

ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI OTOPENI
COMPARTIMENTUL DE URBANISM
ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

RAPORT DE SPECIALITATE

La proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației: PLAN URBANISTIC ZONAL pentru obiectivul “**CONSTRUIRE ANSAMBLU HALE DEPOZITARE ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE (P+1E), UTILITĂȚI ȘI AMENAJARE INCINTĂ**” propus să se realizeze pe terenul în suprafață de 150.342,00 mp situat în orașul Otopeni, județul Ilfov, Tarla 33, parcela 367, 369, 370, 376, 377, 378, 379, 380; Șos. ODĂII nr. 22, număr cadastral 112957, 112957-C1, carte funciara 112957, proprietatea societății OLYMPIAN NORTH BUCHAREST SRL (conform Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1228/19.11.2021 la SPN DICTUM)

Cu cererea nr. 15005 din 09.05.2022, societatea OLYMPIAN NORTH BUCHAREST SRL (în calitate de proprietară), cu sediul în orașul Popești Leordeni, soseaua Olteniței nr. 249, Olympian East Bucharest Park, Unitatea F1, et. 2, biroul E10, jud. Ilfov, solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal, pentru terenul în suprafață de 150.342,00 mp situat în orașul Otopeni, județul Ilfov, Tarla 33, parcela 367, 369, 370, 376, 377, 378, 379, 380; Șos. ODĂII nr. 22, număr cadastral 112957, 112957-C1, carte funciara 112957, pentru obiectivul: “**CONSTRUIRE ANSAMBLU HALE DEPOZITARE ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE (P+1E), UTILITĂȚI ȘI AMENAJARE INCINTĂ**”.

Prin obiectivul propus, se urmărește stabilirea reglementărilor urbanistice ce vin să schimbe prevederile urbanistice pentru terenul respectiv, din Regulamentul Local de Urbanism al PUG - oraș Otopeni, aprobat prin HCL Otopeni, nr. 36/10.07.2000.

Amplasamentul propus pentru obiectivul “**CONSTRUIRE ANSAMBLU HALE DEPOZITARE ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE (P+1E), UTILITĂȚI ȘI AMENAJARE INCINTĂ**”, se găsește în intravilanul localității Otopeni, în zona mixtă de servicii și industrie nepoluantă, conform PUG aprobat prin HCL nr. 36/10.07.2000.

Potrivit prevederilor art. 56 alin. (1) și alin. (4) din Legea nr. 350 din 06.07.2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul modificată și completată,

(1) “*Avizarea și aprobarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se fac de către autoritățile și organisme centrale și teritoriale interesate, potrivit prevederilor anexei nr. 1 la prezenta lege.*”

(4) *Perioada de valabilitate a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se stabilește de către autoritatea administrației publice locale abilitată să probe documentația, în conformitate cu gradul de complexitate și cu prevederile acesteia.”*

În baza Avizului Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a județului Ilfov nr. 18540/13/2F din 01.04.2022, Avizului Arhitectului Șef al Consiliului Județean Ilfov nr. 18540/13/2F din 01.04.2022, Avizul de oportunitate nr. 1/1881/03.03.2021,

Se propune spre aprobare Proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației PLAN URBANISTIC ZONAL pentru obiectivul “**CONSTRUIRE ANSAMBLU HALE DEPOZITARE ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE (P+1E), UTILITĂȚI ȘI AMENAJARE INCINTĂ**” propus să se realizeze pe terenul în suprafață de 150.342,00 mp situat în orașul Otopeni, județul Ilfov, Tarla 33, parcela 367, 369, 370, 376, 377, 378, 379, 380; Șos. ODĂII nr. 22, număr cadastral 112957, 112957-C1, carte funciara 112957, proprietatea societății OLYMPIAN NORTH BUCHAREST SRL (conform Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1228/19.11.2021 la SPN DICTUM), în următoarele condiții:

REGIM JURIDIC:

Terenul în suprafața de 150.342,00 mp este proprietatea societății OLYMPIAN NORTH BUCHAREST SRL conform Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1228/19.11.2021 la SPN DICTUM.

Terenul este situat în intravilanul aprobat prin HCL nr. 36/10.07.2000 (privind aprobarea PUG-ului) al orașului Otopeni, în zona mixtă de servicii și industrie nepoluantă.

REGIM ECONOMIC:

Situația existentă: teren intravilan din care 128.828,00 mp - curți-construcții și 21.514,00 mp - arabil.

Se propune: întocmire plan urbanistic zonal pentru obiectivul: **CONSTRUIRE ANSAMBLU HALE DEPOZITARE ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE (P+1E), UTILITĂȚI ȘI AMENAJARE INCINTĂ**

REGIM TEHNIC:

- Accesul se va realiza din strada Ion Mihalache pe latura de sud și de vest, iar pe latura de est, prin racordare la sos. Odaii în sud.

Terenul va fi reglementat prin următoarele funcțiuni:

➤ **Zona de industrie ușoară, depozitare și logistică**

- subzona ID – Zona de industrie ușoară, depozitare și logistică

➤ **Circulații** – strazi carosabile și zona de protecție a lor (acostamente, santuri, trotuare, spații verzi de aliniament) – existente și modernizate și nou propuse.

Utilizare funcțională

Subzona ID – Subzona activități industrie ușoară, depozitare și logistică

• **Utilizări 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 și logistică în clădiri de suprafețe mari, de tip hală, cu activități complementare – administrative, sociale, comerciale, servicii,
- servicii comerciale legate de transporturi și depozitare
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- acces pietonale, carosabile, spații de staționare auto, parcuri;
- construcții și amenajări pentru funcțiuni compatibile;
- spații verzi amenajate.

• **Utilizări admise cu condiționari:**

- 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.

• **Utilizări 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 stații de betoane, autobaze, stații de întreținere auto, spalatorii chimice

- se interzice efectuarea de 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.

Cr - Cai de comunicație

• **Utilizări admise:**

- platforma cailor de circulație rutieră și pietonală și fașiile de protecție a acestora
- acces spre parcele
- iluminatul public
- semnalizarea și orientarea rutieră

- 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

2.2. Conditii de amplasare, echipare si 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 90° , iar cu celalta $75^{\circ} \div 105^{\circ}$.

- **Amplasarea cladirilor fata de aliniament**

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

- **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 7,00m 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 creea 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 parcelelor**

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 60,00m.

- 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 se va realiza prin racordarea la strada Ion Mihalache pe latura de sud si pe cea de vest si prin racordare la sos. Odaii in sud.

Circulatiile aferente vor fi modernizate dupa cum urmeaza:

- **Strada Ion Mihalache** – modernizarea unui drum cu un profil de **11,00m**, carosabil de 7,00m cu rigola inclusa (o banda pe sens), si trotuare echipate cu casete pentru retele edilitare pe ambele sensuri de 2,00m.
- **Sos Odaii** – modernizarea unui drum cu un profil de **11,00m**, carosabil de 7,00m cu rigola inclusa (o banda pe sens), si trotuare echipate cu casete pentru retele edilitare pe ambele sensuri de 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 cheltuiala a acceselor si a lucrarilor de modernizare a drumurilor existente. Cedarea terenurilor afectate de modernizare/infintare de noi drumuri se va face cu titlu gratuit.

- **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 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 cladirea principala;
- 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.
- se impune amplasarea instalatiilor de aer conditionat si a antenelor de satelit pe fatadele secundare si mascarea acestora prin solutii estetice arhitecturale.

- **Conditii de echipare edilitara**

Inițierea documentației PUZ a fost condiționată de asumarea obligativității beneficiarilor de a ceda 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 în orasul Otopeni. Bransarea viitoarelor construcții la rețelele publice se va face prin documentații specifice conform legislației în vigoare.

Se propune ca apele uzate menajere să fie colectate prin sistem local de canalizare și apoi să fie evacuate în rețeaua publică, în momentul extinderii acesteia în zona studiată prin PUZ, conform acordului Primăriei Otopeni.

Apele pluviale vor fi dirijate prin sistematizare verticală spre spațiile verzi din zona PUZ-ului; scurgerea apelor pluviale și a celor provenite din topirea zăpezilor se va rezolva strict pe proprietatea beneficiarului.

Colectarea deșeurilor se va realiza în mod corect fără afectarea panzei freatice din zona. Prin amplasarea unor platforme din beton, deșeurile vor fi colectate în europubele ulterioare fiind transportate către platforme de gunoi special amenajate.

- **Spații libere și spații plantate**

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatadă;
- spațiile verzi vor reprezenta **minim 20%** din suprafața terenului;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, alei, platforme va fi plantat la fiecare 100 mp cu un arbore.

- **Imprejmuiri**

- imprejmurile se vor amplasa în interiorul proprietăților
- gardurile spre stradă vor fi transparente și dublate de gard viu, vor avea înălțimea maximă de 2,00m, din care un soclu opac de cca 0.60m; imprejmuirile pe laturile separative ale parcelelor vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2,00m;
- se vor respecta imprejmuirile existente la stradă, dar și cele separative ale parcelelor rezultând o volumetrie asemanătoare în zona și o imagine unitară continuă.

3.3 Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

- **P.O.T.** - Procent maxim de ocupare a terenului

- **subzona ID** – Industrie ușoară depozitare și logistică – **60%**.
- **subzona Cr** – Cai de comunicație rutieră – **0%**

- **C.U.T.**- Coeficient maxim de utilizare a terenului

- **subzona ID** – Industrie ușoară depozitare și logistică – P+1E - **1.2**.
- **subzona Cr** – Cai de comunicație rutieră – **0%**

Notă: orice schimbare a soluțiilor menționate în prezentul Raport, implică o nouă procedură de avizare.

Având în vedere cele prezentate, în temeiul art. 56 alin. (1) din Legea nr. 350 din 06.07.2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul modificată și completată, am redactat proiectul de hotărâre pentru aprobarea documentației de urbanism prezentată.

ARHITECT-ȘEF

