

## 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 modul de utilizare a terenurilor si de amplasare a constructiilor pe teritoriul afereant **Planului Urbanistic Zonal**, in suprafata de **3.321,00mp din masuratori (3.631,00mp din acte)**.

Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii a autorizarea executiilor constructiilor in limitele teritoriului studiat in PUZ.

Prezentul Regulament local de urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale **Planului Urbanistic Zonal pentru „ construire showroom, birouri P+2E si depozitare parter inalt ’de pe teritoriul orasului Otopeni, din judetul Ilfov.**

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei locale si se aprob impreuna cu Planul Urbanistic Zonal, in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 – legea amenajarii teritoriului si urbanismului.

Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai in cazul aprobarii unor modificari ale P.U.Z.-ului , cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

### CAPITOLUL 2 – ZONIFICAREA FUNCTIONALA

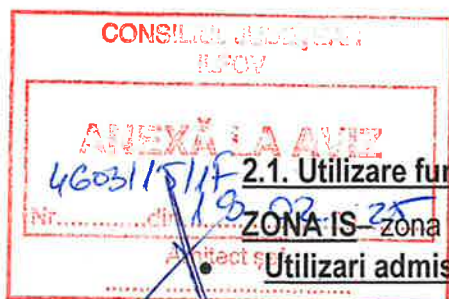
#### • Destinatia terenurilor si constructiilor

Conf. art. 37 – R.G.U. prin destinatia unui teren sau a unei constructii se intelege modul de utilizare a acestora, conf. functiunii prevazute in reglementarile cuprinse in Regulamentele locale afereante planurilor de urbanism.

#### • Generalitati: Caracterul zonei

- In cadrul amplasamentului studiat se identifica urmatoarea zona functionala:

Zona IS– zona institutii si servicii



**PROIECT NR. U040/2023  
PUZ –Orasul Otopeni, Jud Ilfov**

**2.1. Utilizare functionala**

**ZONA IS** - zona institutii si servicii

**Utilizari admise :**

- spatii pentru showroom auto, birouri , zona administrativa
- spatii pentru depozitare componente pentru autoturisme
- servicii
- semnal luminos, catarge steaguri, semne directionale, panouri firma si publicitate
- platforme carosabile si pietonale
- bazin apa incendiu, si pompe de incendiu
- post trafo
- spatii de recreere pentru angajati
- parcaje supraterane
- platforme pentru depozitarea deseurilor menajere
- spatii tehnice , cabina poarta
- plantatii ornamentale

**2.2 Conditii de amplasare, echipare si configurare a terenurilor**

• **Caracteristici ale parcelor**

- se vor respecta forma si dimensiunile parcelor conform *Plansei 3- Reglementari urbanistice* .

• **Aliniament**

IS- aliniamentul variaza in functie de inaltimea cladirilor, acesta fiind stabilit astfel incat distanta dintre fronturi sa fie cel putin egala cu inaltimea celei mai inalte cladiri.

• **Amplasarea cladirilor fata de aliniament**

IS- retragerile vor fi respectate conform *Plansei 3- Reglementari urbanistice*- retragerea fata de aliniament este de 5.00m fata de limita de proprietate din partea de sud, de 4.00m fata de limita de proprietate din partea de vest si de 9.00m fata de str.Calea Bucurestilor.

• **Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelor**

IS - In principal, la autorizarea constructiilor se va urmari:

- edificabilul va fi delimitat de retragerea conform *PL 3- Reglementari urbanistice* cu :
  - 4.00m fata de limita din partea de vest
  - 49.00m fata de limitele de nord

**PROIECT NR. U040/2023**  
**PUZ –Orasul Otopeni, Jud Ilfov**

- 11.00m fata de limita laterala din partea de est (nr. cad. 117505)
- 9.00m fata de Str.Calea Bucurestilor
- 5.00m fata de limita din partea de sud

La autorizarea constructiilor se va respecta limita edificabilului reglementat

- **Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela**

**IS-** Amplasare cladirilor una fata de cealalta variaza in functie de inaltimea cladirilor, aceasta fiind stabilita astfel incat distanta dintre cladiri sa fie cel putin egala cu jumatate din inaltimea celei mai inalte cladiri.

**Nerespectarea conditiilor de amplasare si configurare a cladirilor impune elaborarea unui studiu de insorire pentru fiecare caz in parte, studiu ce are ca scop respectarea normelor sanitare in vigoare.**

- **Circulatii si accese**

Terenurile studiate se invecineaza in partea de est cu str. Calea Bucurestilor si in partea de sud cu drum privat nr cad. 114732.

Pornind de la cerinta Legii nr. 43/1975 si a Ordinului Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 care prevede pentru drumuri platforme minimale si avand in vedere necesitatea preluarii circulatiei pietonale si a asigurarii unui traseu pentru retele si conform prevederilor PUG Otopeni :

- Str. Calea Bucurestilor va ramane cu un profil de 6.00m carosabil (o banda pe sens cu o latime de 3,00m fiecare), un trotuar cu o latime de 2.50m .

Circulatiile din interiorul viitoarei incinte vor avea caracter privat, acestea fiind utilizate pentru intrare/iesire in/din incinta si ca acces la viitoarele constructii.

- **Stationarea autovehiculelor**

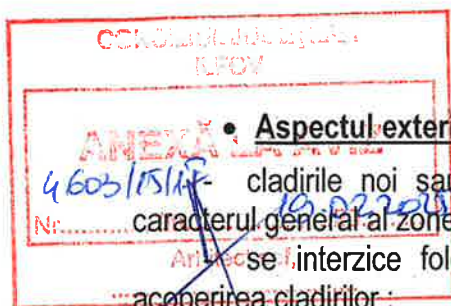
**IS** pentru aceasta zona, stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei in parcaje (aferente fiecarei functiuni potrivit R.G.U. si P132-93) supraterane, special amenajete in afara circulatiilor publice.

Parcajele se vor asigura in afara domeniului public, in incinta, suprateran.

Parcajele vor fi configurate spatial in conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor in localitati urbane – P132/1993 ( si proiect nr.6970/N/1992 – URBANPROIECT) NP 24/2022 , se vor asigura un numar de locuri de parcare in incinta conform prevederilor art. 33 si Anexa nr. 5 – R.G.U si conform HCL Otopeni nr. 21/30.06.2017.

- **Inaltimea maxima admisibila a cladirilor**

**Zona IS** – zona institutii si servicii- P+2E- cu inaltimea maxima de 12,00 m la atic ; se permit, doar cu avizul AACR, accente de inaltime peste ultimul etaj (pergola, casa scarii) ce vor fi detaliate la faza D.T.A.C.



• **Aspectul exterior al cladirilor**

cladirile noi sau modificarile/ reconstruciile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei;

se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor ;

In cadrul proiectului pentru realizarea fatadelor, avand in vedere tipul de functiune se propun materiale in culori de alb/ ivoire/ gri si redarea unui material brun - metal ruginit. Fatadele sunt realizate pe alocuri din placare cu termoizolatie si sistem de decorativa; fatade ventilate si pereti cortina; dar si spatiul de depozitare efectiv, realizat din panouri termoizolante. Imaginea arhitecturala este minimalista si se integreaza in situl urban aflat in discutie.

• **Conditii de echipare edilitara**

- debitul de apa necesar consumului in incinta se va asigura din reseaua publica a orasului Otopeni existenta in zona conform aviz nr. 92460870/29.05.2024 emis de VEOLIA ROMANIA SOLUTII INTEGRATE S.A., conform consultanta tehnica nr. 9309/27.11.2024 emisa de SGA Ilfov-Bucuresti si conform Deciziei etapei de incadrare nr. 136 din 02.12.2024 emis de APM Ilfov.

- apele uzate menajere vor fi preluate de la instalatiile sanitare interioare si dirijate spre un bazin vidanjabil etans, cu posibilitatea de bransare la reseaua publica de canalizare menajera, la momentul extinderii acesteia, conform consultanta tehnica nr. 9309/27.11.2024 emisa de SGA Ilfov-Bucuresti si conform Deciziei etapei de incadrare nr. 136 din 02.12.2024 emis de APM Ilfov.

- apele pluviale vor fi preluate de pe suprafata acoperisurilor prin burlane de unde se scurg liber la suprafata terenului prin rigole, conform consultanta tehnica nr. 9309/27.11.2024 emisa de SGA Ilfov-Bucuresti si conform Deciziei etapei de incadrare nr. 136 din 02.12.2024 emis de APM Ilfov.

- apele pluviale de pe suprafata partii carosabile, parcarilor sunt dirijate prin rigole intr-un bazin de retentie cu separator de hidrocarburi, urmand a fi folosite la udarea spatiilor verzi din cadrul terenului conform consultanta tehnica nr. 9309/27.11.2024 emisa de SGA Ilfov-Bucuresti si conform Deciziei etapei de incadrare nr. 136 din 02.12.2024 emis de APM Ilfov.

- alimentarea cu energie electrica se propune a se face din reseaua ce alimenteaza orasul Otopeni ;

- alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se poate face prin bransarea la reseaua de distributie de gaze naturale existente in orasul Otopeni.

• **Spatii libere si spatii plantate**

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.
- procentul minim de spatii verzi pentru intreg ansamblul va fi de 20.00%

**PROIECT NR. U040/2023**  
**PUZ –Orasul Otopeni, Jud Ilfov**



• **Imprejuriri**

- imprejuririle spre strada vor avea inaltimea de maximum 2,00 m, din care un soclu opac de 0,60 m si o parte transparenta dublata cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu inaltime de maximum 2,50 m.

• **Conditile din avizele obtinute conform Certificatului de Urbanism nr. 966/29197 din 16.10.2023**

Se vor respecta conditiile prevazute in avizele :

- Aviz favorabil nr. 1367 din 28.05.2024 emis de Premier Energy S.R.L.;
- Aviz de amplasament nr. 92460870 din 29.05.2024 emis de Veolia Romania Solutii Integrate S.A.;
- Aviz favorabil nr. 357916/07.06.2024 emis de Ministerul Afacerilor Interne - Directia Generala Logistica;
- Aviz favorabil nr. DT. 8549 din 14.06.2024 emis de Ministerul Apararii Nationale – Statul Major al Apararii;
- Aviz favorabil nr. 423498 din 18.06.2024 emis de Serviciul Roman de Informatii;
- Aviz nr. M.0401.01/745 din 10.07.2024 emis de METROREX S.A. – Serviciul ethnic – biroul documentatii tehnice si avize C.T.E.;
- Aviz favorabil nr. 15950/30.07.2024 emis de Autoritatea Aeronautică Civilă Română;
- Aviz favorabil nr. 15/153122/100 din 11.09.2024 emis de C.N.A.I.R. S.A. -Directia intretinere DN si autorizari- serviciul Autorizatii si Verificare Zona DN;
- Aviz favorabil nr. 992.371/S4/RA din 16.10.2024 emis de Inspectoratul General al Politiei Romane – Directia rutiera ;
- Aviz de amplasament favorabil nr. 20045043/16/10/2024 emis de Retele Electrice Muntenia S.A.;
- Consultanta tehnica nr. 9309 din 27.11.2024 emis de Sistemul de Gospodarie a Apelor Ilfov-Bucuresti;
- Aviz favorabil nr. R.2/23/553/04.12.2024 emis de Companai Nationala de Cai Ferate “CFR” -S.A.- Sucursala Regionala de Cai Ferate Bucuresti;

**PROIECT NR. U040/2023  
PUZ –Orasul Otopeni, Jud Ilfov**

- Aviz nr. AFO573865/18720/17278 din 18.12.2024 emis de Orange Romania SA;

- Deciziei etapei de incadrare nr. 136 din 02.12.2024 emis de Agentia pentru  
Protectia Mediului Ilfov.



**23** Possibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

• P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului

- Zona IS –zona institutii si servicii— **30%**.

• C.U.T.- Coeficient maxim de utilizare a terenului

- Zona IS –zona institutii si servicii — **0.90**

INTOCMIT,

urb. Andrei Mlenajek

