

ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI OTOPENI
COMPARTIMENTUL DE URBANISM
ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

1	ROMANIA
	JUDEȚUL ILFOV
	PRIMARIA ORAȘULUI OTOPENI
	REGISTRATURA GENERALA
	Nr. Intraș <u>26388</u> Iesire _____
	Ziua <u>14</u> Luna <u>11</u> Anul <u>2023</u>

RAPORT DE SPECIALITATE

La proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației: **PLAN URBANISTIC ZONAL pentru obiectivul "CONSTRUIRE HYPERMARKET P+1Epartial, MAGAZIN RETAIL PARTER, CONSTRUIRE ANEXE INTERIOARE ȘI EXTERIOARE, AMENAJĂRI EXTERIOARE"** propus să se realizeze pe terenul în suprafață totală de 35.789,00 mp (conform Proces-verbal de recepție Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov nr. 1044/2021) situat în județul ILFOV, orașul OTOPENI, cod poștal -, str. Calea Bucureștilor nr. 65-5 (fost Șos. București-Ploiești km 13,2)/Calea Bucureștilor nr. 73-79, Nr. Fisă cadastrală Cv60, numărul topografic al parcelei: 2042, 2019-2031, identificat prin Nr. Cadastral al bunului imobil: 117320, 117320-C1, 117320-C2, 117320-C3, 117320-C4, 116224; Carte Funciară 117320, 116224, deținute în proprietate de către societățile CUANTIC ESTATE PARTNERS S.R.L. ȘI KAUFLAND ROMANIA SOCIETATE ÎN COMANDITA,

Cu cererea nr. 31738 din 16.10.2023, societățile CUANTIC ESTATE PARTNERS S.R.L. cu sediul în municipiul București, str. Gheorghe Țițeica nr. 212-214, cam 2, et. 3, sect. 2 și KAUFLAND ROMANIA SOCIETATE ÎN COMANDITĂ cu sediul în municipiul București și Barbu Văcărescu nr. 120-144, sect. 2, solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal, pentru terenul în suprafață totală de 35.789,00 mp situat în județul ILFOV, orașul OTOPENI, cod poștal -, str. Calea Bucureștilor nr. 65-5 (fost Șos. București-Ploiești km 13,2)/Calea Bucureștilor nr. 73-79, Nr. Fisă cadastrală Cv60, numărul topografic al parcelei: 2042, 2019-2031, identificat prin Nr. Cadastral al bunului imobil: 117320, 117320-C1, 117320-C2, 117320-C3, 117320-C4, 116224; Carte Funciară 117320, 116224, pentru obiectivul: **"CONSTRUIRE HYPERMARKET P+1Epartial, MAGAZIN RETAIL PARTER, CONSTRUIRE ANEXE INTERIOARE ȘI EXTERIOARE, AMENAJĂRI EXTERIOARE"**.

Prin obiectivul propus, se urmărește stabilirea reglementărilor urbanistice ce vin să schimbe prevederile urbanistice pentru terenul respectiv, din Regulamentul Local de Urbanism al PUG - oraș Otopeni, aprobat prin HCL Otopeni, nr. 36/10.07.2000.

Amplasamentul propus pentru obiectivul **"CONSTRUIRE HYPERMARKET P+1Epartial, MAGAZIN RETAIL PARTER, CONSTRUIRE ANEXE INTERIOARE ȘI EXTERIOARE, AMENAJĂRI EXTERIOARE"**, se găsește în intravilanul localității Otopeni, în zona cu caracter central (pe o adâncime de 50 ml din str. Calea Bucureștilor) și în zona de industrie conform PUG aprobat prin HCL nr. 36/10.07.2000.

Potrivit prevederilor art. 56 alin. (1) și alin. (4) din Legea nr. 350 din 06.07.2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul modificată și completată,

(1) "Avizarea și aprobarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se fac de către autoritățile și organismele centrale și teritoriale interesate, potrivit prevederilor anexei nr. 1 la prezenta lege.

....
(4) Perioada de valabilitate a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se stabilește de către autoritatea administrației publice locale abilitată să aprobe documentația, în conformitate cu gradul de complexitate și cu prevederile acesteia."

În baza Avizului Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a județului Ilfov nr. 16711/31/8F din 13.10.2023, Avizului Arhitectului Șef al Consiliului Județean Ilfov nr. 16711/31/8F din 13.10.2023, Avizul de oportunitate nr. 4/8559/21.03.2022,

Se propune spre aprobare Proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației **PLAN URBANISTIC ZONAL pentru obiectivul "CONSTRUIRE HYPERMARKET P+1Epartial, MAGAZIN RETAIL PARTER, CONSTRUIRE ANEXE INTERIOARE ȘI EXTERIOARE, AMENAJĂRI EXTERIOARE"** propus să se realizeze pe terenul în suprafață totală de 35.789,00

mp (conform Proces-verbal de recepție Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov nr. 1044/2021) situat în județul ILFOV, orașul OTOPENI, cod poștal -, str. str. Calea Bucureștilor nr. 65-5 (fost Șos. București-Ploiești km 13,2)/Calea Bucureștilor nr. 73-79, Nr. Fisă cadastrală Cv60, numărul topografic al parcelei: 2042, 2019-2031, identificat prin Nr. Cadastral al bunului imobil: 117320, 117320-C1, 117320-C2, 117320-C3, 117320-C4, 116224; Carte Funciară 117320, 116224, deținute în proprietate de către societățile CUANTIC ESTATE PARTNERS S.R.L. ȘI KAUFLAND ROMANIA SOCIETATE ÎN COMANDITA în următoarele condiții:

REGIM JURIDIC:

Terenul identificat cu numărul cadastral 117320 în suprafață de 27.971,00 și construcțiile edificate pe acesta sunt deținute în coproprietate de societățile **CUANTIC ESTATE PARTNERS S.R.L. ȘI KAUFLAND ROMANIA SOCIETATE ÎN COMANDITA** conform Extrasului de carte funciară pentru informare nr. **117320 din 16.10.2023**.

Terenul identificat cu numărul cadastral 116224 în suprafață de 7.819,00 este deținut în proprietate de societatea **KAUFLAND ROMANIA SOCIETATE ÎN COMANDITA** conform Extrasului de carte funciară pentru informare nr. **116224 din 16.10.2023**.

Terenul în suprafață totală de **35.789,00 mp (conform Proces-verbal de recepție Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov nr. 1044/2021)** este situat în intravilanul localității Otopeni, în zona cu caracter central (pe o adâncime de 50 ml din str. Calea Bucureștilor) și în zona de industrie conform PUG aprobat prin HCL nr. 36/10.07.2000.

REGIM ECONOMIC:

Situația existentă: terenul se află în intravilan categoria de folosință curți-construcții. Categoria funcțională conform PUG aprobat prin HCL nr. 36/10.07.2000 este zona cu caracter central (pe o adâncime de 50 ml din str. Calea Bucureștilor) și zona de industrie.

Se propune: "CONSTRUIRE HYPERMARKET P+1Epartial, MAGAZIN RETAIL PARTER, CONSTRUIRE ANEXE INTERIOARE ȘI EXTERIOARE, AMENAJĂRI EXTERIOARE"

REGIM TEHNIC:

Terenul va fi reglementat prin următoarele funcțiuni:

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

U.T.R. M - COMERȚ 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) și pietonale; racorduri la drumurile publice; instalații și racorduri tehnico-edilitare; bazin ape pluviale; împrejmuirea terenului; semnale publicitare, panouri publicitare, totem publicitar și pilon publicitar, reclame; organizare de șantier; bransare 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 la 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 constructibil 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 constructibile 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 mică 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 bowindouri.
- (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, împrejuririlor, 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, streășină 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 bowindouri.
- (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) Accesese 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.
- (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-ieșire) 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, max 20,00 m.
- (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. 25/2016, 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/deteriorarea 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 branșare 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;
 - 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) 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;
- branșare 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 construite, 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) Accesul 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;
 - adăposturi, 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;

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

POT max = 10%

CUT max = 0,1

ARHITECT-ȘEF,

întocmit: Dumitrescu Victoria

