

URBANISM

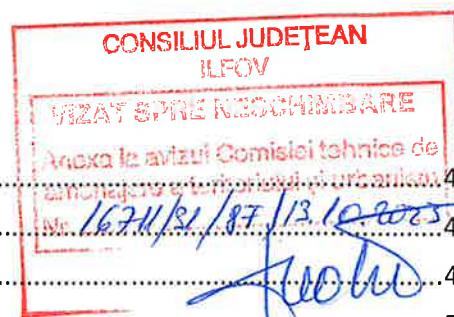
REGULAMENT LOCAL DE

**“ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU
OBIECTIVUL: CONSTRUIRE HYPERMARKET P+1E
PARȚIAL, MAGAZIN RETAIL PARTER, CONSTRUCȚII
ANEXE INTERIOARE ȘI EXTERIOARE, AMENAJĂRI
EXTERIOARE”**



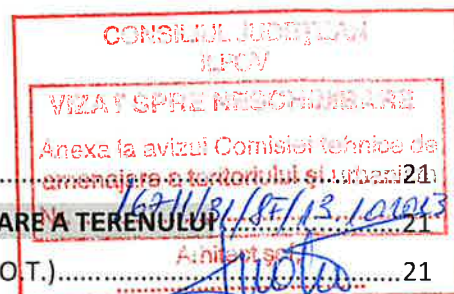
beneficiar:	AMCO OTOPENI S.A., MARCU CONSTANTIN ȘI MARCU GRĂȚIELA MONICA	
proiectant general:	GOLDBACH Design & Build s.r.l.	
proiectant urbanism:	ARH.URB. LAURA-ADRIANA MICU	
număr proiect:	68/2020	
adresa:	Oraș Otopeni, Șos. București-Ploiești km13,2/ Calea Bucureștilor, nr. 73-79; nr. cad. 117320; 116224, jud. Ilfov	
faza de proiectare:	Plan urbanistic zonal	revizia: 0
perioada de elaborare:	iulie 2023	





CUPRINS

PARTEA I - DISPOZIȚII GENERALE	4
CAPITOLUL 1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM	4
CAPITOLUL 2 - BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII	4
CAPITOLUL 3 - DOMENIUL DE APLICARE	5
PARTEA II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	5
CAPITOLUL 4 - REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT	5
CAPITOLUL 5 - REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC	11
CAPITOLUL 6 - REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	11
CAPITOLUL 7 - REGULI CU PRIVIRE LA asigurarea acceselor obligatorii: ACESE AUTO ȘI PIETONALE	12
CAPITOLUL 8 - REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ	12
CAPITOLUL 9 - REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII	13
CAPITOLUL 10 - REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI	13
PARTEA III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	13
CAPITOLUL 11 – UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE	13
PARTEA IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	14
GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI	14
U.T.R. M - COMERT ȘI SERVICII	14
SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	14
Articolul 1. – Utilizări admise	14
Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări	15
Articolul 3. – Utilizări interzise	16
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	16
Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	16
Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament	16
Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	17
Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	17
Articolul 8. – Circulații și accese	17
Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor	18
Articolul 10. – Înălțimea maximă admisă a clădirilor	19
Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor	19
Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară	19
Articolul 13. – Spații libere și plantate	20



Articolul 14. – Împrejmuiri.....	21
SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	21
Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.).....	21
Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.).....	21
ZC – ZONĂ CIRCULAȚII	21
SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	21
Articolul 1. – Utilizări admise.....	21
Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări.....	22
Articolul 3. – Utilizări interzise.....	22
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	22
Articolul 8. – Circulații și accese.....	22
Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor.....	22
Articolul 10. – Înălțimea maximă admisă a clădirilor.....	22
Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor.....	22
Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară.....	23
Articolul 13. – Spații libere și plantate.....	23
Articolul 14. – Împrejmuiri.....	23
SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	23
Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.).....	23
Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.).....	23
VA – CULOARE DE PROTECȚIA FAȚĂ DE INFRASTRUCTURA TEHNICĂ	23
SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	23
Articolul 1. – Utilizări admise.....	23
Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări.....	24
Articolul 3. – Utilizări interzise.....	24
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	24
Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni).....	24
Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament.....	24
Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.....	24
Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.....	24
Articolul 8. – Circulații și accese.....	24
Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor.....	24
Articolul 10. – Înălțimea maximă admisă a clădirilor.....	24
Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor.....	24
Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară.....	24
Articolul 13. – Spații libere și plantate.....	25
Articolul 14. – Împrejmuiri.....	25
SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	25
Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.).....	25

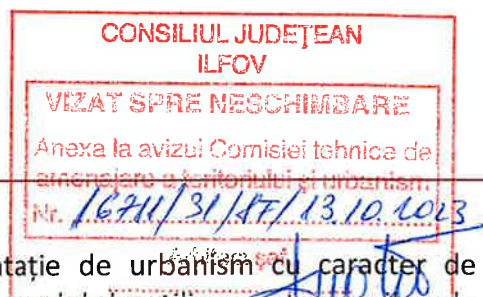
Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

PARTEA I - DISPOZIȚII GENERALE

CAPITOLUL 1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM



- 1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și amenajărilor aferente zonei de studiu propusă în documentația "ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU OBIECTIVUL: CONSTRUIRE HYPERMARKET P+1E parțial, MAGAZIN RETAIL PARTER, CONSTRUCȚII ANEXE INTERIOARE ȘI EXTERIOARE, AMENAJĂRI EXTERIOARE".
- 1.2. Prescripțiile (permisiuni și restricții) cuprinse în R.L.U., sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.
- 1.3. Regulamentul local de urbanism însoțește Planul Urbanistic Zonal și explicitează, detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z.
- 1.4. Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local. După aprobare, P.U.Z./R.L.U. aferent devine bază legală care reglementează modul de construire din zonă.
- 1.5. Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o și documentația inițială.

R.L.U. se aplică, în cazul de față la terenul ce a generat P.U.Z. cu o suprafață totală de **35.790.00 mp cf. acte și măsurători cadastrale.**

- 1.6. Suprafața de teren ce a generat P.U.Z. este de 35.790.00 mp cf. acte și măsurători cadastrale.

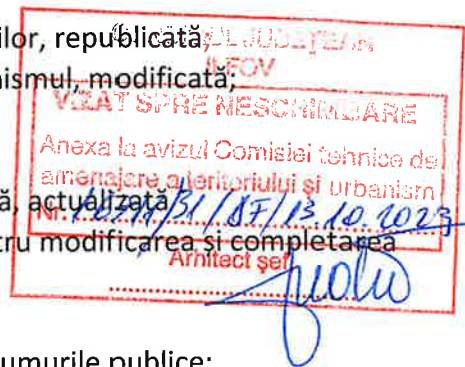
Zona studiată prin P.U.Z. este cuprinsă în intravilanul localității Otopeni, județul Ilfov și este delimitată la nord de Stadionul Otopeni, teren necadastrat, la est de Intrarea Stadionului, Șos. București-Ploiesti, locuințe, terenuri libere de construcții, zone de servicii, la sud de Intrarea Merișor, la vest de Intrarea Marin Sorescu, de canal desecări CCIII - Anif, locuințe și terenuri libere de construcții;

CAPITOLUL 2 - BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării regulamentului de față stau:

- Regulamentul General de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 republicat și Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal - elaborat de Institutul Național de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism și amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCUREȘTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, republicată;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată);
- Legea nr.287/2009 privind Codul Civil;
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată;
- Legea nr. 226/2013, privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea și completarea OUG 195/2005 privind protecția mediului;
- Legea drumurilor nr. 13/1974 și HGR nr. 36/1996;
- Ordonanța de urgență nr. 195/2002 privind circulația pe drumurile publice;
- P.U.G. aprobat al orașului Otopeni aprobat cu HCL 36/2000 prelungit prin HCL 8/29.01.2016
- Legea 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare;
- Legea 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național-Secțiunea a V-a
- H.G. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale;
- Ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000;
- Ordin M.L.P.A.T. NR. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM” Indicativ GM-007-2000;
- Alte legi și reglementări specifice.



Elaborarea acestei documentații s-a făcut în baza avizului de oportunitate nr. 4/8559/21/03.2022 emis de Primăria Orașului Otopeni.

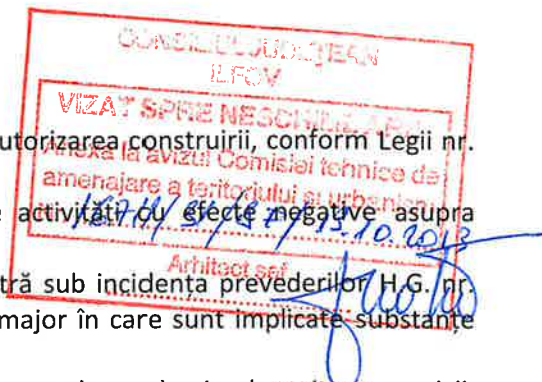
CAPITOLUL 3 - DOMENIUL DE APLICARE

- 3.1. Planul urbanistic zonal împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor din intravilan (Intravilanul este format din suprafețele de teren destinate construcțiilor și amenajărilor din localitate și trupuri existente în cadrul teritoriului administrativ). P.U.Z. propus studiază o suprafață care este în intravilanul orașului Otopeni.
- 3.2. Limita zonei studiate prin PUZ este figurată în planșa U2 - Reglementări urbanistice – zonificare funcțională.

PARTEA II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

CAPITOLUL 4 - REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

- 4.1. Pe teritoriul studiat, aferent documentației “ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU OBIECTIVUL: CONSTRUIRE HYPERMARKET P+1E parțial, MAGAZIN RETAIL PARTER, CONSTRUCȚII ANEXE INTERIOARE ȘI EXTERIOARE, AMENAJĂRI EXTERIOARE”, jud. Ilfov, Loc. Otopeni, Șos.



București-Ploiești; nr. cad. 117320; 116224, este permisă autorizarea construirii, conform Legii nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare.

- 4.2. Se interzice amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte negative asupra mediului.
- 4.3. În perimetrul P.U.Z. nu se vor realiza obiective noi care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.
- 4.4. Procesul de colectare și evacuare a deșeurilor menajere din zona de producție, depozitare, servicii, se va realiza având în vedere normele și legislația în vigoare.
- 4.5. Deșeurile se vor depozita într-un container de reciclare ambalaje sau pe o platformă betonată amenajată și vor fi preluate de o firmă autorizată.
- 4.6. Se vor respecta condiționările impuse prin studiul de impact asupra sănătății populației. În cazul în care poziția zonelor de aprovizionare, a generatoarelor, padocurilor de cărucioare și a parcarilor se modifică față de propunerea din P.U.Z., la faza A.C. se va reface studiul de impact asupra sănătății populației.
 - 4.6.1. Se recomandă folosirea unor echipamente silențioase și asigurarea întreținerii acestora pentru o bună funcționare în parametrii specificați, pe termen lung.
 - 4.6.2. Acute de zgomot pot apărea în momentul aprovizionării, sau datorită altor activități specifice, însă acestea se vor manifesta momentan, pe perioade scurte de timp.
 - 4.6.3. Activitățile comerciale propuse nu evacuează noxe sau mirosuri în atmosferă și nu necesită instalații de epurare speciale.
 - 4.6.4. Platformele pentru parcaje vor fi prevăzute cu separatoare de hidrocarburi în vederea eliminării impactului pe care scurgerile de lichide și lubrifianți auto îl pot avea asupra mediului.
 - 4.6.5. În condițiile respectării integrale a proiectului, obiectivul poate avea un impact pozitiv din punct de vedere socio-economic în zonă, iar eventulul impact negativ asupra sănătății populației poate fi evitat prin respectarea următoarelor condiții.
 - 4.6.6. Situația propusă permite funcționarea obiectivului în siguranță, prin respectarea tuturor măsurilor de reducere a riscurilor.
 - 4.6.7. În perioada de construire, șantierul va fi împrejmuit cu gard de protecție. Împrejmuirea va fi realizată conform planului Organizării de Șantier.
 - 4.6.8. Investiția este binevenită și nu contravine funcțiilor complementare admise. Scopul este acela de a asigura deservirea populației rezidente cu produse de primă necesitate în condiții de calitate sporite, precum și acela de a îmbunătăți aspectul urbanistic al zonei. Asigurarea unei infrastructuri care să conducă la dezvoltarea economică a zonei.
 - 4.6.9. Realizarea obiectivului este posibilă în condițiile în care funcționarea acestuia nu determină un risc semnificativ pentru sănătatea populației. Construirea și amenajarea obiectivului poate aduce un risc suplimentar de disconfort fonic, dar care prin măsurile de prevenire și prin respectarea avizelor autorităților responsabile, acesta este un risc nesemnificativ, acceptabil.
 - 4.6.10. Terenul liber din jurul construcției proiectate, care nu va fi amenajat ca platformă betonată, drum, acces pietonal sau parcaj, se va amenaja ca spațiu verde, prin înierbare, plantare de copaci și arbuști decorativi, eventual împrejmuirea poate fi dublată cu un gard viu, cu rol de protecție și ambientare.

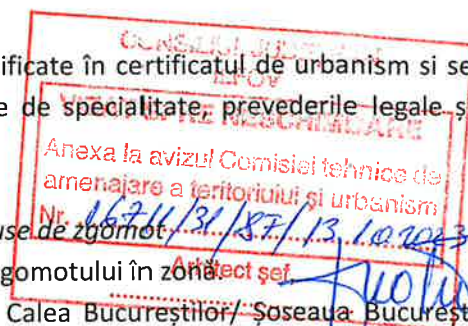
Condiții și recomandări

- 4.6.11. Pentru diminuarea impactului pe care activitatea desfășurată în amplasamentul analizat o poate avea asupra populației rezidente, sintetizăm, în continuare, câteva din măsurile esențiale pe care titularul de activitate le va avea în vedere.

4.6.12. La realizarea acestei investiții se vor obține avizele specificate în certificatul de urbanism și se vor respecta recomandările cuprinse în avizele/ studiile de specialitate, prevederile legale și normativele în vigoare.

Măsurile propuse pentru limitarea efectelor negative produse de zgomot:

- 4.6.13. Funcțiunea propusă nu aduce o creștere semnificativă a zgomotului în zonă.
- 4.6.14. Principala sursă de zgomot este de la traficul rutier al Calea Bucureștilor/ Șoseaua București-Ploiești/DN1, Intrarea Stadionului, Intrarea Merișor, Str. Marin Sorescu cu care obiectivul are vecinătate directă, dar și de Stadionul Otopeni în perioada meciurilor și antrenamentelor.
- 4.6.15. În faza de construire, pentru a nu depăși limita de zgomot, va trebui să se impună respectarea nivelului emisiilor de zgomot în mediu, produs de echipamente destinate utilizării în exteriorul clădirilor, iar pentru mijloacele auto staționarea cu motorul oprit și manipularea materialelor cu atenție, pentru evitarea zgomotelor inutile.
- 4.6.16. Pentru menținerea unui nivel al zgomotelor și vibrațiilor cât mai redus se recomandă ca întreținerea utilajelor, reparația și revizuirea acestora să se facă conform cărții tehnice a utilajului.
- 4.6.17. De asemenea, utilajele folosite trebuie să se încadreze în norme, privind limitarea nivelului emisiilor de zgomot în mediu, produs de echipamente destinate utilizării în exteriorul clădirilor. Potrivit acesteia, utilajele folosite trebuie să aibă aplicat în mod vizibil, lizibil și de neșters marcajul european de conformitate CE însoțit de indicarea nivelului garantat al puterii sonore.
- 4.6.18. Indicele de izolare auditivă (nivelul de performanță stabilit conform reglementărilor tehnice în vigoare), va fi realizat printr-o serie de măsuri tehnice, precum:
- izolarea la zgomotul aerian prin masa pereților și planșelor;
 - izolarea la zgomotul de impact, prin pardoseli care amortizează zgomotul;
 - izolarea acustică la zgomotul provenit din spații adiacente, prin elemente de construcție care asigură un nivel de zgomot sub 38 dB în spațiile comune;
 - separarea spațiilor cu cerințe deosebite d.p.d.v. al confortului acustic, de spațiile producătoare de zgomot (spații gospodărești și spații tehnico-utilitare); izolarea corespunzătoare a elementelor despărțitoare;
 - prevederea de echipamente dinamice cu nivel de zgomot scăzut în funcționare.
- 4.6.19. Toate activitățile vor fi planificate și desfășurate astfel încât impactul zgomotelor să fie redus; se interzice desfășurarea de alte activități decât cele specifice obiectivului.
- 4.6.20. Funcționarea obiectivului să nu ducă la depășirea normelor privind nivelul zgomotului și al vibrațiilor din zona de locuit prevăzute în Ord. 119/2014, cu completările și modificările ulterioare, în SR nr. 10009/2017 – Acustica urbana, în conformitate cu SR ISO 1996/1-08 și SR ISO 1996/2-08. Aceasta recomandare se referă la zgomotul produs de funcționarea obiectivului, spre deosebire de zgomotele produse de alte surse existente în zona (ex. trafic auto).
- 4.6.21. Pentru a nu depăși limita de zgomot societatea va trebui să impună pentru mijloacele auto ce deservește funcțiunea limitarea vitezei de deplasare în interiorul incintei și se va asigura întreținerea cailor de acces interioare astfel încât să nu existe denivelări ce pot genera zgomot. Această recomandare se referă la zgomotul produs de funcționarea obiectivului, spre deosebire de zgomotele produse de alte surse existente în zona (ex. trafic auto).
- 4.6.22. Se va stabili programul de aprovizionare a magazinului astfel încât deranjul creat vecinătăților să fie minim - primirea mărfii nu se va face în timpul nopții și nici la orele de odihnă din timpul zilei.
- 4.6.23. Se vor evita acutele sonore și zgomotele inutile în cadrul manevrelor de manipulare a mărfurilor.



4.6.24. Conform calculelor estimative se apreciază că în condițiile funcționării echipamentelor de climatizare / răcire în parametri tehnici prevăzuți, nu se preconizează că vor exista depășiri ale limitelor de zgomot admise pentru zonele locuite.

4.6.25. Suplimentar, dacă vor exista sesizări din partea populației și se vor constata prin măsurători depășiri ale nivelului de zgomot, zona obiectivului se va amenaja cu panouri fonoabsorbante în zona echipamentelor HVAC, în zona de aprovizionare, în zona carucioarelor și eventual pe laturile dinspre vecinătățile locuite (în zona parcarilor), care să asigure protecție împotriva propagării zgomotelor.

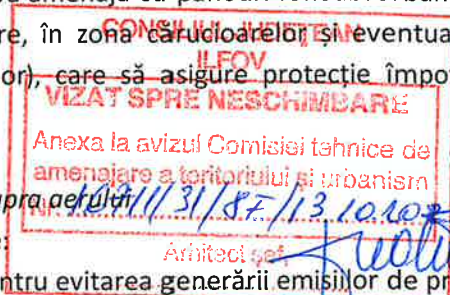
Măsuri propuse pentru limitarea efectelor negative asupra aerului

4.6.26. În perioada de construire vor fi respectate următoarele:

- stropirea permanentă a platformelor șantierului, pentru evitarea generării emisiilor de praf în atmosferă datorită lucrărilor de săpătura pentru aleile de circulație; umectarea materialelor demolate;
- transportul materialelor și deșeurilor produse în timpul executării lucrărilor de construcții se va face cu mijloace de transport adecvate, acoperite cu prelată, pentru evitarea împrăstierii acestora;
- se va alege traseul cel mai scurt între locul de asigurare al materiilor prime și locul de punere în operă.
- Nu se va părăsi incinta organizării de șantier cu roțile autovehiculelor și/sau caroseria murdară;
- se vor folosi plase de retenție a particulelor de praf rezultate în urma operațiunilor de execuție și se va practica stropirea cu apă;
- pe perioada execuției lucrărilor vor fi asigurate măsurile și acțiunile necesare pentru prevenirea poluării factorilor de mediu cu pulberi, praf și noxe de orice fel prin folosirea plaselor de protecție care vor împrejmui zona de lucru;
- în etapa de șantier, pentru a se evita creșterea concentrației de pulberi în suspensie în aer se va avea în vedere stropirea suprafețelor de teren la zi și curățirea corespunzătoare a mijloacelor de transport la ieșirea din șantier;
- se va întocmi și respecta graficul de execuție a lucrărilor cu luarea în considerație a condițiilor locale și a condițiilor meteorologice;
- se va asigura restricționarea vitezei de circulație a autovehiculelor în corelare cu factorii locali;
- pe toată perioada realizării lucrărilor de realizare a investiției vor fi respectate prevederile STAS 12574/1987 privind condițiile de calitate ale aerului din zonele protejate în ceea ce privește pulberile.

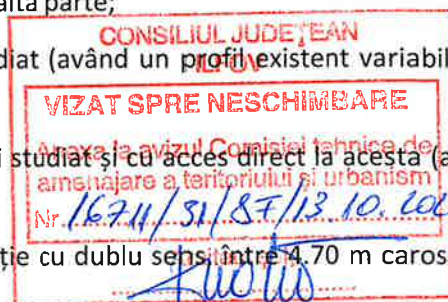
În perioada de funcționare a obiectivului vor fi respectate următoarele măsuri:

- efectuarea activităților de transport, manipulare, pregătire deșeuri strict în spațiile special destinate și cu autovehicule/echipamente/utilaje adecvate;
- planificarea activităților din care pot rezulta mirosuri dezagreabile persistente, sesizabile olfactiv, ținând seama de condițiile atmosferice, astfel încât să se evite perioadele defavorabile dispersiei pe verticală a poluanților (inversiuni termice, timp înnorat), pentru prevenirea transportului mirosului la distanțe mari;
- exploatarea și întreținerea corespunzătoare a instalațiilor HVAC;
- exploatarea și întreținerea corespunzătoare a tuturor echipamentelor și utilajelor din dotarea instalațiilor existente pe amplasament;
- respectarea tehnologiilor specifice fiecărei activități;
- în cazul în care vor apărea sesizări privind mirosul obiecțional, se va întocmi un plan de gestionare a disconfortului olfactiv și se vor prevedea și aplica măsuri pentru minimizarea acestuia.



4.6.28. Zona studiată este străbătută de:

- Calea Bucureștilor/ Șoseaua București-Ploiești/DN1, cu acces direct la terenul studiat (având un profil existent general de 27,30 m, cu 21,1m carosabil și 3,2 m pietonal și spațiu verde pe o parte și 3,00 m spațiu pietonal și spațiu verde pe cealaltă parte);
- Intrarea Stadionului, cu acces direct la terenul studiat (având un profil existent variabil între 4,90 m - 5,90 m carosabil);
- Intrarea Merișor, din partea de sud-vest a terenului studiat și cu acces direct la acesta (are un profil general variabil între 5,00 m-5,40 m carosabil);
- Str. Marin Sorescu are profil variabil, fiind o circulație cu dublu sens între 4.70 m carosabil și 6.50 m carosabil;

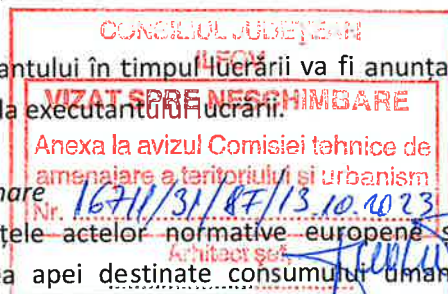


iar construcțiile propuse se vor situa la o distanță care se poate aprecia că nu va permite periclitarea calității aerului.

Măsurile adoptate pentru prevenirea/ reducerea poluării apelor și solului / subsolului în perioada de construire

- 4.6.27. Se va evita poluarea apelor prin scurgeri de carburanți, uleiuri de la utilaje. Scurgerile de ulei sau alți carburanți sunt controlate de constructor prin procedurile interne ale acestuia. În general, se urmărește ca utilajele să fie în bună stare de funcționare. Schimburile de ulei nu se fac în amplasament.
- 4.6.28. Operațiile de întreținere și reparație a utilajelor și echipamentelor vor fi realizate în atelier/locații cu dotări adecvate.
- 4.6.29. Se vor înlătura toate materialele sau depunerile din zona canalizărilor pentru a se evita obturarea acestora.
- 4.6.30. Depozitarea materialelor de construcție și a stratului de sol fertil decopertat de la suprafața se va face în zone special amenajate pe amplasament, fără a se afecta circulația în zona obiectivului.
- 4.6.31. Refacerea siturilor după execuție, unde va fi cazul, se va face prin așternere de sol vegetal pentru asigurarea condițiilor pedologice de refacere a biodiversității.
- 4.6.32. Alimentarea cu carburanți a utilajelor și mijloacelor de transport se va face de la stații de distribuție carburanți autorizate.
- 4.6.33. Se va asigura controlul strict al transportului materialelor de construcții cu autovehicule, pentru prevenirea deversărilor accidentale pe traseu.
- 4.6.34. În cazul poluării accidentale a solului cu produse petroliere și uleiuri minerale de la vehiculele grele și de la echipamentele mobile se va proceda imediat la utilizarea materialelor absorbante, la decopertarea solului contaminat, stocarea temporară a deșeurilor rezultate și a solului decopertat în recipiente adecvate în vederea neutralizării de către firme specializate.
- 4.6.35. Depozitarea stocurilor de materiale de construcții în spații special amenajate, îngrădite, în șantier.
- 4.6.36. Constructorul va asigura:
 - Utilizarea de materiale și materii prime cu impact minim asupra mediului;
 - Depozitarea materialelor necesare numai în locuri special amenajate și marcate;
 - Strângerea materialelor folosite după terminarea lucrărilor și transportarea acestora la sediul prestatorului;
 - Eliberarea terenului de materiale care pot să degradeze sau să polueze zona;
 - Limitarea deplasării echipelor și echipamentului numai pe căile de acces aprobate;

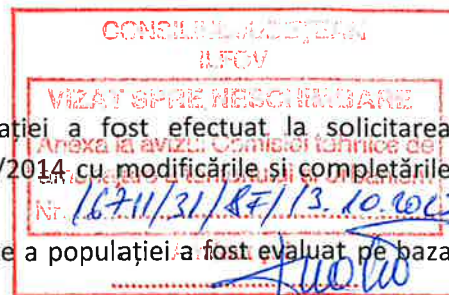
- Colectarea selectivă a deșeurilor rezultate în urma lucrărilor de construcții;
- Efectuarea transportului deșeurilor în condiții de siguranță la agenții economici specializați în valorificarea deșeurilor;
- Este interzisă arderea/neutralizarea și abandonarea deșeurilor în instalații, respectiv locuri neautorizate acestui scop;
- Pentru orice eveniment de mediu apărut din vina executantului în timpul lucrării va fi anunțat imediat beneficiarul iar înlăturarea efectelor se va face pe cheltuiala executantului în lucrării.



În perioada de exploatare/funcționare

- 4.6.37. Calitatea apei potabile trebuie să îndeplinească cerințele actelor normative europene și românești (Directiva EU nr. 2184/2020 privind calitatea apei destinate consumului uman; Ordonanța nr. 7/2023 privind calitatea apei destinate consumului uman, publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 63 din 25 ianuarie 2023).
- 4.6.38. Gestionarea deșeurilor se va efectua în condiții de protecție a sănătății populației și a mediului supuse prevederilor legislației specifice în vigoare. Se interzice depozitarea neorganizată a deșeurilor.
- 4.6.39. Se propune în incintă, amenajarea unei platforme pentru păstrarea pubelelor destinate colectării și depozitării deșeurilor, presortare pe categorii, în vederea valorificării prin societăți abilitate.
- 4.6.40. Deșeurile inerte rezultate din activitatea de construire, vor fi depozitate separat și vor fi transportate de firma specializată, pe bază de contract.
- 4.6.41. Pentru apele uzate provenite de la suprafața aferenta parcajelor și circulațiilor carosabile se vor prevedea separatoare de hidrocarburi, conform normelor în vigoare.
- 4.6.42. După realizarea investiției, vor fi necesare măsuri permanente de întreținere a spațiilor plantate, a amenajărilor din incintă, astfel încât să nu se producă degradări importante ale terenului.
- 4.6.43. În faza de funcționare nu se preconizează să fie generate substanțe și preparate chimice periculoase care să afecteze factorii de mediu.
- 4.6.44. Împotriva senzației de disconfort a populației prin producerea de eventuale zgomote, vibrații, mirosuri, praf, fum a investiției propuse, care afectează liniștea publică sau locatarii adiacenți obiectivului se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.
- 4.6.45. Spațiile amenajate pentru parcare a autovehiculelor vor fi situate la distanțe de minim 5,00 m de ferestrele camerelor de locuit, conform reglementarilor Ordinului M.S. nr. 119/2014 reactualizat privind normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață a populației.
- 4.6.46. Accesul auto și pietonal se va realiza din: Calea Bucureștilor/ Șoseaua București-Ploiești/DN1, cu acces direct la terenul studiat, din Intrarea Stadionului, cu acces direct la terenul studiat, din Intrarea Merișor, din partea de sud-vest a terenului studiat și cu acces direct la acesta și din Str. Marin Sorescu.
- 4.6.47. Menționăm că funcționarea obiectivului se va derula după un program specific activității, zilnic, de la ora 7.30-22.00. Aprovizionarea cu marfă se va realiza exclusiv dimineața, înaintea orei de deschidere a magazinului.
- 4.6.48. În procedura de autorizare a altor construcții în zona învecinată obiectivului, DSP județean va stabili necesitatea efectuării studiului de impact asupra sănătății, în funcție de natura fiecărui obiectiv, având în vedere activitatea și teritoriile protejate existente din vecinătate.

Concluzii



- 4.6.49. Studiul de impact asupra stării de sănătate a populației a fost efectuat la solicitarea beneficiarului și adresei DSP Ilfov, conform Ord. MS 119/2014 cu modificările și completările ulterioare.
- 4.6.50. Impactul obiectivului de investiție asupra stării de sănătate a populației a fost evaluat pe baza elaborării unui studiu de impact prospectiv.
- 4.6.51. Pe baza informațiilor prelucrate s-a constatat că impactul negativ este în majoritate pe termen scurt, aferent fazei de construcție, și poate fi minimalizat prin respectarea și implementarea măsurilor prevăzute.
- 4.6.52. În documentație au fost prevăzute măsuri de protecție privind reducerea impactului asupra mediului și a sănătății populației. Respectarea acestor măsuri și a condițiilor tehnice privind dotările, cât și exploatarea în condiții de siguranță a instalațiilor în sistem monitorizat va asigura protecția sănătății populației.
- 4.6.53. În condițiile respectării integrale a proiectului și a recomandărilor din studiul de evaluare distanțele față de vecinătăți pot fi considerate perimetru de protecție sanitară și obiectivul poate funcționa pe amplasamentul existent.
- 4.6.54. Considerăm că activitățile care se vor desfășura în cadrul acestui obiectiv de investiție și schimbarea destinației funcționale a zonei nu creează premisele afectării negative a confortului și stării de sănătate a populației din zonă.
- 4.6.55. Calitatea vieții și standardele de viață ale comunității locale vor fi îmbunătățite și nu vor fi afectate negativ de punerea în practică a proiectului, în condiții normale de funcționare.
- 4.6.56. Considerăm că funcționarea obiectivului nu va influența negativ starea de sănătate sau confortul locuitorilor din vecinătate; obiectivul de investiție poate avea un impact pozitiv din punct de vedere socio-economic și administrativ în zonă, iar eventualul impact negativ asupra sănătății populației poate fi evitat prin respectarea condițiilor enumerate.

CAPITOLUL 5 - REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

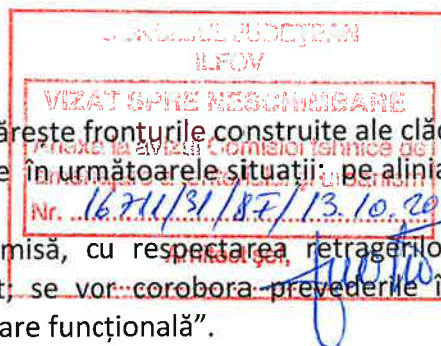
- 5.1. Expunerea la riscuri naturale. Toate categoriile de construcții pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicată privind calitatea în construcții.
- 5.2. Aspectul exterior al construcțiilor. Se va respecta caracterul general al zonei și armonizarea cu aspectul clădirilor învecinate valoroase (materiale, registre, detalii, volumetrie). Se va urmări ridicarea aspectului arhitectural al clădirilor și aspectul urbanistic al zonelor de amplasare. Se vor folosi materiale pentru finisaje moderne și durabile.

CAPITOLUL 6 - REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

- 6.1. Pentru fiecare zonă funcțională se stabilesc reguli de amplasare a construcțiilor între ele sau față de alte limite naturale sau convenționale, și care se vor respecta, pentru crearea condițiilor obligatorii de confort, dar și de intervenție în cazuri de seisme sau incendii.
- 6.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale conform anexei 3 la H.G.R. nr. 525/1996.
- 6.3. Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.
- 6.4. Aliniamentul reprezintă limita de demarcație între terenul aparținând domeniului public și

cel privat.

- 6.5. Regim de aliniere – linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor.
- 6.6. Față de aliniament construcțiile pot fi amplasate în următoarele situații: pe aliniament sau retrase de la aliniament.
- 6.7. Autorizarea executării construcțiilor este permisă, cu respectarea retragerilor față de aliniament impuse prin prezentul regulament, se vor corobora prevederile înscrise în planșa – “U2-Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională”.

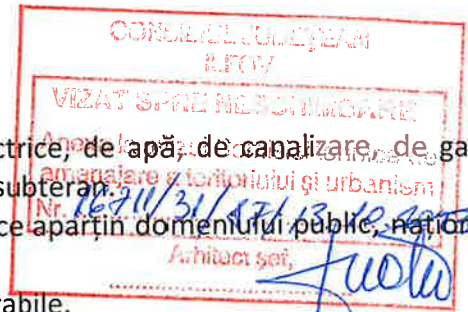


CAPITOLUL 7 - REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII: ACESE AUTO ȘI PIETONALE

- 7.1. Autorizarea este permisă dacă se asigură acces carosabil la drumuri/circulații publice, în mod direct sau prin servitute reglementată urbanistic prin PUG/PUZ, conform destinației construcției;
- 7.2. Accesul carosabil va corespunde cerințelor privind securitatea la incendiu și protecția civilă, potrivit caracteristicilor construcțiilor și utilizărilor funcționale;
- 7.3. Autorizarea este permisă dacă se asigură accesuri pietonale dintr-un drum public; Accesurile pietonale vor permite circulația persoanelor cu handicap/dizabilități locomotorii.
- 7.4. Acesele pietonale trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel. Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei.
- 7.5. Executarea străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.
- 7.6. Racordarea circulațiilor din incintă la drumurile publice va respecta gabaritul autovehiculelor de transport și distribuție necesare funcțiunii.
- 7.7. Pentru drumurile ce se termină în fundături este necesară amenajarea acestora în așa fel încât să permită întoarcerea vehiculelor.
- 7.8. Acesele carosabile și pietonale nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere. Ieșirile din incintă trebuie să fie bine marcate și semnalizate astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice. În dreptul ieșirilor din incintă, trotuarul va fi întrerupt și rotunjit la colțuri.
- 7.9. Crearea de noi accesuri sau orice alte intervenții asupra drumului public se fac cu acordul și autorizația eliberate de administratorul drumului, cu respectarea prevederilor OG, nr. 43/1997 cu modificările și completările ulterioare, precum și a Regulamentului general de urbanism;

CAPITOLUL 8 - REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

- 8.1. Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente sau prin soluții individuale.
- 8.2. Se va face branșarea la rețele edilitare – apă, canalizare, energie electrică de către beneficiar.
- 8.3. Se poate face branșarea la rețeaua de gaze naturale din zonă.
- 8.4. Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.
- 8.5. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua publică se suportă în întregime de către investitor sau beneficiar.



- 8.6. Rețelele de alimentare și racordurile la rețelele electrice, de apă, de canalizare, de gaze naturale, energie termică și cablu TV vor fi amplasate subteran.
- 8.7. Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz.
- 8.8. Se recomandă consumul de energie din surse regenerabile.

CAPITOLUL 9 - REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

- 9.1. Pentru a fi construibil un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public sau prin servitute de trecere, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile.
- 9.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor articolelor privind ocuparea terenului din R.G.U.
- 9.3. Parcelele se pot unifica sau dezmembra, fara a fi necesara o altă documentație PUZ, caz în care prevederile prezentului regulament se aplică întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile unificări sau dezmembrări.

CAPITOLUL 10 - REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

- 10.1. Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Se va ține seama de mărimea și funcțiunea dominantă a zonei, în care este amplasată construcția.
- 10.2. În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi, numai în condițiile în care destinația construcțiilor o impune:
- împrejurimile opace spre vecinătăți și transparente spre stradă din care 0,60 m soclu opac dublată de gard viu;
 - împrejurimile la aliniament se vor realiza în totalitate în interiorul parcelei;
 - împrejurimile opace sunt admise pentru separarea unor servicii funcționale care necesită o protecție specială;
 - înălțimea maximă a împrejurimilor va fi de 2,20 m;
 - porțile împrejurimilor se vor deschide obligatoriu spre interiorul parcelei sau vor fi glisante în planul împrejuririi.

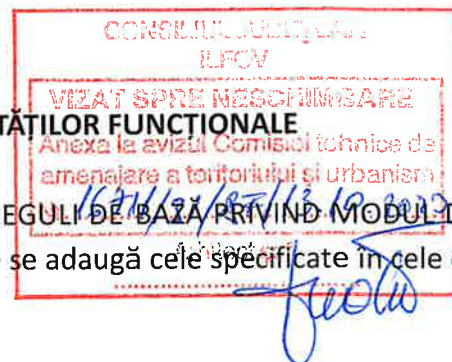
PARTEA III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

CAPITOLUL 11 – UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Terenul ce a generat prezenta documentație PUZ, are o suprafață de **35.790,00 mp cf. acte și măsurători cadastrale.**

Terenul a fost împărțit în următoarele zone funcționale:

- **U.T.R. M - Comerț și servicii**
- **ZC - Zonă circulații**
- **VA - Culoare de protecție față de infrastructura tehnică**



PARTEA IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCIONALE

Se vor respecta prevederile prezentate în PARTEA II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, a prezentului regulament, la care se adaugă cele specificate în cele ce urmează.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona ce face obiectul documentației de urbanism – PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 4/ 8559/21.03.2022 – terenul aflat în localit. Otopeni, Șos. București-Ploiești km 13,2/Calea Bucureștilor, nr. 73-79, nr.cad. 117320, 116224, jud. Ilfov, în suprafață de 35.790,00 mp cf. acte și măsurători cadastrale și se află în intravilanul orașului Otopeni.

Terenul ce face obiectul P.U.Z. este în proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

Amplasamentul este situat în intravilan, în partea sudică a orașului Otopeni, pe Șos. București-Ploiești km 13,2/Calea Bucureștilor, nr. 73-79, nr.cad. 117320, 116224, jud. Ilfov, la o distanță de 1 km de București. Vecinătățile sunt reprezentate de zone de locuire individuală, colectivă, agrement și servicii.

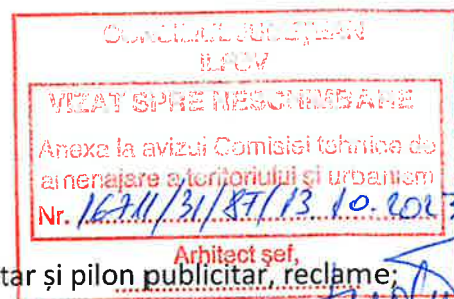
U.T.R. M - COMERT ȘI SERVICII

SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. – Utilizări admise

- spații comerciale;
- servicii;
- spații și galerii comerciale;
- magazin retail/supermagazin/hypermagazin/hypermarket;
- echipamente publice;
- construcții anexe:
 - container bufet IMBISS și cort – spațiu de servire fast food;
 - container reciclare ambalaje;
 - post Trafo;
 - bazin rezervă incendiu;
 - bazin de retenție, stație de pompe;
 - padoc cărucioare - copertină cărucioare;
 - amenajări exterioare incintă:
 - platforme parcare;
 - spații verzi;
 - drumuri;
 - trotuare;
- accese:
 - rutiere – clienți și aprovizionare;

- pietonale;
- racorduri la drumurile publice;
- instalații și racorduri tehnico-edilitare;
- bazin ape pluviale;
- împrejmuirea terenului;
- semnale publicitare, panouri publicitare, totem publicitar și pilon publicitar și pylon publicitar, reclame;
- organizare de șantier;
- branșare la utilități și rețele instalații;
- rețele canalizare;
- sport, fitness, aerobic, alimentație publică, supermarket, restaurant, cafenea, bar, pub, comerț, zonă de recreere și petrecere a timpului liber și interacțiune socială, proiecție video, spații administrative, circulații, terase descoperite și altele asemenea;
- sedii ale unor companii și firme (birouri), servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- agenții de turism;
- showroom-uri;
- proiecție video în spații închise/deschise;
- alimentație publică specifică programului de centru comercial;
- zonă de recreere, petrecere a timpului liber și interacțiune socială;
- amenajări de spații de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement, joc și sport, locuri de joacă pentru copii;
- circulații carosabile și pietonale;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații administrative, circulații, terase descoperite etc;
- parcaje în subteran, la sol și multietajate;
- servicii sociale, colective și personale;
- spații verzi plantate, amenajate, scuaruri etc;
- construcții aferente echipării edilitare;
- construcții aferente gospodăriei comunale;
- anexe sanitare;
- depozitarea și distribuția bunurilor și materialelor;
- depozite cu caracter nepoluant;
- spații de producție cu caracter nepoluant.

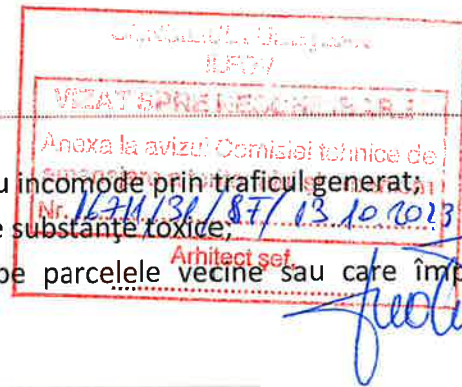


Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

- (1) pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonarea seismică;
- (2) se admite completarea/extinderea cu clădiri comerciale, de servicii sau adăpostind spații tehnice în limita indicatorilor urbanistici propuși, cu condiția să se asigure accesul carosabile și pietonale necesare;
- (3) se admite extinderea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament.

Articolul 3. – Utilizări interzise

- (1) orice utilizări, altele decât cele menționate mai sus;
- (2) activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- (3) depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe toxice;
- (4) lucrări care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.



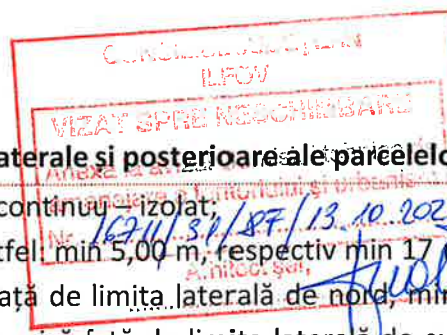
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- (1) Pentru a fi construibil un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile.
- (2) Parcelele sunt considerate construibile dacă respectă următoarele condiții:
 - Front minim la stradă a parcelei (lotului sau terenului) este de minim 12,00 m.
 - Adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia, dar nu mai mica de 15,00 m.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor articolelor privind ocuparea terenului din R.G.U.
- (4) Parcelele se pot unifica sau dezmembra, caz în care prevederile prezentului regulament se aplică întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile unificări sau dezmembrări, fără a fi necesară o altă documentație de tip P.U.Z.

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- (1) Aliniamentul reprezintă limita de demarcație între terenul aparținând domeniului public și cel privat.
- (2) Amplasarea construcțiilor față de aliniament se va face cu o retragere de minim 130,00 m din ax (Șoseaua București-Ploiești) în partea de vest și min 5m (Intrarea Merișor) în partea de sud, conf. planșei U2 – Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională
- (3) Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.
- (4) Este interzisă depășirea edificabilului cu balcoane, console sau bowindowuri.
- (5) În fâșia non-aedificandi dintre aliniament și aliniere nu se permite nici o construcție cu excepția echipamentelor de control acces, platformelor de echipamente, construcțiilor tehnice și echipamentelor tehnice, posturilor trafo, punctelor de bransament/conexiune, echipamentelor de reciclare deșeuri, spațiilor verzi, împrejmuirilor, aleilor de acces, platformelor pietonale și carosabile de incintă, parcajelor, elementelor publicitare: totemurilor, pilonilor de reclamă, panourilor publicitare, steagurilor.
- (6) Ieșirile din retragerea față de aliniament la construcțiile cu caracter definitiv (trepte de acces, vitrine, rampe de acces, copertine, burlane, jgheaburi, streașină s.a.) sunt acceptate, dar fără să depășească 1,50 m.



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

- (1) Clădirile se vor amplasa în regim de construire discontinuu – izolat.
- (2) Clădirile se vor retrage față de limitele laterale astfel: min 5,00 m, respectiv min 17 m dar nu mai puțin din jumătate din înălțimea la cornișă față de limita laterală de nord, min 5,00 m dar nu mai puțin din jumătate din înălțimea la cornișă față de limita laterală de sud și min 5,00 m dar nu mai puțin din jumătate din înălțimea la cornișă față de limita laterală de vest, conform planșei – “U2-Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională”.
- (3) Clădirile care alcătuiesc fronturi discontinue se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 metri.
- (4) Este interzisă depășirea edificabilului cu balcoane, console sau bowindowi.
- (5) În fâșia non-aedificandi dintre retragere și limita de proprietate nu se permite nicio construcție cu excepția construcțiilor tehnice și echipamentelor tehnice.
- (6) Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor va respecta normele prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 referitoare la amplasarea clădirilor în vecinătatea locuințelor și asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor, distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

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

- (1) Clădirile se vor amplasa în regim de construire discontinuu – izolat.
- (2) În funcție de mărimea parcelei, pe suprafața acesteia pot fi amplasate una sau mai multe construcții principale și anexe. Se admite ca distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 4,00 m.
- (3) Amplasarea clădirilor, unele față de altele pe aceeași parcelă, va respecta normele prevederilor OMS nr. 119/2014 referitoare la asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor, distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Articolul 8. – Circulații și accese

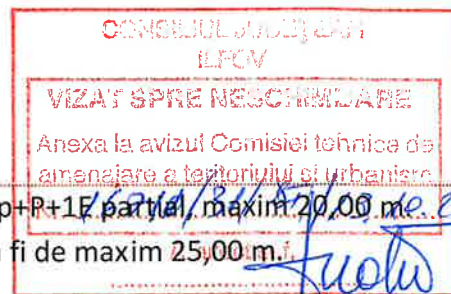
- (1) Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile. Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în **NORMATIVUL P 118/1998**.
- (2) Accesul pietonal trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel. Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei.
- (3) Executarea străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.
- (4) Racordarea circulațiilor din incintă la drumurile publice va respecta gabaritul autovehiculelor de transport și distribuție necesare funcțiunii.
- (5) Pentru drumurile ce se termină în fundături este necesară amenajarea acestora în așa fel



- încât să permită întoarcerea vehiculelor.
- (6) În zona funcțională **U.T.R. M – Comerț și servicii**, accesele **carosabile (intrare-iesire)** din incintă se vor realiza din Șos. București-Ploiești/DN1, din intrarea Stadionului, din intrarea Merișor în partea de S-V și din Str. Marin Sorescu.
 - (7) În zona de acces din Str. Marin Sorescu beneficiarul se obligă să realizeze un limitator de înălțime de 2,50 m, cu permisiunea accesului doar pentru clienți.
 - (8) Beneficiarul se obligă să realizeze casetarea canalului de desecare CCIII-Anif pentru realizarea accesului din Str. Marin Sorescu– în baza Avizului de principiu ANIF (deținătorul canalului) nr. 1046/09.12.2021.
 - (9) Profilele străzilor din interiorul incintei vor fi de la 6,50 m (o bandă cu lățimea de 3,25 m pe sens), până la 9,00 m (o bandă cu lățimea de 4,50 m pe sens) iar accesul în incintă se va realiza printr-o stradă cu profil de 7,00m (o bandă cu lățimea de 3,50 m pe sens).
 - (10) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Procedura de trecere în domeniul public al terenurilor necesare execuției circulațiilor (străzi, trotuare, spații verzi de aliniament) intră în sarcina Primăriei orașului Otopeni. Lucrările se vor executa pe terenuri domeniul public.
 - (11) Va exista o zonă pentru acces și staționare în vederea aprovizionării.

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

- (1) Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.
- (2) Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; spațiile de manevră auto și parcare se vor asigura în incintă, conform HG 525/1996 – anexa 5.
- (3) Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:
 - un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
 - un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
 - un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;
 - un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp. Pentru unitati de alimentatie publica va fi prevazut cate un loc de parcare la 25 mp suprafata construita desfasurata (sau un loc de parcare la 4 locuri la mese).
- (4) Se vor asigura locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilitati, de 4% din numarul total de locuri de parcare cf. NP 051/2012.
- (5) Pentru restaurante
La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.



Articolul 10. – Înălțimea maximă admisă a clădirilor

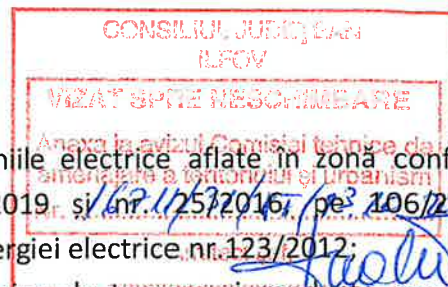
- (1) Regimul maxim de înălțime (Rh maxim) clădiri este de P/Sp+P+1E parțial, maxim 20,00 m. 2023
- (2) Înălțimea maximă pentru totem/pilon/panou publicitar va fi de maxim 25,00 m.

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

- (1) clădirile noi sau modificările/ reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei;
- (2) aspectul clădirilor se recomandă a fi subordonat cerințelor funcționale și exprimării prestigiului autorităților sau investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care 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;
- (3) aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor beneficiarului;
- (4) se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului;
- (5) firmele, afișajele și mobilierul urban se vor subordona unui concept coerent pentru imaginea urbană perceptibilă din spațiul public.

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară

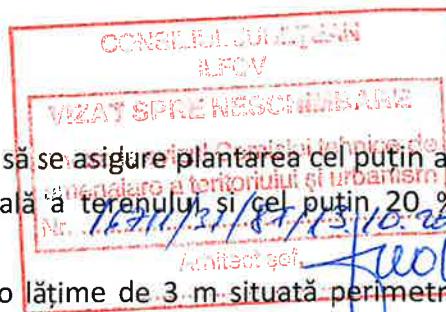
- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. De la aceste dispoziții se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.
- (2) Alimentarea cu apă se va realiza printr-un puț forat, amplasat la cel puțin 10,00 m față de construcții.
- (3) Evacuarea apelor uzate menajere provenite de la clădiri se face prin intermediul unei rețele de canalizare de incintă în sistem separativ al apelor pluviale și al celor menajere.
- (4) Deversarea apelor uzate menajere se va face prin racordarea la rețeaua de canalizare menajeră publică a Municipiului București existentă, aflată în administrarea APA NOVA BUCUREȘTI SA.
- (5) Evacuarea apelor pluviale se va face printr-un bazin de retenție și separator de hidrocarburi și deversarea acestora în canalul de desecare CCIII din partea de vest a terenului studiat.
- (6) Proiectarea bazinelor de retenție trebuie să se facă astfel încât, prin stocare, să asigure un debit de descărcare mai mic decât cel de preluare al canalului de descărcare CCIII, $Q = 2,5$ mc/s cf. Aviz ANIF nr. 541/15.09.2022.
- (7) Apa pluvială convențional curată de pe acoperiș poate fi evacuată pe spațiile verzi din incintă.
- (8) Alimentarea cu energie electrică a noilor consumatori se va face din rețeaua electrică locală existentă printr-o stație de transformare a energiei electrice.



- (9) Se vor respecta distanțele de vecinătate față de liniile electrice aflate în zonă conform normativelor în vigoare: ordinul ANRE nr. 239/2019 și nr. 125/2016, pe 106/2003, NTE003/04/00, NTE007/08/00, SR8591/97 și legea energiei electrice nr. 123/2012;
- (10) Zona studiată va fi prevăzută cu sistem de cămine de tragere și conducte montate îngropat prin care se vor monta rețelele de fibră optică ale furnizorilor de servicii de telefonie-TV-internet.
- (11) Alimentarea cu energie termică a clădirilor din cadrul obiectivului studiat se va face prin centrale electrice și radiatoare.
- (12) Alimentarea cu gaze naturale se poate face prin bransarea la rețeaua de gaze existentă în localitatea Otopeni.
- (13) La întocmirea documentației se vor respecta Normele tehnice pentru proiectarea și execuția sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE – 2018, STAS 8591/1/1997 și Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012.
- (14) Conform "Norme tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale", aprobate prin Ordinul presedintelui ANRE nr.118/2013, publicate în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 171, bis din 10.03.2014, se vor respecta următoarele distanțe minime pe orizontală între conducta de transport gaze naturale Dn 700 Inel – București: zona de protecție de 20 m între conducta și construcțiile propuse.
- (15) În zona de protecție a conductei de transport gaze naturale (6m stânga-dreapta) sunt interzise circulația vehiculelor, depozitări de materiale și/sau lucrări ce ar putea afecta conducta de gaze, zona având destinația de spațiu verde (nu se vor planta arbuști și plante cu rădăcini profunde, mai mari de 50cm). Tot în această zonă lucrările de săpătură și umplutură se vor executa manual, evitându-se lovirea/deterioarea conductei și a izolației anticorozive a acesteia.
- (16) Toate clădirile și extinderile realizate vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.
- (17) Se vor respecta zonele de protecție ale rețelelor edilitare, conform legislației în vigoare.
- (18) Instalațiile de diverse tipuri – fotovoltaice, încălzire solară, pot fi instalate și pe terasele clădirilor, cu condiția respectării normelor de siguranță în exploatare a construcției și cu acordul proiectanților de arhitectură și structură de rezistență.
- (19) Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.
- (20) Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.
- (21) Se recomandă consumul de energie din surse regenerabile.

Articolul 13. – Spații libere și plantate

- (1) Autorizația de construire va dispune obligativitatea menținerii sau realizării de spații verzi și plantate pentru un procent de minim 30% din suprafața totală a terenului.
- (2) Prin spații verzi și plantate se înțelege totalitatea amenajărilor efectuate pe terenul liber al parcelei cu plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, grădini de flori, gazon etc.
- (3) Terenul care nu este acoperit cu construcții, alei, platforme va fi înierbat și plantat.



- (4) Se recomandă ca pe suprafețele libere de construcții să se asigure plantarea cel puțin a unui arbore la 100 mp teren, raportat la suprafața totală a terenului, și cel puțin 20 % din suprafața de teren situată între aliniament și clădiri.
- (5) Se instituie o zonă de spații verzi de protecție cu o lățime de 3 m situată perimetral pe terenul ce a generat PUZ-ul, în dreptul locuințelor învecinate.

Articolul 14. – Împrejmuiri

- (1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri, numai în condițiile în care destinația construcțiilor o impune:
- împrejmuirea va fi de max. 2,20 m și min 1,80 m, opacă spre vecinătăți și transparentă spre stradă din care 0,60 m soclu opac, dublată de gard viu;
 - împrejmuirile la aliniament se vor realiza în totalitate în interiorul parcelei;
 - împrejmuirile opace sunt admise pentru separarea unor servicii funcționale care necesită o protecție specială;
 - porțile împrejmuirilor se vor deschide obligatoriu spre interiorul parcelei sau vor fi glisante în planul împrejmuirii.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

- (1) POT max = 50%
- (2) Aleile pietonale/carosabile, zonele de parcaje și de accesuri, spațiile verzi, totem/pilon/panou publicitar, echipamentele tehnico-edilitare nu vor intra în calculul P.O.T.

Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

- (1) CUT max = 1,5

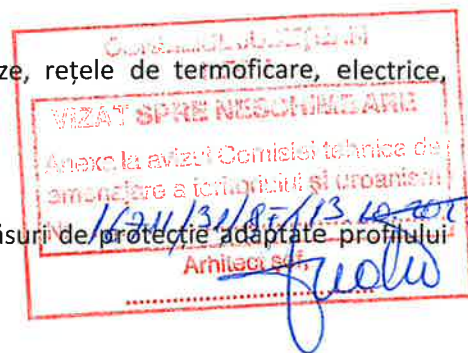
ZC – ZONĂ CIRCULAȚII

SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. – Utilizări admise

- circulație pietonală și carosabilă;
- accese:
 - rutiere – clienți și aprovizionare;
 - pietonale;
- racorduri la drumurile publice;
- instalații și racorduri tehnico-edilitare;
- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere și pe cale fixă legate de transportul în comun;

- conducte de alimentare cu apă și canalizare, conducte de gaze, rețele de termoficare, electrice, telecomunicații;
- bransare la utilități și rețele instalații;
- construcții subterane edilitare;
- pentru realizarea lucrărilor tehnico-edilitare se vor prevedea măsuri de protecție adaptate profilului existent;
- fâșii plantate;
- elemente publicitare.



Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

- (1) Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
- Să nu prezinte riscuri în realizare sau în exploatare și surse de poluare;
 - Să nu afecteze desășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță).

Articolul 3. – Utilizări interzise

- (1) efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor sau care modifică echilibrul pânzei subterane;
- (2) depozitarea, manipularea sau prelucrarea substanțelor inflamabile, explozibile, carburanților, gazelor lichefiate sau oricăror materiale care, prin natura lor, ar putea provoca incendii sau explozii.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articolul 8. – Circulații și accese

- (1) Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-un drum public sau drum de servitute, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile. Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în **NORMATIVUL P 118/1998**.
- (2) Accesese și pasajele carosabile nu trebuie obturate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.
- (3) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

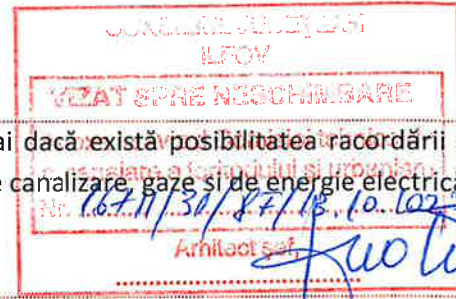
- (1) Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisă a clădirilor

- (1) Înălțimea maximă pentru totem/pilon/panou publicitar va fi de maxim 25,00 m.

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

- (1) Nu este cazul.



Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare, gaze și de energie electrică.

Articolul 13. – Spații libere și plantate

- (1) Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp și tratate peisagistic
- (2) vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, de-a lungul circulațiilor, 10% din suprafața totală a terenului.

Articolul 14. – Împrejmuiri

- (1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri, numai în condițiile în care destinația construcțiilor o impune:
 - împrejmuirea va fi de max. 2,20 m și min 1,80 m, opacă spre vecinătăți și transparentă spre stradă din care 0,60 m soclu opac, dublată de gard viu;
 - împrejmuirile la aliniament se vor realiza în totalitate în interiorul parcelei;
 - împrejmuirile opace sunt admise pentru separarea unor servicii funcționale care necesită o protecție specială;
 - porțițele împrejmuirilor se vor deschide obligatoriu spre interiorul parcelei sau vor fi glisante în planul împrejmuirii.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

(1) P.O.T. max = nu este cazul

Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

(1) C.U.T. max = nu este cazul

VA – CULOARE DE PROTECȚIA FAȚĂ DE INFRASTRUCTURA TEHNICĂ

Au fost preluate reglementările zonei funcționale VA - Culoare de protecția față de infrastructura tehnică, conform P.U.G. Otopeni aprobat cu H.C.L. 36/2000 prelungit prin H.C.L. 8/29.01.2016

SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. – Utilizări admise

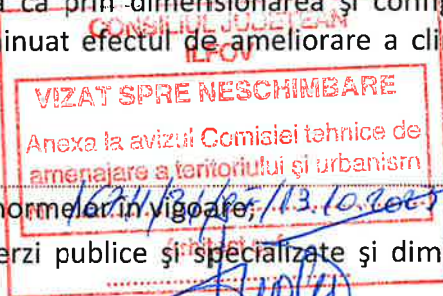
- (2) sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în:
 - spații plantate
 - circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate
 - mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;
 - adaposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare 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;
- (3) sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor avizate

Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

- (1) 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
- (2) 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. – Utilizări interzise

- (1) 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;
- (2) se interzice realizarea caselor de vacanță în afara perimetrelor stabilite prin hotărâri ulterioare ale Consiliului Local al Orașului Otopeni;
- (3) se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;



SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- (1) conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- (1) conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

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

- (1) conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

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

- (1) conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

Articolul 8. – Circulații și accese

- (1) conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

- (1) conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisă a clădirilor

- (1) conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

- (1) conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară

- (1) conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

Articolul 13. – Spații libere și plantate

- (1) conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- (2) Autorizația de construire va dispune obligativitatea menținerii sau realizării de spații verzi și plantate pentru un procent de minim 90% din suprafața totală a terenului.

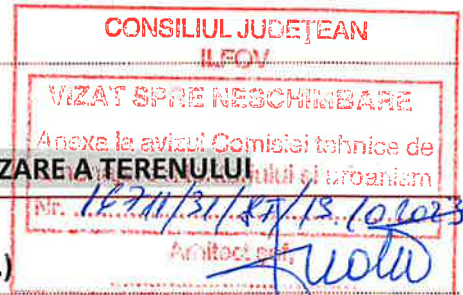
Articolul 14. – Împrejmuiri

- (1) conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

- (1) POT max = 10%
- (2) conform studiilor de specialitate avizate conform legii;



Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

- (1) CUT max = 0,1
- (2) conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

vineri, 21 iulie 2023



Șef proiect,
Arh.Urb. Laura-Adriana MICU

Întocmit,

Stg.urb. Teodor TATU