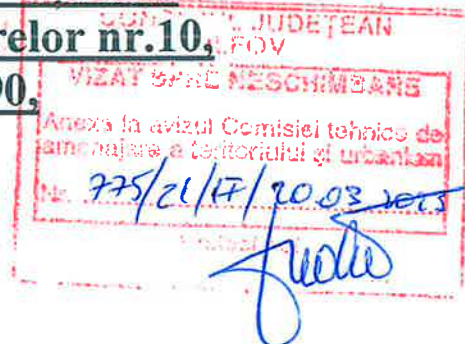


**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**  
**aferez PUZ – PARCELARE PENTRU REALIZARE**  
**LOCUINTE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI**  
**COMPLEMENTARE, Intrarea Izvoarelor nr.10,**  
**T 11, P 208/7, 8, nr.cad. 114490,**  
**Oras Otopeni, jud.Ilfov**



**I. DISPOZITII GENERALE**

**1.ROLUL RLU**

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

**2.DOMENIUL DE APLICARE**

Prezentul regulament se instituie pentru terenul în suprafața totală de 19072mp situat în Orașul Otopeni, str. Panait Istrati, T11, P 208/7, 8 nr.cad. 114490.

În studiu a fost rezervat teren pentru realizarea drumului de exploatare din spre nord-estul terenului, paralel cu canalul de desecare HC 206, propus prin PUG.

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

## ILZONIFICARE FUNCTIONALA

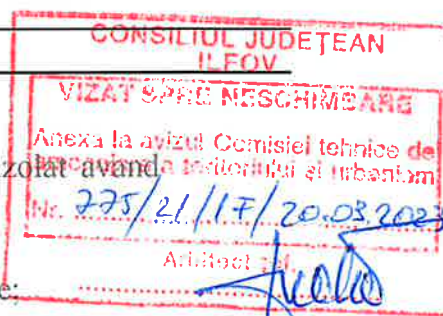
### ZONA DE LOCUINTE

#### 1. UTILIZARI ADMISE

- locuinte, cu partiu obisnuit in regim de construire izolat avand inaltime de pana la P+1E +M;
- 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

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 200.00 mp ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, produc poluare;
- activitati productive poluante, cu rise tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile 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 deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze si statii de intretinere auto;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.



### 3. CARACTERISTICI ALE PARCELEOR

Loturile au suprafata de 400 mp (loturile 1,2,3,4,6), respectiv 408 mp (lotul 5) cu deschidere la aleea de acces de la 32,83 m la 37,33 m, respectiv de 4,0 m pentru lotul 6.

### 4. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Constructiile se vor amplasa conform planului de reglementari, astfel:

- min.5,00 m fata de aliniamentul la str. Izvoarelor (De), situata la vest;

### 5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE

Constructiile se vor amplasa iconform planului de reglementari, astfel :

- min.5,00 m fata de aliniamentul la str. Izvoarelor (De), situata la vest;
- min.2,50 m fata de limita din spate a fiecarui lot (reprezentand limita laterala fata de drumul public strada Izvoarelor);
- fata de limitele laterale ale fiecarui lot retrageri intre 2,5 m si 13 m, rezultate din necesitatea asigurarii alveolei carosabile si a parcarilor in incinta,
- min.1,0 m fata de aleea de acces, respectiv 5,0 m fata de limita de vest a lotului pe care se face accesul.

### 6. 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 inaltimea de la cornisa masurata in punctual cel mai inalt fata de teren , dar nu mai puțin de 4,00 m .

### 7. CIRCULATII SI ACCESE

Fiecare parcelă va avea asigurate accese carosabile si pietonale si locuri de parcare .

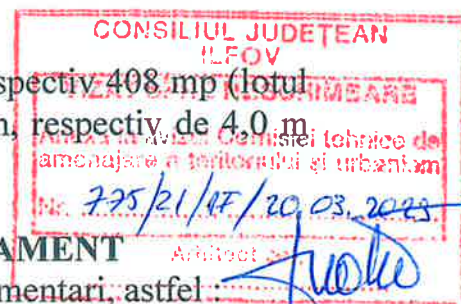
Aleea de acces este privata.

### 8. STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

Stationarea autovehicolelor se va realiza numai in incinta proprie pe o parcare dimensionata conform reglementarilor in vigoare (fiecare loc de parcare va avea dimensiunile 2,5 m x 5,0 m).

### 9. 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;

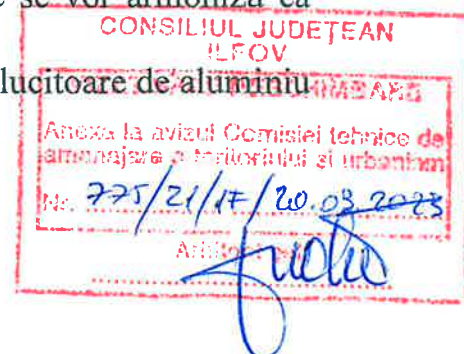


- toate fatadele vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca fatade importante;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea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

#### 10. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA

Regimul de inaltime propus - max P+1E+M

- inaltimea maxima la cornisa – 7,0 m
- inaltimea maxima la coama 10,0 m



#### 11. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare existente in zona: electrice, gaze naturale, apa si canalizare.

#### 12. SPATII LIBERE SI PLANTATE

Pe fiecare parcela se vor amenaja spatii verzi in proportie de min. 30%.

Toate spatiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada .

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

#### 13. IMPREJMUIRE SI ANEXE

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.

Construcțiile cu destinatie anexe gospodaresti si care au o structura usoara si usor demontabila, pot fi amplasate in afara edificabilului cu conditia sa nu depaseasca inaltimea imprejmuirii.

#### 14. 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 = 1,20**

### III. ORGANIZAREA CIRCULATIEI CAROSABILE SI PIETONALE

#### **Organizarea circulatiei carosabile si pietonale :**

- modernizarea str. Intrarea Izvoarelor (De) a fost propusa prin PUG aprobat anterior si va avea un profil de **9,00 m** – carosabil de 7,00 m, marginit de trotuar de cate 1,00 m de fiecare parte a carosabilului;
- Aleea de acces existenta are latimea de 4,0 m, iar in dreptul loturilor 2,3,4,5 vor fi prevazute alveole pentru masinile din sens invers si o intoarcele la capatul acesteia care va afecta loturile 5 si 6.

### IV. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

#### Alimentarea cu apa si canalizare

- se propune asigurarea alimentarii cu apa potabila prin extinderea si bransare la reseaua publica;
- in ceea ce priveste canalizarea, evacuarea apelor uzate se va realiza la canalizarea publica prin extinderea acesteia;
- apele pluviale, preluate de pe suprafata acoperisurilor prin burlane, se scurg liber pe suprafata terenurilor prin rigole. Apele pluviale de pe circulatiile carosabile si pietonale vor fi directionate spre canalul de desecare adiacent, dupa ce trec printr-un separator de hidrocarburi.

#### Alimentarea cu energie electrica

- se propune racordarea la reseaua electrica existenta.

#### Alimentarea cu gaze naturale

- se propune racordarea la reseaua de gaze naturale existenta, prin extinderea acesteia.

#### Inalzirea spatiilor propuse

- energia termica necesara incalzirii spatiilor, va fi asigurata in sistem local cu centrale electrice sau pe gaze.

#### Colectarea deseurilor

- deseurile vor fi sortate, colectate si depozitate pe o platforma special amenajata in incinta, de unde vor fi preluate de firma specializata.

Realizarea lucrarilor necesare pentru asigurarea utilitatilor se va face pe baza unor proiecte intocmite de firme de specialitate, conform legislatiei si normativelor in vigoare specialitate si va fi suportata de beneficiar.

In lungul circulatiei carosabile propuse se va amplasa retea de iluminat public.

