




PLAN URBANISTIC DE DETALIU str. I.G.Duca nr.26A, oraș Otopeni, județ Ilfov

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

NR. PROIECT	: 3U / 2021
TITLUL LUCRARI	: CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ - P+1E cu utilități aferente și împrejurirea la stradă a terenului
BENEFICIAR	:  persoană fizică
AMPLASAMENT	: str. I.G.Duca nr.26A, nr. cad. 108091, oraș Otopeni, județ Ilfov

1. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ:

Locuință individuală

2. CONDIȚII DE AMPLASARE A CLĂDIRII:

Construcția propusă se va încadra într-un edificabil definit de următoarele retrageri minime:

Față - 10,7 m față de aliniamentul stradal, cu preluarea alinierii imobilului învecinat la limita din stânga a terenului (respectiv 11,8 m față de limita actuală a proprietății)

Spate - 10,0 m

Stânga – 0,0 m (la limita proprietății, cuplat la calcanul clădirii învecinate)

Dreapta -2,0m

3. CONDIȚII DE CONFORMARE :

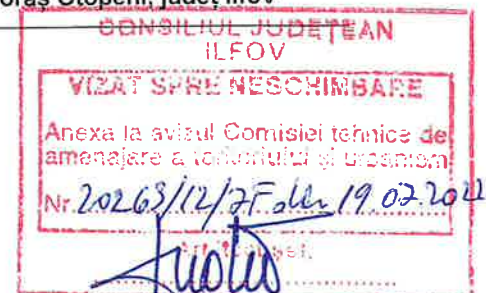
Regimul de înălțime : P+1E

Indicatori urbanistici:

P.O.T. max. = 40%

C.U.T. max = 0,8 pentru P+1E

H max. la cornișă = 7,00m (P+1E)



4. BILANȚ TERITORIAL :

Suprafața totală a terenului (conform măsurătorilor topografice) este de 315,3 mp din care 9,2 mp reprezintă teren rezervat trecerii în domeniul public pentru modernizarea drumurilor, rezultând următorul bilanț teritorial:

BILANȚ TERITORIAL al incintei rezultate prin rezervarea terenului necesar modernizării drumului		Suprafața	Procent
	S construită la sol	90,0 mp	29,4%
	S alei și platforme betonate	124,2 mp	40,6%
	S spații verzi de incintă	91,8 mp	30,0%
	S incintă	306,0mp	100,0%

5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

Accesul auto este asigurat direct din str.I.G.Duca.

Se va rezerva terenul necesar realizării profilului stradal de 10 m din care 6 m carosabil, două trotuare de câte 1 m lățime și spații verzi de câte 1 m lățime, profil caracteristic unei străzi de categoria a III-a .

Se va asigura parcare a două autovehicule în incinta proprie .

6. CONDIȚII DE ECHIPARE A CLĂDIRII:

Echiparea tehnico-edilitară a construcției propuse se va asigura prin bransarea la rețelele de utilități (gaze și electrice) existente în zonă;

Alimentarea cu apă și canalizarea se va realiza în sistem local (puț forat și ministație de epurare), cu respectarea normelor sanitare și de protecția mediului (în conformitate cu prevederile Ordinului nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu toate completările și modificările ulterioare), cu prevederea posibilității de racordare la viitoarele rețele ce se vor executa în zonă prin extinderea rețelei de distribuție a apei și a rețelei de canalizare existente în localitate.

Apele pluviale vor fi preluate de spațiul verde ce se va amenaja în spațiul neocupat de construcții din incinta proprie.

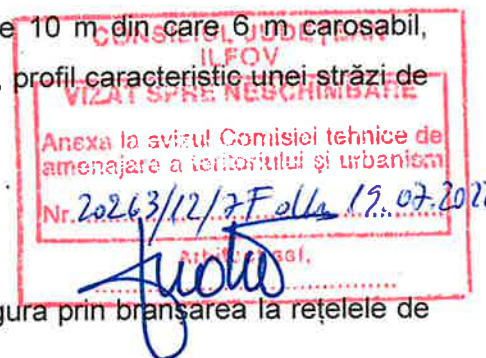
7. ÎMPREJMUIRI ȘI ANEXE:

Împrejmuirea terenului spre stradă va avea înălțimea de max 2.20 m și min. 1.80 m din care un soclu opac de 0.60 m și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu;

În limitele incintei proprii se vor putea amplasa anexe cu caracter provizoriu (garaje, magazii, chioșcuri pentru comerț și agrement, etc.) care nu vor depăși înălțimea împrejmuirii.

8. Încadrare arhitectural volumetrică a clădirii și spații plantate:

Aspectul exterior al clădirii propuse va respecta caracterul general al zonei și se va armoniza cu clădirile învecinate.



Locuința propusă se va alipi la calcanul existent al locuinței învecinate pe latura din stânga a proprietății, cu preluarea a alinierii acesteia la stradă.

Clădirea propusă va fi acoperită cu o șarpantă din lemn prevăzută cu învelitoare din țiglă metalică tip Lindab, fiind exclusă folosirea asbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și/sau anexelor.

Spațiul liber vizibil din circulația publică va fi tratat ca grădină de față;

Întocmit,

Arh. Marina Lupașcu

