

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent Planului Urbanistic Zonal

CAPITOLUL I : DISPOZITII GENERALE

1.1 Rolul regulamentului local de urbanism

Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifica detaliata pentru o zona din localitate si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice a zonei cu prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL al localitatii din care face parte, fiind o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de amplasare a constructiilor pe teritoriul aferent

Prezentul Regulament Local de Urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale **Planului Urbanistic Zonal pentru ANSAMBLU HALE DEPOZITARE SI SPATII ADMINISTRATIVE (P+1E), UTILITATI SI AMENAJARE INCINTA CU RIDICARE TOPOGRAFICA** de pe teritoriul orasului Otopeni Tarlaua 33 Parcela 367, 369, 370, 376, 377, 378, 387 cu Nr. Cad. 112957 judetul Ilfov.

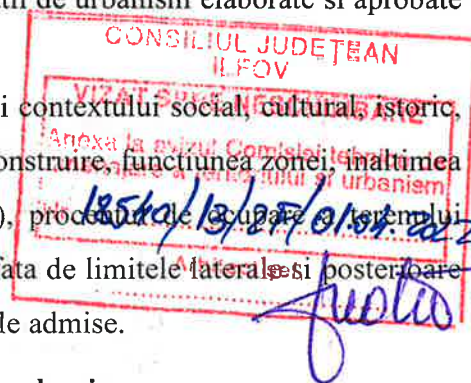
Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei locale si se aproba impreuna cu Planul Urbanistic Zonal, in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 – legea amenajarii teritoriului si urbanismului si a legislatiei in vigoare.

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. Prin derogare se intelege modificarea doar a uneia dintre conditiile de construire: aliniere, P.O.T, C.U.T, regim de inaltime. Modificarea mai multor conditii de construire constituie modificarea regulamentului si poate avea loc numai pe baza unei documentatii de urbanism elaborate si aprobate conform legii .

Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, in baza analizei contextului social, cultural si istoric, urbanistic si arhitectural, reglementari cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procedura de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea cladirilor fata de aliniamentul si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale cladirilor, materialele admise.

Domeniul de aplicare al regulamentului local de urbanism

Prevederile cuprinse in Regulamentul local de urbanism se aplica pe terenul din extravilanul existent prin PUG, 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.

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, peisagistica, ecologica si sanitara ;
- respectarea interesului public prin rezervarea amplasamentelor pentru obiective de utilitate publică și realizarea lucrărilor cu caracter public.

CAPITOLUL 3: ZONIFICAREA FUNCTIONALA

• Destinatia terenurilor si constructiilor

Conform articolului 37 din Regulamentul de Urbanism, prin destinatia unui teren sau a unei constructii se intelege modul de utilizare a acestora, conform functiunii prevazute in reglementarile cuprinse in Regulamentele locale aferente planurilor de urbanism.

În vederea respectării legislației în vigoare s-a întocmit un Studiu de Oportunitate având ca obiectiv prezentarea argumentelor privind amenajarea si reglementarea terenului studiat în suprafață de **150.342,00 mp din acte, proprietari: SC AGROINDCOM CHITILA SA – Propietar T33 P367, 369, 370, 376, 377, 378, 379, 387 NC:112957** situat in Jud. Ilfov, oras Otopeni.

• Generalitati: Caracterul zonei

In cadrul intravilanului reglementat pentru amplasamentul studiat se identifica urmatoarele **UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA :**

➤ Zona de industrie usoara, depozitare și logistica

- subzona ID – Zona de industrie usuara, depozitare si logistica

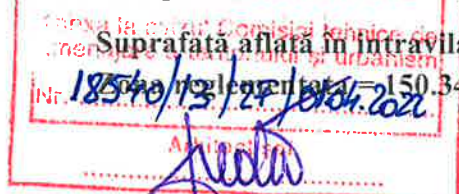
➤ Zona Vp – Zona verde de protectie

➤ Circulatii – strazi carosabile si zona de protectie a lor (acostamente, santuri, trotuare, spatii verzi de aliniament) – existente si modernizate si nou propuse.

Prin prezenta propunere Tarlaua 33 devine treptat funcțională beneficiind de dezvoltarea mai multor proiecte imobiliare simultan, acestea participând la transformarea zonei dintr-una agricolă nefuncțională, într-una urbană rezidențială.

Analiza situatiei existente, prezentata in Memoriul General de Urbanism, in baza concluziilor si a recomandarilor rezulta ca terenul studiat prin documentatia PUZ devine construibil cu conditia respectarii urmatoarelor reglementari :

Suprafata aflata in intravilan = 150.342,00 mp acte si masuratori
Nr. 18570/13/24/2021



3.1 Utilizare functionala**Subzona ID – Subzona activitati industrie usoara, depozitare si logistica**● **Utilizari admise:**

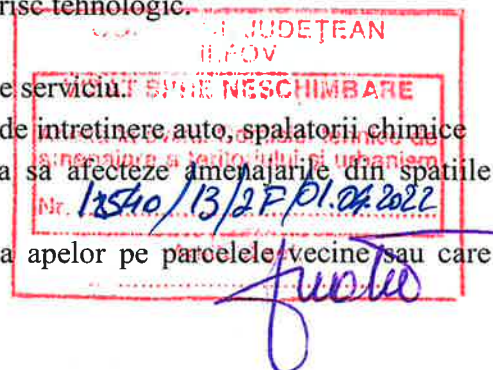
- activități industriale productive nepoluante, mică producție, ateliere direct legate de funcția de bază, distribuția și depozitarea de bunuri și materiale produse, servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială,
- depozitare si logistica in cladiri de suprafete mari, de tip hala, cu activități complementare – administrative, sociale, comerciale, servicii,
- servicii comerciale legate de transporturi și depozitare
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- accese pietonale, carosabile, spații de staționare auto, parcări;
- construcții și amenajări pentru funcțiuni compatibile;
- spații verzi amenajate.

● **Utilizari admise cu conditionari:**

- activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:
 - a) producție manufacturieră;
 - b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
 - c) activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - d) depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - e) depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.

● **Utilizari interzise**

- se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic.
- se interzice amplasarea unităților de învățământ
- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.
- se interzice amplasarea de statii de betoane, autobaze, statii de intretinere auto, spalatorii chimice
- se interzice efectuarea de lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajările din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

**Subzona Vp – Subzona verde de protectie**● **Utilizari admise:**

- spații plantate;

● **Utilizari admise cu conditionari:**

- circulații pietonale pentru întreținerea spațiilor plantate;

● **Utilizari interzise:**

- oricare alte activitati ce nu sunt mentionate mai sus.

Subzona Cr - Cai de comunicatie

- **Utilizari admise :**

- platforma cailor de circulatie rutiera si pietonala si fasiile de protectie a acestora
- acces spre parcele
- iluminatul public
- semnalizarea si orientarea rutiera
- lucrarile de sistematizare verticala
- lucrarile tehnico-edilitare

- **Utilizari admise cu conditionari**

- Se admit alte tipuri de activitati adiacente circulatiilor de tip plantatii de aliniament, rigole de colectare a apelor meteorice etc.

- **Utilizari interzise :**

- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- se interzic orice activitati care prezinta risc tehnologic si produc poluare prin natura activitatii mai mari decat fondul construit, depozitarea necorespunzatoare de materiale, deseuri.

3.2 Condiții de amplasare, echipare și configurare a cladirilor

- **Caracteristici ale parcelelor**

- se considera construibile parcelele care au **suprafata minima 10.000,00 mp**, si acces la o circulatie publica ;
- unghiul format de frontul la strada cu minim una din limitele laterale ale parcelei va fi de 90⁰, iar cu celalta 75⁰÷105⁰.

Terenul va fi lotizat după cum urmează, *conform Plansei – Reglementari Urbanistice :*

- numar loturi : 1 lot – Industrie usoara si depozitare si Institutii publice si servicii de interes general si 1 lot zona verde de protectie.

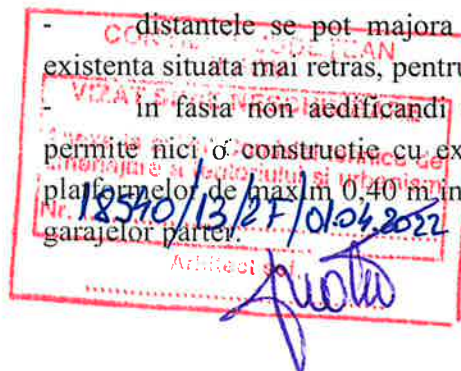
- **Amplasarea cladirilor fata de aliniament**

Cladirile vor respecta retragerea de la aliniament. *Aliniamentul a fost propus la nivelul laturilor ce permit acces pe parcela.*

- alinierea cladirilor se va face conform Plansei – Reglementari urbanistice adica : **pentru latura de vest** a amplasamentului cu deschidere la strada Ion Mihalache aliniamentul va fi situat la minim 10,00m si maxim 74,00m fata de limita de proprietate ; **pentru latura de sud** aliniamentul va fi variabil, de la minim 7,00, la 34,50m si maxim 60,00m fata de limita de proprietate – conf. Plansei de Reglementaru Urbanistice.

- ~~distantele se pot majora in cazul protejarii unor arbori sau in cazul alipirii la o cladire existenta situata mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;~~

- ~~in fasia non aedificandi dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nici o constructie cu exceptia : scarilor de acces, a imprejmuirilor, a aleilor de acces, a platformelor de maxim 0.40 m inaltime fata de cota terenului anterioara lucrarilor de terasament si a garajelor parter.~~



- **Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelor**

Limitele laterale/posterioare sunt definite de : latura(laturile) de nord si partial cea de est – laturile ce nu prezinta aliniere

In principal, la autorizarea constructiilor se va urmari:

Cladirile se vor retrage fata de limitele laterale si posterioare intr-un mod variabil, de la minim 13,00m si maxim 93,00m conform **Plansei - Reglementari Urbanisitice**

- distanta intre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu **jumatatea inaltimii la cornise** dar nu mai putin de **3,00m** si conform O.M.S. 119/2016 ;
- retragerile fata de limitele de proprietate vor fi minim h/2 dar nu mai putin de 7,00m;

In cazul anexelor, cu suprafata de pana la 20.00 mp si cu inaltimea maxima de 2,50m, care permit doar activitati de paza si servicii intretinere, amplasarea acestora se poate face, la minim 1,00 m fata de limitele laterale/posterioare ale parcelei, cu conditia ca fatadele sa fie de tip calcan, fara ferestre, iar scurgerea apelor pluviale si a celor provenite din topirea zapezilor sa fie asigurata strict pe proprietatea beneficiarului

Circulatii si accese

- Parcela este construabila numai daca are asigurat minim un acces carosabil dintr-o circulatie publica in mod direct.
- Accesul principal se va realiza prin racordarea la strada Ion Mihalache pe latura de sud si est (prelungirea Grigore Antipa), iar pe latura de vest se va realiza un acces secundar.

Circulatiile aferente vor fi modernizate dupa cum urmeaza :

- **Strada Ion Mihalache** – modernizarea drumului la un profil de **11,00m**, carosabil de 7,00m cu rigola inclusa (o banda pe sens), si trotuare echipate cu casete pentru retele edilitare 2x2,00m.
- **Sos Odaii** – modernizarea drumului la un profil de **11,00m**, carosabil de 7,00m cu rigola inclusa (o banda pe sens), si trotuare echipate cu casete pentru retele edilitare 2x 2,00m.
- **Drum incinta** – realizarea unui drum cu dublu sens cu profil carosabil variabil de la 7.00m pana la 30,00m in care se vor amenaja zone pietonale iar zona carosabila va fi amenajata cu rigole si santuri pentru scurgerea si preluarea apelor pluviale

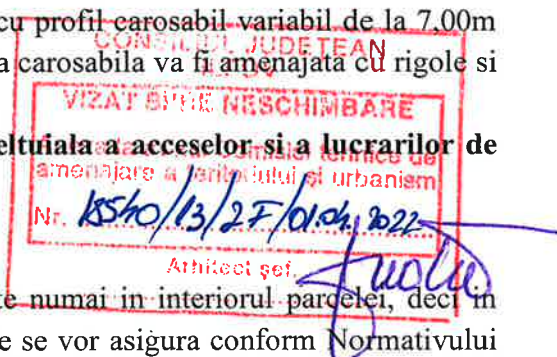
Beneficiarul isi asuma solutionarea pe proprie cheltuiela a acceselor si a lucrarilor de modernizare a drumurilor existente.

- **Stationarea autovehiculelor**

- pentru zona ID, stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; spatiile de manevra auto si parcare se vor asigura conform Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme- P132-93.
- se asigura parcare aferenta numai in interiorul parcelei.
- pentru zona de servicii si de depozitare numarul de parcaje se va dimensiona corespunzator

- **Inaltimea maxima admisibila a cladirilor**

- zona ID – Industrie usoara depozitare si logistica - inaltimea de 15,00 m la cornisa,
- zona Vp – Zona verde de protectie – Nu este cazul
- zona Cr – Cai de comunicatie rutiera – Nu este cazul



- **Aspectul exterior al cladirilor**

- cladirile noi se vor integra in caracterul general al zonei;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirile principale;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.
- se vor folosi materiale de constructie durabile si finisaje de calitate adecvate functiunii si amplasamentului.

- **Conditii de echipare edilitara**

Inițierea documentației PUZ a fost condiționată de asumarea obligativității beneficiarilor de a ceda, cu titlu gratuit, suprafețele necesare modernizării drumurilor actuale și înființării celor noi, precum și responsabilitatea asigurării pe proprie cheltuială a utilităților.

Branșamentele se vor realiza în baza avizelor de racordare și a Autorizațiilor de construire, care vor cuprinde planuri coordonatoare avizate de deținătorii rețelelor și proiecte de specialitate.

Alimentarea cu apă potabilă și evacuarea apelor uzate se va rezolva respectând normele de protecție a mediului cu obligativitatea racordării la rețelele ce se vor realiza în zonă. Se vor respecta normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației aprobate cu OMS nr.119/2016 (distanța între clădiri, însorire, suprafețe încăperi, zone protecție între funcțiuni, nivel zgomot, dotări igienico-sanitare).

Alimentarea cu energie electrică necesară construcțiilor propuse și iluminatului public se va face din rețeaua stradală existentă de-a lungul circulației nou-propuse pe traseul antenei de irigații, printr-o rețea executată cu cablu de energie montat subteran și prevăzut cu bandă de protecție la șocuri mecanice, bransată la rețeaua stradală.

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin bransare la conducta de gaze naturale de presiune redusă propusă pe strazile adiacente. Conductele se vor executa cu țevă din oțel sau țevă multistrat PeAlPe montată subteran, pe aceeași parte cu conducta de apă și pe partea opusă cablului electric. Proiectele pentru rețeaua de distribuție și pentru bransamente se vor executa de societăți autorizate de ANRE.

Alimentarea cu apa si canalizare se vor realiza prin racordare la rețele publice propuse a se realiza in orasul Otopeni. Bransarea viitoarelor constructii la rețelele publice se va face prin documentatii specifice conform legislatiei in vigoare.

Se propune ca apele uzate menajere sa fie colectate prin sistem local de canalizare si apoi sa fie evacuate in rețeaua publica, in momentul extinderii acesteia in zona studiata prin PUZ, conform acordului Primariei Otopeni.

Apele pluviale vor fi dirijate prin sistematizare verticala spre spatiile verzi din zona PUZ-ului; scurgerea apelor pluviale si a celor provenite din topirea zapezilor se va rezolva strict pe proprietatea beneficiarului.

Colectarea deseurilor se va realiza in mod corect fara afectarea panzei freatice din zona. Prin amplasarea, formarea si utilizarea platformelor din beton, deseurile vor fi colectate in europubele ulterior fiind transportate catre platforme de gunoi special amenajate.



Se propune relocarea, la faza DTAC, a rețelei electrice de joasa tensiune (<110kV) existenta pe teren. Linia electrica existenta, a deservit fostele constructii din incinta societatii Agroindcom Chitila SA. In prezent, conf. Declaratiei beneficiarului si extrasului de carte funciara, exista edificata doar o constructie 112957 – C1 propusa spre demolare, astfel linia electrica nu mai are utilitate pentru alimentare. Relocarea liniei electrice si a culoarului acesteia de protectie se va face pe cheltuiala integrala a beneficiarului.

Spatii libere si spatii plantate

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- spatiile verzi vor reprezenta **minim 20%** din suprafata terenului ;
- terenul neacoperit cu constructii, alei, platforme va fi plantat la fiecare 100 mp cu un arbore.
- **Imprejmuiri**
 - imprejmurile se vor amplasa in interiorul proprietatilor
 - gardurile spre strada vor fi transparente si dublate de gard viu, vor avea inaltimea maxima de 2,00m, din care un soclu opac de cca 0.60m; imprejmuirile pe laturile separative ale parcelelor vor fi opace si vor avea inaltimea maxima de 2,00m;
 - se vor respecta imprejmuirile existente la strada, dar si cele separative ale parcelelor rezultand o volumetrie asemanatoare in zona si o imagine unitara continua.

3.3 Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

- **P.O.T.** - Procent maxim de ocupare a terenului
 - **subzona ID** – Industrie usoara depozitare si logistica – **60%**.
 - **subzona Vp** – Zona verde de protectie – 0%
 - **subzona Cr** – Cai de comunicatie rutiera – 0%
- **C.U.T.**- Coeficient maxim de utilizare a terenului
 - **subzona ID** – Industrie usoara depozitare si logistica – P+1E - **1.2**.
 - **subzona Vp** – Zona verde de protectie – 0.
 - **subzona Cr** – Cai de comunicatie rutiera – 0.

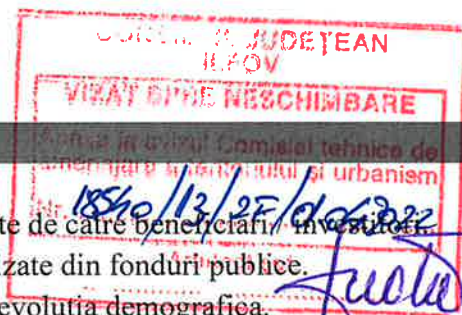
CAPITOLUL 4 : PLAN DE ACTIUNE

Costurile legate de realizarea investitiilor vor fi suportate de catre beneficiari/ investitori.
Nu se preconizeaza realizarea de lucrari care sa fie realizate din fonduri publice.
Pe teritoriul analizat pot aparea noi dotari in functie de evolutia demografica.

Se propune amenajarea terenului in vederea amplasarii de constructii – Hale Depozitare si Spatii Administrative, depozitare si logistica in cladiri de suprafete mari, de tip hala, cu activități complementare – administrative, sociale, comerciale, servicii, cu regim de inaltime P+1, utilitati si amenajare incinta. Sunt propuse 3 zone de acces; doua de pe strada I. Mihalache si unul din sos. Odaii. se propun circulatii interioare in regim privat.

Zona de depozitare si servicii va cuprinde 1 lot cu suprafata pe care va functiona o zona de depozitare si logistica dar si zona de birouri aferente si functiuni complementare.

Aliniamentul si alinierea cladirilor in interiorul terenului se vor realiza conform planului de reglementari.



Prin proiect se prevad locuri de parcare, care vor acoperi necesarul pentru zona de logistica, depozitare si servicii.

Planul de actiune privind implementarea proiectului va fi derulat de catre beneficiari tinand cont de urmatoarele etape:

- asigurarea de utilitati tehnico-edilitare conform conditiilor impuse de detinatorii de retele din zona
- lucrari de modernizare a drumurilor de acces
- obtinerea de autorizatii de construire si executarea investitiilor propuse

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.

Pentru construire se vor respecta cumulativ conditiile impuse prin PUZ referitoare la: functiuni admise, alianament, retrageri, regim de inaltime, indicatori urbanistici, forma si dimensiunea parcelei, accese pietonale, spatii de parcare si manevre auto, infiintarea unei trame stradale in concordanta cu strategia locala de dezvoltare, modernizarea actualei retele de drumuri comform PUZ.

CAPITOLUL 5 : DISPOZITII FINALE

Prezenta propunere pentru amenajare si reglementare a terenului in vederea realizarii de constructii de industrie, depozitare si logistica a fost facuta la initiativa persoanelor fizice titulari ai terenurilor analizate care isi vor asuma obligativitatea de a ceda, cu titlu gratuit, suprafetele necesare modernizării drumurilor actuale și înființării celor noi, precum și responsabilitatea asigurării pe proprie cheltuială a utilităților.

Planul de actiune privind implementarea proiectului va fi derulat de catre beneficiari tinand cont de urmatoarele etape:

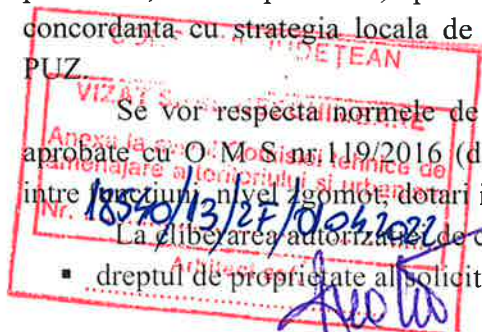
- efectuarea de operatiuni notariale si cadastrale dupa aprobarea PUZ (dezlipire parcele, intabulare, trecerea in domeniul public a terenurilor prevazute prin PUZ);
- asigurarea de utilitati tehnico-edilitare conform conditiilor impuse de detinatorii de retele din zona
- lucrari de modernizare a drumului
- obtinerea de autorizatii de construire si executarea investitiilor propuse

Pentru construire se vor respecta cumulativ conditiile impuse prin PUZ referitoare la: functiuni admise, alianament, retrageri, regim de inaltime, indicatori urbanistici, forma si dimensiunile parcelelor, accese pietonale, spatii de parcare si manevre auto, infiintarea unei trame stradale in concordanta cu strategia locala de dezvoltare, modernizarea actualei retele de drumuri comform PUZ.

Se vor respecta normele de igiena si recomandarile privind mediul de viata al populatiei aprobate cu O.M.S nr. 119/2016 (distanța între clădiri, însoțire, suprafețe încăperi, zone protecție între funcțiuni, nivel zgomot, dotări igienico-sanitare).

La eliberarea autorizatiei de construire urmeaza sa se verifice:

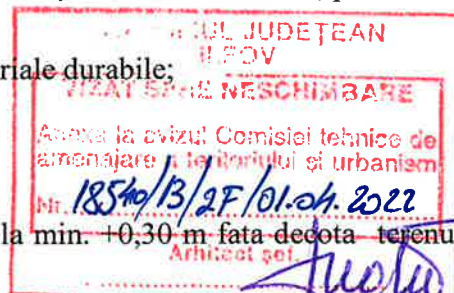
- dreptul de proprietate al solicitantului asupra terenului ;



- inscrierea functiunii solicitate in functiunea dominanta a zonei in care urmeaza sa se amplaseze cladirile.
- respectarea conditiilor impuse prin certificatul de urbanism
- 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
- respectarea aliniamentelor, distantelor, regimului de inaltime, POT- ul si CUT- ul, prevazute in prezenta 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. $+0,30$ m fata de cota terenului sistematizat.

Toate cladirile vor fi prevazute cu fundatii la min.1.00 m adancime, cu respectarea stricta a recomandarilor avizului geotehnic.



Intocmit,
urb. DIANA MORUZI



Coordonator,
urb. ANDREI MLENAJEK



