

LYKAM Best Consult S.R.L

J40/7651/31 05 2018: CUI 39425481
Str. Scoala Floreasca nr.42A, camera 42A, sector 1, Bucuresti

Proiect: P.U.Z. STR. 23 AUGUST, Oras OTOPENI, Judet ILFOV
NR. CAD. 105891, 106208, 105641, 105639, 106189, 105640, 103740,
111612, 112340, 113196

Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL



PLAN URBANISTIC ZONAL

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

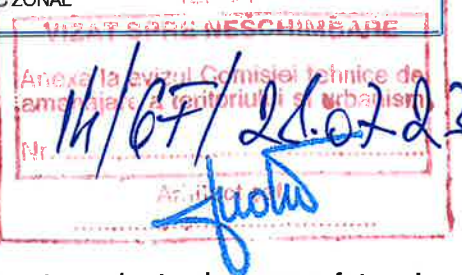
PROIECT : **P.U.Z. STR. 23 AUGUST**, Oras OTOPENI, Judet ILFOV
NR. CAD. 105891, 106208, 105641, 105639, 106189, 105640, 103740,
111612, 112340, 113196.
**CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNI MIXTE - SPATII COMERCIALE,
SERVICII, BIROURI, FUNCTIUNI CONEXE SI ANSAMBLU REZIDENTIAL
CU FUNCTIUNI CONEXE**

BENEFICIAR : **KAUFLAND ROMANIA S.C.S.**

PROIECTANT : **LYKAM BEST CONSULT S.R.L.**

SEF PROIECT : Urb. Diana – Stefania Canta





TITLUL I PRESCRIPTII GENERALE

DOMENIUL DE APLICARE

Prezentul regulament se refera la un teren proprietate privata in suprafata de **92.600,00** mp acte (92.720,00 mp masuratori), delimitat in planul de reglementari urbanistice care face parte integranta din acest regulament. Terenul este identificat prin adresa **STR. 23 AUGUST**, Oras OTOPENI, Judet ILFOV, Nr. Cad. 105891, 106208, 105641, 105639, 106189, 105640, 103740, 111612, 112340, 113196 si este situat in zona de est a Orasului Otopeni cu acces direct din Str. 23 August si are urmatoarele vecinatati:

- **Nord** – str. 23 August;
- **Sud** – canal irigatii (Hc 291);
- **Est** – proprietati private: nr. Cad. 112008, 112009, 109618, 115487, 102413, 111249, 115488, 114187, 114188, 109780, 102874 si proprietati fara numar cadastral;
- **Vest** – proprietate privata nr. Cad 112516.

Terenul, care a generat elaborarea P.U.Z. - lui, este situat in intravilan, in partea de est a Orasului Otopeni, in apropiere de padurea Tunari. Amplasamentul are acces direct din Strada 23 August, fapt ce ii asigura o foarte buna accesibilitate atat din punct de vedere carosabil cat si pietonal. Din punct de vedere funcțional, zona care face obiectul documentatiei P.U.Z. este in continua dezvoltare si este ocupata preponderent de constructii cu functiunea de locuire, cat si spatii comerciale, servicii si depozitari, dar si zone cu teren liber de constructii.

Zonificarea functionala a zonei studiate se stabileste in functie de categoriile de activitati pe care le cuprinde aceasta si de ponderea acestora in teritoriu in conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul general de urbanism privind asigurarea compatibilitatilor functiunilor si este evidentiata in plansa de REGLEMENTARI URBANISTICE a Planului Urbanistic Zonal.

Pe baza acestei zonificari se stabilesc conditiile de amplasare si conformare a constructiilor ce se vor respecta in cadrul fiecarei zone functionale.

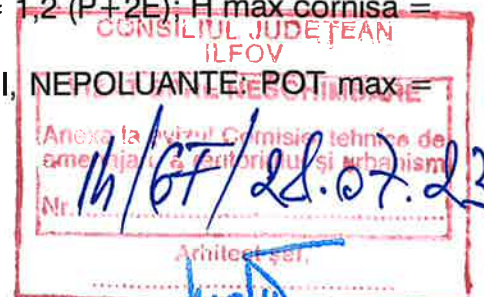
Impartirea teritoriului in unitati teritoriale de referinta se face conform plansei cuprinzand delimitarea U.T.R.-urilor care face parte integranta din Regulament. U.T.R.-ul este o reprezentare conventionala cuprinzand o zona a teritoriului cu o functiune predominanta, omogenitate functionala si caracteristici unitare.

CORELARE CU ALTE DOCUMENTATII DE URBANISM

Prezentul regulament a preluat prevederile Regulamentului Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic General al orasului Otopeni aprobat cu HCL nr.36/10.07.2000, modificat si completat cu HCL nr.21/30.06.2017 si prelungit cu HCL nr.51/18.12.2018, pentru amplasamentul studiat si modifica reglementarile aprobate.

Conform Certificat de Urbanism nr. 248/6157/19.03.2021, terenurile sunt situate in zona mixta de locuinte, servicii, activitati productive mici, nepoluante, cu interdictie temporara de construire, zona pentru care Regulamentul Local de Urbanism prevede urmatoorii indicatori urbanistici:

- functiunea LOCUINTA: POT max = 40%; CUT max = 1,2 (P+2E); H max cornisa = 10,00 m (P+2E);
- functiunea SERVICII, ACTIVITATI PRODUCTIVE MICI, NEPOLUANTE: POT max = 85%; CUT max = 2,2; H max cornisa = 15,00 m.



TITLUL II PRESCRIPTII SPECIALE LA NIVELUL ZONEI

Plansa de reglementari care cuprinde delimitarea si repartitia unitatilor teritoriale de referinta in teritoriu, fac parte integranta din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.-ului.

Pe lotul care a generat documentația P.U.Z. au fost definite urmatoarele Unitati Teritoriale de Referinta:

- **UTR M** - zona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+1E niveluri, avand functiuni de spatii comerciale (hypermarket, galerii comerciale cu spatii de servicii), servicii, birouri, functiuni conexe;
- **UTR** – zona rezidentiala cu functiuni conexe care se va reglementa ulterior printr-o noua documentatie de urbanism conform legislatiei in vigoare sau se pastreaza reglementarile din P.U.G. Otopeni.

UTR M - subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+1E niveluri, avand functiuni de spatii comerciale (hypermarket, galerii comerciale cu spatii de servicii), servicii, birouri, functiuni conexe

GENERALITATI , CARACTERUL SUBZONEI

Subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+1E niveluri, avand functiuni de spatii comerciale (hypermarket, galerii comerciale cu spatii de servicii), servicii, birouri, functiuni conexe. Subzona se afla in partea de est a Orasului Otopeni, in apropiere de padurea Tunari.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - utilizari admise

- institutii, servicii si echipamente publice;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;



- servicii sociale, colective si personale;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.;
- comert cu amanuntul;
- activitati manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc.;
- sport si recreere in spatii acoperite sau descoperite, centru SPA;
- servicii medicale umane si veterinare; farmacii;
- parcaje la sol si multietajate;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spatii plantate – scuaruri.

Articolul 2 - utilizari admise cu conditionari

- functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific si vor fi prevazute cu vitrine luminate noaptea; aceste functiuni pot fi amplasate si in demisolul cladirilor cu avizul prealabil al autoritatilor competente si sub conditia introducerii suprafetelor in calculul CUT;
- se recomanda ca activitatile in care accesul publicului nu este liber sa nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea strazii incluse in zona mixta si sa nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri si sa nu fie invecinate mai mult de doua astfel de cladiri;
- pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonare seismica.

Articolul 3 - utilizari interzise

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- statii de intretinere auto cu capacitate de peste 5 masini;
- curatorii chimice;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- 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 apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLADIRILOR**Articolul 4 - caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)**

- Construcțiile se pot realiza în etape, astfel sunt permise operațiuni cadastrale și notariale de dezmembrare/comasare a terenurilor, în condițiile respectării prevederilor legale și ale Codului Civil referitoare la servitutea de vedere și acces;
- Sunt permise operațiuni cadastrale și notariale de dezmembrare/comasare a terenurilor, necesare în vederea realizării lucrărilor de bransamente utilități, circulații și orice alte operațiuni cadastrale și notariale vor fi considerate necesare în vederea asigurării funcțiunii mixte, fără a fi necesară o nouă documentație de urbanism.

Articolul 5 - amplasarea cladirilor fata de aliniament

- Edificabilul propus se va retrage cu 15,00 m față de limita de proprietate.
- În fașia dintre aliniere și viitorul aliniament reglementat este permisă amplasarea de cabine poartă cu suprafața maximă de 10 mp; bariere de acces; parcuri la sol; elemente de publicitate și afișaj; clădiri pentru echiparea edilitară (posturi de transformare, stații de reglare și măsurare gaze, etc); stații și accese la stații de transport în comun, stații de încărcare electrice.

**conform plan anexa - plansa de reglementari urbanistice care face parte integranta a acestui regulament.*

Articolul 6 - amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

- În sud - retras minim 5,00 m față de limita de delimitare a UTR-urilor;
- În est - retras 5,00 m față de limita de proprietate;
- În vest - retras minim 9,00 m față de limita de proprietate.

**conform plan anexa - plansa de reglementari urbanistice care face parte integranta a acestui regulament.*

Articolul 7 - amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse;
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 m, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi ce necesită lumină naturală.

**conform plan anexa - plansa de reglementari urbanistice care face parte integranta a acestui regulament.*

Articolul 8 - circulații și accese

- accesul carosabil se va realiza din Str. 23 August;
- accesul pietonal se va realiza din Str. 23 August;

- drumurile de acces vor avea profil de minim de 9,00 m, din care 7,00 m carosabil + 2,00 m trotuar;
- In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatii publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare.



Articolul 9 - staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- toate construcțiile vor fi prevazute cu:
 - minimum 1 loc de parcare pentru 30.00 mp utili de spatiu de birouri/servicii;
 - minimum 1 loc de parcare pentru 20.00 mp utili de spatiu de expunere comerciala;
 - se vor prevedea locuri de parcare in plus fata de numarul minin necesar, respectiv echivalentul a 20% din numarul total de locuri de parcare, pentru vizitatori/angajati.
- Gruparea locurilor de parcare in cadrul parcajelor se realizeaza pe suprafete dimensionate si dispuse astfel incat sa permita ulterior, construirea unor parcaje cu mai multe nivele;
- Parcajele amenajate la nivelul terenului vor fi plantate cu minimum un arbore la 4 masini; spatiile verzi amenajate vor fi inconjurate cu un gard viu de 1,20m.

Articolul 10 - inaltimea maxima admisibila a cladirilor

- Regimul de inaltime – S+P+1E (in volumul construit se pot realiza supante in conditiile respectarii CUT si H maxim reglementate)
- Inaltimea maxima a cladirii va fi **15,00 m** (la cornisa). Se permite o depasire a inaltimii maxime a elementelor (construcțiilor) de publicitate, dar nu mai mult de **25,00 m**;
- Investitorul are opțiunea de a realiza construcția hypermarket cu subsol pentru parcare și/sau depozitare sau ridicarea construcției hypermarket pe piloni pentru asigurarea locurilor de parcare la parter.



Articolul 11 - aspectul exterior al cladirilor

- Construcțiile noi se vor integra in caracterul general al zonei si se va armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;
- 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.

Articolul 12 - conditii de echipare edilitara

- Construcțiile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- Se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare; racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- Toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- Se interzice dispunerea antenelor tv-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor catv.



Articolul 13 - spatii libere si spatii plantate

- Minim 30% din suprafata terenului va fi amenajata ca spatiu verde, din care 20% pe sol natural si 10% pe sol impermeabilizat (pe placa subsol, acoperisuri, terase necirculabile);
- Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi plantate cu gazon si cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- In gradinile de fatada ale echipamentelor publice, minim 40% din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte;
- Se recomanda ca minim 75% din terasele neutilizabile si 10% din terasele utilizabile ale constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite din aer;
- Parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minimum un arbore la 4 masini; spatii verzi amenajate vor fi inconjurate cu un gard viu de 1,20m.

Articolul 14 – imprejmui

- conform normelor specifice existente; se recomanda imprejmui transparente de maxim **2,20 m** si minim **1,20 m** inaltime, din care un soclu opac de **0,60 m** metri dublate de gard viu, acolo unde este cazul;
- montarea spre locuinte (spre est) a unei bariere fonice (panouri fonoabsorbante, suficient de inalte astfel incat sa se interpună între unitățile exterioare HVAC și ferestrele camerelor de locuit de la etajele superioare ale locuințelor – și cu un grad suficient de absorbție), pentru a nu exista depășiri ale limitelor de zgomot admise pentru zonele locuite.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15 - procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- POT maxim = 50%

Articolul 16 - coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- CUT maxim = 2,2

LYKAM Best Consult S.R.L

J40/7651/31.05.2018; CUI 39425481
Str. Scoala Floreasca nr.42A, camera 42A, sector 1, Bucuresti

Proiect: P.U.Z. STR. 23 AUGUST, Oras OTOPENI, Judet ILFOV
NR. CAD. 105891, 106208, 105641, 105639, 106189, 105640, 103740,
111612, 112340, 113196

Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL



- **UTR** - zona rezidentiala cu functiuni conexe care se va reglementa ulterior printr-o noua documentatie de urbanism conform legislatiei in vigoare sau se pastreaza reglementarile din P.U.G. Otopeni. O data cu reglementarea UTR-ului – se va reglementa si accesul carosabil/pietonal din Str. Transilvaniei, prin casetarea canalului Hc291.

Intocmit,
Urb. Diana Stefania Oanta
RUR CUI U00195 Dzo, E

