

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 IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE – SPAȚII COMERCIALE, SERVICII, BIROURI, FUNCȚIUNI CONEXE S+P+1E”** propus să se realizeze pe terenul în suprafață totală de 92.720,00 mp (conform Proces-verbal de recepție Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov nr. 1649/2021) situat în județul ILFOV, orașul OTOPENI, cod poștal -, str. 23 AUGUST nr. -, Nr. Fisă cadastrală T20, numărul topografic al parcelei: 293, 293/12, 293/14, 293/15;17;18, 293/20, 293/16, 293/17;18, 293/13, identificat prin Nr. Cadastral al bunului imobil: 105891, 106208, 106189, 113196, 111612, 112340, 103740, 105639, 105640, 105641; Carte Funciară 105891, 106208, 106189, 113196, 111612, 112340, 103740, 105639, 105640, 105641, deținute în proprietate de către societatea KAUF LAND ROMANIA S.C.S.

Cu cererea nr. 23857 din 03.08.2023, societatea KAUF LAND ROMANIA S.C.S., cu sediul în municipiul București, str. Barbu Văcărescu nr. 120-144, sect. 2, solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal, pentru terenul în suprafață totală de 92.720,00 mp situat în orașul Otopeni, jud. Ilfov, str. 23 AUGUST nr. -, Nr. Fisă cadastrală T20, numărul topografic al parcelei: 293, 293/12, 293/14, 293/15;17;18, 293/20, 293/16, 293/17;18, 293/13, identificat prin Nr. Cadastral al bunului imobil: 105891, 106208, 106189, 113196, 111612, 112340, 103740, 105639, 105640, 105641; Carte Funciară 105891, 106208, 106189, 113196, 111612, 112340, 103740, 105639, 105640, 105641, pentru obiectivul: **“CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE – SPAȚII COMERCIALE, SERVICII, BIROURI, FUNCȚIUNI CONEXE S+P+1E”**.

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 IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE – SPAȚII COMERCIALE, SERVICII, BIROURI, FUNCȚIUNI CONEXE S+P+1E”**, se găsește în intravilanul localității Otopeni, în zona de 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 organismele 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 aprobe documentația, în conformitate cu gradul de complexitate și cu prevederile acesteia.”*

În baza Avizului Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a județului Ilfov nr. 11645/14/6F din 28.07.2023, Avizului Arhitectului Șef al Consiliului Județean Ilfov nr. 11645/14/6F din 28.07.2023, Avizul de oportunitate nr. 5/20713/10.08.2021, Se propune spre aprobare Proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației **PLAN URBANISTIC ZONAL** pentru obiectivul **“CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE – SPAȚII COMERCIALE, SERVICII, BIROURI, FUNCȚIUNI CONEXE S+P+1E”** propus să se realizeze pe terenul în suprafață totală de 92.720,00 mp (conform Proces-verbal de recepție Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov nr. 1649/2021) situat în județul ILFOV, orașul OTOPENI, cod poștal -, str. 23 AUGUST nr. -, Nr. Fisă cadastrală T20, numărul topografic al parcelei: 293, 293/12, 293/14, 293/15;17;18, 293/20, 293/16, 293/17;18, 293/13, identificat prin Nr. Cadastral al bunului imobil: 105891, 106208, 106189, 113196, 111612, 112340, 103740, 105639, 105640, 105641; Carte Funciară 105891, 106208, 106189, 113196, 111612, 112340, 103740, 105639, 105640, 105641, deținute în proprietate de către societatea KAUFLAND ROMANIA S.C.S., în următoarele condiții:

REGIM JURIDIC:

Terenurile identificate cu numerele cadastrale 105891, 106208, 106189, 113196, 111612, 112340, 103740, 105639, 105640, 105641 sunt deținute în proprietate de societatea KAUFLAND ROMANIA SCS conform Extraselor de carte funciară pentru informare nr. 105891, 106208, 106189, 113196, 111612, 112340, 103740, 105639, 105640, 105641 din 02.08.2023.

Terenul în suprafață totală de 92.720,00 mp (compus din terenurile identificate cu nr. cad. 105891, 106208, 106189, 113196, 111612, 112340, 103740, 105639, 105640, 105641) este situat în intravilanul aprobat prin HCL nr. 36/10.07.2000 (privind aprobarea PUG-ului) în zona mixtă de locuințe, servicii și activități productive mici.

REGIM ECONOMIC:

Situația existentă: terenul se află în categoria de folosință intravilan arabil. Categoria funcțională conform PUG aprobat prin HCL nr. 36/10.07.2000 este zona mixtă de locuințe, servicii și industrie nepoluantă.

Se propune: **“CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE – SPAȚII COMERCIALE, SERVICII, BIROURI, FUNCȚIUNI CONEXE S+P+1E”**.

REGIM TEHNIC:

Terenul va fi reglementat prin următoarele funcțiuni:

UTR M – zona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+1E niveluri, având funcțiuni de spații comerciale (hypermarket, galerii comerciale cu spații de servicii), servicii, birouri, funcțiuni conexe; Steren = 46.660,00 mp

UTR – zona rezidențială cu funcțiuni conexe care se va reglementa ulterior printr-o nouă documentație de urbanism conform legislației în vigoare sau se păstrează reglementările din PUG Otopeni; Steren = 45.940,00 mp

UTR M - zona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+1E niveluri, având funcțiuni de spații comerciale (hypermarket, galerii comerciale cu spații de servicii), servicii, birouri, funcțiuni conexe

1. UTILIZARI ADMISE

- instituții, servicii și echipamente publice
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale
- servicii sociale, colective și personale

- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.
- comerț cu amănuntul
- activități manufacturiere
- depozitare mic-gros
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.
- sport și recreere în spații acoperite sau descoperite, centru SPA
- servicii medicale umane și veterinare; farmacii
- parcaje la sol și multietajate
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite
- spații plantate – scuaruri

2. UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; aceste funcțiuni pot fi amplasate și în demisolul clădirilor cu avizul prealabil al autorităților competente și sub condiția introducerii suprafețelor în calculul CUT;
- 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 40m și să nu fie învecinate mai mult de două astfel de clădiri;
- Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonarea seismică.

3. UTILIZARI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini
- curățătorii chimice
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice
- 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 împiedica evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

4. CARACTERISTICI ALE PARCELEOR

- construcțiile se pot realiza în etape, astfel sunt permise operațiuni cadastrale și notariale de dezmembrare/comasarea 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 branșamente, 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.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Edificabilul propus se va retrage cu 15 m față de limita de proprietate.

- În fâșia 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 echipamente edilitare (posturi de transformare, stații de

reglare și măsurare gaze etc.); stații și accese la stații de transport în comun, stații de încărcare electrice.

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

- La sud: retras min 5,00 m față de limita de delimitare a UTR-urilor
- La est: retras 5,00 m față de limita de proprietate
- La vest: retras minim 9,00 m față de limita de proprietate

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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.

8. CIRCULATII SI ACCESE

Accesul în zona studiată se va realiza din str. 23 August ce va avea un profil de 11,00 m (un carosabil de 7,00 m și două trotuare de câte 2,00 m).

Drumul de incintă va avea profil de minim 9,00m din care 7,00m carosabil + 2,00 m trotuar; în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a personalului cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; toate construcțiile vor fi prevăzute cu: minim 1 loc de parcare pentru 30 mp utili de spațiu de birouri/servicii; minim 1 loc de parcare pentru 20 mp utili de spațiu de expunere comercială; se vor prevedea locuri de parcare în plus față de numărul minim necesar, respectiv echivalentul a 20% din numărul total de locuri de parcare pentru vizitatori/angajați.

Gruparea locurilor de parcare în cadrul parcajelor se realizează pe suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, construirea unor parcaje cu mai multe nivele;

Parcajele amenajate la nivelul terenului vor fi plantate cu minim 1 arbore la 4 mașini; spațiile verzi amenajate vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 m.

10. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLĂDIRILOR

- Regimul de înălțime: S+P+1E (în volumul construit se pot realiza supanțe în condițiile respectării CUT și Hmaxim reglementate);
- Înălțimea maximă a clădirii va fi de 15 m; se permite o depășire a înălțimii maxime a elementelor de publicitate, dar nu mai mult de 25 m (conform Aviz AACR nr. 7342/13.04.2023).
- 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.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Construcțiile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se va armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje; anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirile principale; se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- construcțiile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice

- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare; racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- toate noile brânșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

13. SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

- Minim 30% din suprafața terenului va fi amenajată cu spațiu verde, din care 20% pe sol natural și 10% pe sol impermeabilizat (pe placa subsol, acoperișuri, terase necirculabile).
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp.
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.
- In grădinile de fațadă ale echipamentelor publice, minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte.
- 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 din aer.
- Parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim 1 arbore la 4 mașini; spațiile amenajate vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20m.

14. ÎMPREJMUIRE

- Se recomandă împrejmuiri transparente de maxim 2,20 m și minim 1,20 m înălțime din care un soclu opac de 0,60 m dublată de gard viu, acolo unde este cazul.
- Montarea spre locuințe (spre est) a unei bariere fonice (panouri fonoabsorbante, suficient de înalte astfel încât să 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.

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI - POT

POT max = 50%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI – CUT

CUT max = 2,2

UTR – zona rezidențială cu funcțiuni conexe care se va reglementa ulterior printr-o nouă documentație de urbanism conform legislației în vigoare sau se păstrează reglementările din PUG Otopeni. Odată cu reglementarea UTR-ului se va reglementa și accesul carosabil/pietonal din strada Transilvaniei, prin casetarea canalului Hc 291.

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

ARHITECT-SEF,

