

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM
aferent
PLANULUI URBANISTIC ZONAL
Orașul OTOPENI, Județul ILFOV
Tarla 35, Parcele 388/4/,
Str. M. Kogălniceanu, Str. Mircea Cel Bătrân, Str. A. Saligny

Proiectant:

SC LORA CONSTRUCT SRL, Giurgiu



Beneficiar:

SC CARAIMAN INVESTMENT SRL;
SC EITWO ROM-INVESTMENT SRL;
SC INVERCAT DEVELOPMENT SRL;
SC NORTHLAND REAL ESTATE PARK SRL;
SC ROCAT BUILDINGS INVESTMENT SRL.

FAZA P.U.Z.
Iulie 2009

1. PRESCRIȚII GENERALE

1.1. Rolul prezentului regulament

Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și amenajările aferente zonei de studiu denumită ZONA DE VEST, amplasată în vestul localității.

Regulamentul local de urbanism însoțește Planul Urbanistic Zonal și explicitează, detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z.

Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată.

Prevederile prezentei documentații aplică concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic General cu respectarea avizelor și aprobărilor la care a fost supus P.U.G.

Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o și documentația inițială.

În baza concluziilor și recomandărilor reieșite din analiza situației existente, anexată la prezenta documentație, rezultă că terenurile cuprinse în prezentul PUZ este constructibil cu condiția încadrării în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ. Prin regulamentul menționat să urmărit:

- Încurajarea amplasării în zonă a funcțiunilor cu caracter mixt compuse din funcțiuni de locuire, servicii și comerț;
- Propunerea unei game variate de subzone specifice zonei mixte;
- Amenajarea circulațiilor pietonale, spațiilor verzi care ar urma să răspundă cerințelor unei zone mixte, contribuind la punerea sa în valoare;
- Determinarea indicatorilor urbanistici adecvați zonei mixte.

1.2. Baza legală

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ stau următoarele acte normative:

- Regulamentul General de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal – elaborat de Institutul Național de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCUREȘTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16.08.2000.
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate – proiect, elaborat de Institutul Național de Cercetare Dezvoltare pentru

Urbanism si Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 011-2000, octombrie 2000.

- Reglementările cuprinse în P.U.G., și în prevederile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice fiecărei zone.

În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii (toate documentațiile care au stat la baza elaborării P.U.Z.).

1.3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament se aplică teritoriului delimitat cu linie albastră întreruptă în planșele anexate, proprietăți private, în suprafață totală de cca. 118.000,00 mp, Tarla 35, Parcela 388/4, Str. M. Kogălniceanu, Str. Mircea Cel Bătrân, Str. A. Saligny, situat în intravilanul orașului Otopeni, județul Ilfov.

Zonificarea funcțională a zonei studiate se stabilește în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde aceasta și de ponderea acestora în teritoriu în conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul general de urbanism privind asigurarea compatibilității ficțiunilor și este evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI a Planului urbanistic zonal.

Pe baza acestei zonificări se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință se face conform planșei cuprinzând delimitarea U.T.R.-urilor care face parte integrantă din Regulament. U.T.R.-ul este o reprezentare convențională cuprinzând o zonă a teritoriului cu o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională și caracteristici unitare.

U.T.R.-ul se delimitează prin limite fizice existente în teren (străzi, limite de proprietate, ape, etc.) și poate cuprinde o întreaga zonă funcțională, mai multe subzone din cadrul aceleiași zone funcționale și este suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor corelate cu propunerile pieselor desenate anexate.

1.4. Corelări cu alte documentații

La nivel macroteritorial, sunt preluate tendințele de dezvoltare majore prezentate în cadrul documentației de amenajare a teritoriului elaborată pentru această zonă – zona aglomerației urbane și zona metropolitană ale Municipiului București, centura verde – galbenă și parcurile regionale.

Prezentul regulament a preluat prevederile Regulamentului Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic General al orașului Otopeni aprobat cu HCL nr. 36/10.07.2000, pentru acest amplasament și modifică reglementările aprobate.

1.5. Diviziunea teritoriului în zone, subzone și Unități Teritoriale de Referință

Planșele care cuprind delimitarea și repartiția unităților teritoriale de referință în teritoriu fac parte integrantă din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.-ului de față.

În cadrul P.U.Z. Tarla 35, Parcela 388/4, Str. M. Kogălniceanu, Str. Mircea Cel Bătrân, Str. A. Saligny, orașului Otopeni, județul Ilfov au fost definite următoarele Unități Teritoriale de Referință:

UTR 1. și UTR 2. – ZONA MIXTĂ

1.6. Derogare de la prevederile regulamentului

Prin derogare se înțelege modificarea uneia din condițiile de construire: retragere față de limitele laterale și de spate ale parcelei, POT, CUT, regim de înălțime. Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:

- condiții dificile de fundare;
- obiective cu destinații semnificative pentru comună.

Modalități de autorizare în cazul derogărilor:

- modificarea POT, a alinierii spre limitele laterale și de spate a proprietății este posibilă în baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu – PUD însoțite de ilustrare de arhitectură cu avizul Direcției de Urbanism și a Comisiei de Urbanism a Consiliului Local;
- modificări pentru una din condițiile stipulate în PUZ privind funcțiunile admise, regimul de înălțime, CUT și depășirea alinierii spre strada a construcțiilor sunt posibile în baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ elaborate și aprobate conform legii;
- modificarea mai multor condiții de construire constituie modificare a Regulamentului și este posibilă numai în baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ elaborate și aprobate conform legii.

În toate celelalte cazuri documentațiile de urbanism se vor supune aprobării conform legislației în vigoare.

2. PRESCRIPȚII SPECIFICE LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

2.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Suprafața cuprinsă în P.U.Z. este teren viran liber de construcții. Având în vedere terenul liber existent și situarea în comună, zona a fost abordată ca având vocație de zonă rezidențială, capabilă a primii unități de locuire, unități de servicii, birouri, comerț, construcții izolate.

UTR 1 și UTR 2 – ZONA MIXTĂ

Zona se va compune în general de locuințe colective cu regim de înălțime cuprins între P+4E și P+5E retras, cu inserții de unități de servicii, comerț, birouri cu regim de înălțime P+5E dispuse de-a lungul arterelor majore de circulație, cu infrastructura aferentă acestor funcțiuni.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1-Utilizări admise

Sunt admise următoarele utilizări:

1. instituții, servicii și echipamente publice de nivel urban și de cartier;
2. sedii ale unor companii și firme;
3. servicii sociale, colective și personale;
4. sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
5. lăcașuri de cult;
6. comerț cu amănuntul;
7. hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
8. restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
9. sport și recreere în spații acoperite;
10. parcaje la sol și multietajate;
11. spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
12. spații plantate - scuaruri;
13. locuințe cu partiu obișnuit;
14. locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale.

Art. 2-Utilizări admise cu condiționări

Clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale:

1. funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
2. se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
3. pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
4. în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;
5. se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate.

Art. 3-Utilizări interzise

Se interzic următoarele utilizări:

1. activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
2. construcții provizorii de orice natură;

3. dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
4. depozitare en-gros;
5. stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
6. curățătorii chimice;
7. depozități de materiale refolosibile;
8. platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
9. depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
10. activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
11. lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
12. orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Art. 4-Characteristici ale zonei si ale parcelelor

În cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de **1000 mp**, cu un front la stradă de minim **30.00 metri**.

Pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim **500 mp** și un front la stradă de minim **12.00 metri**, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim **18.00 metri** în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente.

Terenul liber dintre construcțiile existente pe care se poate realiza inserția unor clădiri comerciale se va delimita printr-un P.U.Z. elaborat pentru tot tronsonul străzii pentru construcții amplasate pe arterele majore sau PUD pentru cele amplasate pe străzi secundare, prin care se va asigura coerența cadrului construit, respectarea distanțelor minime față de clădirile existente, evitarea blocării acceselor carosabile și pietonale existente, conservarea arborilor existenți.

Art. 5-Amplasarea clădirilor față de aliniament

Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim **6 - 10 metri** sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente.

La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim **12.00 metri** pe străzi de categoria I, a II-a și de **6.00 metri** pe străzi de categoria a III-a.

În cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim **5.00 metri** numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade

laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea.

În cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri.

Art. 6-Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00** metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **6.00** metri.

Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim **20.00** metri de la aliniament.

În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3.00** metri; în cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la **5.00** metri.

Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00** metri.

Distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim **10.00** metri.

Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **5.00** metri.

Se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona mixtă cu alte funcțiuni decât locuințe care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de **10.00** metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim **1.90** metri de la pardoseala încăperilor.

În cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

Art. 7-Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **6.00** metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

Art. 8 - Circulații și accese

Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private.

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4.00** metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși **30.00** metri.

Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

Art. 9-Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim **250** metri.

Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

Art. 10-Inalțimea maximă admisibilă a clădirilor

UTR 1 - Înălțimea maximă a clădirilor va fi **P+4E+5E** retras (20 metri).

UTR 2 - Înălțimea maximă a clădirilor va fi **P+5E** (20 metri).

Art. 11-Aspectul exterior al clădirilor

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

Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță".

J52/432/1993; RO 4286836
RO47.BRDE.190S.V011.8041.1900
BRD sucursala Giurgiu
info@e-proiecte.ro; +4021-2121882

www.e-proiecte.ro

sistemul de management certificat de
 
EN ISO 9001:2008
Certificat Nr. 20 100 92004098

SERVICII INTEGRATE DE PROIECTARE



Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

Art. 12-Condiții de echipare edilitară

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.

Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

Cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

Art. 13-Spații libere și spații plantate

În grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim **40%** din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte.

Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare **100 mp**.

Se recomandă ca minim **75%** din terasele neutilizabile și **10%** din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate.

Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare **4** locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de **1,20** metri înălțime.

În zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

Art. 14-Împrejmuiri

Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente de 2,00 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de minim 2,20 metri.

Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

J52/432/1993; RO 4286836
RO47.BRDE.190S.V011.8041.1900
BRD sucursala Giurgiu
info@e-proiecte.ro; +4021-2121882

www.e-proiecte.ro

sistemul de management certificat de

EN ISO 9001:2008
Certificat Nr. 20 100 92004098

SERVICII INTEGRATE DE PROIECTARE



SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 15-Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

UTR 1 - POT maxim - 50%

UTR 2 - POT maxim - 40%

Pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

Art. 16-Coefficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

UTR 1 și UTR 2 - CUT maxim - 2,4 ADC / mp. Teren

Pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

Art. 17-Înălțimea maximă

UTR 1 - H maxim - P+4E+5E retras (20 metri)

UTR 2 - H maxim - P+5E (20 metri).

Întocmit:

Arh. Octavian Vasile BARBA