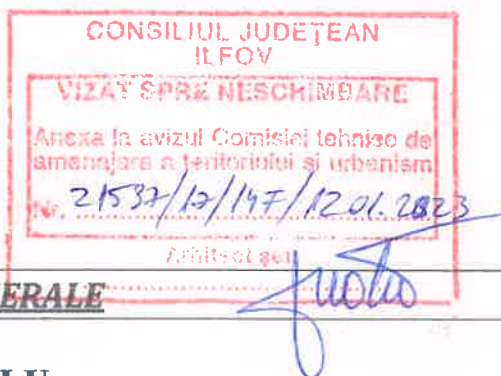


REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
aferez PUZ – Realizare ansamblu de locuinte individuale
(înşiruite) cu funcţiuni complementare, max.P+1E+M, Str.
Emil Racoviţă, nr. 12-14,
T 8, parcela 120/113,114/1, nr.cad.106224,
oras OTOPENI, jud.Ilfov



I. DISPOZITII GENERALE

1.ROLUL RLU

Prezentul regulament de urbanism are ca scop detalierea reglementarilor din PUG, stabilind prescripții (permisiuni și restricții) ale prevederilor urbanistice pentru terenul situat în intravilanul orasului Otopeni.

2.DOMENIUL DE APLICARE

Prezentul regulament se instituie pentru terenul în suprafața totală de 9.604 mp situat în Orasul Otopeni, Str. Emil Racoviță, nr. 12-14, T 8, parcela 120/113,114/1, nr.cad.106224.

În studiu a fost rezervat teren pentru modernizarea drumului de exploatare din spre sudul terenului, prevăzută prin PUG și de asemenea zona canalului de desecare studiată prin documentații de urbanism aprobate anterior.

Prezentul regulament se aplica pe terenul stabilit conform documentațiilor cadastrale prezentate .

IL ZONIFICARE FUNCTIONALA

Se propun doua zone functionale:

L1 - ZONA DE LOCUINTE

V 1- ZONA AGREMENT – LOC DE JOACA PENTRU COPII

L1 - ZONA DE LOCUINTE

1. UTILIZARI ADMISE

- locuinte, cu partiu obisnuit, in regim de construire insiruit avand inaltime de pana la P+1E+M;
- se admit înșiruiți de max. 5 locuințe; **TERENUL LIBER AFERENT LOCUINTELOR VA FI PROPRIETATE COMUNA A TUTUROR PROPRIETARILOR.**
- echipamente tehnico edilitare aferente locuintelor;
- se pot desfasura activitati in sere si amenajari aferente;
- functiuni comerciale, servicii profesionale (mestesuguri, birouri - proiectare, consultanta, cabinete medicale, etc.) cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200 mp ADC si sa nu genereze transporturi grele.

2. UTILIZARI INTERZISE

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 200.00 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea unui numar de animale peste 4 UVM;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

3. CARACTERISTICI ALE PARCELEOR

- loturile au suprafata de min. 600 mp pentru fiecare pachet de locuințe înșiruite.

4. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT, FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE

- min.5,00 m fata de aliniamentul la str. Emil Racoviță (De 120/5), situata la sud;
- min.5,00 m fata de aliniamentul la str. propusă prin alte documentații aprobate anterior, spre nord;
- min.5,0 m fata de drumul de acces ce va deservi întreg ansamblu de locuințe propus.
- in fasia « non edificandi » dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nici o constructie, cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces si platformelor de parcare, spatii verzi plantate , lucrari edilitare.
- min.5,00 m fata de limita din spate a fiecarui lot;
- pentru locuințele înșiruite, la clădirile de capăt, față de latura opusă cuplării, cladirile se vor retrage cu min.3,00 m;

5. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Constructiile realizate pe aceeasi parcela se vor amplasa unele fata de altele la o distanta de cu minim jumătate din inaltimea de la cornisa masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai puțin de 6,00 m .

6. CIRCULATII SI ACCESE

Toate parcelele vor avea asigurate accese carosabile si pietonale. Accesul se realizeaza din drumul propus care deserveste intreg ansamblu de locuinte.

7. STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

Stationarea autovehicolelor se va realiza numai in incinta proprie, asigurandu-se min.2 locuri de parcare pentru fiecare locuinta (2,5m x 5,0m pentru fiecare loc de parcare).

8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu

clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

- toate fatadele vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca fatade importante;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

9. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA : P+1E+M

- inaltimea maxima la cornisa - 7,0 m;
- inaltimea maxima la coama - 10,0 m.

Mansarda se va realiza în volumul acoperișului și va reprezenta max. 60% din suprafata nivelului current.

10. SPATII LIBERE SI PLANTATE

Toate spatiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada. Se vor asigura spatii verzi in proportie de min.40%.

Spatiile neconstruite si neocupate de accese , trotuare de garda , grădini cultivate , vor fi inierbate si plantate cu 1 arbore / 100 mp .

11. IMPREJMUIRE

- imprejmuirea va avea inaltimea de min. 1,80 m, max. 2,20 m, transparenta spre strada (poate fi dublata cu gard viu) si opaca spre vecinatati .

12. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI.

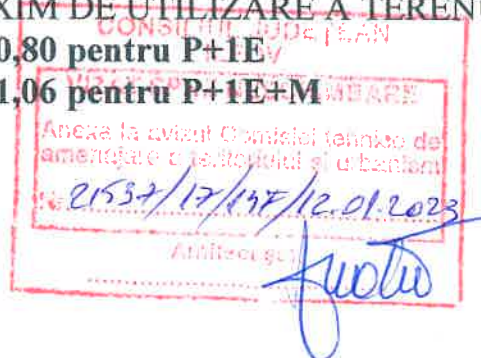
PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI - POT

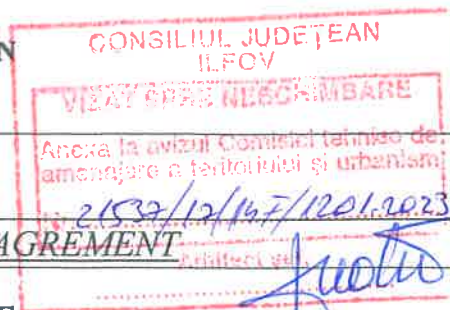
POT max = 40%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI – CUT

CUT max = 0,80 pentru P+1E

CUT max = 1,06 pentru P+1E+M





VI -ZONA AGREMENT

1.UTILIZARI ADMISE

- Spatii verzi amenajate;
- Loc de joaca pentru copii – jocuri, instalatii pentru joc;
- Alei pietonale ;
- Chioscuri, pergole ;
- Piscine;
- Echipamente tehnico edilitare aferente locuintelor.

ZONA VERDE AMENAJATA VA FI PROPRIETATE COMUNA A TUTUROR PROPRIETARILOR.

2.CARACTERISTICI ALE PARCELEOR

- lot cu suprafata de min. **1300 mp.**

3.AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT , FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE

- min.5,00 m fata de aliniamentul la str. Emil Racoviță (De 120/5), situata la sud;
- min.5,00 m fata de aliniamentul la str. Propusă prin alte documentații aprobate anterior, spre nord;
- min.5,0 m fata de drumul de acces ce va deservi întreg ansamblu de locuințe propus.
- fata de limitele laterale ale parcelelor propuse, constructiile se vor retrage cu minim h/2 dar nu mai puțin de 3,00 m;
- fata de limitele posterioare ale parcelelor propuse, constructiile se vor retrage cu min. 5,00 m;

4.AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- Constructiile realizate pe aceeași parcelă se vor amplasa unele fata de altele la o distanta de cu minim jumătate din înălțimea de la cornisa măsurata în punctul cel mai înalt fata de teren , dar nu mai puțin de 4,00 m.

5.CIRCULATII SI ACCESE

Accesul se realizeaza din drumul propus care deserveste întreg ansamblu de locuinte și din strada Emil Racovita. Se vor amenaja alei pietonale.

6. STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

Nu e cazul.

tehnice de
amenajare a teritoriului și urbanism

Nr. 21537/19/14E/1201.2023

7. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Construcțiile noi vor fi specifice funcțiunii propuse de parc/loc de joacă pentru copii – chioscuri, pergola, diverse jocuri și instalații pentru joc;

8. ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ

$H_{\text{max}} \text{ cornisa} = 3,0 \text{ m}$

9. SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

Se vor asigura spații verzi amenajate, în proporție de 70%.

10. ÎMPREJMUIRE

- împrejmuirea va avea înălțimea de min. 1,80 m, max. 2,20 m, transparentă spre stradă (poate fi dublată cu gard viu) și opacă spre vecinătăți.

11. INDICATORI URBANISTICI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI - POT

$POT_{\text{max}} = 10\%$

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI – CUT

$CUT_{\text{max}} = 0,1$

III. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE

Organizarea circulației carosabile și pietonale :

- modernizarea str. Emil Racoviță (De 120/5) a fost propusă prin PUG aprobat anterior și va avea un profil de **11,00 m** – carosabil de 7,00 m, marginit de trotuar de câte 1,00 m de fiecare parte a carosabilului și spațiu verde cu rigolă pentru preluarea apelor meteorice;
- drumul de acces propus pentru ansamblul de locuințe va avea un profil de 8,00 m – carosabil de 6,00 m, marginit de trotuar de câte 1,00 m de fiecare parte a carosabilului.
- Pe zona de nord a terenului studiat, în lungul canalului de desecare Hc 120/3, a fost propusă o circulație cu câte un sens pe fiecare parte a canalului de desecare, mărginită spre canalul de desecare cu zona de protecție a acestuia de 2,00 m și trotuar de 1,00 m spre ansamblul de locuințe propus,

IV. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Alimentarea cu apa și canalizare

- se propune asigurarea alimentării cu apă de la gospodărie de apă cu puturi forate;
- în ceea ce privește canalizarea, evacuarea apelor uzate se va realiza la stație de epurare care va deservi întreg ansamblu de locuințe, iar apele epurate vor fi deversate în canalul de desecare situat la nord de terenul studiat;
- apele pluviale, preluate de pe suprafața acoperisurilor prin burlane, se scurg liber pe suprafața terenurilor prin rigole. Apele pluviale de pe circulațiile carosabile și pietonale vor fi direcționate spre canalul de desecare adiacent, după ce trec printr-un separator de hidrocarburi.

Alimentarea cu energie electrică

- se propune racordarea la rețeaua electrică existentă.

Alimentarea cu gaze naturale

- se propune racordarea la rețeaua de gaze naturale existentă, prin extinderea acesteia.

Incalzirea spațiilor propuse

- energia termică necesară încălzirii spațiilor, va fi asigurată în sistem local cu centrale electrice sau pe gaze.

Colectarea deșeurilor

- deșeurile vor fi sortate, colectate și depozitate pe o platformă special amenajată în incintă, de unde vor fi preluate de firmă specializată.

Realizarea lucrărilor necesare pentru asigurarea utilitatilor se va face pe baza unor proiecte întocmite de firme de specialitate, conform legislației și normativelor în vigoare specialitate și va fi suportată de beneficiar.

