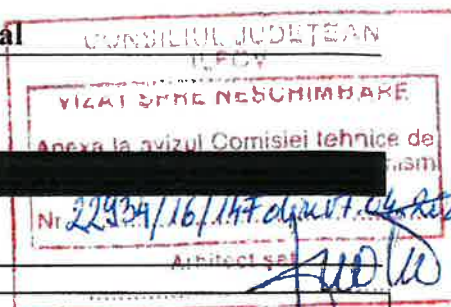


## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereant Planului Urbanistic Zonal



### CAPITOL 1 – DISPOZIȚII GENERALE

#### 1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

PROIECT NR.	19/27.12.2021
DENUMIREA PROIECTULUI	Construire clădire de apartamente S+P+3Eretras cu spațiu comercial la parter, amenajare incintă, asigurare utilități
FAZA	PLAN URBANISTIC ZONAL
LOCALITATEA	T29; 343/8, 343/81, lot 1, lot 2, lot 3, lot 4 Oraș Otopeni, Județul Ilfov
BENEFICIAR	DASCĂLU CLAUDIU
PROIECTANT	S.C. LOGIC PLAN S.R.L.

#### 1.2 ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor pe teritoriul afereant **Planului Urbanistic Zonal**.

Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor propuse în limitele teritoriului reglementat în P.U.Z. Construire clădire de apartamente S+P+3Eretras cu spațiu comercial la parter, amenajare incintă, asigurare utilități, Oraș Otopeni, Județul Ilfov.

Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale **Planului Urbanistic Zonal** pentru constituire a unei **clădiri de locuire colectivă cu spațiu comercial la parter**. Regulamentul Local de Urbanism constituie actul de autoritate al administrației locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 - Legea amenajării teritoriului și urbanismului - cu modificările și completările ulterioare.

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

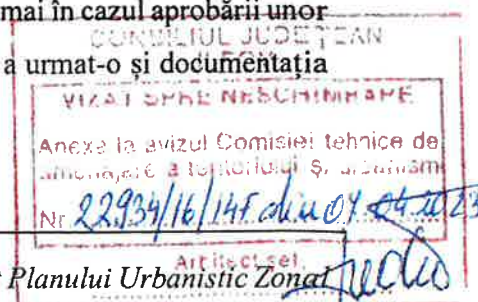
### 1.3 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal stă Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, republicat, cu modificările ulterioare, Ordinul M.L.P.A.T. nr. 80/N/1996 pentru aprobarea Ghidului de elaborare al Regulamentului Local de Urbanism ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate, precum și "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal" aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000.

În cadrul prezentului Regulament Local de Urbanism se preiau prevederile cuprinse în Planul Urbanistic General al Orașului Otopeni, aprobat prin HCL nr. 36 din 10.07.2000, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL Otopeni nr. 8/29.01.2016 și nr. 51/18.12.2018.

Regulamentul a fost elaborat și în conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare documentului:

- Legea 350/6.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările ulterioare;
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Legile de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului Național:
  - Secțiunea I - Rețele de transport: Legea 363/21.09.2006;
  - Secțiunea II – Apa: Legea 171/24.11.1997;
  - Secțiunea III – Zone protejate: Legea nr. 5/6.03.2000;
  - Secțiunea IV – Rețeaua de localități: Legea nr. 351/6.07.2001 cu completările și modificările ulterioare;
  - Secțiunea V – Zone de risc natural: Legea nr. 575/22.10.2001;
  - Secțiunea VI – Zone cu resurse turistice: Legea nr. 190/26.05.2009 pentru aprobarea O.U.G. nr. 142/2008;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 839/12.10.2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/29.07.1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;



- o Codul Civil, republicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 505/15.07.2011;
- o Legea nr. 265/29.06.2006 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- o Legea nr. 82/15.04.1998 pentru aprobarea O.U.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu completările și modificările ulterioare;
- o Legea nr. 213/ 17.11.1998 privind bunurile proprietate publică, cu completările și modificările ulterioare;
- o Ordinul nr. 49 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, cu completările și modificările ulterioare;
- o H.G.R. nr. 930/11.08.2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, cu completările și modificările ulterioare;
- o Ordinul 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.



#### 1.4 DOMENIUL DE APLICARE

Prevederile cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism se aplică în limitele teritoriului studiat prin prezentul P.U.Z. Regulamentul Local de Urbanism se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local al Orașului Măgurele și constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Aprobarea se face pe baza avizelor și a acordurilor solicitate prin Certificatul de Urbanism.

Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament, pentru zonele delimitate în *Planșa 2.1. Reglementări Urbanistice – Zonificare funcțională, căi de comunicație, restricții tehnice, scara 1:5.000.*

La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții, așa cum au fost prezentate în *Capitolul I – Dispoziții Generale – 1.2. Baza legală a elaborării.* La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății populației, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale cutremure de teren și inundații, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit și natural.

## CAPITOL 2 – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

### 2.1 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI LA PROTEJAREA PATRIMONULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

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

Colectarea deșeurilor se va face pe fiecare lot, prin activități de salubritate care vor fi de natură să nu creeze probleme de sănătate și de poluare a mediului sau care să degradeze cadrul ambiental și să scadă calitatea imaginii urbane.

Se vor menține condițiile actuale fizico-mecanice ale terenului din perimetrul amplasamentului studiat.

### 2.2 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri naturale sau tehnologice precum și în zonele de servitute ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, ale conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și ale altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

Autorizarea construcțiilor în zonele de protecție a rețelelor, a drumurilor și a altor lucrări de infrastructură este posibilă numai în condițiile avizelor specifice ale administratorilor respectivi.

Asigurarea echipării tehnico-edilitare se va face conform avizelor de specialitate. Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară care depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Conform art. 13 din Regulamentul General de Urbanism, aprobat cu H.G.R. nr. 525/1996

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de **tesut urban și conformare spațială proprie**<sup>2</sup>.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării **indicatorilor maximi** admisibili P.O.T. și C.U.T. stabiliți prin prezenta documentație de urbanism.

Valorile indicatorilor P.O.T. și C.U.T. menționate în prezenta documentație de urbanism sunt maxime. În faza de elaborare a Documentației Tehnice de Arhitectură indicatorii urbanistici pot fi mai mici, dar cu condiția să nu depășească pe cei reglementați prin prezenta documentație de urbanism P.U.Z.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face în baza prezentului Plan Urbanistic Zonal.

## **2.3 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

### **Orientarea față de punctele cardinale**

Conform *Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației*:

**Pentru toate categoriile de locuințe se recomandă:**

- Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1-1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate;
- Iluminatul natural în camerele principale și în bucătărie trebuie să permită desfășurarea activităților zilnice fără a se recurge la lumina artificială;
- Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Pentru toate categoriile de **construcții comerciale, de birouri, servicii** se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public, a birourilor sau a sălilor de clasă. Se recomandă orientarea către nord a depozitelor, a atelierelor de lucru, a bucătăriilor, a spațiilor de preparare, a dotărilor tehnice, sau a anexelor.

<sup>2</sup> Conform art. 14 din Regulamentul General de Urbanism, aprobat cu H.G.R. nr. 525/1996

### Amplasarea față de drumuri publice

Zona drumului public sau de uz public este reglementată conform documentațiilor de urbanism.

În zona drumurilor se pot autoriza, cu avizul administratorului drumului: construcții și instalații aferente drumului, de deservire, întreținere și exploatare a acestuia, parcaje, precum și lucrări de construcții pentru realizarea / extinderea rețelelor edilitare executate obligatoriu în varianta de amplasare în subteran.

Amplasarea construcțiilor și autorizarea acestora în zona de protecție a drumurilor se poate face în condițiile stabilite prin avizul administratorilor drumurilor.

Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va realiza conform prezentului Plan Urbanistic Zonal.

### Amplasarea construcțiilor față de aliniament

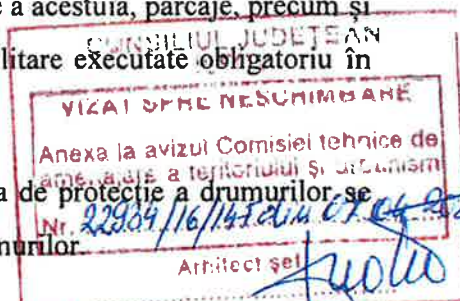
Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în prezenta documentație de urbanism.

**Aliniament** – linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public sau terenurile de uz public și cele aparținând domeniului privat. Prin terenuri de uz public se înțeleg terenurile destinate drumurilor care au utilizare publică și terenurile destinate trecerii în domeniul public conform prezentului Plan Urbanistic Zonal, precum și terenurile destinate altor utilizări publice sau comune (scuaruri, locuri de joacă etc.). Aliniamentul nu poate fi mai mic decât cel prevăzut în *Planșa 2.1. Reglementări Urbanistice – Zonificare funcțională, căi de comunicație, restricții tehnice, scara. 1:5.000* a prezentului Plan Urbanistic Zonal.

**Regim de aliniere** – linia construcțiilor care impune amplasarea construcțiilor.

Față de aliniament, construcțiile pot fi amplasate în următoarele situații, cu respectarea *Planșei 2.1. Reglementări Urbanistice – Zonificare funcțională, căi de comunicație, restricții tehnice, scara. 1:5.000*:

- **Zona S1c** va avea următoarele retrageri față de aliniamentul reglementat (rezultat în urma supralărgirii circulațiilor existente): **3.00 m** față de Strada Marin Sorescu la est (cu respectarea zonei de protecție față de linia electrică îngropată în pământ, de **0.80 m**,



simetric față de axul traseului<sup>3</sup>) și 28.40 m față de circulația Strada 1 Mai de la nord (20,00 m de la conducta magistrală de gaze aflată în administrarea Transgaz).

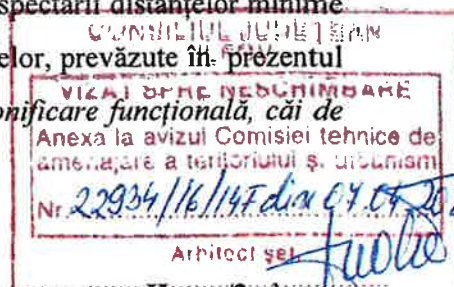
Alinierea clădirilor va respecta caracterul general al frontului. Este permisă depășirea alinierilor propuse cu balcoane, la nivelurile superioare (de la P+1 în sus, inclusiv), până la aliniamentul reglementat.

### Distante minime obligatorii față de limitele laterale și limitele posterioare ale parcelelor

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și limitele posterioare ale parcelelor, prevăzute în prezentul P.U.Z., cu respectarea Planșei 2.1. Reglementări Urbanistice – Zonificare funcțională, cai de comunicație, restricții tehnice, scara. 1:5.000:

▪ **Zona S1c va avea următoarele retrageri:**

- Față de limita laterală de proprietate, clădirile se vor retrage cu  $H_{max}/2$ , dar nu mai puțin de 5.00 m (retragerea minimă de 5,00 m este impusă pentru clădirile cu  $h_{max} \leq 10,00$  m; pentru  $h_{max} > 10,00$  m, clădirile se vor retrage față de limita laterală de proprietate cu  $h_{max}/2$ ); se admite amplasarea la 5,00 m față de limita laterală de proprietate a unei clădiri cu înălțimea mai mare de 10,00 m cu condiția unei retrageri a nivelurilor superioare egală cu cel puțin înălțimea nivelurilor; se admite depășirea retragerilor maxime prin construirea de balcoane (exclusiv logii) în zona nivelurilor superioare ale clădirii (de la P+1 în sus, inclusiv), până la maximum 1.5 m față de limita de proprietate.
- Față de limita posterioară de proprietate, clădirile se vor retrage cu  $H_{max}/2$ , dar nu mai puțin de 5.00 m (retragerea minimă de 5,00 m este impusă pentru clădirile cu  $h_{max} \leq 10,00$  m; pentru  $h_{max} > 10,00$  m, clădirile se vor retrage față de limita laterală de proprietate cu  $h_{max}/2$ ); se admite amplasarea la 5,00 m față de limita posterioară de proprietate a unei clădiri cu înălțimea mai mare de 10,00 m cu condiția unei retrageri a nivelurilor superioare egală cu cel puțin înălțimea nivelurilor.



<sup>3</sup> cf. Ordinului Nr. 4 din 9 martie 2007 pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice, Cap. V, Art. 21

**Amplasarea constructiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă. Distanțe minime obligatorii**

Distanțele dintre clădirile alăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism etc.

**2.4 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

**Accese**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile accesului la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică, în mod direct, sau prin drept de trecere legal obținut printr-una din proprietățile învecinate.

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

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizelor eliberate de administratorul drumurilor.

Toate locurile de parcare aferente construcțiilor se vor asigura în afara spațiului drumurilor publice și vor fi dimensionate în conformitate cu normele de parcare valabile în momentul solicitării autorizației de construire, caracteristice pentru fiecare funcțiune propusă în parte.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu mobilitate redusă și care folosesc mijloace specifice de deplasare.



Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din prezența documentație urbanistică P.U.Z. și cu respectarea profilelor transversale prezentate în *Planșa 2.1. Reglementări Urbanistice – Zonificare funcțională, căi de comunicație, restricții tehnice, scara. 1:5.000.*

Asigurarea circulațiilor și a acceselor în incintă se va realiza cu respectarea obligatorie a prospectelor reglementate prin prezentul P.U.Z.



La realizarea circulațiilor se vor respecta următoarele condiții:

- Staționarea autovehiculelor se va face în spații special amenajate în incintă proprie;
- Vor fi respectate condițiile impuse prin Autorizația de construire referitor la:
  - Asigurarea circulației rutiere și pietonale conform normelor în vigoare;
  - Realizarea unor artere de circulație care să permită desfășurarea unui trafic fluent și în siguranță;
  - Realizarea locurilor de parcare normate pentru fiecare categorie funcțională.
- După finalizarea lucrărilor, amplasamentul va fi adus la stadiul și parametrii inițial; orice degradare a domeniului public rezultată ca urmare a construirii obiectivului, va fi suportată de către beneficiar;
- Nu va fi afectată circulația din zonă ca urmare a construirii obiectivului, iar lucrările vor fi semnalizate conform legislației în vigoare.

În vederea asigurării unei bune circulații a fluxurilor rutiere și pietonale în zonă, se propune reconfigurarea circulațiilor din zona de studiu și cedarea către domeniul public a terenului necesar supralărgirii circulațiilor existente (un prospect stradal total de 11,00 m la Str. 1 Mai, respectiv de 9,00 m la Strada Marin Sorescu). Din punct de vedere al regimului juridic (tipul de proprietate), circulațiile rutiere, pietonale și spațiile verzi din incintă vor fi cotă indiviză a locatarilor ansamblului.

### Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în incinte, în afara domeniului public – cu excepția parcajelor special amenajate. În mod excepțional se accepta amenajarea parcajelor care lipsesc, pe un alt teren cu acceptul proprietarului acestuia, teren situat la cel mult 250 m de primul.

Staționarea autovehiculelor se va face în spații special amenajate în incintă proprie. Nu se acceptă locuri de parcare pe domeniul public fără dovada dreptului de folosință.

Pentru stabilirea numărului de locuri pentru parcare se va respecta prezentul Regulament Local de Urbanism.

Distribuția acestora în cadrul proprietății private va fi la nivelul solului, demisolului sau subsolului și se va stabili la faza de autorizare a construirii.

Pentru construcțiile de locuințe colective vor fi prevăzute minimum 1.5 locuri de parcare pentru o unitate locativă.

Pentru spațiile comerciale va fi prevăzut minimum 1 loc de parcare pentru 20 mp utili de spațiu de expunere comercială.

## 2.5 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare este stabilită ca fiind publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

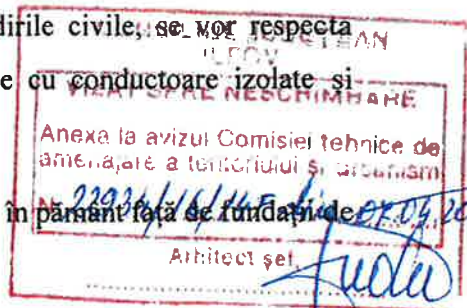
Orice construcție (fundație) provizorie sau definitivă, se va amplasa la o distanță minimă de 2,00 m față de extradosul rețelelor publice de canalizare, inclusiv cămin de vizitare / racord și la o distanță minimă de 3,00 m față de extradosul rețelelor publice de apă, inclusiv cămine de vană / branșament etc., conform SR 8591 / 97 Tabel 1.

Viitoarele amplasamente vor respecta condițiile de coexistență cu instalațiile electrice aeriene și subterane (dacă va fi cazul) impuse de prescripțiile energetice/normele tehnice energetice în vigoare, Societatea Energetica Electrică S.A. – PE 101 A / 85 (republicată în 1993), PE 101/5 (republicat în 1993), NTE 003/04/00, NTE 007/08/00, PE 106/2003, 1. LI – Ip 5-89, SR 8591 / 1997:

- distanța minimă admisă între conductorul extrem al LEA, la deviație maximă și cea mai apropiată parte a clădirii, fără să constituie traversare, este de 3.00 m pentru LEA 1kV <math>U\_n \leq 20 \text{ kV}</math> și de 4 m pentru LEA 20kV <math>U\_n \leq 110 \text{ kV}</math>;
- se interzice traversarea LEA cu tensiuni mai mici de 110 kV peste clădiri, cu excepția LEA 0,4 kV cu conductoare torsadate care pot traversa clădiri civile, respectându-se distanțele minime de 1.00 m față de acoperiș și de 1.20 m față de coșul de fum;

- apropierea față de clădiri se realizează în funcție de categoria de pericol la incendiu a clădirii:
  - față de clădirile de categoriile A și B, distanța minimă de apropiere între axul LEA de joasă tensiune și peretele clădirii va fi de 1.5 ori înălțimea deasupra solului a celui mai înalt stâlp din zona de apropiere;
  - față de clădirile de categoriile C, D, și E și clădirile civile, se vor respecta distanțele de 1.00 m pentru LEA joasă tensiune cu conductoare izolate și neizolate.

Distanța de siguranță în plan orizontal ale cablurilor pozate în pământ față de fundațiile clădiri este de minimum 0.60 m.



În cazul în care în zona de amplasament a construcției există instalații energetice se va solicita acordul acestora.

În vederea asigurării funcționării normale a conductelor aferente obiectivelor de producție / înmagazinare a gazelor naturale și pentru evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului, în zona de siguranță și în zona de protecție, se impun terților, restricții și interdicții în conformitate cu legislația în vigoare și prezentele cerințe tehnice.

Zona de protecție și zona de siguranță se stabilesc de ambele părți ale unei conducte de gaz și se măsoară din axa conductei, până la distanța de protecție / de siguranță. Zona de siguranță cuprinde zona de protecție și distanța de siguranță.

Pe o distanță mai mică decât distanța de siguranță nu poate fi construită nici un fel de clădire care adăpostește persoane (locuințe, spații de birouri etc.).

În zona de protecție:

- Nu vor circula vehicule cu excepția utilajelor pentru efectuarea lucrărilor agricole curente și a utilajelor de construcții care intervin pentru întreținere și reparații;
- Nu se vor planta pomi și sunt interzise lucrările ce ar afecta conducta îngropată (scarificări și nivelări);
- Sunt interzise construirea de clădiri, amplasarea de depozite sau magazine, plantarea de arbori și nu se angajează activități de natură a periclita integritatea conductei.

Disponerea zonelor de protecție și de siguranță pentru conductele aferente obiectivelor de producție / înmagazinare a gazelor naturale, fără măsuri compensatorii, într-un areal de coexistență cu perimetru de interes civil și industrial se realizează prin conformarea distanțelor de siguranță în funcție de presiunea maximă admisibilă de operare:

- Distanță de siguranță = 3.00 m, în cazul conductelor de gaze cu presiunea  $\leq 6$  bar;
- Distanță de siguranță = 20.00 m, în cazul conductelor de gaze cu presiunea  $>6$  bar,  $\leq 40$  bar;
- Distanță de siguranță = 35.00 m, în cazul conductelor de gaze cu presiunea  $> 40$  bar;
- Zona de siguranță = 200.00 m.

În cazul coexistenței conductelor de gaz cu liniile electrice aeriene cu tensiuni de peste 1 kV, dimensiunea (lățimea) zonei de protecție și de siguranță a unei linii simplu sau dublu circuit are valorile:

- 24 m pentru LEA cu tensiuni între 1 și 110 kV;
- 37 m pentru LEA cu tensiune de 110 kV;
- 55 m pentru LEA cu tensiune de 220 kV;
- 75 m pentru LEA cu tensiune de 400 kV;
- 81 m pentru LEA cu tensiune de 750 kV.

Zonele de siguranță comune pentru liniile electrice aeriene și obiectivele învecinate cu acestea sunt stabilite prin respectarea distanțelor de siguranță prezentate în anexele nr. 4a și 4b, Ordinul nr. 4 ANRE / 2007. La traversări ale obiectivelor de către LEA se vor lua măsuri de siguranță și protecție privitoare la acestea, conform prevederilor din NTE 003/04/00 Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1.000 V.

În cazuri excepționale, cu acordul operatorului LEA, se admit astfel de traversări luându-se toate măsurile de siguranță impuse de normativele pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică în vigoare. În aceste cazuri, porțiunea de conductă nu trebuie să conțină alte elemente (robinete, refulatoare, etc.) la o distanță față de axul LEA mai mică decât 1,5 ori înălțimea de deasupra solului a celui mai înalt stâlp din apropiere.

Nerespectarea normelor privind zonele de protecție și siguranță constituie contravenții și se sancționează conform prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, modificată și completată cu Legea nr. 127/2014.

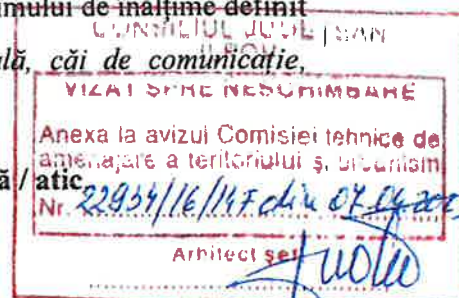


## 2.6 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNEA TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

### Regimul de înălțime

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime definit prin *Planșa 2.1. Reglementări Urbanistice – Zonificare funcțională, căi de comunicație, restricții tehnice, scara. 1:5.000*, respectiv:

- **Zona S1c: S+P+2E+3Eretras – H. maxim = 14.00 m la cornișă / atic**



### Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior al clădirii va ține cont de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Imaginea construcțiilor va respecta tema program, însă ansamblul va avea o imagine armonioasă, care se va supune imaginii zonei și a vecinătăților.

Prescripțiile vor urmări o tratare unitară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri, iar anexele vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca finisaje și arhitectura în concordanță cu clădirea principală.

Se interzice utilizarea improprie a materialelor, cât și a culorilor stridente, afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapet, balcoane și amplasarea aparentă pe fațadă la clădirile noi a instalațiilor și utilajelor de ventilație.

## 2.7 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

### Spații verzi plantate

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

Pentru toate categoriile de construcții, spațiile neocupate de construcții, circulații și platforme/terase, vor fi amenajate cu spații verzi înierbate.

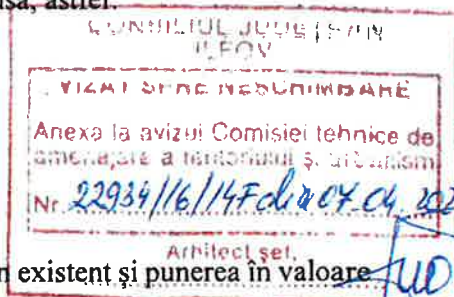
Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea procentului de spațiu verde pe fiecare teren, pentru fiecare unitate teritorial de referință propusă, astfel:

▪ **Zona S1c**

Suprafața spațiilor verzi plantate pe parcelă = 30%.

**Mobilier urban**

Texturile de pavaj vor urmări încadrarea în contextul urban existent și punerea în valoare a ansamblului propus, iar elementele de mobilier urban propuse vor fi realizate astfel încât să nu distoneze cu cele deja existente. Se interzice utilizarea unor elemente de mobilier care să deprecieze imaginea actuală a orașului și a spațiilor verzi și publice amenajate.



**Împrejmuiri**

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- Întrucât la parter va fi o funcțiune publică, se recomandă ca împrejmuirea de la stradă să fie înlocuită cu un parapet cu o înălțime de maximum 0.60 metri, dublată de gard viu sau să nu fie împrejmuire. Astfel, zona spațiilor comerciale pot fi lipsite de gard, însă pot fi separate prin mobilier urban (borduri, bolarzi etc.) sau prin elemente vegetale (garduri vii, plantații de aliniament etc.).
- Gardurile care delimitează proprietățile laterale se pot realiza la o înălțime maximă de 2.00 m și pot fi dublate de gard viu.

## CAPITOL 3 – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

### 3.1 UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

În prezenta documentație de urbanism se propune următoarea zonă funcțională:

- **Zona S1c** – Subzona mixtă cu înălțimi maxime de P+3, conținând servicii, comerț și locuințe.

Conform Regulamentului General de Urbanism/1996, art. 37, prin destinația unui teren sau a unei construcții se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în Regulamentele locale aferente planurilor de urbanism.



## CAPITOL 4 – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

### ZONA S1c – SUBZONA MIXTĂ CU ÎNĂLȚIMI MAXIME DE P+3, CONȚINÂND SERVICII, COMERȚ ȘI LOCUINȚE

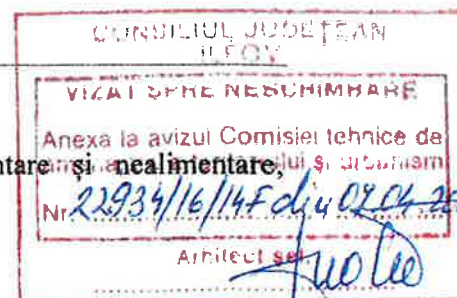
#### I. Utilizare funcțională

##### Articolul 1 - Utilizări admise

- Spații comerciale și alimentație publică (magazine alimentare și nealimentare, restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.);
- Comerț cu amănuntul;
- Sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Servicii financiar-bancare și de asigurări, poștă și telecomunicații;
- Servicii sociale, colective și personale;
- Birouri și sedii ale unor organizații politice, profesionale, echipamente publice etc.;
- Dotări publice – clinici medicale, unități de învățământ (creșe, grădinițe, școli gimnaziale, licee etc.);
- Lucrări de reparații, consolidări, extinderi, supraetajări ale construcțiilor existente;
- Parcaje la sol sau multietajate;
- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- Spații verzi amenajate – plantarea se va realiza cu specii locale neinvazive, care contribuie la ameliorarea climatului local;
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; amenajări ale curților pentru accesul public (pentru activități de alimentație publică, spații expoziționale și alte utilizări atractive pentru public).

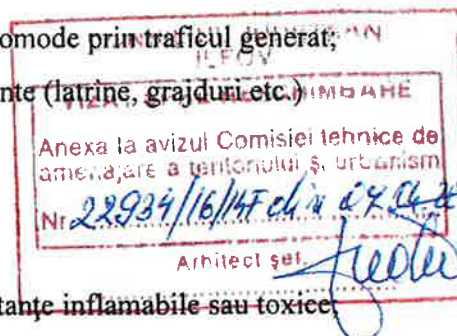
##### Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

- Conversiile funcționale se admit cu respectarea funcțiilor admise la articolul anterior, numai dacă sunt asigurate toate cerințele pentru noua funcțiune (accese, parcaje, spații verzi, condiții de însorire etc.);
- Sunt permise firme și panouri publicitare, dar fără a afecta negativ imaginea urbană și fără a ieși din planul fațadei



### Articolul 3 - Utilizări interzise

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau generatoare de fluxuri auto care nu pot fi suportate de trama stradală locală;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Anexe care produc murdărie sau alte posibile dezagregamente (latrine, grajduri etc.);
- Depozitare en-gros;
- Depozități de materiale re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor;
- 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;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.



## II. Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

### Articolul 4 – Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

- Se va respecta conformarea parcelelor expusă în *Planșa 2.1. Reglementări Urbanistice – Zonificare funcțională, căi de comunicație, restricții tehnice, scara. 1:5.000.*
- Suprafața minimă a unei parcele construibile va avea suprafața de 500 mp.

### Articolul 5 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

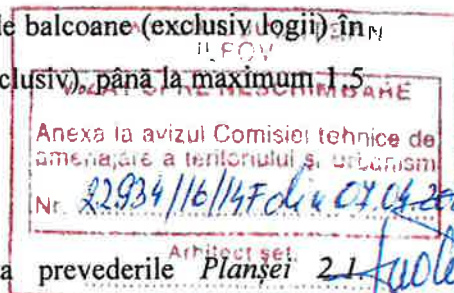
#### **La Strada Marin Sorescu:**

- Amplasarea construcțiilor față de aliniament va respecta prevederile *Planșei 2.1. Reglementări Urbanistice – Zonificare funcțională, căi de comunicație, restricții tehnice, scara. 1:5.000;*
- La frontul dispus la strada Marin Sorescu, retragerea față de aliniamentul reglementat va fi de minimum 3.00 m;

- Se admite depășirea retragerilor maxime prin construirea de balcoane (exclusiv logii) în zona nivelurilor superioare ale clădirii (de la P+1 în sus, inclusiv), până la maximum 1.5 m față de limita de proprietate.

#### La Strada 1 Mai:

- Amplasarea construcțiilor față de aliniament va respecta prevederile *Reglementări Urbanistice – Zonificare funcțională, căi de comunicație, restricții tehnice, scara. 1:5.000;*
- La frontul dispus la strada 1 Mai, retragerea față de aliniament va fi de 28.40 m (20.00 m față de zona de protecție a magistralei de gaze).



#### Articolul 6 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Față de limita laterală de proprietate, clădirile se vor retrage cu  $H_{max}/2$ , dar nu mai puțin de 5.00 m (retragerea minimă de 5,00 m este impusă pentru clădirile cu  $h_{max} \leq 10,00$  m; pentru  $h_{max} > 10,00$  m, clădirile se vor retrage față de limita laterală de proprietate cu  $h_{max}/2$ ); se admite amplasarea la 5,00 m față de limita laterală de proprietate a unei clădiri cu înălțimea mai mare de 10,00 m cu condiția unei retrageri a nivelurilor superioare egală cu cel puțin înălțimea nivelurilor; se admite depășirea retragerilor maxime prin construirea de balcoane (exclusiv logii) în zona nivelurilor superioare ale clădirii (de la P+1 în sus, inclusiv), până la maximum 1.5 m față de limita de proprietate.
- Față de limita posterioară de proprietate, clădirile se vor retrage cu  $H_{max}/2$ , dar nu mai puțin de 5.00 m (retragerea minimă de 5,00 m este impusă pentru clădirile cu  $h_{max} \leq 10,00$  m; pentru  $h_{max} > 10,00$  m, clădirile se vor retrage față de limita laterală de proprietate cu  $h_{max}/2$ ); se admite amplasarea la 5,00 m față de limita posterioară de proprietate a unei clădiri cu înălțimea mai mare de 10,00 m cu condiția unei retrageri a nivelurilor superioare egală cu cel puțin înălțimea nivelurilor.

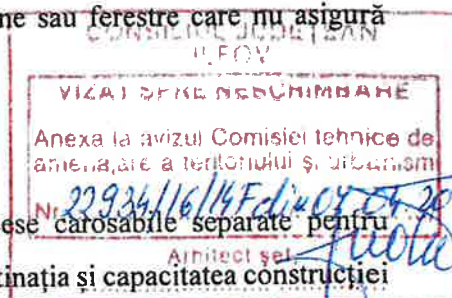
#### Articolul 7 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Construcțiile vor fi astfel dispuse încât să fie asigurată însorirea corespunzătoare spațiilor pentru public, respectiv a celor private, destinate locuirii;
- Se recomandă ca obiectivele propuse să respecte între ele distanțe egale cu înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de

5,00 m, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură lumina unor încăperi care necesită lumină naturală.

#### Articolul 8 – Circulații și accese

- Pentru construcțiile comerciale, se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare; în funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului, precum și platforme de depozitare și accese pentru mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor;
- Pentru toate categoriile de construcții și activități se va asigura, în mod obligatoriu, accesul carosabil pentru colectarea deșeurilor și pentru mijloacele de stingere a incendiilor;
- Pentru circulația pietonală din incintă se vor utiliza exclusiv materiale de construcție permeabile, care să asigure infiltrarea directă în sol a apei pluviale.



#### Articolul 9 – Stationarea autovehiculelor

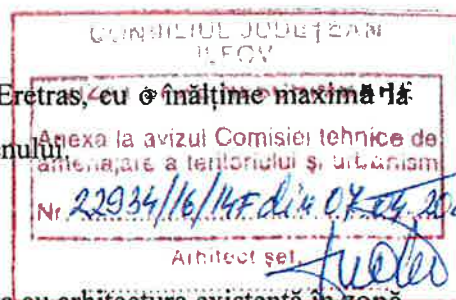
- Pentru construcțiile de locuințe colective vor fi prevăzute locuri de parcare, după cum urmează:
  - Toate construcțiile noi vor fi prevăzute cu minimum 1.5 locuri de parcare pentru o unitate locativă.
- Pentru funcțiunile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:
  - Pentru toate categoriile de construcții comerciale se va asigura minimum 1 loc de parcare pentru fiecare 20 mp ai spațiului de expunere comercială.
- Pentru construcțiile de birouri/servicii:
  - Pentru construcțiile de birouri/servicii se va asigura minimum 1 loc de parcare pentru 30 mp utili de spațiu de birouri / servicii;
- În toate cazurile, pentru aceste funcțiuni se vor prevedea locuri de parcare în plus față de numărul minim necesar, respectiv echivalentul a 20% din numărul total de locuri de parcare, pentru vizitatori/angajați;
- Prin excepție de la aceste reguli, în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normale în interiorul parcelei, se vor prezenta înscrisuri din care să reiasă, asigurarea locurilor de parcare la o distanță de maxim 250 m de

construcțiile respective, pe un teren deținut în proprietate sau asupra căruia există un drept de folosință (concesionare, închiriere etc.) pe întreaga durată de viață a construcției.

- Parcarea autovehiculelor se va realiza în afara circulațiilor publice, în interiorul parcelelor.

#### Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă

Înălțimea maximă admisibilă nu va depăși  $S+P+2E+3E$  retras, cu o înălțime maximă la cornișă de 14.00 m, măsurată prin raportare la cota +0.00 a terenului.



#### Articolul 11 – Aspectul exterior al clădirilor

- Clădirile vor avea un stil arhitectural care se va armoniza cu arhitectura existentă în zonă.



- Se interzice utilizarea unor materiale artificiale sau colorate strident (ca tabla amprentată imitând țigla, placaje strident colorate, împrejmuiri din materiale nepotrivite precum panourile din policarbonat, prefabricatele din beton sau tabla amprentată). Se recomandă utilizarea culorilor pastelate, naturale, calde;
- Se recomandă evitarea pereților opaci (calcanelor) pe suprafețe mari.

#### Articolul 12 – Condiții de echipare edilitară

- Toate clădirile vor fi racordate la utilitățile publice necesare unei bune funcționări a imobilelor;
- Alimentarea cu apă a clădirilor se va realiza din sistemul centralizat de alimentare cu apă al Orașului Otopeni;
- Evacuarea apelor uzate se va realiza provizoriu într-un bazin vidanjabil, până la extinderea sistemului centralizat de canalizare al Orașului Otopeni.
- Apele pluviale colectate de pe acoperișul clădirilor prin burlane și de pe suprafețele pietonale se vor deversa liber la suprafața terenului. Apele pluviale colectate de pe

suprafața carosabilă se vor colecta într-un bazin de colectare amplasat sub parcare. La intrarea în bazinul de retenție apele pluviale vor trece printr-un separator de hidrocarburi. Apa din acest bazin va fi utilizată ulterior la irigarea spațiilor verzi sau se va evacua treptat în sol.

#### Articolul 13 – Spații libere și spații plantate

- Se vor amenaja spații verzi în interiorul parcelei pe cel puțin 30% din suprafața terenului;
- Spațiile libere private, vizibile din circulațiile publice, vor fi tratate ca grădini de fațadă – minimum 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Se va urmări menținerea plantațiilor existente și crearea de noi spații verzi și plantate.

#### Articolul 14 – Împrejmuiri

- Întrucât la parter va fi o funcțiune publică, se recomandă ca împrejmuirea de la stradă să fie înlocuită cu un parapet cu o înălțime de maximum 0.60 metri, dublată de gard viu sau să nu fie împrejmuire. Astfel, zona spațiilor comerciale pot fi lipsite de gard, însă pot fi separate prin mobilier urban (borduri, bolarzi etc.) sau prin elemente vegetale (garduri vii, plantații de aliniament etc.).
- Gardurile care delimitează proprietățile laterale se pot realiza la o înălțime maximă de 2.00 m și pot fi dublate de gard viu.

### III. Posibilități maxime de ocupare a terenului

#### Articolul 15 – Procent maxim de ocupare a terenului

- P.O.T. maxim = 35.00%

#### Articolul 16 – Coeficient maxim de utilizare a terenului

- C.U.T. maxim = 1.40 ADC / mp teren

Întocmit,

Urb. Antonia PANAITESC

Verificat,

Urb. Laura-Elena TUCAN