

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**  
**aferez PUZ – Reparcelare pentru realizare locuinte**  
**individuale (izolate, cuplate)**  
**cu funcțiuni complementare, cu regim de înălțime**  
**max.P+2E,**  
**Strada Panait Istrati, fn, T 11, parcela 208/3, nr.cad.2773,**  
**oraș OTOPENI, jud.Ilfov**



**I. DISPOZITII GENERALE**

**1.ROLUL RLU**

Prezentul regulament de urbanism are ca scop “Reparcelare pentru realizare locuinte individuale (izolate, cuplate) cu funcțiuni complementare, cu regim de înălțime max.P+2E, 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 28.074 mp situat în Orașul Otopeni, Strada Panait Istrati, fn, T 11, parcela 208/3, nr.cad.2773.

În studiu a fost rezervat teren pentru modernizarea drumului de exploatare din sud-vest De - str.Panait Istrati, modernizare prevăzută prin PUG și deasemenea pentru o circulație nouă, spre nord-est.

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

## **II. ZONIFICARE FUNCTIONALA**

Conform Planul Urbanistic Zonal aprobat cu HCL nr. 137/22.12.2018, terenul face parte din zona de locuințe, reglementat pentru locuințe înșiruite.

Se propun trei zone funcționale:

- Li zona de locuințe individuale - izolate, cuplate;
- M1 zona mixtă care cuprinde servicii publice de învățământ preșcolar, servicii comerciale;
- G zona gospodărire comunală;
- V1 spatiu verde amenajat/loc de joacă pentru copii.



### **Li - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE**

#### **1. UTILIZARI ADMISE**

- locuințe individuale pe loturi, cu partiu obișnuit, în regim de construire izolat, cuplat, având înălțime de până la P+2E;
- echipamente tehnico edilitare aferente locuințelor;
- deasemenea se pot desfășura activități agricole în construcții specifice (sere și amenajări aferente);
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale (mestesuguri, birouri - proiectare, consultanță, cabinete medicale, etc) cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp ADC și să nu genereze transporturi grele; se va considera ca au o arie de servire de 250 m.

#### **2. UTILIZARI INTERZISE**

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200.00 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea unui număr 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 împiedica evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

### **3. CARACTERISTICI ALE PARCELEOR**

- loturile au suprafata de min.450 mp, cu deschidere de min. 12,0 m, la aleile de acces prevăzute în Ansamblul de locuințe.

### **4. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

- min.5,00 m fata de aliniamentul la str. Panait Istrati (De), situată la sud-vest;
- Min. 3,0 m respectiv min. 5,0 m față de aliniamentul drumurilor din interiorul ansamblului, conform planului de reglementări;
- în fascia « non edificandi » dintre aliniament și linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nici o constructie, cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de parcare, spatii verzi plantate , lucrari edilitare.

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

- min.5,00 m fata de limita din spate a fiecarui lot;
- fata de limitele laterale ale fiecarui lot retrageri de min. 3,0 m,

### **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 înaltimea de la cornisa masurata in punctual cel mai înalt fata de teren, dar nu mai puțin de 4,00 m .

### **6. CIRCULATII SI ACCESE**

Parcelele vor avea asigurate accese carosabile și pietonale.

### **7. STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

Stationarea autovehicolelor se va realiza numai in incinta proprie, asigurandu-se min.2 locuri de parcare pentru fiecare parcela (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+2E**

Inaltimea maxima la cornisa:

- H max. cornisa = 10,00 m
- H max. coama = 13,50 m

#### **10. SPATII LIBERE SI PLANTATE**

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

Spatiile neconstruite si neocupate de acces , trotuare de garda , gradini 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 = 1,20**





**M1 - ZONA MIXTĂ CARE CUPRINDE SERVICII PUBLICE DE ÎNVĂȚĂMÂNT  
PREȘCOLAR, SERVICII COMERCIALE**

**1. UTILIZARI ADMISE**

- funcțiuni publice – cresa, gradinita, after-school;
- echipamente tehnico edilitare aferente;
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale (mestesuguri, birouri, proiectare, consultanta, cabinete medicale, etc)



**2. UTILIZARI INTERZISE**

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după 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 creșterea unui număr de animale peste 4 UVM;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare 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 suprafața de 650 mp, cu deschidere de min. 12,0 m, la aleile de acces prevăzute în Ansamblul de locuințe.

**4. AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT**

- min. 5,00 m față de aliniamentul la str. Panait Istrati (De), situată la sud-vest;
- Min. 3,0 m respectiv min. 5,0 m față de aliniamentul drumurilor din interiorul ansamblului, conform planului de reglementări;

- în fașia « non edificandi » dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție, cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de parcare, spații verzi plantate, lucrări edilitare.

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

- min.5,00 m fata de limita din spate a fiecarui lot;
- fata de limitele laterale ale fiecarui lot retrageri de jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3,0 m,



#### AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Construcțiile realizate pe aceeași parcelă se vor amplasa unele fata de altele la o distanță de cu minim jumătate din înălțimea de la cornișă măsurată în punctual cel mai înalt fata de teren, dar nu mai puțin de 4,00 m .

#### 6. CIRCULAȚII SI ACCESE

Parcellele vor avea asigurate accese carosabile și pietonale.

#### 7. STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

Stationarea autovehiculelor se va realiza numai în incinta proprie, asigurându-se min.2 locuri de parcare pentru fiecare parcelă ( 2,5m x 5,0m pentru fiecare loc de parcare). Parcarea și gararea se vor realiza numai în incinta proprie, în afara circulațiilor publice .

#### 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 fațadele vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca fațade 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. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ : P+2E

Înălțimea maximă la cornișă :

- H max. cornișă = 10,00 m
- Hmax la coama = 13,5 m

#### 10. SPAȚII LIBERE SI PLANTATE

Toate spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatadă .

Spatiile neconstruite si neocupate de acces , trotuare de garda , gradini cultivate , vor fi inierbate si plantate cu 1 arbore / 100 mp. Se asigura 20% spatii verzi.

### 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 = 60%**

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI – CUT

**CUT max = 1,80**

**G - ZONA ZONA GOSPODĂRIRE COMUNALĂ**

**1. UTILIZARI ADMISE**

- Statie de epurare;
- Gospodarie de apa cu put forat;
- Alei pietonale si carosabile;
- Instalatii specifice.

**2. CARACTERISTICI ALE PARCELEOR**

- lot cu suprafata de min. **440 mp.**

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

- min.5,00 m fata de aliniamentul la str. Panait Istrati (De), situată la sud-vest;
- 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 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 4,00 m.

**5. CIRCULATII SI ACCESE**

Accesul se realizeaza din drumul propus care deserveste intreg ansamblu de locuinte. Se vor amenaja in incinta alei pietonale si carosabile.

**6. STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

- Numai in incinta.

**7. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Constructiile noi vor fi specifice functiunii propus.

**8. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA : P**

Inaltimea maxima la cornisa:

- H max. cornisa = 4,00 m





## 9. SPATII LIBERE SI PLANTATE

Se vor asigura spatii verzi amenajate, in proportie de 40% pe fiecare parcela.

## 10. 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.

## 11. INDICATORI URBANISTICI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI - POT

**POT max = 40%**

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI – CUT

**CUT max = 0,4**



**VI -ZONA AGREMENT - LOC DE JOACA PENTRU COPII**

**1.UTILIZARI ADMISE**

- Spatii verzi amenajate;
- Loc de joaca pentru copii – jocuri, instalatii pentru joc;
- Alei pietonale
- Chioscuri, pergole.



**2.CARACTERISTICI ALE PARCELEOR**

- lot cu suprafata de min. 1290 mp.

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

- min.5,00 m fata de aliniamentul la str. Panait Istrati (De), situată la sud-vest;
- Min. 3,0 m respectiv min. 5,0 m față de aliniamentul drumurilor din interiorul ansamblului, conform planului de reglementări;
- 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;

**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 măsurată în punctul cel mai înalt fata de teren , dar nu mai puțin de 4,00 m.

**4.CIRCULATII SI ACCESE**

*Accesul se realizeaza din drumul propus care deserveste intreg ansamblu de locuinte. Se vor amenaja alei pietonale.*

**5.STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

- Nu e cazul.

**6.ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Constructiile noi vor fi specifice functiunii propuse de parc/loc de joaca pentru copii – chioscuri, pergola, diverse jocuri si instalatii pentru joc;

**7.INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA - P**

**H max cornisa = 3,0 m**

## 8.SPATII LIBERE SI PLANTATE

Se vor asigura spatii verzi amenajate, in proportie de 90%.

## 9. 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.

## 10.INDICATORI URBANISTICI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI - POT  
POT max = 10%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI – CUT  
CUT max = 0,1



## III.ORGANIZAREA CIRCULATIEI CAROSABILE SI PIETONALE

### Organizarea circulatiei carosabile si pietonale :

- modernizarea str. Panait Istrati (De) a fost propusă prin PUG aprobat anterior și va avea un profil de 10,00 m – carosabil de 7,00 m, mărginit de o zonă verde de protecție canal de 2,0 m și de un trotuar de 1,00 m spre terenul studiat;
- circulația în interiorul terenului studiat se va realiza printr-un drum central care va avea un profil de 9,00 m – carosabil de 7,00 m, marginit de câte un trotuar de 1,00 m pe ambele părți și scurte fundaturi care vor avea un profil de 8,00 m – carosabil de 6,00 m, marginit de câte un trotuar de 1,00 m pe ambele părți.
- Spre canalul de desecare situat la nord-est se va realiza o circulație va avea un profil de 10,00 m – carosabil de 7,00 m, marginit de o zonă verde de protecție canal de 2,0 m și de un trotuar de 1,00 m spre terenul studiat.

## IV.CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

### 1. Alimentarea cu apa

Conform adresei nr. 36535/06.12.2021 emisă de Primăria orașului Otopeni, în zona terenului studiat a fost elaborat proiectul pentru extinderea rețelei publice de alimentare cu apă, existând posibilitatea de racordare la aceasta când se va executa.

Alimentarea cu apă a obiectivului se va face prin realizarea unei gospodării



de apă cu puț forat.

Apa va fi folosită în scop igienico-sanitar (menajer) și pentru stingerea unui eventual incendiu.

Pentru determinarea volumelor de apă utilizată, se vor monta apometre certificate metrologic pentru fiecare bransament.

Debitul de apă uzată rezultat din cadrul fiecărei locuințe este egal cu debitul consumat.

Reteaua exterioară de alimentare cu apă din cadrul ansamblului de locuințe va avea o lungime aproximativă de  $L = 695$  m.

## 2. Evacuarea apelor uzate menajere 36535/06.12.2021

Conform adresei nr. 27270/01.10.2019, emisă de Primăria orașului Otopeni, în zona terenului studiat urmează să fie elaborat proiectul pentru extinderea rețelei publice de canalizare, existând posibilitatea de racordare la aceasta când se va executa.

Apele uzate menajere vor fi colectate printr-un sistem local de canalizare și vor fi evacuate la o stație de epurare din care apoi vor fi deversate în canalul de desecare Hc 206.

Pentru evacuarea apelor uzate în canalul de desecare se impune o calitate a acestora în limitele NTPA 002/2005, conform HG 352/2005.

Reteaua de canalizare va fi executată din conducte PVC-KG și va avea o lungime totală aproximativă  $L = 695$  m.

## 3. Evacuarea apelor pluviale

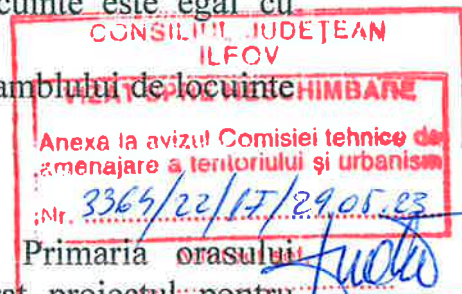
Apele pluviale de pe suprafața acoperișurilor vor fi dirijate prin sistematizare verticală spre spațiile verzi din fiecare parcelă în parte.

Apele pluviale de pe suprafețele betonate (circulații carosabile și pietonale) vor fi colectate într-un bazin de retenție cu separator de hidrocarburi și apoi deversate în canalul de desecare învecinat la nord.

## 4. Energie termică și alimentarea cu gaze naturale

Incalzirea și prepararea apei calde menajere se vor asigura cu centrale termice proprii de mică capacitate de până la 60 kW (uzual de 24 kW). Centralele termice vor asigura agentul termic 90/70°C pentru incalzire și prepararea apei calde menajere. Echipamentele cu care vor fi dotate centralele termice vor fi complet automatizate, cu randamente minime de 92%, vor avea agremente tehnice și/sau omologari la zi.

Combustibilul utilizat poate fi: gazul natural, GPL sau combustibilul lichid – motorină, CLU – cu restricții la evacuarea fumului. Se recomandă utilizarea gazului natural, iar până la realizarea sistemului de distribuție din zonă se vor





utiliza fie GPL, fie motorina. Arzatoarele din dotarea cazanelor vor fi complet automatizate, fiind inglobate in sistemul general de automatizare al centralei termice. Centralele vor putea avea fie tiraj natural, fie forțat, respectand prescripțiile constructive impuse prin normativele tehnice de specialitate.

Alimentarea cu gaze se va realiza prin extinderea sistemului de distribuție și realizarea de branșamente proprii.

### 5. Colectarea deseurilor

- deseurile vor fi sortate, colectate și depozitate pe o platformă 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 și normativelor in vigoare specialitate și va fi suportata de beneficiar.

