

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM afereant Planului Urbanistic Zonal

CAPITOLUL 1. DISPOZITII GENERALE

1.1 Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la posibilitatile *modulului de utilizare a terenului si de amplasare a constructiilor pe teritoriul* afereant **Planului Urbanistic Zonal**, in suprafata de 16894 mp din acte, 16877 mp din masuratori.

Pe terenul în suprafată de 16894 mp din acte, 16877 mp din masuratori cadastrale se propune „CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, ALIMENTATIE PUBLICA, SERVICII P+1E, MODIFICARE PUZ” , pe amplasament Str. Calea Bucurestilor, nr 227-233, NC 104098, CF 104098, Oras Otopeni, jud Ilfov

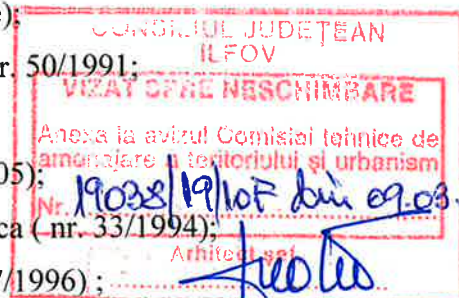
1.2. Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism afereant Planului Urbanistic Zonal, sta Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 176/N din 16 august 2000 pentru aprobarea Reglementarii tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal", indicativ GM-010-2000

Alte reglementări de bază pentru Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism afereant Planului Urbanistic Zonal sunt Ordinul ministerului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 21/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice " Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism", indicativ G.M.- 007-2000.

Regulamentul se elaboreaza in conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului, dintre care mentionam:

- Constitutia Romaniei;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul (cu modificarile ulterioare);
- Legea nr. 190/2013 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 7/2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea nr. 50/1991 (republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea depozitare lor;(cu modificarile ulterioare);
- Legea nr. 453/2001 care modifica si completeaza Legea nr. 50/1991;
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicata);
- Legea privind circulatia juridica a terenurilor (nr. 247/2005);
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica (nr. 33/1994);
- Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare (nr. 7/1996) ;
- Legea privind calitatea in constructii (nr. 10/1995);
- Legea privind protectia mediului (nr. 195/2005);



- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997);
 - Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998);
 - H.G.R. NR. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
 - H.G.R.. nr. 855/2001 privind modificarea Hotararii Guvernului nr. 525/1996;
 - Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
 - Hotarare nr. 1076 din 8 iulie 2004 privind stabilirea proceduri de realizare a evaluari de mediu;
- pentru planuri si programe;
- Legile privind aprobarea sectiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului National;
 - Codul Civil.

In cadrul regulamentului local de urbanism se preiau prevederile cuprinse in documentatii de urbanism si proiecte de specialitate intocmite anterior sau concomitent cu elaborarea PUZ-ului.

Printre acestea se inscriu:

- Planul Urbanistic General al Orasului Otopeni;
- PUZ aprobat prin HCL nr 137 din 18.12.2007

1.3. Domeniul de aplicare al regulamentului local de urbanism

Prezentul regulament de urbanism este parte integrata a PUZ. Prevederile cuprinse in regulamentul local de urbanism se aplica strict pentru imobilul teren aflat in proprietatea initiatorilor prezentului PUZ.

Terenul in suprafata de 16894 mp din acte, 16877 mp din masuratori, NC 104098, CF 104098 reprezinta proprietatea persoanei juridice SC NUSCO IMOBILIARA SA conform ACT ALIPIRE autentificat cu nr. 17/13.01.2003 încheiat la B.N.P Liuba Alexandrescu.

Folosința actuală a terenului intravilan este pe o suprafata de 4610mp Arabil, si pe o suprafta de 122267mp Curti Constructii

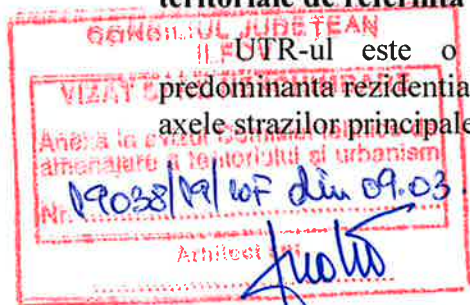
Imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane.

Imobilele terenuri sunt situate in zona de servitute aeronautica

Prezenta documentație de urbanism PUZ s-a întocmit în baza ridicării topografice și a coordonatelor STEREO 70 emise de OCPI Ilfov.

Pentru usurarea aplicabilitatii, terenul studiat in PUZ a fost impartit in **unitati teritoriale de referinta (UTR)**, cu prescriptii specifice.

UTR-ul este o reprezentare conventionala cuprinzand o zona cu functiune predominanta rezidentiala, cu omogenitate teritoriala si functionala, delimitata in general prin axele strazilor principale si/sau limitele cadastrale sau naturale.



1.4. Corelari cu alte documentatii

Prezentul regulament local de urbanism preia, in masura posibilului, prevederile PUG OTOPENI si a PUZ APROBAT PRIN HCL NR 137 DIN 18.12.2007. Totodata, prezentul regulament preia acele prevederi din planurile urbanistice, ale caror efecte sunt imprimate in configuratia cadrului construit actual si care isi pastreaza si in prezent valabilitatea.

1.5. Conditii de aplicare

Prezentul regulament are un caracter obligatoriu. Prevederile sale permit autorizarea directa.

1.6. Derogari de la prevederile regulamentului

Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai prin P.U.D. sau P.U.Z., cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

CAPITOLUL 2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Cladirile, drumurile, retelele edilitare, amenajarile exterioare, imprejmuirile, etc se vor realiza pe baza PUZ aprobat, in baza certificatelor de urbanism si autorizatiei de construire eliberate conform prevederilor prezentului Plan Urbanistic Zonal.

La eliberarea autorizatiei de construire urmeaza sa se verifice:

- dreptul de proprietate al solicitantului asupra terenului;
- inscrierea functiunii solicitate in functiunea dominanta a zonei in care urmeaza sa se amplaseze cladirile;
- existenta tuturor pieselor scrise si desenate prevazute de Ordinul nr.1943/2001 al M.L.P.A.T. de aplicare a Legii nr.50/1991 modificata si completata, in documentatia de executie;
- respectarea aliniamentelor, distanțelor, regimului de inaltime, POT- ul si CUT- ul, prevazute in prezenta documentatie PUZ;
- respectarea executarii cladirilor si amenajarilor din materiale durabile;
- asigurarea bransarii cladirilor la retelele edilitare;
- asigurarea parcajelor necesare conform HGR 525 din 27.06.1996-Anexa 5;
- asigurarea platformelor de intoarcere.

Toate cladirile vor fi prevazute cu fundatii la min. 1.20 m adancime, cu respectarea recomandarilor avizului geotehnic elaborat.

2.1. Reglementari privind pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Utilizarea functionala a terenului se reprezinta grafic in documentatia de urbanism prin plansa – **U03 - Reglementari urbanistice – Zonificare.**

Colectarea deseurilor se va face la nivel de zona, prin euro pubele. La pozitionarea si dimensionarea punctelor de colectare se vor avea in vedere normele si actele normative in vigoare. Se propune conservarea si imbunatatirea calitatii mediului, printr-o judicioasa coordonare a factorilor poluanti.

Sunt strict interzise depozitarile intamplatoare ale gunoiului, mai ales in zonele plantate. In caz contrar, se vor lua masurile necesare, faptele in cauza fiind sanctionate drastic, conform legilor in vigoare.



De asemenea, activitățile de salubritate vor fi de natură să nu creeze probleme de sănătate, poluarea mediului sau să degradeze cadrul ambiental și imaginea civilizată.

2.2. Reglementări privind siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale este interzisă.

Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor care, prin natură și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice, altele decât cele de tip Seveso, este interzisă.

Zone de protecție și de siguranță

În vecinătatea obiectivelor care impun zone de protecție și de siguranță este obligatorie obținerea avizelor autorităților publice desemnate sau al administratorilor rețelelor potrivit prevederilor legale.

Zone de protecție sanitară

Zonele de protecție sanitară se stabilesc potrivit Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației aprobate cu OMS 119/2014.

Asigurarea compatibilităților funcțiunilor

Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliat în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale /UTR-urile cuprinse în prezentul regulament.

Apararea interesului public și facilități oferite proprietarilor

Terenurile destinate realizării drumurilor publice și a utilităților

Suprafețele de teren destinate realizării drumurilor, utilităților de interes public, parcaje de interes public și spațiilor verzi publice se instituie servitutea **non aedificandi**- interzicerea emiterii de autorizații pentru construcții definitive sau provizorii indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă.

Suprafețele de teren destinate creării și modernizării de drumuri vor fi dezmembrate și înscrise în cartea funciara cu categoria "drum". În cazul drumurilor publice terenurile necesare înființării/lărgirii acestora vor trece în domeniul public al orașului, în condițiile legii, anterior echipării edilitare și modernizării străzilor.

Prospecțele minime admisibile pentru drumurile publice sunt cuprinse în planșa - U06- Cai de Circulație.

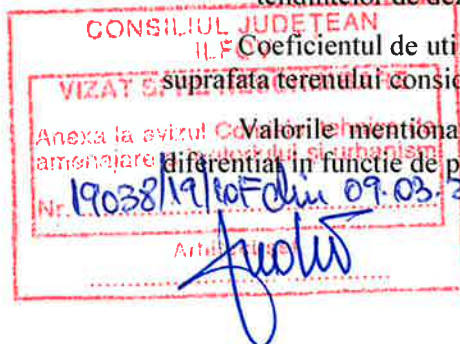
Procentul de ocupare al terenului

Procentul maxim de ocupare al terenului a fost stabilit pe baza:

- prevederilor regulamentului general de urbanism
- analizei critice a țesutului urban
- tendințelor de dezvoltare

Coeficientul de utilizare – C.U.T. reprezintă raportul dintre totalul ariei construite desfășurate și suprafața terenului considerat.

Valorile menționate în documentațiile de urbanism sunt maxime. Ele se stabilesc în mod diferențial în funcție de parcelar, regim de înălțime, echipare tehnico- edilitară etc.



Autorizarea executării construcției se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform prezentului regulament.

Indicatori existenți conform PUZ aprobat prin HCL nr 137 din 18.12.2007

POT = 55%
CUT maxim = 1.65
CUT maxim = 1.0 mpADC/ mp teren (P+4)
H max = 15 m (P+2)
= 8 m (P+1)
= 5.40 m (P)

Indicatori propusi:

M1: comer, servicii, alimentatie publica

POT max = 55 %

CUT max = 1.65 mp ADC/ mp teren;

H. max propus = 8.00 m

POT propus 28.29%

CUT propus 0.28

Nr. locuri de parcare = 113



Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea fata de drumurile publice sau de interes public

Amplasarea construcției față de drumurile publice sau de interes public se face ținând seama de condițiile cuprinse la articolul 18 din Regulamentul general de urbanism, de prevederile Ordonanței guvernului nr. 43/1997, cu modificările ulterioare și de alte reglementări specifice.

Amplasarea fata de aliniament

Construcțiile propuse vor fi retrase față de aliniamentul stradal la Calea București cu min 15 m

Amplasarea clădirii față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament. Nu se admit derogări de la prezentul PUZ.

Amplasarea fata de limitele laterale și limita posterioară a parcelei

La autorizarea construcțiilor se vor urmări următoarele retrageri:

Retragerea față de limita posterioară: **min. 5,00 metri;**

Retragerea față de limitele laterale dreapta-stanga: jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa dar min. 3,00 metri;

Regimul de aliniere a construcțiilor este prevăzut în planșa „U03 - Reglementări urbanistice – Zonificare”.

- Regimul de construire

- Condițiile de cod civil

Distanța minimă prevăzută de Codul Civil între construcție și limita de hotar (60 cm) nu se aplică pe parcursul prezentului regulament. Distanța minimă admisibilă în baza prezentului regulament între o construcție și limita de proprietate laterală și posterioară este de 1,0 m, măsurată la roșu, perpendicular pe limita de proprietate, între limita de proprietate înscrisă în Cartea Funciară și partea cea mai apropiată a zidului. Față de planul fațadei laterale se admit rezalitări de maxim 0,16 cm. Distanța minimă se admite în cazul zidurilor în care nu sunt practicate ferestre cu vedere. Se consideră ferestre fără vedere ferestrele cu parapet minim de 1,80 m și ferestrele fixe executate din materiale care nu permit vederea în mod permanent.

În cazul zidurilor în care sunt practicate ferestre cu vedere precum și în cazul balcoanelor, logiilor, bovindourilor și teraselor distanța minimă față de hotar va fi, potrivit Codului Civil, de 2,0 m.

Picătura streașinei trebuie să cadă obligatoriu în curtea proprie; distanța între proiecția acoperișului (inclusive jgheaburi) și împrejuririle spre vecini va fi de cel puțin 0,1 m și vor fi montate obligatoriu opritori de zăpadă. În zonele în care amplasarea clădirilor se face pe aliniament se admite orientarea pantelor învelitorii spre trotuar cu condiția montării unui sistem de colectare a apelor meteorice cu dirijare în canalizarea pluvială și montării parazăpezilor.

- Condițiile de însorire

- În cazul locuințelor, la stabilirea retragerilor funcționează și condiția de însorire. Este obligatoriu să se asigure pentru fiecare unitate locativă minim o cameră de locuit (recomandat pentru toate camerele de locuit) cu însorire directă de mai mult de 1,5 ore la solstițiul de iarnă. Condiții de însorire pot fi obligatorii și pentru alte funcțiuni protejate (învățământ, sănătate etc).

- Condiția de însorire este satisfăcută în principiu de respectarea între clădiri (limitele edificabilului clădirilor) a unei distanțe egale cu înălțimea la streașină/cornișă. Acolo unde respectarea acestei distanțe nu este posibilă poate fi necesar un studiu de însorire.

- Se vor avea în vedere și reglementările din Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației aprobate cu OMS 119/2014

- Reglementările de protecție la incendiu

Este obligatorie respectarea reglementărilor prevăzute în normativul de siguranță la foc a construcțiilor P118-99.

Amplasarea construcțiilor unele față de altele în aceeași incintă

Distanțele minime acceptate dintre clădirile alăturate sunt egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte (H/2), dar nu mai puțin de 5,00 m.

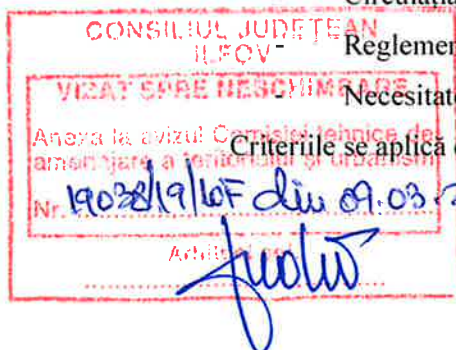
Criteriile de stabilire a amplasării față de limitele laterale și posterioară sunt:

- Condițiile de însorire
- Reglementările de protecție la incendiu
- Circulația carosabilă și parcare în interiorul incintei

Reglementări de protecție sanitară și alte reglementări de protecție a mediului

Necesitatea obținerii unei imagini urbane coerente sau alte exigențe urbanistice

Criteriile se aplică cumulativ.



Amplasarea fata de punctele cardinale

Igiena și confortul urban se realizeaza atat prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, prin orientarea corecta a construcțiilor conform cerințelor funcționale cat și prin evitarea amplasării construcțiilor unele față de altele astfel încât sa se umbreasca reciproc sau sa impiedice vizibilitatea boltii ceresti din interiorul incaperilor.

Prin prevederile prezentului regulament se urmareste respectarea normelor de igiena referitoare la însorire, iluminat natural, vizibilitate, ventilatie.

Orientarea construcțiilor trebuie sa aiba în vedere indeplinirea urmatoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi (inclusiv aport termic)
- asigurarea iluminatului natural
- asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic)
- asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii, rezolvabile prin mijloace urbanistice (lacase de cult) sau programe de arhitectura (majoritatea construcțiilor)

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Acces carosabil

Organizarea circulației se va face in conformitate cu propunerile din documentatia urbanistica P.U.Z.

Prin acces carosabil se intelege accesul cu gabarit de trecere a autovehiculelor dintr-o cale rutiera deschisa circulației publice (in cazuri speciale poate fi și o alee ocazional carosabilă).

Prin „servitute de trecere” se intelege dreptul de trecere reglementat potrivit legii civile prin acte între vii și care este instituit în beneficiul unei/unor alte proprietati.

Pentru ca o parcela sa fie construibila este obligatoriu ca accesul sa fie reglementat legal și urbanistic, respectiv:

- Reglementat legal = înscris într-un act valabil față de terti (înscris în CF)

- Reglementat urbanistic = care respecta regulile urbanistice valabile pentru amplasamentul respectiv – reguli înscrise într-o documentatie de urbanism aprobata – fie ea PUG sau PUZ.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces carosabil la drumurile publice, direct sau (după caz) prin servitute reglementată urbanistic și legal conform destinației construcției.

Zona analizată este străbatută de circulația de rang I, Calea Bucureștilor,

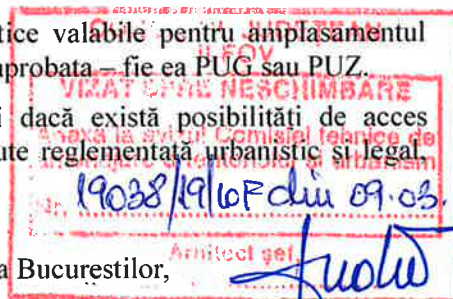
Amplasamentul viitoareii construcții este delimitat în partea de E de Str. Calea Bucureștilor.

Profilul transversal existent al strazii este unul neregulat, avand in dreptul parcelei un profil de 27.3 m, dintre care 21 m carosabil (3 benzi de 3,5 m latime pe sens) si 2 m pietonal stanga si inte 3-3.3 m dreapta.

Accessul pe pacela, format din 2 benzi cu latimea de 3.5 m pe sens, 7,00m total, se realizeaza din Calea Bucuresti, pe latura de Est, in partea nordica a acesteia.

Drumul carosabil din incinta, are o latime totala de 16,00m compus din 7,00 m carosabil (2 benzi de 3,5 m latime); 2,00 m pietonal si spatiu verde.

Iesirea de pe parcela, cu o latime de 7,00m (3.5m pe sens), catre Calea Bucuresti se realizeaza pe latura Estica, in extrema sudica a acesteia



Reguli cu privire la forma, dimensiunile si aspectul exterior al constructiilor

Inaltimea constructiilor

Autorizarea executării construcției se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale/unitățile teritoriale de referință din cadrul prezentului Regulament.

În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale.

Inaltimea constructiilor va fi conform plansei – **U03 - Reglementari urbanistice – zonificare.**

Subzona M1- subzona comert, servii, alimentatie publica

H. max propus = 8.00 m

Reguli generale privind aspectul exterior

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban.

Aspectul clădirii va fi subordonat cerințelor funcționale și exprimării prestigiului autoritatilor sau investitorilor, dar cu condiția să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Sunt interzise mansardele false.

Se interzice amplasarea spre stradă a anexelor de orice fel, cu excepția celor menționate la punctul precedent și cu excepția cabinelor poartă.

Se interzice amplasarea spre stradă a depozitelor.

Se interzice amplasarea construcțiilor cu fațada posterioară spre stradă.

Se interzic calcane/ fațade oarbe orientate spre stradă.

Volumetrie

Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului, regimul de înălțime și volumul caracterizează construcția. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament.

Imagine arhitecturala, finisaje exterioare, culori

Este interzisă utilizarea materialelor destinate finisajelor interioare (precum faianta, gresie, tapet etc) la exterior.

Este interzisă utilizarea elementelor decorative de proastă factură, fals artistice (exemple: baluștri, colonițe, turnulețe, amestecuri diverse de stiluri arhitecturale, pastişe, imitarea stilurilor istorice) care creează o imagine inadecvată locului.

Arhitectura noii cladiri va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

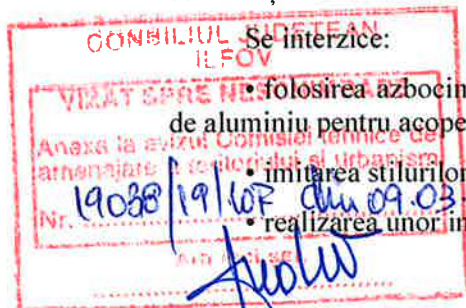
Utilizarea culorilor saturate, stridente este interzisă pentru finisajele exterioare de suprafață, la construcții cu valoare ambientală și în zonele verzi.

Se interzice:

• folosirea azbocimentului, a materialelor plastice, a cartonului asfaltat și a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

• imitarea stilurilor arhitecturale straine regiunii;

• realizarea unor imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor;



Se vor utiliza numai materiale cu comportare garantata in timp si care se integreaza in coerenta generala a zonei.

Pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale pe baza unor studii si avize suplimentare. Aspectul general va fi in acord cu arhitectura imobilului sau a imobilelor vecine.

Se interzic:

- dispozitivele sclipitoare, stridente sau cu iluminat agresiv;
- inscriptiile luminoase, moderniste care polueaza vizual;

Ca elemente importante în definirea imaginii urbane, vitrinele vor beneficia de un design de bună calitate, adaptat arhitecturii imobilului. Materialele utilizate vor fi de foarte bună calitate, indiferent că sunt de tip tradițional (lemn) sau modern (oțel, aluminiu, sticlă structurală etc).

Amplasarea de reclame, afișe, autocolante, anunturi, firme pe sticla vitrinelor, în exterior sau interior, e interzisă.

Reguli cu privire la echiparea edilitara

Imobilul (teren liber de construcții) nu deține racord la utilitățile publice existente în zonă: energie electrică, alimentare gaze naturale.

Alimentarea cu apă și canalizare:

-alimentarea cu apa se va realiza printr-o retea ramificata din polietilena de inalta densitate la care se vor bransa toate cladirile cu contorizare separata a consumurilor de apa; si prin extindere si racord la reseaua publica de apa.

-apele uzate menajere vor fi dirijate la retea de canalizare din incinta prin tuburi PVC, iar apele pluviale vor fi dirijate prin tuburi PVC catre un separator de hidrocarburi, ajungand apoi intr-un rezervor de retentie, iar ulterior se vor evacua pe teren;

Alimentarea cu energie electrică:

- bransamentul electric se va realiza prin extindere de la rețeaua de medie tensiune prin intermediul unui post de transformare;

Alimentarea cu gaze naturale:

- alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin extindere de rețea, cu acordul detinatorului de rețea si conform normativelor in vigoare

Reguli cu privire la amplasarea parcajelor, spatiilor verzi si imprejmuirilor

Parcaje - reglementari generale

Amplasarea parcajelor cu spațiile de manevră aferente se va face în incinta proprie. Toate parcajele la sol vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 4 locuri de parcare.

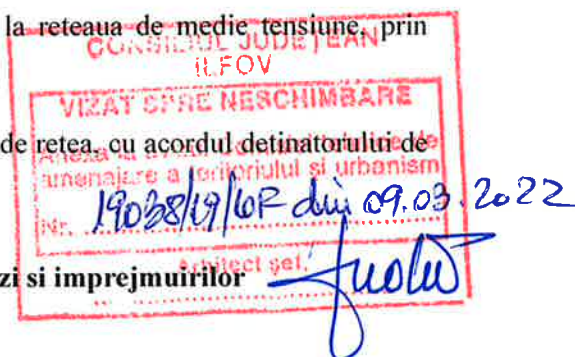
Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

Necesarul de locuri de parcare va fi asigurat in totalitate la nivelul solului. Calculul locurilor de parcare necesare se va face conform legislatiei in vigoare.

Spatii verzi- reglementari generale

Suprafata de spatii verzi din cadrul terenului studiat prin PUZ este de minim 20% din suprafata totala a terenului din care:

Suprafata spatiu verde = 3375.36 mp (20%)



Se recomandă ca plantarea spațiilor verzi să se facă în proporție de minim 80% cu specii locale, adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.

Imprejmuiri

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirii aflate pe parcelă.

Având funcțiune comercială, nu va fi realizată împrejmuirea spre Calea Bucureștilor.

Gardurile spre limitele laterale și limita posterioară a parcelei vor fi opace cu înălțimi de maximum 2 m

CAPITOLUL 3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

• Destinatia terenurilor si constructiilor

Conf. art. 37 – R.G.U. prin destinația unui teren sau a unei construcții se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în Regulamentele locale aferente planurilor de urbanism.

• Generalitati: Caracterul zonei

În cadrul amplasamentului studiat se identifică următoarea unitate teritorială de referință:

M1-subzona comerț, servicii, alimentație publică

Subzona M1-subzona comerț, servicii, alimentație publică

CAPITOLUL 4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Subzona M1-subzona comerț, servicii, alimentație publică

Subzona M1-subzona comerț, servicii, alimentație publică

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Caracterizare generală;

Componenta

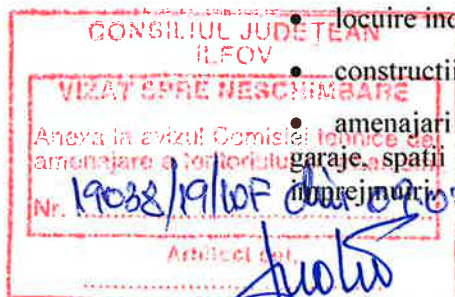
- Subzona comerț, servicii, alimentație publică

Funcțiunea dominantă;

- comerț/servicii
- alimentație publică

Funcțiuni complementare admise;

- institutii,
- locuire individuala
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare;
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmuiri.



UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Utilizări admise:

- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- Locuire individuală.
- spații pentru alimentație publică, comerț, servicii
- depozitare
- spații pentru funcțiuni comerciale și de prezentare
- spații pentru supermarket, hypermarket, strip mall
- spații pentru birouri-sediu de firmă
- spații pentru activități bancare
- farmacie
- spalatorie auto ecologică
- spații pentru panouri publicitare, totem

Utilizări admise cu condiționări:

- depozitari en-gros cu organizarea specifică a circulațiilor în incintă
- depozitari de materiale re folosibile
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice fără a încurca vizibilitatea
- stații de întreținere auto cu condiția organizării de acces și circulații separate
- stații de alimentare cu carburant cu condiția organizării de acces și circulații separate și asigurarea zonei de protecție
- spalatorii cu condiția organizării de acces și circulații separate



Utilizări interzise:

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- Realizarea unor false mansarde;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subsistență;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Spalatorii chimice;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea față de punctele cardinale

- se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor;
- amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 ½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

Amplasarea față de drumurile publice

- se vor respecta prospectele străzilor prevăzute în planșa U06 – Cai de Comunicatie

Amplasarea față de aliniament

- clădirile vor fi retrase față de aliniament conform liniei de aliniere stabilită prin planșa U03 - Reglementari urbanistice – Zonificare
- retragerea construcțiilor se va majora în cazul în care înălțimea propusă a construcției depășește distanța dintre fronturi.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

Zona analizată este străbatută de circulația de rang I, Calea Bucureștilor.

Amplasamentul viitoarei construcții este delimitat în partea de E de Str. Calea Bucureștilor.

Profilul transversal existent al străzii este unul neregulat, având în dreptul parcelei un profil de 27.3 m, dintre care 21 m carosabil (3 benzi de 3,5 m latime pe sens) și 2 m pietonal stanga și între 3-3.3 m dreapta.

Accessul pe parcela este format din 2 benzi cu latimea de 3.5 m pe sens, 7,00m total, realizandu-se din Calea Bucuresti, pe latura de Est, in partea nordica a acesteia.

Drumul carosabil din incinta, are o latime totala de 16,00m compus din 7,00 m carosabil (2 benzi de 3,5 m latime); 2,00 m pietonal si spatiu verde.

Iesirea de pe parcela, cu o latime de 7,00m (3.5m pe sens), catre Calea Bucuresti se realizeaza pe latura Estica, in extrema sudica a acesteia

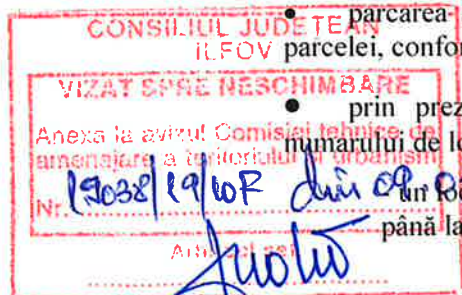
- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (servitute de trecere) de minim 4,00 m lățime;
- se va asigura, în mod obligatoriu, accesul carosabil pentru colectarea deșeurilor și pentru mijloacele de stingere a incendiilor.

Staționarea autovehiculelor

- parcare autovehiculelor se va realiza în afara circulațiilor publice, în interiorul parcelei, conform HGR 525/27.06.1996, anexa 5.

- prin prezentul regulament se dispune, cu caracter de obligativitate, alocarea numărului de locuri de parcare pentru clădirea nou creată, după cum urmează:

un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;



- un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
 - un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600-2.000 mp;
 - un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.
- Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masa.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ 2021_06_28 fara situatia existenta_recover-U07_Mobilare urbanistica.pdf

- Reteaua de alimentare cu apa va fi realizata prin extinderea rețelei de apa potabila a orasului Otopeni.
- Apele uzate menajere vor fi preluate de la instalatiile sanitare interioare si dirijate spre rețeaua ce exista in zona.
- Alimentarea cu energie electrica a noilor constructii se propune a se face din rețeaua electrica ce alimenteaza orasul Otopeni.
- Incalzirea agentului termic se face in sistem centralizat, cu centrale termice, alimentate cu gaze.
- bransamentele se vor realiza obligatoriu ingropat;
- firdizele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau, după caz, în construcție;

REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- **Înălțimea construcțiilor**
 - **H. max propus = 8.00 m**
- **Aspectul exterior al construcțiilor**
 - aspectul clădirilor va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță".
 - 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 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
 - firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare



REGULI CU PRIVIRE LA SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI

- **Spații plantate**
 - Va fi asigurat procentul necesar de spații verzi plantate;
 - Se prevede amenajarea unei perdele verzi, de vegetație, perimetrală
 - Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de garda și grădina cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;

- **Împrejmuiri**

- Pentru păstrarea caracterului unitar se recomandă ca și pentru celelalte utilizări admise să se utilizeze același tip de împrejmuiri ca și în cazul locuințelor

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENURILOR

- Procent maxim de ocupare a terenului (POT max) = 55 %
- Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT max) = 1.65 mp ADC/mp teren
- Regimul maxim de inaltime H max = 8.00 m



Intocmit,

Urb. Nicoleta Roxana PANA

urb. Costin NITA
urb. Elena OLTEANU
urb. Eliza RUNCEANU
urb. Delia SAPUNARU
urb. Theodora CHIRICA

