

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

(afereant Planului Urbanistic Zonal)

TITLU I – PRESCRIPTII 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 aferent **Planului urbanistic zonal**, in suprafata de **19 961.70 mp (din acte 20 032.00 mp)**, proprietatea SC DOR PROPERTIES SRL.

Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la 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 MODIFICARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE INDIVIDUALE P+1E CU DOTARI COMPLEMENTARE (GRADINITA, SPATIU COMERCIAL SI LOC DE JOACA PENTRU COPII)** de pe teritoriul Orasului Otopeni din judetul Ilfov.

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administratiei locale si se aproba 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 PUZ-ului, cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

• Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal, sta Regulamentul general de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 50/14.08.2006., ale caror prevederi sunt detaliate in conformitate cu conditiile specifice zonei studiate.

De asemenea, a fost avut in vedere « Ghidul cuprinzand precizari, detalieri si exemplificari pentru elaborarea si aprobarea Reguamentului local de urbanism.

Regulamentul se elaboreaza in conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului , dintre care mentionam :

- Constitutia Romaniei ;
- Codul Civil ;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului ;
- Legea nr. 18/1991 privind asigurarea sanatatii populatiei;
- Legea nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor;
- Legea nr. 1000/1/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- Legea nr. 98/1994 privind stabilirea si sanctionarea contraventiilor la normele legale de igiena si sanatate publica ;
- Legea nr. 7/1996 privind cadasteul imobiliar si publicitatea imobiliara ;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii ;
- Legea nr. 41/1995 privind protejarea patrimoniului cultural national ;
- Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului (republicata) ;
- Legea drumurilor nr. 13/1974 si H.G.R. nr. 1000/1996 (anexe) ;



ACTIV TOTAL PROJECT S.R.L

REG. COM. J23/3228/16

CUI R036401828

TEL./FAX : 021 210.20.90

Sediul: oras Voluntari, Str. Nita Pinte, nr.2C, jud. Ilfov

- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 26/1996 – Codul Silvic ;
- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea PATN ;
- Legea nr. 84/1996 privind imbunatatirile funciare;
- Legea nr. 106/1996 privind protectia civila;
- Legea nr 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunii ;
- Ordinul ministrului sanatatii nr. 51000/1997 pentru aprobarea normelo de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
- Ordinul nr. 214/RT/16NN/ martie 1999 al ministrului Apelor , Padurilor si Protectiei mediului si al ministrului Lucrarilor Publice si Amenajarilor Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism si de amenajare a teritoriului ;
- H.G.R. nr. 101/1997 – Norme speciale privind protectia sanitara ;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000, indicativ GM – 010-2000 privind Ghidul – metodologia de elaborare si continut - cadru al PUZ.

In cadrul Regulamentului local de urbanism pentru se preiau prevederile cuprinse in documentatii de urbanism si proiecte de specialitate intocmite anterior sau concomitent cu elaborarea PUZ-ului.

• **Domeniul de aplicare al regulamentului local de urbanism**

Prevederile cuprinse in Regulamentul Local de Urbanism se aplica pe orice categorii de terenuri atat in intravilan cat si in intravilan, in limitele teritoriului studiat prin PUZ.

Regulamentul Local de Urbanism se aproba prin Hotararea Consiliului Local si constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

Aprobarea se face pe baza avizelor obtinute si a acordurilor prevazute de lege.

Daca prin prevederile unor documentatii de urbanism PUZ se schimba conceptia generala initiala care a stat la baza intocmirii PUG, este necesara modificarea acestuia, conform legii.

Modificarea Regulamentului de Urbanism se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism ; aprobarea unor modificari ale PUZ si a Regulamentului aferent se poate face numai cu respectarea procedurilor initiale.

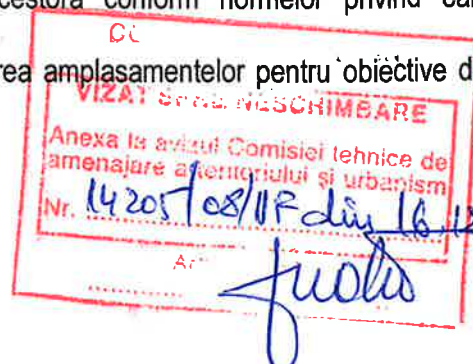
La realizarea constructiilor se vor avea in vedere reguli de baza privind ocuparea terenurilor, cuprinse in acte normative, (legi sau norme departamentale) care statueaza utilizarea si ocuparea terenurilor in intravilanul localitatilor.

Conform H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, se va avea in vedere :

- pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit, precum si depistarea si diminuarea surselor de poluare in scopul imbunatatirii factorilor de mediu conservarea, restaurarea, reabilitarea si protejarea patrimoniului construit ;

- protejarea zonelor cu valoare arheologica, ambientala, peisagistica, ecologica si sanitara ;
- securitatea constructiilor si realizarea acestora conform normelor privind calitatea in constructii;

- respectarea interesului public prin rezervarea amplasamentelor pentru obiective de utilitate publica si realizarea lucrarilor cu caracter public.



ACTIV TOTAL PROJECT S.R.L

REG. COM. J23/3228/16

CUI RO36401828

TEL./FAX : 021 210.20.90

Sediul: oras Voluntari, Str. Nita Pinteza, nr.2C, jud. Ilfov

1.2 REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Cladirile de orice natura, drumurile, retelele edilitare, amenajarile exterioare, imprejmuirile etc. se vor realiza numai in intravilanul aprobat al localitatii, in baza certificatelor de urbanism si autorizatiilor de construire eliberate conform prevederilor prezentului Plan Urbanistic Zonal.

La eliberarea autorizatiei de construire urmeaza sa se verifice:

- dreptul de proprietate al solicitantului asupra terenurilor
- inscrierea functiunii solicitate in functiunea dominanta a zonei in care urmeaza sa se amplaseze cladirile
- respectarea conditiilor impuse prin certificatul de urbanism emis anterior
- existenta tuturor pieselor scrise si desenate prevazute de Ordinul nr.1943/2001 al M.L.P.A.T. de aplicare a Legii nr.50/1991 modificata si completata, in documentatia de executie
- respectarea aliniamentelor, distantelor, regimului de inaltime, POT- ul si CUT- ul, prevazute in documentatie ;
- respectarea executarii cladirilor si amenajarilor din materiale durabile;
- asigurarea bransarii cladirilor la retelele edilitare;
- asigurarea parcajelor necesare conform P132-93;
- asigurarea platformelor de intoarcere.

Cladirile pot avea subsol, cota \pm 0,00 fiind situata la min. + 0,45 m peste cota terenurilor sistematizat.

- **Reglementari privind pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit**

Utilizarea functionala a terenurilor se reprezinta grafic in documentatiile de urbanism prin **plansa: Reglementari – Zonificare functionala, cai de comunicatie, restrictii tehnice.**

Zonele de protectie sanitara se delimiteaza de catre autoritatile administratiei publice judetene, pe baza avizului organelor de specialitate ale administratiei publice.

Aplicarea regimului restrictional de folosire a terenurilor din zona de protectie se asigura de catre Administratia Nationala Apele Romane, cu consultarea detinatorilor acestor terenuri in concordanta cu metodologia elaborata de Ministerul Apelor si Protectiei Mediului.

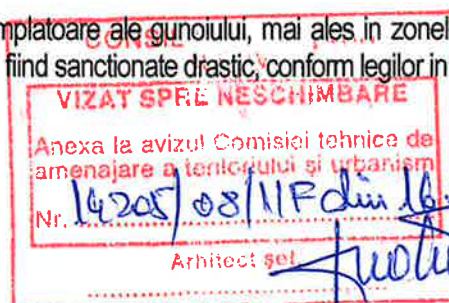
Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural – conformare si amplasare goluri, raport gol – plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, etc.- depreciaza valoarea peisajului este interzisa (art. 8 din - R.G.U.).

Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate si delimitate prin hotarare a consiliului judetean , se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judet, subordonate Ministerului Culturii si Ministerul Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului (art. 9 din R.G.U.).

Autorizarea constructiilor in zona sau vecinatatea siturilor arheologice se va face numai dupa descarcarea acestuia de sarcini specifice si numai cu avizul prealabil al Directiei pentru Cultura, Culte si Patrimoniu Cultural al judetului Ilfov (D.M.I. Ilfov).

Colectarea deseurilor se va face la nivel de zona, prin pubele cu rotile sau cu saci din material plastic. La pozitionarea si dimensionarea punctelor de colectare se vor avea in vedere normele si actele normative in vigoare precum si caracterul zonei.

Se vor evita de asemenea depozitarile intamplatoare ale gunoierului, mai ales in zonele plantate. In caz contrar, se vor lua masurile necesare, faptele in cauza fiind sanctionate drastic, conform legilor in vigoare.



De asemenea, activitatile de salubritate vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate, poluarea mediului sau sa degradeze cadrul ambietal si imaginea civilizata.

• **Reglementari privind siguranta constructiilor si apararea interesului public**

Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatii si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa. Fac exceptie constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora conform art. 11 – R.G.U.

Asigurarea echiparii tehnico- edilitare in zona se va face conform art. 13 – R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei conform art. 14 – R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia respectarii indicilor maximi admisibili P.O.T. si CUT stabiliti prin documentatiile de urbanism.

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se va face in baza documentatiilor de urbanism aprobate si conform art. 16 – R.G.U.

• **Indicii P.O.T. si C.U.T.**

Procentul de ocupare a terenurilor – P.O.T. reprezinta raportul dintre suprafata ocupata la sol (construita) si suprafata terenurilor considerat.

Practic POT- ul arata cat din suprafata se ocupa cu constructii si cat reprezinta spatii libere si plantate. Coeficientul de utilizare – C.U.T. reprezinta raportul dintre totalul ariei construite desfasurate si suprafata terenurilor considerat.

Valorile mentionate in documentatiile de urbanism sunt maxime. Ele se stabilesc in mod diferentiat in functie de parcelar, regim de inaltime, echipare tehnico- edilitara etc.

1.3 STRUCTURA CONTINUTULUI REGULAMENTULUI

Fiecare dintre subzonele analizate fac obiectul unor prevederi organizate conform urmatoarei continut:

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1.1 – UTILIZARI ADMISE

ARTICOLUL 1.2 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

SECTIUNEA II : CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 2 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

ARTICOLUL 3 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

ARTICOLUL 4 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

ARTICOLUL 6 – CIRCULATII SI ACCESE

ARTICOLUL 7 – STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

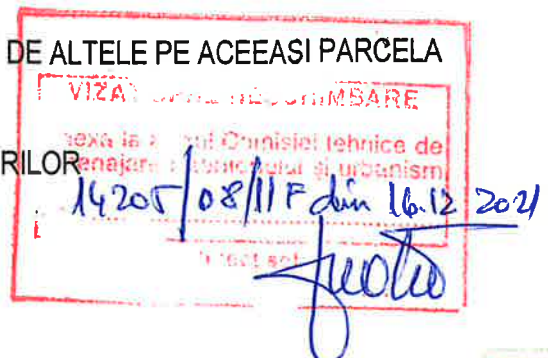
ARTICOLUL 8 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

ARTICOLUL 9 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

ARTICOLUL 10 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

ARTICOLUL 11 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

ARTICOLUL 12 – IMPREJMUIRI



ACTIV TOTAL PROJECT S.R.L

REG. COM. J23/3228/16

CUI RO36401828

TEL./FAX : 021 210.20.90

Sediul: oras Voluntari, Str. Nita Pinteana, nr.2C, jud. Ilfov

SECTIUNEA III : POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 13 – PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

ARTICOLUL 14 – COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

TITLUL II – PRESCRIPTII SPECIFICE TERENULUI REGLEMENTAT

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

Terenul se afla in judetul Ilfov, oras Otopeni, T11 P212 (nr.cad. 3810, 104879, 104882, 104880, 3221, 3219, 3216, 3425) si are suprafata de **19.961,70 mp (20.032,00 mp din acte)**.

Terenul este situat in intravilanul aprobat prin HCL nr. 56/12.02.2010 (elaborat pentru obiectivul: ansamblu de locuinte colective S+P+4E+5E retras, comert si servicii cu utilitati) ce modifica PUG-ul orasului Otopeni aprobat prin HCL nr. 36/10.07.2000. Prezenta documentatie modifica PUZ-ul aprobat prin HCL nr. 56/12.02.2010, reglementand terenul ca **zona de locuit – L, subzona LI1**.

Se propune functiunea de locuire, si anume **ansamblu de locuinte individuale P+1E cu dotari complementare (gradinita, spatiu comercial si loc de joaca pentru copii) si utilitati**, care se incadreaza in reglementarile aprobate prin PUG oras Otopeni, conform plansei de reglementari zonificare functionala, cai de comunicatie si restrictii tehnice.

• ARTICOLUL 1.1 – UTILIZARI UTILIZATE

Locuinte individuale in regim de construire izolat si cuplat cu P+1E cu dotari complementare (gradinita, spatiu comercial si loc de joaca pentru copii).

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

• ARTICOLUL 2 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Zona studiata, inclusiv vecinatatile, prezinta un parcelar specific intravilanului agricol, cu loturi in general inguste si adanci, dispuse aproximativ perpendicular pe DE 215 (strada Ciprian Porumbescu).

Terenul care face obiectul documentatiei a rezultat din alipirea a 8 parcele, rezultand o suprafata de **19 961.70 mp**, cu dimensiunea de **76.75m x 257.37m**. Din suprafata terenului de 19961,70 mp se va scadea suprafata aferenta largirii De 215 si se va tine cont de zona de protectie a HC 210.

Acest teren este in prezent liber de constructii.

• ARTICOLUL 3 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cladirile se vor retrage de la aliniament, respectiv de la DE 215 (strada Ciprian Porumbescu) supralargit, cu **min 3.00 m**.



• **ARTICOLUL 4 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Locuintele se dispun cuplat pe una dintre laturile laterale ale parcelei, fiind retrase fata de cealalta limita laterala cu o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornise a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de **3,00 m**;

Gradinita si spatiul comercial se dispun fata de limitele laterale ale parcelei la o distanta de minim **½ din H cladire**, dar nu mai putin de **3.00 m**;

Retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi de minim **3,00 m**.

• **ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

Nu este cazul.

• **ARTICOLUL 6 – CIRCULATII SI ACCESE**

Circulatia interioara va fi asigurata de doua drumuri cu acces la sud din **str. Ciprian Porumbescu (De 215)** si acces la nord din **str. Panait Istrati**, prin supratraversarea HC 210.

Strada Ciprian Porumbescu (De 215) va avea un profil de **11,00 m** cu un carosabil de **7,00 m**, spatiu verde pe ambele parti ale drumului de **1,00 m** si doua trotuare de **1,00 m** fiecare.

Drumul aferent canalului HC 210 (**strada Panait Istrati**) va avea un profil de **9,25 m** cu un carosabil de **6,00 m**, acostament pe ambele parti ale drumului de **0,50 m**, rigolă, spatiu verde și trotuar pe o parte a drumului însumând **2,25 m**, o zonă de protectie a canalului cu o lățime de **2,00 m**;

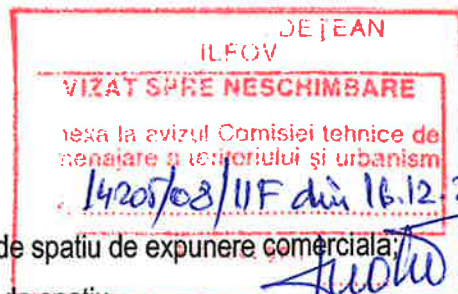
Canalul HC 210 are un profil de **6,00 m**, cu zona de protectie de **2,00 m** pe ambele părți;

Cele **2 drumuri de incintă** propuse pentru zona locuințelor individuale vor avea un profil de **8,00 m** cu carosabil de **6,00 m**, doua trotuare de **0,75m** pe fiecare parte a drumului și **0,50 m** spațiu verde pe o parte.

• **ARTICOLUL 7 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Se asigura numarul minim de locuri de parcare:

1. locuinte: min. 2 locuri de parcare
2. spatii comerciale: min. 1 loc de parcare pentru 20 mp utili de spatiu de expunere comerciala;
3. servicii – gradinita: min. 1 loc de parcare pntu 30 mp utili de spatiu.



• **ARTICOLUL 8 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

Se propune un regim de inaltime de **P+1E**, cu:
Hmax. la cornisa = 7.00 m, pentru toate functiunile (locuinte, spatiu comercial si gradinita).

• **ARTICOLUL 9 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

Cladirile noi se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate. Fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala.

Toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis / terase din materiale durabile.

Se interzice folosirea asbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

ACTIV TOTAL PROJECT S.R.L

REG. COM. J23/3228/16

CUI R036401828

TEL./FAX : 021 210.20.90

Sediul: oras Voluntari, Str. Nita Pinte, nr.2C, jud. Ilfov

• **ARTICOLUL 10 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice.

Extinderea infrastructurii edilitare pentru aceasta zona se va propune prin proiect, pentru deservirea ansamblului rezidential.

Se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in retea de canalizare sau in santuri si rigole.

• **ARTICOLUL 11 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

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

Spatiile verzi vor ocupa un procent de minim **30%** din suprafata terenului, conform plansei de reglementari zonificare functionala, cai de comunicatii si restrictii tehnice.

• **ARTICOLUL 12 – IMPREJMUIRI SI ANEXE**

Imprejmuire spre strada vor avea inaltimea de max. **2.20 m** si min. **1.80 m**, din care un soclu opac de **0.60 cm** si o parte transparenta din metal sau lemn, dublata de gard viu.

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum **2,20 m** înălțime și vor fi de tip opac.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 13 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POTmax = **45%** (pentru locuinte);

POTmax = **45%** (pentru spatiu comercial);

POTmax = **35%** (pentru gradinita).

ARTICOLUL 14 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) mpADC / mpTEREN

CUTmax = **0.9** (pentru locuinte);

CUTmax = **0.9** (pentru spatiu comercial);

CUTmax = **0.7** (pentru gradinita).



ACTIV TOTAL PROJECT S.R.L

REG. COM. J23/3228/16

CUI R036401828

TEL./FAX : 021 210.20.90

Sediul: oras Voluntari, Str. Nita Pinte, nr.2C, jud. Ilfov

BILANT TERITORIAL PENTRU PLANUL DE SITUATIE EXEMPLIFICATIV

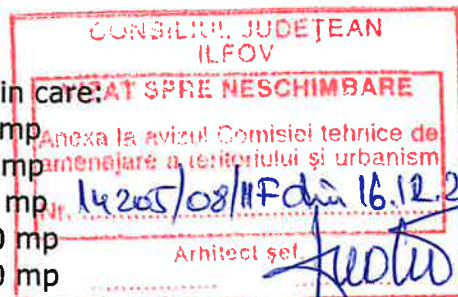
Steren total = 19961,70 mp
S supralargire drum = 268,70 mp
Steren util = 19693,00 mp

• S zona Li (74 parcele) = 13730,00 mp, din care:

- S construita (45%) = 6178,00 mp
- S terase, trotuare, parcare (18%) = 2423,00 mp
- S spatiu verde in incinta (37%) = 5129,00 mp
- S teren spatiu comercial = 314,00 mp
- S construita sp.comercial (45%)= 140,00 mp
- S platforma, trotuare (25%) = 80,00 mp
- S spatiu verde in incinta (30%) = 94,00 mp
- S teren gradinita = 345,00 mp
- S construita sp.gradinita (35%)= 120,00 mp
- S terasa, trotuare (20%) = 70,00 mp
- S spatiu verde in incinta (45%) =155,00 mp
- S spatiu de joaca = 304,00 mp
- S circulatii = 4879,00 mp, din care:
 - S drum, trotuare, parcare = 4470,00 mp
 - S spatiu verde aferent drum = 409,00 mp
 - S zona verde protectie HC = 121 mp

- S spatii verzi (30%) = 5908,00 mp, din care:

- S spatiu verde locuinte = 5129,00 mp
- S spatiu verde sp.comercial= 94,00 mp
- S spatiu verde gradinita =155,00 mp
- S spatiu verde aferent drum = 409,00 mp
- S zona verde protectie HC = 121,00 mp



INTOCMIT,

Arh. Lăbău Marinela

ȘEF DE PROIECT,

Arh. Urb. Radu Sorin

