

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 “**PARC LOGISTIC, UNITĂȚI CAZARE, BIROURI, SERVICII, OPERAȚIUNI NOTARIALE, ASIGURARE UTILITĂȚI**” propus să se realizeze pe terenul în suprafață totală de totală de 36.386,00 mp situat în orașul Otopeni, județul Ilfov, Tarla 1, parcela 3/3`, 3/4`, 3/5`, 3/6`; 3/7`; număr cadastral 116673 (provenit din alipirea nr. cad. 107868, 110705, 114825, 114820, 114937, 115969), carte funciara 116673 (provenită din CF nr. 107868, nr. 110705, nr. 114825, nr. 114820, nr. 114937, nr. 115969), proprietatea societății OTOPENI LOGISTIC PARK SRL (conform Actului de alipire autentificat sub nr. 1119/09.12.2020 la S.P.N. Motrescu-Gachi Mălina Nicola și Țintă Alina-Mihaela)

Cu cererea nr. 5581 din 18.02.2022, societatea OTOPENI LOGISTIC PARK SRL (în calitate de proprietară), cu sediul în municipiul București, str. Barbu Văcărescu nr. 201, sect. 2, solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal, pentru terenul în suprafață totală de 36.386,00 mp situat în orașul Otopeni, jud. Ilfov, Tarla 1, parcela 3/3`, 3/4`, 3/5`, 3/6`; 3/7`; număr cadastral 116673 (provenit din alipirea nr. cad. 107868, 110705, 114825, 114820, 114937, 115969), carte funciara 116673 (provenită din CF nr. 107868, nr. 110705, nr. 114825, nr. 114820, nr. 114937, nr. 115969) pentru obiectivul: “**PARC LOGISTIC, UNITĂȚI CAZARE, BIROURI, SERVICII, OPERAȚIUNI NOTARIALE, ASIGURARE UTILITĂȚI**”.

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 și PUZ aprobat prin HCL Otopeni nr. 50/30.04.2009. Amplasamentul propus pentru obiectivul “**PARC LOGISTIC, UNITĂȚI CAZARE, BIROURI, SERVICII, OPERAȚIUNI NOTARIALE, ASIGURARE UTILITĂȚI**”, se găsește în intravilanul localității Otopeni, în zona mixtă de locuințe, servicii și activități productive mici, nepoluante, 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 Amenajarea Teritoriului și de Urbanism a județului Ilfov nr. 20871/5/1F din 08.02.2022, Avizului Arhitectului Șef al Consiliului Județean Ilfov nr. 20871/5/1F din 08.02.2022, Avizul de oportunitate nr. 3/23606/19.10.2020,

Se propune spre aprobare Proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației PLAN URBANISTIC ZONAL pentru obiectivul “**PARC LOGISTIC, UNITĂȚI CAZARE, BIROURI, SERVICII, OPERAȚIUNI NOTARIALE, ASIGURARE UTILITĂȚI**” propus să se realizeze pe terenul în suprafață totală de totală de 36.386,00 mp situat în orașul Otopeni, județul Ilfov, Tarla 1, parcela 3/3`, 3/4`, 3/5`, 3/6`; 3/7`; număr cadastral 116673 (provenit din alipirea nr. cad. 107868, 110705, 114825, 114820, 114937, 115969), carte funciara 116673 (provenită din CF nr. 107868, nr. 110705, nr. 114825, nr. 114820, nr. 114937, nr. 115969), proprietatea societății OTOPENI LOGISTIC PARK SRL (conform Actului de alipire autentificat sub nr. 1119/09.12.2020 la S.P.N. Motrescu-Gachi Mălina Nicola și Țintă Alina-Mihaela), în următoarele condiții:

REGIM JURIDIC:

Terenul cu nr. cadastral 116673 mp în suprafața de 36.386,00 mp este proprietatea societății OTOPENI LOGISTIC PARK SRL (conform Actului de alipire autentificat sub nr. 1119/09.12.2020 la S.P.N. Motrescu-Gachi Mălina Nicola și Țintă Alina-Mihaela). Terenul este situat în intravilanul aprobat prin HCL nr. 36/10.07.2000 (privind aprobarea PUG-ului) al orașului Otopeni, în zona mixtă de locuințe, servicii și activități productive mici, nepoluante.

REGIM ECONOMIC:

Situația existentă: terenuri întravilan arabil.

Se propune: întocmire plan urbanistic zonal pentru obiectivul: parc logistic, unități cazare, birouri, servicii, operațiuni notariale, asigurare utilități

REGIM TEHNIC:

Accesul la teren se va asigura din Drumul Gării Balotești (profil = 9,50m) situată în partea de nord, care necesită a fi modernizat.

Modernizarea presupune realizarea în cadrul profilului de 9,50 m a unui carosabil de 7,00 m, rigole pe ambele părți ale drumului de 0,50 m, o zonă verde de 0,50m pe partea drumului dinspre teren și un trotuar de 1,00m pe aceeași parte.

Terenul va fi reglementat prin următoarele funcțiuni:

Id – ZONĂ MIXTĂ DE PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ, DEPOZITARE MĂRFURI GENERALE, BIROURI, SERVICII ȘI UTILITĂȚI

Utilizări admise: producție nepoluantă, depozitare, construcții administrative și birouri, servicii, construcții aferente echipamentelor edilitare care deserveșc activitatea de bază.

Utilizări interzise: amplasarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia; amplasarea unităților care desfășoară activități poluante sau care prezintă risc tehnologic, 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.

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Pentru a fi construibile, parcelele propuse pentru activități productive și/sau de depozitare trebuie să aibă o suprafață minimă de 1500m și un front la stradă de minim 30m.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Clădirile vor respecta o retragere de minim 10,00 m față de aliniamentul stradal (Drumul Gării Balotești).

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

- (1) Construcțiile se vor dispune izolat față de limitele laterale ale parcelei la o distanță de minim $\frac{1}{2}$ din Hclădire, dar nu mai puțin de 12m.
- (2) Retragera față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 12m.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela

- (1) Cladirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 6,00m.
- (2) Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminare a unor încăperi în care se desfășoară activități permanente.

Circulații și accese

- (1) Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație, sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă, având o lățime de minim 4,00m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.
- (2) Pentru activitățile productive care necesită transportul cu vehicule mari se vor asigura spații de staționare/așteptare la accesul în incintă în afara circulațiilor publice.
- (3) Accesul la terenul studiat se face dinspre nord din Drumul Gării Balotești care necesită a fi modernizat. Modernizarea presupune realizarea profilului de 9,50 m a unui carosabil de 7,00 m, rigolă pe ambele părți ale drumului de 0,50m, o zonă verde de 0,50 m pe partea drumului dinspre teren și un trotuar de 1,00 m pe aceeași parte.

Stationarea autovehiculelor

- (1) Stationarea autovehiculelor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.
- (2) Asigurarea locurilor de parcare:
 - pentru construcții administrative și de birouri: minim 1 loc de parcare/10-40 salariați (10 mp/salariat) și 20% din numărul necesar de locuri de parcare pentru vizitatori;
 - pentru construcții industriale, producție și depozitare:
 - activități desfășurate pe o suprafață de 10-100mp: 1 loc de parcare la 25mp;
 - activități desfășurate pe o suprafață de 101-1000mp: 1 loc de parcare la 100mp;
 - activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1000 mp: 1 loc de parcare la 150mp;
 - pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.
- (3) Se asigură numărul minim de locuri de parcare și anume 109, din care:
 - Industrie nepoluantă și depozitare: 1 loc de parcare/150mp (total = minim 80 locuri de parcare)
 - Birouri și servicii: 1 loc de parcare/20 salariați (total = minim 29 locuri de parcare)

Înălțimea maxima admisibila a cladirilor

Rh=P (producție nepoluantă și depozitare); P+2E (birouri și servicii)

H=15m (producție nepoluantă și depozitare); 12m (birouri și servicii)

Aspectul exterior al cladirilor

- (1) Clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate. Aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban va fi subordonat cerințelor de compatibilitate cu zona funcțională învecinată; fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.
- (2) Depozitele/halele vor fi prevăzute cu acoperiș/terase din materiale durabile.
- (3) Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare din aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

Conditii de echipare edilitara

- (1) Apa potabila – se va asigura prin racordarea la rețeaua publica.
- (2) Canalizare menajera – apele uzate menajere vor fi evacuate în rețeaua public de canalizare, în momentul extinderii acesteia conform soluției avizate de Agenția pentru Protecția Mediului, respectiv Administrația Națională "Apele Române".
- (3) Canalizare pluviala – apele pluvial provenite de pe platformele betonate, vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi, apoi vor fi colectate/stocate într-un bazin de retenție, de unde vor fi evacuate pe spațiile verzi din incintă.
- (4) Rețele electrice – alimentare cu energie electrica va fi asigurată din rețeaua publică
- (5) Gaze – alimentare cu gaze naturale va fi asigurată din rețeaua publică
- (6) Salubritate – orice cladire trebuie sa fie prevazută cu amenajari pentru colectarea deseurilor menajere in containere.

Spatii plantate

- (1) Toate spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.
- (2) Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu arbori/arbusti.
- (3) Spațiile verzi vor ocupa un procent de 29,5% raportat la suprafața terenului de 36386mp și minim 20% raportat la suprafața de 32176,25mp (suprafața de teren fără zona de siguranță CF).

Împrejmuiri și anexe

- (1) Împrejmuirea spre stradă va avea înălțimea de max. 2,20m și min. 1,80 m din care un soclu opac de 0,60m și o parte transparent din metal sau lemn, dublată de gard viu.
- (2) Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea max. 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac.
- (3) Împrejmuirea terenului pe partea dinspre linia Aeroport CF se va realize la limita zonei de siguranță cu gard din pâlășă și bordură, pe terenul beneficiarului.

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZAREA TERENULUI

Procent maxim de ocupare a terenului: P.O.T.maxim=40%

Coeficient maxim de utilizare a terenului: C.U.T.maxim=1,2mp.ADC/mp.Teren

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,

întocmit: Dumitrescu Victoria