

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT
PLAN URBANISTIC ZONAL

Tarla 18, NC 117298, 116444, 116286, 116445,
113580
OTOPENI

CONTINUT:

TITLUL I – DISPOZITII GENERALE
TITLUL II – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR
FUNCTIONALE



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT
PLAN URBANISTIC ZONAL
Tarla 18, NC 117298, 116444, 116286, 116445,
113580
OTOPENI

TITLUL I - DISPOZITII GENERALE

1. Rolul RLU

Regulamentul local de urbanism este o piesa de baza in aplicarea Planului Urbanistic Zonal, intareste si detaliaza sub forma de prescriptii (permisiuni si restrictii), reglementarile din piesele desenate.

Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor pe terenurile situate în 18, NC 117298, 116444, 116286, 116445, 113580, oraș Otopeni, județul Ilfov.

Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

2. Baza legala a elaborarii

Baza legală a elaborării Regulamentului local de urbanism este Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, actualizată prin O.G. nr.69/2004, Legea nr.289/2006 și Legea nr.242/2009, O.G. nr.7/2011, Legea nr.190/2013, Legea nr.229/2013, Legea nr.302/2015, Legea nr.303/2015, Legea nr.324/2015, O.G. nr.7/2016, Legea nr.197/2016, Legea nr.86/2017, completate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

Prezentul regulament de urbanism reprezintă o derogare de la prevederile Planului Urbanistic General al Orașului Otopeni ceea ce presupune modificarea și adoptarea regulamentului local de urbanism aferent PUG. Actualul PUG al orașului este elaborat în anul 1999 de DEMO STUDIO S.R.L. și aprobat de Consiliul Local Otopeni prin HCL nr.36 din 10.07.2000, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL

P.U.Z Ansamblu Locuinte individuale si functiuni conexe OTOPENI, introducere in intravilan

nr.8 din 29.01.2016 până în data 30.12.2018. Totodată tot prin HCL nr.8 din 29.01.2016 s-a aprobat și Anexa cu privire la modificarea și completarea Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Otopeni.

3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament se aplica terenurilor situate in Tarlaua 18, NC 117298, 116444, 116286, 116445, 113580, ce au o suprafata totala de **14875 mp** conform actelor de proprietate.

Terenurile se afla in proprietatea Marin Petre, Mihai Ana, Mihai Gabriel, Gindila Mihaela, Gandila Florin. conform contract de vanzare cumparare si extras de carte funciara. Terenurile au intabulata ipoteca legala in favoarea Telena SRL.

Amplasamentul este delimitat la E de domeniul public si la N,S si V de imobile proprietate private:

la NORD – imobil proprietate privata
la EST – domeniu public – strada Putna
la SUD – imobil proprietate privata
la VEST imobil proprietate privata

TITLUL II – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

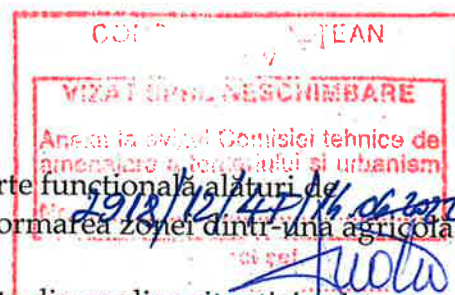
Funcțiunile propuse răspund unor cerințe din domeniul investițional și au fost avizate de către Primăria Orașului Otopeni conform Avizului de Oportunitate nr.6 din 10.08.2021, astfel că terenul va fi reglementat prin urmatoarele UTR-uri:

LI2a - locuire individuală

M - zona mixta comert/servicii/locuire

Prin prezenta propunere parcele studiate devin parte funcțională alături de dezvoltările existente, acestea participând la transformarea zonei dintr-una agricolă nefuncțională, într-una rezidențială.

În baza concluziilor și recomandărilor reieșite din analiza situației existente prezentată în memoriul de prezentare precum și a documentațiilor studiate din zonă,



rezultă că terenul cuprins în prezentul PUZ devine construibil, cu condiția respectării următoarelor reglementări:

Suprafață aflată în extravilan = 14875 mp

Suprafață propusă pentru introducere în intravilan = 14875 mp

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

a. UTILIZĂRI ADMISE

UTR LI2a

- locuințe individuale P+1E+M (cu partiu obișnuit) în regim de construire discontinuu;
- construcții și/sau instalații aferente echipării tehnico – edilitare;
- accese pietonale, carosabile, spații de staționare auto, parcări;
- anexe gospodărești (magazii, garaje, depozitare etc.) care se nu produc disconfort;
- spații verzi amenajate.

UTR S1a ~~M~~

- funcțiuni complementare locuirii – servicii și comerț
- locuințe individuale P+1E+M (cu partiu obișnuit) în regim de construire discontinuu;
- spații verzi amenajate.

b. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI pentru UTR LI2a și M

Se permite schimbarea destinației, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între ora 8.00 și 20.00), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;

Amplasarea panourilor publicitare se poate face după cum urmează:

- numai în afara zonei de siguranță a drumurilor și fără să stânjenească circulația rutieră și pietonală și fără să fie umbrite ferestrele locuințelor și altor funcțiuni protejate; în zona de siguranță a drumurilor pot fi amplasate, pe stâlpii rețelelor aeriene, panouri de maxim 0,5 mp;
- se admite amplasarea panourilor publicitare cu suprafață de maxim 12 mp (o față) și înălțime maximă de 8 m în zona de protecție a drumului numai pe baza unor studii de amplasament;

- c. UTILIZĂRI INTERZISE pentru UTR LI2a și Sla
- locuire colectivă;
 - realizarea unor false mansarde;
 - anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subsistență;
 - activități productive de orice natură;
 - construcții provizorii de orice natură;
 - depozitare en-gros;
 - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - stații de întreținere auto;
 - spălătorii chimice;
 - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
 - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
 - pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradante, platforme cu suprafețe deteriorate, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.

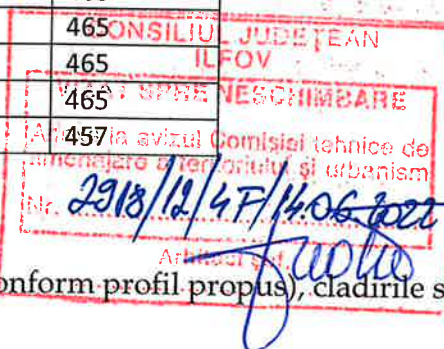


3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se consideră construibile parcelele care au front la stradă de minimum 15m și suprafața minimă a lotului 400 mp. Lotizarea se va face conform planului de reglementari. Suprafața parcelelor propuse este conform tabelului :

Lot	mp
Lot 1	608
Lot 2	455
Lot 3	457
Lot 4	459
Lot 5	461
Lot 6	464
Lot 7	466
Lot 8	468
Lot 9	470
Lot 10	472
Lot 11	474
Lot 12	476
Lot 13	431

Lot 14	527
Lot 15	465
Lot 16	465
Lot 17	465
Lot 18	465
Lot 19	465
Lot 20	465
Lot 21	465
Lot 22	465
Lot 23	465
Lot 24	465
Lot 25	465
Lot 26	457



Față de aliniamentul strazii Putna (conform profil propus), clădirile se vor retrage 5m.

Față de străzile interioare propuse, cladirile se vor retrage 3 m.

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Retragerile față de limitele laterale și posterioare vor respecta edificabilul maxim prezentat în planșa Reglementari Urbanistice, respectiv :

- retragerea față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin 2,50m;
- în toate cazurile retragerea față de limitele posterioare ale parcelelor va fi cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00m

Anexele de tip garaj se înscriu în înălțimea împrejurii laterale, pot fi construite doar pe limita de proprietate cu acces din circulațiile propuse și cu condiția cuplării la garajul de pe proprietatea învecinată. În aceste anexe - garaj - nu pot fi autorizate să funcționeze alte activități decât cea de garaj.

Construirea unei anexe de tip garaj se înscrie în POT și CUT aprobate pentru terenul pe care se autorizează anexa.

Anexele gospodărești cu rol exclusiv pentru depozitare, fără rol de "echipamente edilitare - instalații", care nu produc disconfort pot fi construite până pe limita de proprietate, fără să depășească înălțimea gardului.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă / streșină a celei mai înalte.

Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00m, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi de locuit.

Se vor asigura condițiile de însorire a spațiilor proprii și învecinate și distanțele minime pentru intervenție în caz de incendiu.

6. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Terenul studiat are acces carosabil din strada Putna. În interiorul terenului este propusă o circulație interioară dublu sens cu lățime de 9m (din care 6m carosabil) și este prevăzut un spațiu de întoarcere pentru etapa 1 de dezvoltare.

Pentru etapa 2 de dezvoltare este propusă prelungirea străzii publice aflată la N-V de lotul studiat, până la intersecția cu circulația interioară propusă. Profilul acestei străzi este de 11m, din care carosabilul are 7m.

7. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități trebuie asigurată doar în interiorul parcelelor.

Parcarea și gararea se vor asigura în conformitate cu Anexa la Hotărârea Consiliului Local Otopeni privind modificarea și completarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Otopeni nr.36 din 10.07.2000, a cărui valabilitate a fost prelungită până la data de 30.12.2018 prin Hotărârea Consiliului Local Otopeni nr.8 din 29.01.2016.

Se va asigura un număr de minimum 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă și 1 loc de parcare pentru 30 mp utili de spațiu aferente funcțiilor complementare locuirii de tip servicii.

Prin excepție de la această regulă, în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate în interiorul parcelei, se vor prezenta înscrisuri din care să reiasă asigurarea locurilor de parcare la o distanță de maxim 250m de construcțiile respective, pe un teren deținut în proprietate sau asupra căruia există un drept de folosință (concesionare, închiriere etc.) pe întreaga durată de viață a construcției.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

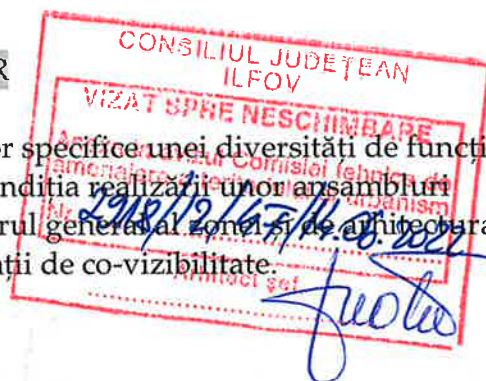
Înălțimea maximă a clădirilor va fi de 8 metri măsurați la cornișă.
Regimul de înălțime propus este P+1E+M.

8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la toate rețelele edilitare.



10. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se va asigura o suprafață de spațiu verde de cel puțin 30% din suprafața terenului, din care cel puțin 2/3 va fi la sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor (minim 60 cm).

Se va evita impermeabilizarea inutilă a terenului ; suprafețele betonate vor fi doar cele strict necesare pentru funcționarea investiției.

Se recomandă amenajarea de spații verzi pe terasele necirculabile ale clădirilor

11. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile se vor amplasa în interiorul proprietăților astfel încât să se asigure profilul drumurilor de acces propuse sau pe limita de proprietate în cazul gardurilor separative dintre proprietăți (dacă lucrările sunt făcute în comun cu proprietarii loturilor învecinate). Gardurile spre stradă vor fi transparente proporție de minim 50% din suprafața expusă și vor avea înălțimea maximă de 2,00m, din care un soclu opac de cca.0,60m.

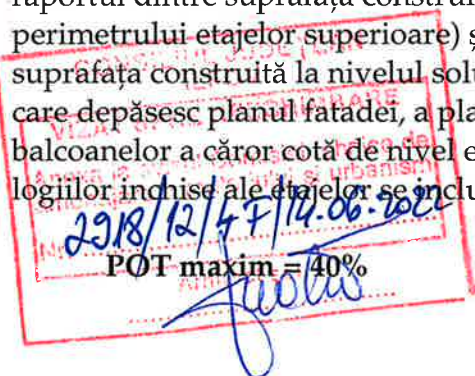
Împrejmuirile pe laturile separative ale parcelelor vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2,50m.

Se recomandă ca în interiorul ansamblului separația loturilor aferente locuințelor să se facă cu împrejmuiri joase, cu borduri sau cu garduri vii.

Scurgerea apelor pluviale și a celor provenite din topirea zăpezilor se va rezolva strict pe proprietatea beneficiarului.

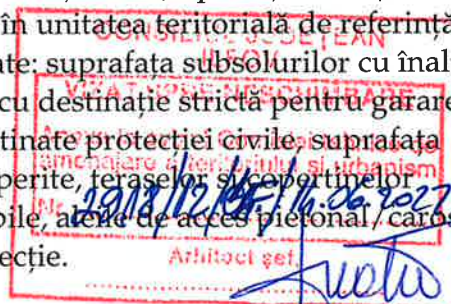
12. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %) ptr. UTR LI2a si M

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.



13. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) ptr. UTR LI2a si M

Coeficientul de ocupare a terenului (C.U.T.) în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calcul suprafețele construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și coborâșurilor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal / carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.



CUT maxim = 1,3 ADC/mp teren

Intocmit,
Urb. Iulia Alexandrescu



