cult.

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

F - conform caracteristicilor specifice fiecarui cult.

L - ZONA DE LOCUIT

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din următoarele subzone și unități de referință:

LI1 - subzona locuințelor individuale de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, cu regim de construire cuplat sau izolat, situate pe teren normal, având înălțimea maximă P+1-2;

LI2 - Subzona locuințelor colective mici și medii cu P+3-4 niveluri, situate în zone preponderent rezidențiale, centrale și/sau mixte;

- **LI1** - SUBZONA LOCUINȚELOR DE TIP RURAL CU ANEXE GOSPODAREȘTI și GRADINI CULTIVATE PENTRU PRODUCȚIE AGRICOLA.

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

- **LI1** - zona locuințelor individuale de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, cu regim de construire cuplat sau izolat, situate pe teren normal, având înălțimea maximă P+1-2;

Cu toate că actuala densitate și utilizare a terenului sunt incompatibile cu modul de locuire urbană care presupune echiparea edilitară a locuințelor și absența poluării provocate de creșterea animalelor și întreținerea culturilor pentru producție, acest tip de locuire se menține în mod limitat și provizoriu deoarece asigura integral sau parțial mijloacele de subzistență pentru majoritatea locuitorilor orașului. Deși prin prezentul PUG este prevăzută, conform cerințelor populației (respectiv Consiliului Local al Orașului OTOPENI), introducerea în intravilanul constructibilă aprox. **500 ha.** și pentru noi locuințe cu anexe gospodărești situate în partea de est a Otopenilor de Jos și (de Vest a) Otopenilor de Sus, pentru a se preveni disfuncționalități importante în viitoarea dezvoltare a localității, prin Regulament se (va) mai admite proliferarea acestui tip de locuire în intravilanul orașului.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

LI1 - locuințe individuale în regim de construire izolat sau cuplat cu P, P+1-2(+M);

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

LI1 - locuințe individuale în regim de construire izolat sau cuplat cu P,P+1-2[+mansarda], cu următoarele condiționări:

1. nu se vor construi în zone protejate (vezi zona AIBO);
2. lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși **15.0 m**.
3. raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de **1.0**;
4. înălțimea maximă admisibilă (recomandată) este P+1-2+M;
5. se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și cu suprafețe impermeabile **sub 50%**;
6. se recomandă plantarea a min **50%** din teren;

LI1 - se admite mansardarea clădirilor parter existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfașurate pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent;

- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **200.00 mp** ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera ca au o arie de servire de **250.0 m**;

- se admite utilizarea terenului pentru producție agricolă;

- se admite în anexele gospodărești, adapostirea animalelor (maxim **4 UVM**); depozitarea rezidurilor și depozitarea produselor cu condiția ca între acestea și locuințele de tip urban sau echipamentele publice să se respecte o distanță de minimum **25.0 m**.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

L 1 - se interzic următoarele utilizari:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **200.00 mp** ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele **22.00**, produc poluare;

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea unui număr de animale peste 4 UVM;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce 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 CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

L 1

- parcela se consideră construibilă dacă are o suprafață de minim 150 mp. și un front la stradă de minim 12.0 m.
- parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau printr-o servitute de trecere legal obținută de minim 2.5 m.;
- parcela se consideră construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții, ținându-se seama de dimensiunea maximă admisă a Ac este de 40% din suprafața parcelei și de limitarea mineralizării și acoperirii cu construcții a parcelei (pentru anexe, garaj, trotuare de gardă, accese, curte pavată) la maxim 50% din suprafață:
- adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea;

- parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim **2.5 m**;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

LI1 - clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim **3.0 m**.

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

LI1 - clădirile vor fi dispuse izolat sau cuplat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **2.5 m**.

- dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate se realizează în cazul în care există deja o astfel de situație pe lotul alăturat sau cu acordul notarial asl vecinului.

LI1 - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **5.0 m**.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

LI1 - distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **4.0 m**;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

LI1 - parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim **2.5 m** lațime;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

LI1 - staționarea autovehicolelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afără circulațiilor publice;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

LI1 - înălțime maximă admisibilă la cornișe:

- **5.0 m** (P sau P+M)
- **7.0 m** (P+1 sau P+1+M)

- **10.0 m** (P+2 sau P+2+m)
- înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de **7.0 m** cu centrul în planul cornișei sau streșinei;
- înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu vor depăși înălțimea gardului (**2.20 m.**)

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- LI1** - clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ;
- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș / terase din materiale durabile;
 - se interzice folosirea asbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

- LI1** - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare sau în santuri și rigole;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE și SPAȚII PLANTATE

- LI1** - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă și grădina cultivată vor fi înierbate și plantate cu un **1 arbore / 100 mp.**;

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI + ANEXE

- LI1** - gardurile spre stradă vor avea înălțimea de max **2.20 m** și min. **1.80 m** din care un soclu opac de **0.60 m** și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu;
- în limita loturilor se vor putea amplasa anexe cu caracter provizoriu (garaje, magazii, chioșcuri pentru comerț și agrement, etc.) care nu vor depăși înălțimea împrejuririi. Structurile provizorii care sunt front și fac obiectul accesului la spațiul public vor face obiectul unei documentații ilustrative (plan fațade) care va fi avizată de *Arhitectul Orașului Otopeni*.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

L 1 - POT maxim = 40 %

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

(CUT) mp.ADC/mp.teren

LI1 - CUT = 0.4 (P)

- CUT = 0.8 (P+M sau P+1)

- CUT = 1.2 (P+1+M sau P+2)

- CUT = 1.4 (P+2+M sau P+3)

- **LI2 - SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MICI ȘI MEDII P+3-4 SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE**

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

LI2 - subzona locuințelor colective mici și/sau medii cu P+3-4 - niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afară zonei protejate a AIBO; Pentru ansamblurile existente, noile cerințe ale locuitorilor și disfuncționalitățile cauzate de nerespectarea proiectelor inițiale sau de unele modificări arbitrare ale cadrului construit și amenajat vor impune intervenții corective pentru care va fi necesar să se elaboreze PUZ-uri parțiale (pentru Orașul Otopeni există un asemenea PUZ (PUZ - Zona Centrală, de alt fel singura zonă de această categorie) având următoarele obiective:

- (1) clarificarea diferențierii apartenenței terenurilor publice (circulații publice, echipamente publice, spații plantate publice, fâșii de teren aferent rețelelor edilitare publice, etc.) de cele care vor reveni în indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice), urmând a fi gestionate de către asociațiile de locatari, sau diverse societăți economice mixte;
- (2) eliminarea cauzelor disfuncționalităților și poluărilor care nemulțumesc locuitorii;
- (3) refacerea amenajărilor exterioare și în special a spațiilor plantate și de joc pentru copii;
- (4) extinderea și completarea echipamentelor publice deficitare;

- (5) ameliorarea aspectului clădirilor și amenajărilor;
- (6) diminuarea insecurității și infraționalității prin delimitarea și marcarea/îngrădirea spațiilor aferente locuințelor colective pe grupuri de blocuri;
- (7) introducerea unor rezolvări alternative civilizate la proliferarea abuzivă a garajelor individuale.

Pentru noile ansambluri rezidențiale situate intravilanul actual sau în extinderea acestuia se vor realiza operațiuni urbanistice pe bază unor Planuri Urbanistice Zonale cu următoarele recomandări:

- (1) - operațiunile să se realizeze în parteneriat public-privat, sectorului public revenindu-i responsabilități privind operațiunile funciare prealabile, lucrările principale de infrastructură, echipamentele publice, locuințele sociale și amenajările plantate publice precum și garantarea calității generale a operațiunii în care intră bani publici;
- (2) - mărimea unei operațiuni să nu depășească un număr de maxim. **1000** locuințe;
- (3) - locuințele sociale să fie integrate într-o pondere de maxim **30%** în orice operațiune de construire a locuințelor.
- (4) - să se urmărească adecvarea sistemului constructiv la cerințele geotehnice de construire.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

LI2 - sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe în proprietate privată;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

LI2

- locuințele din clădiri colective mici și medii pot fi de standard mediu sau ridicat;
- locuințele sociale nu vor depăși **20%-30%** din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică și nu

vor distona în nici o privință în raport cu locuințele în proprietate privată;

- se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiții:

- dispensarele de la parterul blocurilor vor avea un acces separat de cel al locatarilor;

creșele și gradințele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de **100.00 mp**;

- se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică, numai la intersecții de străzi și numai în limitele unei raze de servire de **250.0 m.**

- se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste **50-70** apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului/portarului angajat permanent.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

LI2

- se interzice conversia locuințelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni sau construirea unor locuințe colective mixtate cu alte funcțiuni cu excepția celor specificate la Art. 2;

- se interzice utilizarea spațiilor care deja au făcut obiectul conversiei pentru depozite, alimentație publică și alte activități de natură să incomodeze locuințele;

- se interzic următoarele lucrări:

- activități productive;

- construcții provizorii de orice natură;

- depozitare en gros sau mic-gros;

- depozitari de materiale refolosibile;

- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- autobaze;

- stații de întreținere auto;

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;

- orice lucrari de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE și CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

LI2 - conform PUZ:

- clădirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesese asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

LI2 - conform PUZ cu următoarele recomandări privind zonele de extindere:

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim **4.0 m** pe străzi de categoria III și **6.0 m** pe străzi de categoria II și I, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanță dintre aliniamente;
- **LI2** - se va respecta regula ca retragerea noilor cladiri în zonele deja conformate în acest sens să fie egală cu diferența dintre înălțimea la cornișe a clădirii și distanță dintre aliniamente dar nu cu mai puțin de **4.0 m**;
- în cazul situații în intersecții, noile clădiri vor asigura racordarea între aliniamentele diferite ale străzilor prin întoarcerea retragerii de la aliniament, având clădirile dispuse pe aliniament sau retrase, pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu rămână calcane vizibile.

LI2 - clădirile se pot dispune pe aliniament numai pe străzi secundare sau private cu condiția ca înălțimea clădirilor să nu fie mai mare decât distanță dintre aliniamente; în caz contrar clădirea se va retrage de la aliniament cu minim **3.0 m**;

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

LI2 - conform PUZ cu următoarele condiționări pentru zonele de extindere:

- clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim **25.0 m** de la aliniament, fiind retrase față de cealaltă limita laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **2.5 m.**;
- clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim **15.0 m** de calcanele situate pe imitele laterale ale parcelelor cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii sau de minim **5.0 m**;

LI2 - în funcție de regimul de construire, clădirea se alipește pe o adâncime de maxim **25.0 m** fie de două calcane de pe limitele parcelei, fie dacă există pe o limită un calcan iar față de cealaltă limită clădirea învecinată este retrasă, noua clădire se alipește de calcanul existent și se retrage de cealaltă limita la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii. În cazul clădirilor izolate, retragerea față de limitele laterale ale parcelei va fi la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dacă pe fațadele clădirilor învecinate sunt ferestre ale unor încăperi de locuit; distanță se poate reduce la jumătate dar nu mai puțin de **2.5 m** în cazul în care pe fațadele laterale ale clădirilor învecinate sunt numai ferestre ale dependințelor și casei scarii.

LI2 - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a

clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **5.0 m.**

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

LI2 - conform PUZ cu următoarele condiționări:

- între fațadele care spre care sunt orientate camere de locuit distanță va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanță se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII ȘI ACCESE

LI2 - clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

LI2 - conform PUZ și normelor în vigoare;

- staționarea autovehicolelor va fi asigurată în afără spațiilor publice;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

LI2 - conform PUZ cu următoarele condiționări:

- înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanță dintre aliniamente; în cazul în care înălțimea depășește distanță dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea dar nu mai puțin de **3.0 m;**

LI2 - se va limita înălțimea clădirilor colective medii la P+3+M niveluri.

- în cazul volumelor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre stradă secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe stradă principală pe o lungime minimă egală cu distanță dintre aliniamente.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

LI2 - conform PUZ, cu condiția întregării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate;

- volumetria noilor clădiri ca și modul de realizare a fațadelor necesită un studiu de specialitate, avizat conform legii.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

LI2 - conform PUZ cu următoarele condiționări:

- toate construcțiile vor fi **OBLIGATORIU** racordate la rețelele edilitare publice;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE și SPAȚII PLANTATE

LI2 - conform PUZ cu următoarele condiționări:

- terenul liber ramas în afără circulațiilor, parcajelor și circulațiilor va fi plantat cu **1 arbore /100 mp.**
- terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de fațadă decorative va reprezenta cel puțin **50%** din suprafață totală a terenului;
- în orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de **5000.00 mp.** se va prevedea ca din aceste spații minim **10%** să fie destinate folosinței în comun.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

LI2 - în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim **2.20 m** și minim **1.80 m** din care soclu opac de circa **0.60 m** partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate de un gard viu; împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidarie sau lemn, vor avea înălțimea de **2.20 m** și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE și UTILIZARE A TERENULUI

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

LI2

- **POT maxim = 35%** (P+3-4)
- **POT maxim = 30%** (P+4)

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

LI2

- CUT maxim = 1.0 (P+4)
- CUT maxim = 0.8 (P+3-4)

AGID - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE

AG - ZONA DE ACTIVITĂȚI AGRO-INDUSTRIALE

- I - ZONA ACTIVITĂȚILOR PRODUCTIVE, MICI ȘI MIJLOCII, DE
SERVICII, ȘI ALTE SERVICII LEGATE DE ACCESUL LA PE CAI
RUTIERE, FERATE ȘI/SAU AERIENE**
- D - DEPOZITARE COMERCIALA**

H - ZONA ACTIVITĂȚILOR MEDICALE (BALNEARE ȘI TURISTICE)

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din subzona:

H1 - Institutului (National) de Geriatrie "Ana Aslan;

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

H1 - recomandărea de a se admite numai următoarele funcțiuni:

- tratament balnear
- învățământ medical
- cercetare
- hoteluri cu facilități pentru tratament
- alimentație publică (restaurante, cafetaria, etc.)
- loisir în spații acoperite și descoperite (bazine de recuperare motorie, terenuri de sport, etc.)
- mic comerț pentru turism

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

H1 - realizarea construcțiilor și amenajărilor din interiorul limitei de protecție Institutului (...) va fi

conditionata de studiul de impact și de o documentatie de urbanism (PUD);

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

H1 - orice funcțiuni care nu au legatură cu funcțiunea de tratament, învățământ medical sau cercetare;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE și CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

H1 - conform documentatiilor de urbanism agreate de DGUAT și studiului de impact;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

H1 - conform documentatiilor de urbanism;

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

H1 - conform documentatiilor de urbanism;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

H1 - documentatiilor de urbanism;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII și ACCESE

H1 - documentatiilor de urbanism;

B2 - parcelele sunt construibile numai dacă au acces direct la un drum public sau beneficiaza de drept de trecere legal obținut cu o lațime de minim **2.5 m**;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

H1 - documentatiilor de urbanism;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

H1 - conform PUZ cu recomandarea să nu să depășească înălțimea de **10.0 m**.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

H1 - documentatiilor de urbanism;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

H1 - unitatea va obligatoriu racordata la utilitatile edilitare existente în zona;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE și SPAȚII PLANTATE

H1 - documentatiilor de urbanism;

- ăierea oricarui arbore pentru realizarea unor construcții se va compensa în mod obligatoriu prin plantarea altor **5** arbori și replantarea acelor care în intervalul de timp de **5** ani de la plantare nu s-au dezvoltat normal sau s-au uscat;

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

H1 - documentatiilor de urbanism;

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE și UTILIZARE A TERENULUI

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

H1 - cf. documentațiilor de urbanism;

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

H1 - documentatiilor de urbanism;

V - ZONA SPAȚIILOR PLANTATE

GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

Zona spațiilor plantate se compune din următoarele categorii:

V1 - spații verzi publice cu acces nelimitat:

parcuri, grădini publice orășenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice, complexe și baze sportive;

VA - culoare de protecția față de infrastructura tehnică;

VP - păduri și fâșii plantate de protecție sanitară.

Pentru noile baze de agrement și pentru noile complexe și baze sportive sunt necesare Planuri Urbanistice Zonale.

Pentru zonele umede sunt necesare studii de specialitate inclusiv pentru a se identifica valoarea acestora din punct de vedere ecologic.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

V - sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în:

- spații plantate
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate
- mobilier urban, amenajări pentru joc și odihna;
- adaposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere având suprafață construită desfășurată limitată la cel mult **60.00 mp.**
- sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite;
- sunt admise numai construcțiile legate de programul specific funcțiunii specializate;

VA - sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor avizate;

VP - conform legilor și normelor în vigoare;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

V-VA-VP - orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995 și cu normele de protecție stabilite pe plan local;

V - se admite utilizarea pentru agrement cu condiția ca prin dimensionarea și configurarea spațiilor libere fără vegetație înaltă să nu fie deminuat efectul de ameliorare a climatului local.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

V - se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;

- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate și diminuarea suprafețelor înverzite;

- este interzis în perimetrul de protecție amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte daunătoare asupra vegetației și amenajărilor;

VP - se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentaă de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice și gazelor;

V - se interzice realizarea caselor de vacanță în afără perimetrelor stabilite prin hotărâri ulterioare ale Consiliului Local al Orașului Otopeni;

V - se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;

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

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

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

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

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

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII și ACCESE

V1-V8 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

V1-V4 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

V1-V4 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

V1-V4 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE și SPAȚII PLANTATE

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE și UTILIZARE A TERENULUI

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

POT max. = 10%

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

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

CUT max. = 0.1

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

T - ZONA TRANSPORTURILOR

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Toate documentățiile avizate sau în curs de avizare pe perioada realizării PUG, care conțin elemente legate de conformarea căilor de comunicații își vor păstra valabilitatea în contextul noilor reglementări ale PUG.

*Amplasarea și avizarea: refugiilor transportului în comun și a dotrilor acestora (adăposturi, chioșcuri [de bilete], mobilier urban, amplasarea panourilor publicitare)ca și amenajarea și dotarea spațiilor publice [circulații pietonale și carosabile] cu mobilier urban și panouri publicitare sunt de **competența Serviciului de Urbanism și a Arhitectului Orașului Otopeni** care va aprecia *calitatea și gradul de adecvare* al proiectelor.*

Zona se compune din următoarele subzone:

- T1** - Subzona transporturilor rutiere
- T2** - Zona transporturilor pe cale ferata
- T3** - Zona transporturilor aeriene

Intrucât aspectul general al Orașului OTOPENI este puternic influențat de imaginile oferite catre principalele cai de acces rutier și feroviar ca și de legatura intimă cu AIBO, se va acorda o atenție sporită considerentelor estetice în acordarea autorizatiilor de construire pentru subzonele de transporturi dupa cum urmează:

T1 + T2 + T3 - se condiționează acordarea autorizației de construire de calitatea clădirilor și amenajarilor vizibile din drumurile publice;

T2 - aspectul oferit de spatiul aferent AIBO, constituind o carte de vizită pentru Orașul OTOPENI, va fi necesar să facă obiectul unui studiu de ansamblu și a unor programe de ameliorare;

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

T1 - constructii și amenajari pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere (și eventual pe cale fixă) legate de transportul în comun și de funcțiuni de transport de marfă precum și serviciile anexe aferente;

T1 - constructii și amenajari pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport greu rutier și pentru transferul marfurilor transportate în mijloace de transport cu tonaj și gabarit permis în localitate, insatalții de transfer, precum și serviciile anexe aferente;

- servicii pentru transportatorii în tranzit: moteluri, resaurante, loisir;

T2 - instalații, construcții și depozite necesare funcționării serviciilor feroviare;
- servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor feroviare;
- lucrări de terasamente necesare funcțional;
- lucrări de terasamente și plantații necesare ameliorării aspectului peisagistic.

T3 - instalații, construcții și depozite necesare funcționării serviciilor de transporturi aeriene de bunuri și persoane;

-servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor de transporturi aeriene;

- lucrări de terasamente necesare funcțional;

- lucrări de terasamente și plantații necesare asigurării calității aspectului peisagistic.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

T2 + T3 - conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

T2 + T3 - conform studiilor de specialitate.

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

T2 + T3 - Conform normelor specifice în vigoare;

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

T2 + T3 - conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

T1 - construcțiile se vor dispune izolat și se vor retrage de la aliniament cu minim **5.0 m** pe străzi de categoria III și **8.0 m** pe străzi de categoria II și I;

T2 + T3 - conform studiilor de specialitate.

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

T1 - distanță față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de **6,0 m**;

T2 + T3 - conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

T1 - distanță minimă între clădiri va fi egală cu media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de **6.0 m** sau conform normelor tehnice legate de tipul mijloacelor de transport;

- distanță de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;

- în toate cazurile se vor respecta condițiile de protecție față de incendii.

T2 + T3 - conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII și ACCESE

T1 - se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;

T2 + T3 - conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

T1 - staționarea pentru admiterea în incinta se va asigura în afără spațiului circulației publice;

- în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim **40%** din teren pentru parcaje ale salariaților și clienților cu condiția inconjurării cu gard viu având **1.20 m** înălțime;

T2 + T3 - conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

T1 - înălțimea clădirilor nu va depăși **12.0 m** cu excepția instalațiilor și a coșurilor;

T2 + T3 - conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

T1 - volumele construite vor simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate; în acest scop prin certificatul de urbanism se va solicita ca în dosarul pentru autorizația de construire să se prezinte fotografii și documente grafice sugestive;

- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep de la înălțime (în aczul AIBO);

T2 + T3 - conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

T1 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și platforme exterioare;

T2 + T3 - conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

T1 - orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității;

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200.00 mp.**

T2 + T3 - conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

T1 - împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înalțimi de maxim **2.20 m** din care un soclu de **0.60 m**, vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **4.0 m** distanță cu un al doi-lea gard transparent de **2.20 m** înălțime, între cele două garduri fiind plantați (dens) arbori și arbuști;

- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

T2 + T3 - conform studiilor de specialitate.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

T1 - POT maxim = 50%

T2 + T3 - conform studiilor de specialitate

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

T1 - CUT volumic maxim = 15 mc./mp. teren

T2 + T3 - conform studiilor de specialitate

G - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona este alcatuită din următoarele subzone:

GP - subzona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodarie comunala;

GM - subzona cimitirelor

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

GP - constructii instalatii și amenajari pentru gospodaria comunala exclusiv cele pentru transporturi care sunt tratate în capitolul anterior

GM - cimitire

- capele

- spații pentru administrație

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

GM - comerț specific;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

GP - pentru incintele situate în zone rezidentiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;

GM - în cimitire sunt interzise orice lucrări care afectează traseele amenajării, plantațiile și construcțiile funerare.

SECTIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE și CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- fără obiect -

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

GP - clădirile noi sau reconstruite se vor retrage de la aliniament în zonele rezidențiale la distanță de minim **4.0 m** iar în zonele industriale la **minim 5.0 m** pe străzi de categoria III și **8.0 m** pe străzi de categoria II și I;

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

GP - distanță față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de **6,0 m**;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

GP

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII ȘI ACCESE

GP - se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

GP

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

GP - înălțimea clădirilor nu va depăși **12.0 m** cu excepția instalațiilor de iluminare și a coșurilor;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

GP

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

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

GM

- se vor asigura: puncte de apă din rețeaua publică, un punct sanitar, un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri.
- se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE și SPAȚII PLANTATE

GP

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

GM

- se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

GP - împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înalțimi de maxim **2.20 m** din care un soclu de **0.60 m**, vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții

suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **4.0 m** distanță cu un al doi-lea gard transparent de **2.20 m** înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

GM

- împrejuririle spre stradă vor fi semiopace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim **2.20 m**.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

GP - POT max = 50%

GM - POT max = 60% (circulații, cavouri, etc.)

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

GM - CUT maxim = 0.6 mp.ADC/mp.teren

SP - ZONA CU DESTINĂȚIE SPECIALĂ

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona este alcatuita din următoarele componente:

- unități militare;
- unități de protecție civilă;
- unități de paza contra incendiilor;
- unități de poliție.
- unități SRI

Eliberarea autorizațiilor de construire se face cu respectarea normelor specifice și cu avizele ministerelor tutelare conform legilor în vigoare.

Din considerente urbanistice se recomandă ca unitățile care necesită o protecție specială a incintei să fie împrejmuite cu un gard transparent cu înălțimea de maxim **2.20 m** și

minim **1.80 m** din care un soclu de **0.60 m**, dublat spre interiorul incintei la circa **2.00 m** de un al doi-lea gard de înălțimea și opacitatea necesara, între cele două garduri fiind dispuse plantații de arbori și arbuști.

R - ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona conține construcții și instalații aferente echipării tehnice majore inclusiv sediile unor regii cu arii de competență supra orașanești respectiv metropolitane sau județene.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

R - constructii și instalatii aferente echipării tehnice majore.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

R - nu este cazul.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

R - pentru incintele situate în zone rezidențiale sau în care se produc aglomerări se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează.

SECȚIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE și CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

R - se mentin incintele actuale; pentru alte extinderi ale incintelor tehnice se va elabora P.U.D. cu localizari recomandate în zona A;
- pentru noi birouri sunt admise localizari în zonele A, S și C.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

R - clădirile noi sau reconstruite se vor retrage de la aliniament la distanță de minim **4.0 m** în zonele c și la minim **8.0 m** pe străzile de categoria III sau **10.0 m** pe străzile de categoria II și I în zona A.

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

R - distanță față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de **6,0 m**.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

R - distanță minimă între clădiri va fi egală cu media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de **6.0 m** sau conform normelor tehnice specifice.

- distanță de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente:

- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

R - se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

R - staționarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afără spațiului circulației publice;

- în spațiul de retragere al clădirilor de la aliniament se poate rezerva maxim **40%** din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor, cu condiția înconjurării cu gard viu având **1.20 m** înălțime și plantării câte unui arbore la fiecare **4** locuri de parcare.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

R - înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

R

- volumele construite vor simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că, în zona Orașului Otopeni)acestea se percep de la înălțime.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE și SPAȚII PLANTATE

R

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

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

R

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

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE și UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
R - POT maxim = 50%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
R - C.U.T. maxim = 0.6 mp ADC / mp. teren

II. ZONE SITUATE în AFĂRĂ INTRAVILANULUI EXISTENT

EX - ZONE REZERVATE PENTRU TRASEUL ARTERELOR OCOLITOARE PENTRU TRAFICUL DE TRANSIT

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

EX - Zona prin care va trece traseul viitoarelor artere ocolitoare ale municipiului și care urmează a fi stabilit prin studii de specialitate, este formată dintr-o fâșie de teren de **100.0 m** lățime situată la sud și la nord-est de localitate

• RESTRICTII PROVIZORII

EXP - se interzice în mod provizoriu, până la aprobarea studiilor de fezabilitate, realizarea oricăror construcții definitive pe traseele viitoarelor drumuri ocolitoare pentru traficul de tranzit.

ANEXA I

DEFINITII ALE TERMENILOR UTILIZATI în REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL Oraşului OTOPENI

În prezentul Regulament Local de Urbanism în afara termenilor precizați prin "Ghidului cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea regulamentului local de urbanism", aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996, au fost utilizați și alți termeni având următorul înțeles:

- ACTIVITĂȚI TERTIARE = activități de servicii de toate categoriile conform Clasificării Activităților din Economia Națională - Comisia Națională de Statistică, 1992.

- CENTRU DE AFACERI = parte a zonei centrale care grupează cele mai importante servicii manageriale, tehnice și profesionale (grupate în clădiri specializate pentru birouri multietajate - dar nu peste P+6 niveluri conform celor mai recente studii de marketing) servicii financiar-bancare, servicii profesionale pentru persoane fizice și juridice, posta și telecomunicații, agenții diverse (imobiliare, de turism etc.), edituri, centre media, centre și galerii de expoziții, hoteluri, restaurante, comerț general, specializat și de lux, servicii colective și personale, activități ale diverselor organizații economice, patronale și profesionale, loisir și sport în spații acoperite, mici activități productive specializate sau necesare pentru funcționarea altor activități din centrul de afaceri, depozite mic-gros, locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale (birouri de avocatură cabinete medicale, birouri de consultanță pentru impozitare etc.), străzi și piațete pietonale pentru loisir urban, parcaje multietajate. Instituțiile și serviciile publice pot fi localizate în centrul de afaceri dar nu participă la definirea acestuia nici funcțional, nici ca indici POT și CUT. Centrele de afaceri sunt totodată

privite ca principală concentrare de locuri de munca cu calificare medie și superioară din localitate.

- COMERȚ EN GROS = societăți comerciale care se ocupa cu achiziționarea, depozitarea, reambalarea și distribuirea mărfurilor catre comercianții detaiști.

- COMERȚ/DEPOZITE MIC-GROS = filiera intermediară de depozite în care intră mărfuri în ambalaje de comercializare, în cantități reduse și cu rulaj rapid pentru aprovizionarea magazinelor și care se localizează în zona centrala, în zona mixta și în centrele de cartier; astfel de depozite pot asigura și aprovizionarea la domiciliu a clienților.

- I.M.M. = întreprinderi mici și mijlocii compuse din:
- unități micro - sub 10 angajați;
- unități mici - între 10 și 100 angajați;
- unități mijlocii - între 100 și 500 angajați.

- INSTITUȚII, SERVICII și ECHIPAMENTE PUBLICE = serviciile publice care sunt asigurate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se referă la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zonă rezidențială și de cartier - creșe, dispensare, gradinițe, școli, licee, biblioteci de cartier, etc.

- SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE) = societăți, companii, firme, asociații care asigură contra cost sau în sistem non-profit o largă gamă de servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale.

- POLI TERTIARI = grupări complexe de activități predominant din sectorul tertiar care au rol strategic în dezvoltarea localitatii, se situeaza în locuri privilegiate ca sit și ca accesibilitate atât din exteriorul localității cât și din zona centrală și compensează lipsa spațiilor din centrul de afaceri, de care se deosebește prin ponderea mai ridicată a activităților productive care totuși rămân sub **30%** din numărul angajaților. Activitățile specifice polilor de dezvoltare sunt:

- servicii manageriale, tehnice, profesionale (specializate pentru întreprinderi), financiar-bancare, de asigurări care

sunt dispuse în clădiri specializate de birouri, în general înalte;

- servicii și instituții publice care nu au legături directe cu publicul și care fac parte din "industria terțiarului" de culegere, prelucrare, stocare și difuzare a informației prin mijloace moderne de telecomunicații (birouri teritoriale pentru impozite, etc.);
- servicii profesionale (pentru persoane fizice și juridice), recomandabil a fi amplasate peste spații comerciale sau în clădiri de maxim P+3 niveluri;
- unități de cercetare-dezvoltare;
- centre de formare și perfecționare;
- unități productive cu tehnologii de vârf, nepoluante și fără transporturi grele;
- unități productive mici manufacturiere pentru produse necesare altor unități și persoanelor care se afla în cuprinsul polului terțiar;
- comerț, servicii, restaurante, loisir pentru salariați și clienți;
- depozite comerciale și expoziții cu vânzare numai pentru mărfuri aflate în campanii promoționale și mărfuri care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul personal;
- hoteluri pentru afaceri;
- locuințe cu partiu special, închiriate de către firme pe termen lung sau pentru locuințe care includ spații pentru profesii liberale;
- mari parcaje multietajate.

ANEXA II

CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM PENTRU MUNICIPIUL CLUJ

Codul Civil;

Legea fondului funciar nr. 18/1991;

Legea administrației publice locale nr.69/1991 și completări;

Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor și completări;

Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;

Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;

Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;

Legea nr.26/1996 - Codul silvic;

Ordinul MLPAR nr. 91/1991 privind formularele, procedură de autorizare și conținutul documentațiilor;

Ordinul Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă privind modul de viața al populației;

HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor ;

* Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;

- Diferite alte reglementări tehnice în domeniu;

- Planul de Amenajare a Teritoriului Național - secțiunile I-IV

- "Carta Verde" privind politica de dezvoltare regională în România, elaborată de către Guvernul României și Comisia Europeană;