

Client: S.C. AIRPORT RETAIL PARK OTOPENI S.R.L.
S.C. DANERIDGE ROMANIA SRL S.C.
S.C. DONGO BV REAL ESTATE S.R.L.



Proiect: CONSTRUIRE COMPLEX SPORTIV SI REZIDENTIAL
Data: decembrie 2024

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM PLAN URBANISTIC ZONAL

*CONSTRUIRE COMPLEX SPORTIV „TIRIAC SPORTS CENTER” și
CONSTRUIRE COMPLEX REZIDENTIAL*

Str. Drumul Garii Odai, Otopeni, jud. Ilfov



CLIENT: S.C. AIRPORT RETAIL PARK OTOPENI
S.R.L. S.C. DANERIDGE ROMANIA S.R.L.
S.C. DONGO BV REAL ESTATE S.R.L.



AMPLASAMENT: Str. Drumul Garii Odaii, Otopeni, jud. Ilfov

FAZA: Aviz - PLAN URBANISTIC ZONAL

DATA: decembrie 2024

Adresa: Strada Barbu Delavrancea, nr. 5, sector 1, Bucuresti; **Telefon/ Fax:** 021 315 00 02; 021 315 00 03;
Email: office@wga.ro **Website:** www.wga.ro **Cod unic de inregistrare fiscala:** RO8097236 **Registrul Comertului nr.:** 40/685/1996

Client: S.C. AIRPORT RETAIL PARK OTOPENI S.R.L.
S.C. DANERIDGE ROMANIA SRL S.C.
S.C. DONGO BV REAL ESTATE S.R.L.



Proiect: CONSTRUIRE COMPLEX SPORTIV SI REZIDENTIAL
Data: decembrie 2024

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Nr. din 20....

• Denumirea lucrarii:

Plan Urbanistic Zonal

Construire complex sportiv „TIRIAC SPORTS

CENTER” Construire complex rezidential

Str. Drumul Garii Odaii, Otopeni, jud. Ilfov

• Beneficiar:

S.C. AIRPORT RETAIL PARK OTOPENI S.R.L.
S.C. DANERIDGE ROMANIA S.R.L.
S.C. DONGO BV REAL ESTATE S.R.L.

• Proiectant:

• S.C. WEST GROUP ARCHITECTURE S.R.L.

• S.C. A26 QUARTET STUDIO S.R.L.

• S.C. ARHITECTI G402 S.R.L.

• Faza: Aviz - P.U.Z.

• Data: decembrie 2024

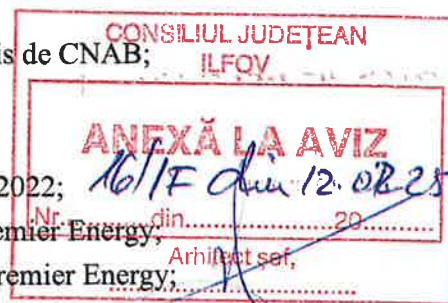
Adresa: Strada Barbu Delavrancea, nr. 5, sector 1, Bucuresti; Telefon/ Fax: 021 315 00 02; 021 315 00 03;
Email: office@wga.ro Website: www.wga.ro Cod unic de inregistrare fiscala: RO8097236 Registrul Comertului nr.: 40/685/1996

Client: S.C. AIRPORT RETAIL PARK OTOPENI S.R.L.
S.C. DANERIDGE ROMANIA SRL S.C.
S.C. DONGO BV REAL ESTATE S.R.L.



Proiect: CONSTRUIRE COMPLEX SPORTIV SI REZIDENTIAL
Data: decembrie 2024

- Certificat de Urbanism nr. 250/3283 din 22.02.2022, prelungire pana la data de 21.02.2025;
- Aviz de Oportunitate nr. 10/20342 din 10.08.2022;
- Aviz VEOLIA ROMANIA SOLUTII INTEGRATE S.R.L. nr. 92326367/27.12.2023;
- Acord de principiu nr. 33453 din 16.11.2022, emis de Compartimentul de administrare a domeniului public si privat al Primăriei Oraşului Otopeni;
- Aviz nr. DT/10838 emis de MAPN SMA;
- Acord de principiu nr. BMSHC 1203/28.11.2022 emis de CNAB;
- Aviz ANIF nr. 661/03.11.2022;
- Aviz ANIF nr. 637/21.12.2023;
- Aviz E-distributie Muntenia nr. 12653811 din 08.12.2022;
- Aviz favorabil nr. nr. 113 din 17.01.2024 emis de Premier Energy;
- Aviz favorabil nr. nr. 3084 din 02.11.2022 emis de Premier Energy;
- Aviz favorabil nr. 49270 din 12.01.2024 emis de SRI;
- Aviz favorabil nr. 807513 din 11.12.2024 emis de SRI;
- Aviz favorabil nr. 252833 din 03.11.2022 emis de SRI;
- Aviz CFR Nr. R. 2 / 1 / 6 din 12.01.2023;
- Aviz MAI 369742/27.11.2024;
- Aviz MAI nr. 992.262/S4/LMD din 16.10.2024;
- Aviz Favorabil AACR nr.30270/21.09.2023;
- Aviz Favorabil AACR nr.28050/21.11.2023;
- Aviz Tehnic Consultativ al Consiliului Judetean nr.3325/26/11C din 13.12.2023;
- Aviz Veolia nr. 92219793 din 09.11.2022;
- Aviz VEOLIA ROMANIA SOLUTII INTEGRATE S.R.L. nr. 92326367/27.12.2023;
- Aviz Veolia nr. 92462012 din 05.12.2024;
- Aviz MAI nr. 992.262/S4/LMD din 16.10.2024;
- Acord Mediu nr. 142 din 13.12.2024.



Client: S.C. AIRPORT RETAIL PARK OTOPENI S.R.L.
S.C. DANERIDGE ROMANIA SRL S.C.
S.C. DONGO BV REAL ESTATE S.R.L.



Proiect: CONSTRUIRE COMPLEX SPORTIV SI REZIDENTIAL
Data: decembrie 2024

I. INTRODUCERE

A. INCADRARE IN ZONĂ

Zona reglementată prin prezenta documentație, este amplasată în imediata apropiere a intersecției Drumului Național (DN1), București-Ploiești cu Str. Drumul Gării Odaii, în proximitatea Aeroportului Internațional „Henri Coandă”. Zona care face obiectul propunerii pentru P.U.Z. este traversată de linia de cale ferată București Nord - Aeroport Internațional Henri Coandă.

Conform PUG Otopeni aprobat în Decembrie 1999, terenul a fost încadrat în ZONA MIXTA conținând instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, loisir), activități productive mici, nepoluante și locuințe.



B. SITUAȚIE EXISTENTĂ

Loturile pe care există construcții edificate sunt:

- lotul cu nr. Cad. 304, cu nr.cad. 304-C1 - S. construită la sol: 86 mp – Locuința P+1; 304-C2 - S. construită la sol: 241 mp – Spațiu comercial și service auto; 304-C3 - S. construită la sol: 79 mp - Birouri; 304-C4 - S. construită la sol: 4 mp – Cabina poartă;
- lotul cu nr. Cad. 111151, cu nr.cad. 111151-C1 – S. construită la sol: 3.933 mp – funcțiune patinoar.

Loturile nespecificate mai sus sunt libere de construcții.

Încadrare în documentațiile de urbanism

Conform PUG Otopeni aprobat în Decembrie 1999, terenurile au fost încadrate în S - ZONA MIXTA conținând instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, loisir), activități productive mici, nepoluante și locuințe.

S1 - Subzona centrelor de “cartier” din interiorul tesutului urban existent în anul 1998;

S2 - Subzona centrelor de “cartier” din extinderile propuse.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE Conform PUG Otopeni

S1a + S1b - sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice;

Adresa: Strada Barbu Delavrancea, nr. 5, sector 1, București; Telefon/ Fax: 021 315 00 02; 021 315 00 03;

Email: office@wga.ro Website: www.wga.ro Cod unic de înregistrare fiscală: RO8097236 Registrul Comerțului nr.: 40/685/1996

Client: S.C. AIRPORT RETAIL PARK OTOPENI S.R.L.
S.C. DANERIDGE ROMANIA SRL S.C.
S.C. DONGO BV REAL ESTATE S.R.L.



Proiect: CONSTRUIRE COMPLEX SPORTIV SI REZIDENTIAL
Data: decembrie 2024

- lăcașuri de cult;
- 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;
- comerț cu amănuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, cofetării, cafenele, etc;
- loisir și sport în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;



2.1 Cai de comunicare

Drumul Național 1 are un profil stradal de 25 m și este format din trei benzi pe sens auto în zona studiată.

Strada Drumul Garii Odaii are un profil de 7,50 m și este compus din circulație carosabilă cu o bandă pe sens auto la nivelul solului, precum și de un pasaj având o linie de cale ferată/sens, situată deasupra circulației carosabile, ce traversează Drumul Național 1 și face legătura între Municipiul București și aeroportul Henri Coanda.

Strada Mihai Eminescu, fostă Constantin Noica, are un profil de 7 m.

2.2 Rețele edilitare

Alimentare cu energie electrică

Zona dispune de o rețea de energie electrică.

Reteaua de alimentare cu apă și canalizare

Alimentarea cu apă:

Alimentarea cu apă se va realiza de la rețeaua orășenească -Veolia, ce va fi dezvoltată în zona.

Conform „Normativ privind Proiectarea și executia instalațiilor sanitare” indicativ, I9-2015, art.4.13. alimentarea cu apă rece a clădirilor propuse se va realiza de la rețeaua orășenească printr-un bransament (PEHD2000mm PEHD110mm PEHD90mm PEHD75mm).

Diametrele debitelor indicate în planuri sunt estimative, acestea vor fi detaliate la următoarea fază a proiectului.

Evacuarea apelor uzate:

Din cadrul clădirilor se vor colecta separat următoarele tipuri de ape:

- ape uzate menajere provenite de la grupurile sanitare;

Adresa: Strada Barbu Delavrancea, nr. 5, sector 1, București; Telefon/ Fax: 021 315 00 02; 021 315 00 03;
Email: office@wga.ro Website: www.wga.ro Cod unic de înregistrare fiscală: RO8097236 Registrul Comerțului nr.: 40/685/1996

Proiect: CONSTRUIRE COMPLEX SPORTIV SI REZIDENTIAL
Data: decembrie 2024

- ape pluviale, colectate la nivelul parterului prin intermediul rigolelor;
- ape uzate conventional curate, colectate din goliri ale instalatiilor, din condens de la aparatele de conditionare, sau apele provenite în mod accidental prin spargeri de conducte; Totalitatea apelor uzate colectate de la nivele superioare cotei terenului se vor evacua în exterior, gravitational.
Apele uzate și apele menajere vor trece printr-o stație de epurare a apei și vor fi direcționate către rețeaua publica-Veolia, soluție condiționată de obținerea avizului autorității publice competente.

Apele pluviale vor fi canalizate după cum urmează:

-Apele pluviale de pe clădiri, conventional curate, vor fi colectate prin receptori de terase și conducte de colectare și se vor canaliza în bazine de retenție și se vor utiliza pentru întreținerea spațiului verde. Surplusul de apă se va direcționa către iazul amenajat în zona studiată, iar prea plinul se va deversa în rețeaua orășenească-Veolia.
-Apele de pe platformele carosabile propuse în incintă vor fi colectate prin intermediul unui sistem de rigole și vor fi trecute prin separatorul de hidrocarburi pentru a fi deversate în rețeaua publică de canalizare ce va fi dezvoltată în zona. Volumul bazinelor de retenție pentru fiecare obiectiv se va defini la faza de autorizatie de construire.
Cantitatea totală de apă de ploaie estimată va fi calculat conform STAS 1846/90 și STAS 9470/73.

Nr. 20
Amplasament
Rezidurile menajere

Toate conductele care transporta apă, montate îngropat vor fi pozate sub adâncimea de îngheț 90 cm față de cota terenului amenajat (conform STAS 6054/77).

Se vor depozita diferențiat în spații special amenajate și evacuate de serviciul de salubritate cu care se va încheia contract.

Rețea de alimentare cu gaze naturale

În zona există rețea de gaze naturale.

C. SITUAȚIE PROPUȘĂ

NOTA: Zona studiată cuprinde o suprafață extinsă, înglobând în studiu construcția existentă reprezentată de imobilul cu nr.cad. 111151-C1, aflat în proprietatea CENTRAL ICE RINK SRL, având funcțiunea PATINOAR. Prin P.U.Z. nu se intervine asupra amplasamentului existent și a construcției existente.

3.1 Descrierea soluției

Scopul proiectului este de a dezvolta un ansamblu format dintr-un complex sportiv și funcțiuni complementare, și un complex de locuințe unifamiliale, colective în cadrul cărora se propune și o construcție cu funcțiunea hotel și funcțiuni conexe, astfel:

I. În cadrul zonei reglementate, pe suprafețe cumulate de aproximativ **347,375.00 mp**, situat în Otopeni, județ Ilfov, se propune realizarea unei dezvoltări pentru "TIRIAC SPORTS CENTER", un ansamblu de construcții ce va acomoda multiple sporturi și discipline și va fi zonificat în funcție de acestea după cum urmează:

Adresa: Strada Barbu Delavrancea, nr. 5, sector 1, București; Telefon/ Fax: 021 315 00 02; 021 315 00 03;
Email: office@wga.ro Website: www.wga.ro Cod unic de înregistrare fiscală: RO8097236 Registrul Comerțului nr.: 40/685/1996

Client: S.C. AIRPORT RETAIL PARK OTOPENI S.R.L.
S.C. DANERIDGE ROMANIA SRL S.C.
S.C. DONGO BV REAL ESTATE S.R.L.



Proiect: CONSTRUIRE COMPLEX SPORTIV SI REZIDENTIAL
Data: decembrie 2024

1. ZONA TENIS exterioara, continand terenuri de ZGURA si dotari caracteristice, terenuri de CIMENT si dotari caracteristice.
 2. ZONA TENIS exterioara, continand un teren de tenis CENTRAL destinat competitiei, gradene pentru public de aproximativ 3000 locuri (se prevede posibilitatea de extindere a suprafetei de gradene), unitati vestiare sportivi si oficiali (grupuri sanitare + dusuri), sala de incalzire, cabinete medicale, sala de conferințe, grupuri sanitare public, cabina presa, spatii birouri administratie, spatii tehnice și depozitare.
 3. ZONA TENIS interioara, continand terenuri ACOPERITE și dotari caracteristice.
 4. BAZIN OLIMPIC și dotari caracteristice.
 5. SALA GIMNASTICA și dotari caracteristice.
 6. SALA POLIVALENTA și dotari caracteristice.
 7. CENTRU DE RECUPERARE și dotari caracteristice.
 8. STADION ATLETISM continand un teren de sport (max. 100x50 m) si o pista de atletism 200 m și dotari caracteristice.
 9. UNIVERSITATEA DE SPORT conținând clădirea principală cu Săli de curs, un campus pentru studenți și un CENTRU DE RECUPERARE MEDICALĂ.
 10. PARCĂRI și dotari caracteristice.
- *propunerile sunt orientative.



Orientarea terenurilor de tenis se va face pe axa longitudinala, directia N - S, la care se admite o abatere maxima de 15 grade pentru a limita deranjul produs jucatorilor in timpul jocului de soarele puternic.

Obiectivele cu functiuni sportive mentionate sunt conditionate pe înălțime de vecinatatea data de aeroport, respectiv incidenta cu zona de protecția AIBO. Amplasamentul acestora este propus în proximitatea str. Drumul Garii Odaii și a pasajului CFR de legătură între Mun. Bucuresti și aeroportul Henri Coanda, conform regimului de înălțime impus. Dispunerea functiunilor pe teren se va face succesiv, obiectivele ce se inscriu în construcții se aliniaza la str. Drumul Garii Odaii, urmate de functiunile care nu necesita dezvoltare pe verticala (terenuri în aer liber, parcaje supraterrane), fiind amplasate la limita posterioara a terenului.

Configuratia data de amplasamentul obiectivelor pe teren contribuie la crearea de spatii publice și de legătură între diferitele functiuni, fiind astfel propusa o zona de esplanada. Spatiile verzi vor fi dispersate în interiorul terenului, cu precadere între functiunile sportive și parcaj, formand un filtru vegetal între acestea. Se propune crearea unui parc care sa inglobeze și sa valorifice prezenta pe teren a canalelor de desecare ANIF.

Amenajarea parcajelor se va rezolva preponderent la nivelul solului, dar și în subsolurile constructiilor, acolo unde soluția constructiva va permite. Parcarea

Adresa: Strada Barbu Delavrancea, nr. 5, sector 1, Bucuresti; Telefon/ Fax: 021 315 00 02; 021 315 00 03;
Email: office@wga.ro Website: www.wga.ro Cod unic de inregistrare fiscala: RO8097236 Registrul Comertului nr.: 40/685/1996

Proiect: CONSTRUIRE COMPLEX SPORTIV SI REZIDENTIAL
Data: decembrie 2024

autovehiculelor va fi asigurata conform prevederilor specifice functiunii „1.8 - construcții și amenajari sportive”, HG 525/1996, atât pentru sportivi, cât și pentru personal și public, necesarul fiind estimat la aproximativ 2500 locuri.

II. În cadrul zonei reglementate, pe suprafețe cumulate de aproximativ 41,763.00 mp, se propune realizarea unei dezvoltari pentru un complex rezidential cu funcțiuni complementare, birouri și hotel.

Complexul rezidential va cuprinde locuințe colective, locuințe cuplate și înșiruite.

Zona propusa pentru locuire cu funcțiuni complementare, birouri cât și cea a cazării temporare – hotel, sunt conditionate pe înălțime de vecinatatea data de aeroport, respectiv incidenta cu zona de protecția AIBO (Hmax 16.00m). Amplasamentul acestora are propus accesul principal din str. Drumul Garii Odai.

Configurarea data de amplasamentul obiectivelor pe teren contribuie la crearea de spații publice și de legătură între diferitele construcții, fiind astfel propuse spații verzi în interiorul terenului, parc și zona de esplanada.

Amenajarea parcajelor se va rezolva preponderent la nivelul solului, dar și în subsolurile construcțiilor, acolo unde soluția constructivă va permite. Parcarea autovehiculelor va fi asigurata conform prevederilor specifice reglementarilor în vigoare.

III. În cadrul zonei reglementate, pe suprafețe cumulate de aproximativ 111,483.513 mp, se regăsesc circulații, canale și alte amenajări.

3.2 Coeficienti urbanistici propusi:

Prin P.U.Z-ul propus nu se intervine asupra coeficientilor urbanistici existenti.

Prin P.U.Z. se propune ca suprafața minimă de spațiu verde, respectiv 30%, să se raporteze la întreaga suprafață care face obiectul P.U.Z.-ului conform zonificării funcționale (sport – aprox. 347,375.00 mp, locuire și funcțiuni complementare - aprox. 41,763.00 mp și aprox. 111,483.513 mp mp circulații, canale și amenajări), fără a conditiona parcelarea cadastrală existentă să îndeplinească raportul de spații verzi/suprafața teren.

Prin P.U.Z. se propune ca între obiectivele cu aceleași funcțiuni să nu se impună realizarea de împrejurimi.

3.3 Modul de integrare a investiției propuse în zonă:

În condițiile apariției unor noi funcțiuni se impune o analiză complexă a zonei pentru a se asigura o corelare optimă între activitățile actuale, cele de perspectivă și oferta de transport. Aceasta dezvoltare se va face etapizat în condițiile de finanțare și în concordanță cu avizele și aprobările pentru autorizația de construire.

Adresa: Strada Barbu Delavrancea, nr. 5, sector 1, București; Telefon/ Fax: 021 315 00 02; 021 315 00 03;

Email: office@wga.ro Website: www.wga.ro Cod unic de înregistrare fiscală: RO8097236 Registrul Comerțului nr.: 40/685/1996

Proiect: CONSTRUIRE COMPLEX SPORTIV SI REZIDENTIAL
Data: decembrie 2024

Prin P.U.Z. se propune reglementarea zonei studiate din punct de vedere al infrastructurii și a rețelilor edilitare în scopul punerii în valoare a potențialului zonei în care obiectivele propuse se înserează.

La scara mica, dezvoltarea își propune sa valorifice functiunile/ echipamentele existente, ingloband în studiu construcția cu funcțiunea patinoar, calea de circulație feroviara Bucuresti – Aeroport Henri Coanda, precum și canalele de desecare de la nivelul solului și prelungirea acestora pentru a forma un bazin de acumulare/lac. La scara mare, dezvoltarea își propune sa valorifice potentialul terenului existent, neconstruit, pentru a pune în valoare acest teren echipat cu rețele tehnico-edilitare, beneficiind de acces facil atât la nivel local cât și la nivel de legătură cu vecinătățile, prin intermediul caii de circulație carosabila DN1.

3.4 Organizarea circulației

În interiorul zonei studiate se propun circulații auto și pietonale, conform planșei de reglementări, iar în zonele în care nu apar detaliate, dar sunt necesare, acestea vor fi propuse prin DTAC, împreună cu activitățile, construcțiile și utilitățile lor conexe. De asemenea, în zona circulațiilor, utilitățile se vor trasa în subteran.

Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulației publice. Amenajarea parcajelor se va rezolva preponderent la nivelul solului, dar și în subsolurile construcțiilor, acolo unde soluția constructivă va permite.

3.5 Rețele

Bransarea la utilitati se va face în funcție de existența acestora în proximitatea terenului, iar pentru cele neasigurate de către furnizorii de servicii se vor proiecta soluții cu respectarea legislației în vigoare și cu obținerea avizelor instituțiilor raspunzătoare.

Apele uzate și apele menajere vor fi deversate în rețeaua publică sau prin soluții cu respectarea legislației în vigoare și obținerea avizelor instituțiilor raspunzătoare.

Apele pluviale de pe clădiri vor fi deversate în rețeaua publică sau vor fi colectate prin receptori de terase și conducte de colectare și se vor utiliza pentru întreținerea spațiului verde, soluții ce vor respecta legislația în vigoare și obținerea avizelor instituțiilor raspunzătoare.

Apele de pe platformele carosabile propuse în incintă vor fi deversate în rețeaua publică sau printr-o soluție individuală, soluții ce vor respecta legislația în vigoare și obținerea avizelor instituțiilor raspunzătoare.

Alimentarea cu apă:

Alimentarea cu apă se va asigura prin rețeaua publică existentă în zonă, cu respectarea legislației în vigoare. Soluțiile vor fi implementate pentru a asigura

necesarul de apă.

Evacuarea apelor uzate:

Din cadrul cladirilor se vor colecta separat urmatoarele tipuri de ape:

- ape uzate menajere provenite de la grupurile sanitare,
 - ape uzate conventional curate, colectate din goliri ale instalatiilor, din condens de la aparatele de conditionare, sau apele provenite in mod accidental prin spargeri de conducte;
- Totalitatea apelor uzate colectate de la nivele superioare cotei terenului se vor evacua, gravitational.

Apele uzate și apele menajere vor trece printr-o stație de epurare a apei și vor fi direcționate către bazine vitanjabile până la extinderea rețelei în zonă, soluție condiționată de obținerea avizului autorității publice competente.

Apele pluviale vor fi canalizate dupa cum urmeaza:

- Apele pluviale de pe cladirii, conventional curate, vor fi colectate prin receptori de terase și conducte de colectare si se vor canaliza in bazine de retentie și se vor utiliza pentru întreținerea spațiului verde;

-Apele de pe platformele carosabile propuse în incintă vor fi colectate prin intermediul unui sistem de rigole și vor fi trecute prin separatorul de hidrocarburi pentru a fi deversate în bazine rețeaua publică de canalizare ce va fi dezvoltata in zona. Volumul bazinelor de retentie pentru fiecare obiectiv se va definitiva la faza de autorizatiei de construire.

3.6 Protecția mediului

Solutia propusa nu afecteaza trasaturile specifice zonei urbane si va duce la imbunatatirea valorii fondului construit.

Nivelul de poluare a aerului va fi redus prin amenajarea de spatii verzi propuse pe terenul existent. Spatiile plantate amenajate vor reprezenta min. 30% din suprafata terenului pe care se execută construcții sau amenajări. Necesarul de spații verzi se poate raporta la un teren sau la întreaga suprafață a prezentului PUZ.

Evacuarea deseurilor menajere se va face, pe baza de contract, de catre societati de salubritate specializate.

Construcțiile propuse vor dispune de echipare edilitară condiționată de existența rețelilor în proximitatea terenului, iar pentru terenurile ce nu au asigurate rețele de către furnizorii de servicii se vor proiecta soluții cu respectarea legislației în vigoare și cu obținerea avizelor instituțiilor abilitate.

3.7 Reglementări privind zonele de siguranță și protecție

Autoritatea Aeronautică Civilă Română

Se vor respecta următoarele condiții:

- Se vor respecta, pentru fiecare construcție în parte, amplasamentul, înălțimea maximă și cota absolută maximă, conform planșei de reglementări;
- Furnizarea la faza DTAC de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei

Adresa: Strada Barbu Delavrancea, nr. 5, sector 1, Bucuresti; Telefon/ Fax: 021 315 00 02; 021 315 00 03;

Email: office@wga.ro Website: www.wga.ro Cod unic de inregistrare fiscala: RO8097236 Registrul Comertului nr.: 40/685/1996

Client: S.C. AIRPORT RETAIL PARK OTOPENI S.R.L.
S.C. DANERIDGE ROMANIA SRL S.C.
S.C. DONGO BV REAL ESTATE S.R.L.



Proiect: CONSTRUIRE COMPLEX SPORTIV SI REZIDENTIAL
Data: decembrie 2024

terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialiști autorizați în domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile;

- Pentru organizarea de șantier/ macaralele se va solicita avizul AACR ulterior;
- Se vor utiliza pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor;
- Iluminatul exterior din cadrul lotului să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus;
- Este interzisă desfășurarea, pe terenul sus menționat, a unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă - lansări de artificii, lampioane, baloane, etc.;
- Se va elimina orice sursă de atragere a păsărilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face în recipiente acoperite;
- Pentru obținerea Autorizației de Construire se va solicita avizul AACR



Compania Națională Aeroporturi București

Se vor respecta următoarele condiții:

- Obținerea Avizului AACR;
- Nu se vor introduce surse de radiație sau aparate cu influențe radio, electrice sau radio-electrice;
- Se va respecta regimul de obstacole din zonă și nu se vor desfășura activități care pot afecta suprafețele OLS (ex. utilizare drone, aeromodele, lampioane, baloane, zmee, etc.)
- Nu se vor desfășura activități care pot afecta sau incomoda personalul aeronautic (prezență surse de lumină, lasere, fum, foc și/sau instalarea suprafețelor reflectorizante/orbitoare-suprafețe vitrate, panouri fotovoltaice, celule electrice, etc.);
- Nu se vor desfășura activități care să constituie factori de atracție pentru prezența păsărilor (culturi de cereale, livezi, păduri, acumulări de apă, zone de depozitare a deșeurilor, etc.). Pe durata construcțiilor și exploatării complexului, toate deșeurile vor fi depozitate în containere/recipiente închise;
- Construcțiile nu vor afecta vizibilitatea luminilor de aerodrom (ex.: approach lighting system).

Compartimentul de Administrare a Domeniului Public și Privat

Se vor respecta următoarele condiții:

- Accesul se va realiza din Drumul Gării Odăi, str. Mihai Eminescu, Calea Bucureștilor și se admite crearea zonelor de acces la străzile propuse prin documentație;
- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare

Se vor respecta următoarele condiții:

- În conformitate cu prevederile Legii 133/2012, art. IV care modifică articolul 23, alineatul 3 din Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, terenurile destinate construirii, evidențiate în intravilan, se scot definitiv din circuitul agricol prin autorizație de construire;
- Pentru obținerea Autorizației de Construire se va solicita Acordul tehnic ANIF prin care se

Adresa: Strada Barbu Delavrancea, nr. 5, sector 1, București; Telefon/ Fax: 021 315 00 02; 021 315 00 03;

Email: office@wga.ro Website: www.wga.ro Cod unic de înregistrare fiscală: RO8097236 Registrul Comerțului nr.: 40/685/1996

Proiect: CONSTRUIRE COMPLEX SPORTIV SI REZIDENTIAL
Data: decembrie 2024

vor stabili zonele de protecție și condiții specifice lucrărilor de îmbunătățiri funciare; Documentația va conține expres și hotărârea de aprobare a PUZ, avizată de organismele județene abilitate;

- La proiectarea lucrărilor se vor respecta legislația și normativele în vigoare privitoare la proiectarea și execuția lucrărilor de îmbunătățiri funciare: Legea 138/2004 – republicată, cu modificările și completările ulterioare; Ordinul 227/2006 – privind amplasarea și dimensiunile zonelor de protecție adiacente infrastructurii de îmbunătățiri funciare.
- Nu se vor executa construcții (clădiri, instalații de orice fel, înprejmui, anexe, etc.) în zona de protecție adiacentă infrastructurii de îmbunătățiri funciare de 2m de parte și de alta a amprizei canalelor de desecare – Cd 37, Cd 36, Cd 38, Cd37-1 și de 2,5m de o parte și de alta a amprizei canalului de desecare – CC III.
- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

Veolia Romania Solutii Integrate S.A.

Se vor respecta următoarele condiții:

- Distrugerea, avarierea sau degradarea, din culpă a unor părți din rețeaua publică de apă potabilă/canalizare sau a oricăror obiecte tehnologice (gură scurgere, cămine, vane, etc.), provocată cu ocazia execuției lucrărilor menționate mai sus va fi remediată prin grija și pe cheltuiela vinovatului, fără a fi exonerat de plata daunelor sau eventualelor pagube produse cu această ocazie, atât Veolia Romania Solutii Integrate S.A. – Sucursala Otopeni, cât și terților care utilizează rețeaua publică de apă potabilă și canalizare;
- În cazul în care se întâlnesc rețele de apă-canal nefigurate de societatea noastră pe plan sau se constată o neconcordanță între planurile cadastrale trasate de Veolia Romania Solutii Integrate – Sucursala Otopeni și situația reală de pe teren, aveți obligația să respectați distanțele prevăzute de normativele în vigoare și să solicitați prezența la fața locului a reprezentanților Veolia Romania Solutii Integrate S.A. – Sucursala Otopeni la numărul de telefon 0800.800.844 / 021.312.36.21 pentru modificare pe planuri sub semnătură și încheierea unui proces verbal între părți care să reflecte situația din teren.

Compania Națională de Căi Ferate "CFR"-S.A.

e vor respecta următoarele condiții:

- S-a instituit zona de siguranță a infrastructurii publice feroviare, în limita a **20 metri** de o parte și de alta a căii ferate, zonă în care se amplasează instalații CFR. Pentru terenurile proprietate privată, aflate în această zonă, se poate proceda la expropriere pentru cauză de utilitate publică. În această zonă se amplasează numai construcții și instalații feroviare;
- În baza Ordonanței de urgență a Guvernului României nr. 83/2016 de modificare și completare a Ordonanței de Urgență a Guvernului României nr. 12/1998, privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea SNCFR, aprobată prin Legea nr. 89/1999, s-a instituit "zona de protecție a infrastructurii feroviare publice", cuprinzând terenurile limitrofe situate de o parte și de alta a căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a **100 de metri** de la calea ferată. În această zonă pot fi executate lucrări, potrivit reglementărilor emise de M.T. și se interzic o serie de activități sau amplasamente conform art. 29 din Ordonanță. Pentru zonele de protecție a infrastructurii feroviare publice administratorul infrastructurii feroviare va notifica eventualii proprietari de terenuri afectate.

Adresa: Strada Barbu Delavrancea, nr. 5, sector 1, Bucuresti; Telefon/ Fax: 021 315 00 02; 021 315 00 03;

Email: office@wga.ro Website: www.wga.ro Cod unic de înregistrare fiscală: RO8097236 Registrul Comerțului nr.: 40/685/1996

- În această zonă pot fi executate lucrări, potrivit reglementărilor emise de M.T. și se interzic o serie de activități sau amplasamente conform art. 31 din Ordonanță. În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice:

- Amplasarea oricărei construcții, fie și cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare cu respectarea regimului juridic al zonei de protecție, respectiv de siguranță după caz;
- Depozitarea de materiale care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- Utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
- Efectele oricăror lucrări, care prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului;
- Depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deseuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar;
- **Compania Națională de Căi Ferate "CFR"-S.A. nu este de acord cu amplasarea de construcții sau efectuarea oricăror lucrări care prin natura lor ar afecta stabilitatea solului sau ar modifica echilibrul freatic, ar afecta terasamentul liniilor ferate, ar afecta linia de cale ferată și circulația feroviară;**
- Se va ține seama de imaginea prezentată către zona căii ferate (realizarea unei minime amenajări peisagistice);
- Se vor respecta prevederile HGR nr. 525 din 27 iunie 1996, prin care s-a aprobat Regulamentul General de Urbanism, republicată, care la art. 20, impune condiții de amplasare a construcțiilor și instalațiilor, precum și interdicții pentru o serie de activități și amplasamente în vecinătatea căii ferate;
- La faza Autorizației de Construire, pentru construcțiile care se vor realiza pe zona luată în studiu și care vor fi amplasate în zona de siguranță și de protecție a infrastructurii feroviare, beneficiarul va solicita avizul CFR al Sucursalei Regionale de Căi Ferate București în baza unei documentații elaborate în conformitate cu prevederile OMTIC nr. 2031/2020 și a Dispoziției Directorului General al CNCF "CFR" S.A. nr. 253/2022;
- Se va respecta cu strictețe zona cadastrală CFR. Se interzice încălcarea (ocuparea) terenului din zona cadastrală CFR;
- Dezvoltatorul/beneficiarul are obligația de a monta panouri fonoabsorbante, proiectate în funcție de sursele de zgomot concurente, relief, cota terenului conform standardelor în vigoare, după elaborarea unui studiu de zgomot cu obținerea avizului din partea autorității de mediu conform actului nr. 8/1622/02.06.2022 al CNCF "CFR" S.A. – Direcția Tehnică;
- CNCF "CFR" S.A. nu recomandă amplasarea de construcții în zona de siguranță și de protecție a căii ferate (fâșia de 20m și 100m la stânga și dreapta c.f.). Prin specificul activității, calea ferată poate afecta amplasamentul prin emisii fonice și vibrații produse de circulația trenurilor, motiv pentru care "CFR" S.A. nu-și asumă răspunderea pe toată durata de existență a construcțiilor, pentru eventualele degradări ale construcțiilor, determinate de vibrațiile produse de traficul feroviar și nici pentru poluarea fonică, etc.
- Conform Legii nr. 62/2018, proprietarii sau deținătorii de terenuri sunt obligați să

CONSILIUL JUDEȚEAN
Bacău
Nr. 16/17 din 12.07.25
Arhitect șef,

Client: S.C. AIRPORT RETAIL PARK OTOPENI S.R.L.
S.C. DANERIDGE ROMANIA SRL S.C.
S.C. DONGO BV REAL ESTATE S.R.L.



Proiect: CONSTRUIRE COMPLEX SPORTIV SI REZIDENTIAL
Data: decembrie 2024

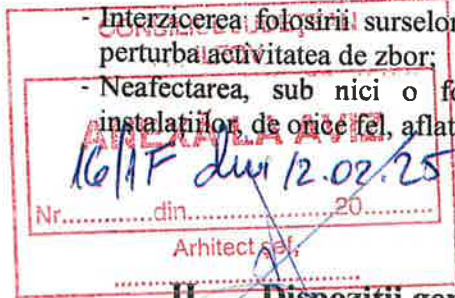
desfășoare lucrări de prevenire, combatere și distrugere a ambroziei, “pentru evitarea instalării și răspândirii vegetației adventive invazive și eliminarea ei în cazul prezenței pe terenurile intravilane sau extravilane”;

- **Constructorul și beneficiarul sunt direct răspunzători de nerespectarea cerințelor impuse prin acest aviz.**

Ministerul Apărării Naționale – Statul Major al Apărării

Se vor respecta următoarele condiții:

- Respectarea cu strictețe a limitelor amplasamentului și zonelor funcționale prevăzute în documentație;
- Respectarea prevederilor Legii nr. 21/2020 privind Codul aerian, Decretul nr. 95/1979 privind condițiile de stabilire a terenurilor de aeronautică, a zonelor de siguranță și a servituților aeronautice și Normelor Tehnice M-34/1980 privind limitele zonelor de siguranță ale terenurilor de aeronautică, cu modificările și completările ulterioare;
- Eliminarea oricărei surse de atragere a păsărilor;
- Interzicerea folosirii surselor luminoase, sonore, sau de radiație electromagnetică care pot perturba activitatea de zbor;
- Neafectarea, sub nici o formă, a activităților militare, terenurilor, construcțiilor sau instalațiilor de orice fel, aflate în administrația Ministerului Apărării Naționale;



II. Dispoziții generale

a. Rolul R.L.U.

Prezentul R.L.U. (Regulament Local de Urbanism) are caracter director.

Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism sunt diferențiate și explicitate pentru fiecare U.T.R. (unitate teritorială de referință).

b. Baza legală a elaborării

Bază legală a elaborării documentației P.U.Z.: - legislația actualizată și completată din România.

Prezenta documentație de urbanism este întocmită în concordanță cu reglementările, legislația și normele de ordin superior, având ca bază de reglementare H.C.L. nr. 36 din 10.07.2000 privind aprobarea P.U.G. Otopeni cu prelungirile ulterioare, Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, Ordin 233 din 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și

Adresa: Strada Barbu Delavrancea, nr. 5, sector 1, București; **Telefon/ Fax:** 021 315 00 02; 021 315 00 03;

Email: office@wga.ro **Website:** www.wga.ro **Cod unic de înregistrare fiscală:** RO8097236 **Registrul Comerțului nr.:** 40/685/1996

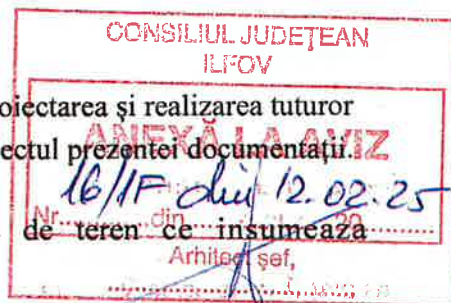
completările ulterioare, Ordin nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, HG. Nr. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism republicată, Ordin Nr. 176/N/1999 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal”, indicativ GM-010-2000, Codul Civil, Legea Nr. 265/2006 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, Legea Nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică și a legislației din România.

c. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament local de urbanism (R.L.U.) se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe terenurile ce fac obiectul prezentei documentații.

PLANUL URBANISTIC ZONAL cuprinde suprafețe de teren ce însumează 500.621,513 mp cuprinse în următoarele cadastre:

- 7.292mp pentru Nr. Cad. 117695, aflat în proprietatea SC. DANERIDGE ROMANIA SRL;
- 9.881,00mp pentru Nr. Cad. 118433, proprietatea SC. AIRPORT RETAIL PARK OTOPENI SRL;
- 9.878,00mp pentru Nr. Cad. 118592, proprietatea SC. AIRPORT RETAIL PARK OTOPENI SRL;
- Din acte 2,500 - măsurată 2.690,00mp pentru Nr. Cad. 304, Carte Funciara Nr. 101073, proprietatea SC. AIRPORT RETAIL PARK OTOPENI SRL;
- Din acte 7.587 - măsurată 7.731 mp pentru Nr.cad. 101245, proprietatea SC. AIRPORT RETAIL PARK OTOPENI SRL;
- 27.182 mp pentru Nr.cad. 101641, proprietatea SC. DONGO BV REAL ESTATE SRL;
- partial Nr.cad.104113, aflat în proprietatea SC. DANERIDGE ROMANIA SRL;
- Din acte 35.000 - măsurată 33.769 mp pentru Nr.cad. 104692, proprietatea SC. DONGO BV REAL ESTATE SRL;
- 2.600 mp pentru Nr.cad. 105973, proprietatea SC. AIRPORT RETAIL PARK OTOPENI SRL;
- 4.790 mp pentru Nr.cad. 106173, proprietatea SC. AIRPORT RETAIL PARK OTOPENI SRL;



Client: S.C. AIRPORT RETAIL PARK OTOPENI S.R.L.
S.C. DANERIDGE ROMANIA SRL S.C.
S.C. DONGO BV REAL ESTATE S.R.L.



Proiect: CONSTRUIRE COMPLEX SPORTIV SI REZIDENTIAL
Data: decembrie 2024

- 45.000,00mp pentru Nr. Cad. 121, Carte Funciara Nr. 107113, proprietatea SC. AIRPORT RETAIL PARK OTOPENI SRL;
- Din acte 70.274 - măsurată 65.338 mp pentru Nr.cad. 107119, aflat in proprietatea SC. AIRPORT RETAIL PARK OTOPENI SRL;
- 9.900 mp pentru Nr.cad. 111151, aflat in proprietatea SC CENTRAL ICE RINK SRL;
- partial Nr.cad. 115779 cu functiunea de cai ferate;
- partial Nr.cad. 116153 cu functiunea de drum;
- 9.910 mp pentru Nr.cad. 117515, aflat in proprietatea FUNDAȚIA OLIMPICĂ ROMÂNĂ;
- 56.405 mp pentru Nr.cad. 117516, aflat in proprietatea SC. AIRPORT RETAIL PARK OTOPENI SRL;
- 1.627 mp pentru Nr.cad. 118262, aflat in proprietatea SC. AIRPORT RETAIL PARK OTOPENI SRL;
- partial Nr.cad. 118402, aflat in proprietatea SC. DANERIDGE ROMANIA SRL;
- 9.980 mp pentru Nr.cad. 118403, aflat in proprietatea SC. DANERIDGE ROMANIA SRL;
- 6.201 mp pentru Nr.cad. 118593, aflat in proprietatea SC. AIRPORT RETAIL PARK OTOPENI SRL;
- 133.850 mp pentru Nr.cad. 118613, aflat in proprietatea SC. AIRPORT RETAIL PARK OTOPENI SRL;
- 9.960 mp pentru Nr.cad. 118614, aflat in proprietatea SC. AIRPORT RETAIL PARK OTOPENI SRL;
- 10.004 mp pentru Nr.cad. 118650, aflat in proprietatea SC. AIRPORT RETAIL PARK OTOPENI SRL;

Numere cadastrale incluse in PUZ pentru reglementare partiala in scopul redimensionarii circulatiilor existente si propunerii de noi circulatii care sa raspunda nevoilor zonei ce urmeaza a fi reglementata prin prezenta documentație.

III. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

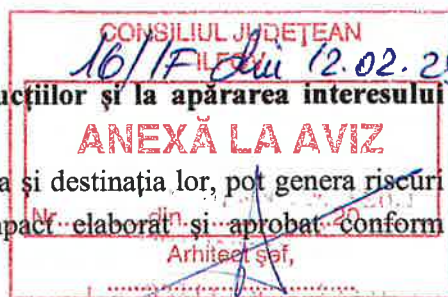
a. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul Regulament. Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele în care se evidențiază prezența unor resurse din subsol este permisă conform legislației în vigoare la momentul solicitării certificatului de urbanism.

b. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.



c. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

În zona și ampriza drumului public existent sau prevăzut a se realiza conform prezentului P.U.Z, se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice și al administratorului drumului.

În zona de protecție aferentă cursurilor de apă și a lacurilor, lucrările care necesită autorizație de construire se vor executa doar cu avizul Administrației Naționale "Apele Române".

În zona de protecție a infrastructurilor feroviare lucrările care necesită autorizație de construire se vor executa doar cu avizul Compania Națională de Căi Ferate "CFR" – S.A..

În sensul prezentului regulament, prin zonă de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100,00 m măsurată față de axa liniei de cale ferată, cea mai aproape de imobil și construcție.

Autorizarea executării construcțiilor în vecinătatea terenurilor aferente aeroporturilor și a culoarelor de siguranță stabilite conform legii se face cu avizul A.A.C.R..

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public. Clădirile vor fi amplasate conform prezentului regulament și planșei de Reglementări, în interiorul limitei edificabile.

d. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii și a locurilor de parcare

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă este asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere printr-una din proprietățile învecinate, constituit conform legislației în vigoare și notat în cartea funciară. Drumurile de acces trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor și să respecte prevederile conform cadrului legislativ în vigoare.

În sensul prezentului articol, accesurile pietonale vor fi înțelese a fi căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

Numărul locurilor de parcare necesare se va conforma prezentului regulament local de urbanism.

e. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Echiparea edilitară se va realiza conform studiilor de specialitate aprobate în baza legislației în vigoare.

Utilitățile (energie electrică, gaze naturale, canalizare) pot fi asigurate prin extinderea rețelelor publice existente, branșarea la acestea sau prin soluții ce respectă legislația în vigoare.

Branșarea la utilități se va face în funcție de existența acestora în proximitatea terenului, prin proiectarea unor soluții, cu respectarea legislației în vigoare și cu obținerea avizelor instituțiilor abilitate.

f. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Se vor respecta forma și dimensiunile terenului pentru funcțiunea de locuințe, conform prezentului regulament local de urbanism.

Prin prezentul regulament, nu se limitează caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni), cu excepția zonei de locuințe.

g. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Necesarul locurilor de parcare se va asigura în incinta proprietăților domeniului privat,

ce fac obiectul prezentei documentații de urbanism.

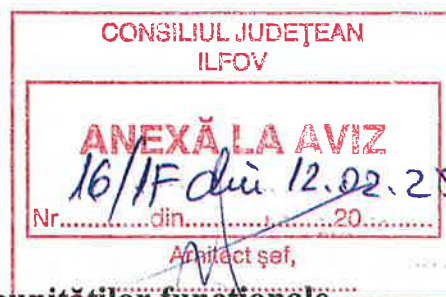
Parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice, H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism și proiectelor de specialitate legal aprobate.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în proporție de minim 30% din suprafața terenului pe care urmează a fi autorizate orice fel de construcții. În cazul în care pe terenul aferent propunerii construirii nu se poate asigura necesarul de spații verzi, acesta se poate completa, cu o suprafață de maxim 10% din suprafața imobilului ce face obiectul autorizației de construire, în interiorul suprafeței prezentei documentații de urbanism.

IV. Zonificare funcțională

Amplamentul studiat cuprinde patru zone:

- UTR 1 – IS1+ Sp2
- UTR 2 – Li + Sp1
- UTR 3 – IS2
- UTR 4 – IS3 + Sp1 + Sp2



V. Prevederi la nivelul inițăților și subunităților funcționale

Amplamentul studiat cuprinde următoarele subzone:

- IS1 - Instituții și servicii
- Li - Locuințe
- IS2 - Instituții și servicii
- IS3 - Instituții și servicii
- Sp1 - Spații verzi amenajate
- Sp2 - Perdele de protecție

VI. Unități teritoriale de referință

1. IS1	ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII
SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	
Art. 1 Utilizări admise	(1) sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor legal avizate; (2) săli de gimnastică; (3) patinoar; (4) bazin olimpic; (5) terenuri de fotbal, atletism, tenis, etc.; (6) sală polivalentă; (7) centru recuperare sportivă; (8) servicii cazare; (9) alimentație publică și prestări servicii; (10) spații tehnice și administrative; (11) terenuri de sport și recreere în spații libere sau acoperite; (12) parcaje subterane și la sol;

Adresa: Strada Barbu Delavrancea, nr. 5, sector 1, Bucuresti; Telefon/ Fax: 021 315 00 02; 021 315 00 03;

Email: office@wga.ro Website: www.wga.ro Cod unic de inregistrare fiscala: RO8097236 Registrul Comertului nr.: 40/685/1996

Client: S.C. AIRPORT RETAIL PARK OTOPENI S.R.L.
S.C. DANERIDGE ROMANIA SRL S.C.
S.C. DONGO BV REAL ESTATE S.R.L.



Proiect: CONSTRUIRE COMPLEX SPORTIV SI REZIDENTIAL
Data: decembrie 2024

	(13) spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate – scuaruri; (14) învățământ; (15) amenajări urbanistice.
Art. 2 Utilizări admise cu condiționări	(1) construcții provizorii de orice natură, inclusiv cele pentru organizarea de șantier pe durata existenței șantierului, cu respectarea legislației în vigoare; (2) stații de alimentare autovehicule electrice, cu respectarea legislației în vigoare; (3) amplasare platforme de pre colectare a deșeurilor urbane, cu respectarea legislației în vigoare.
Art. 3 Utilizări interzise	(1) orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare; (2) activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; (3) depozitare en gros; (4) activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; (5) depozitari de materiale re folosibile; (6) depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; (7) se interzice realizarea unor mansarde false; (8) în zonele de protecție în conformitate cu legislația specifică.
CONSILIUL JUDEȚEAN ILFOV 16/17 Dec 12.02.25 ANEXA LA AVIZ Nr. din 20... Arhitect șef,	
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
Art. 4 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	(1) se va respecta edificabilul stabilit în planșa de reglementări și reglementările din prezentul regulament; (2) prin prezenta documentație se permite dezmembrarea și/ sau alipirea terenurilor în mai mult de 3 parcele, cu respectarea prezentului regulament de construire, fără întocmirea unei documentații de urbanism.
Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament	(1) construcțiile noi se vor amplasa la min. 5,00 m față de aliniamentul stabilit prin trasarea circulațiilor; (2) balcoanele sau bovindou-urile pot depăși cu maxim 0,90 metri alinierea spre stradă; (3) cornișele pot ieși din alinierea străzii cu maxim 1/10 din lățimea străzii și fără a depăși 1,20 metri adâncime; (4) în exteriorul zonei edificabile se pot obține autorizații de construire pentru bransamente, împrejmuire teren, amenajari urbanistice, accese auto și sau pietonale, poduri și podețe, cabine poartă și parcaje neacoperite, fără a respecta alinierea reglementată.
Art. 6	(1) construcțiile noi se vor amplasa la min. 3,00 m față de

Adresa: Strada Barbu Delavrancea, nr. 5, sector 1, Bucuresti; Telefon/ Fax: 021 315 00 02; 021 315 00 03;

Email: office@wga.ro Website: www.wga.ro Cod unic de inregistrare fiscala: RO8097236 Registrul Comertului nr.: 40/685/1996

Proiect: CONSTRUIRE COMPLEX SPORTIV SI REZIDENTIAL
Data: decembrie 2024

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	limitele laterale; (2) construcțiile noi se vor amplasa la min. 5,00 m față de limita posterioară; (3) construcțiile noi vor respecta retragerea minimă stabilită prin planșa de reglementări a prezentului regulament față de canalele de desecare/irigații; (4) amplasarea în imediata vecinătate a canalelor de desecare/irigații permite amplasarea construcțiilor la minim 2.50 m față de limita amprizei canalelor de desecare/irigații; (5) în exteriorul zonei edificabile se pot obține autorizații de construire pentru bransamente, împrejmuire teren, amenajări urbanistice, accese auto și sau pietonale, poduri și podețe, cabine poartă și parcaje neacoperite, fără a respecta alinierea reglementată; (6) vor fi respectate prevederile codului civil.
Art. 7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	(1) distanța dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi de min. 5,00 m, iar în situația în care conformarea o permite se vor alipi la calcan; (2) se admit fațade de tip calcan pentru a permite alipirea unor construcții viitoare.
Art. 8 Circulații și accese	(1) se admite crearea zonelor de acces la străzile propuse prin prezenta documentație de urbanism, cu traversare auto a secțiunilor transversale propuse; (2) circulațiile noi, din interiorul loturilor pot fi propuse și realizate prin D.T.A.C.; (3) străzile principale se vor conforma planșei de reglementări.
Art. 9 Staționarea autovehiculelor	(1) necesarul locurilor de parcare se va asigura în incinta proprietăților domeniului privat, ce fac obiectul prezentei documentații de urbanism; (2) parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate; (3) staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelelor, deci în afara circulațiilor publice; (4) în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra realizarea unui parcaj în cooperare sau concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv. Aceste parcaje pot fi situate în interiorul zonei reglementate prin prezenta documentație de urbanism; (5) vor fi conformate spații de parcare, cu respectarea legislației în vigoare, după cum urmează: - 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

Adresa: Strada Barbu Delavrancea, nr. 5, sector 1, București; Telefon/ Fax: 021 315 00 02; 021 315 00 03;

Email: office@wga.ro Website: www.wga.ro Cod unic de înregistrare fiscală: RO8097236 Registrul Comerțului nr.: 40/685/1996

	expunere comercială; - minim 2 locuri de parcare pentru 10 locuri de cazare; - 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.
Art. 10 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	(1) regimul de înălțime va fi stabilit în limita înălțimii maxime de 16.00m; (2) se acceptă, în funcție de soluția funcțională, unul sau mai multe niveluri de subsol pe maxim 80% din suprafața imobilului. (3) Campus studenți – maxim 16,00 metri; (4) Universitate sport – maxim 16,00 metri; (5) Centru recuperare sportivi – maxim 16,00 metri; (6) Stadion – maxim 16,00 metri; (7) Sala polivalentă – maxim 16,00 metri; (8) Terenuri de tenis acoperite – maxim 16,00 metri; (9) Arena centrală – maxim <u>16,00 metri</u>; (10) Club tenis – maxim 16,00 metri; (11) Terenuri de tenis descoperite – 16,00 metri; (12) Sala judo box – 12,00 metri; (13) Bazin olimpic – maxim <u>10,60 metri</u>; (14) Patinoar – maxim 12,00 metri; (15) Sala gimnastică – maxim 12,00 metri; (16) pentru toate construcțiile înălțimea maximă admisă se va stabili prin aviz A.A.C.R. în cadrul fazei D.T.A.C..
Art. 11 Aspectul exterior al clădirilor	(1) se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor cu amenajarea peisageră.
Art. 12 Condiții de echipare edilitară	(1) conform studiilor de specialitate aprobate în baza legislației în vigoare; (2) utilitățile (energie electrică, gaze naturale, canalizare) pot fi asigurate prin extinderea rețelelor publice existente, bransarea la acestea sau prin soluții ce respectă legislația în vigoare; (3) distrugerea, avarierea sau degradarea, din culpă a unor părți din rețeaua publică de apă potabilă/canalizare sau a oricăror obiecte tehnologice (gură scurgere, cămine, vane, etc.), provocată cu ocazia execuției lucrărilor de orice natură va fi remediată prin grija și pe cheltuiala celui care a solicitat efectuarea lucrărilor; (4) bransarea la utilități se va face în funcție de existența acestora în proximitatea terenului, prin proiectarea unor soluții, cu respectarea legislației în vigoare și cu obținerea avizelor instituțiilor abilitate; (5) apele uzate și apele menajere vor fi deversate în rețeaua

	publică sau va fi aleasă o soluție condiționată de obținerea avizului autorității publice competente, cu respectarea legislației în vigoare; (6) apele pluviale de pe clădiri vor fi deversate în rețeaua publică cu respectarea legislației în vigoare sau vor fi colectate prin receptori de terase și conducte de colectare și se vor utiliza pentru întreținerea spațiului verde, soluție condiționată de obținerea avizului autorității publice competente; (7) apele de pe platformele carosabile propuse în incintă vor fi deversate în rețeaua publică sau va fi aleasă o soluție condiționată de obținerea avizului autorității publice competente; (8) alimentarea cu apă se poate realiza prin bransarea la rețeaua publică existentă în zonă, cu respectarea legislației în vigoare și cu obținerea avizelor instituțiilor abilitate.
Art. 13 Spații plantate	(1) plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate; (2) plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate; (3) se recomandă utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice; (4) spațiile verzi vor reprezenta min. 30% din suprafața terenului pe care se execută construcții sau amenajări. Necesarul de spații verzi se poate raporta la un teren sau la întreaga suprafață a prezentului PUZ.
Art. 14 Împrejmuiri	(1) conform normelor specifice existente; (2) împrejmuirea va fi transparentă spre stradă și opacă spre vecinătăți, cu înălțimea de max. 2,50 m spre limitele laterale/spate și 1,80 m din care 0,60 m soclu opac spre stradă; (3) sunt admise garduri din plasă cu o înălțime mai mare, transparente, pentru terenurile de sport, numai prin întocmirea unei documentații D.T.A.C. și obținerea avizului A.A.C.R.; (4) se admite separarea terenurilor cu garduri vii sau cu alte elemente ce delimitează imobilele.
SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	
Art. 15 Procent maxim de ocupare a terenului	(1) P.O.T. maxim = 70%.
Art. 16 Coeficient maxim de utilizare a terenului	(1) C.U.T. maxim = 2,20 mp ADC/mp teren.

2. Li ZONA LOCUINTE	
SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	
Art. 1 Utilizări admise	(1) sedii ale unor companii și firme, proiectare, cercetare, consultanță și alte servicii profesionale; (2) locuințe colective și individuale; (3) învățământ; (4) servicii sociale, colective și personale; (5) lăcașuri de cult; (6) comerț cu amănuntul; (7) activități manufacturiere; (8) hoteluri, pensiuni, agenții de turism; (9) restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.; (10) sport și recreere în spații acoperite; (11) parcaje subterane și la sol; (12) spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; (13) spații plantate – scuaruri; (14) amenajări urbanistice.
Art. 2 Utilizări admise cu condiționări	(1) toate clădirile pot avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare; (2) construcții provizorii de orice natură, inclusiv cele pentru organizarea de șantier pe durata existenței șantierului, cu respectarea legislației în vigoare; (3) stații de alimentare autovehicule electrice, cu respectarea legislației în vigoare; (4) amplasare platforme de pre colectare a deșeurilor urbane, cu respectarea legislației în vigoare.
Art. 3 Utilizări interzise	(1) orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare; (2) activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; (3) depozitare en gros; (4) activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; (5) depozitari de materiale re folosibile; (6) depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; (7) se interzice realizarea unor mansarde false; (8) în zonele de protecție în conformitate cu legislația specifică; (9) tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
Art. 4 Caracteristici ale parcelelor	(1) pentru a fi construibile direct, parcelele trebuie să îndeplinească următoarele condiții: a) în cazul locuințelor unifamiliale:

Proiect: CONSTRUIRE COMPLEX SPORTIV SI REZIDENTIAL
Data: decembrie 2024

(suprafețe, forme, dimensiuni)	○ să aibă o suprafață minimă de 150,00 metri; ○ să aibă un front la stradă de: ✓ minim 7,00 metri în cazul construcțiilor înșiruite (2 calcane laterale); ✓ minim 10,00 metri în cazul construcțiilor cuplate (un calcan lateral, o fațadă laterală); ✓ minim 12,00 metri în cazul construcțiilor izolate (patru fațade). b) în cazul locuințelor colective: ○ să aibă o suprafață minimă de 250,00 metri; c) pentru dotări și alte funcțiuni permise prin prezentul regulament, dimensionarea loturilor se face în funcție de capacitate și normele specifice; (2) nu se acordă autorizație de construire locuințe pe parcelele care nu sunt construibile conform prevederilor prezentului articol – aceeași prevedere se aplică parcelelor care devin neconstruibile prin apariție în urma unei împărțiri de teren (ieșire din indiviziune, înstrăinare, moștenire); (3) prin prezentul regulament de urbanism parcelele sunt construibile în limita edificabilului trasat pe planșa de reglementări; (4) parcelele pot fi dezmembrate în suprafețe de minim 150mp; (5) se va respecta edificabilul stabilit în planșa de reglementări și reglementările din prezentul regulament; (6) prin prezenta documentație se permite dezmembrarea și/ sau alipirea terenurilor în mai mult de 3 parcele, cu respectarea prezentului regulament de construire, fără întocmirea unei documentații de urbanism.
Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament	(1) construcțiile noi se vor amplasa la min. 5,00 m față de aliniamentul stabilit prin trasarea circulațiilor; (2) balcoanele sau bovindou-urile pot depăși cu maxim 0,90 metri alinierea spre stradă; (3) cornișele pot ieși din alinierea străzii cu maxim 1/10 din lățimea străzii și fără a depăși 1,20 metri adâncime; (4) în exteriorul zonei edificabile se pot obține autorizații de construire pentru bransamente, împrejmuire teren, amenajari urbanistice, accese auto și sau pietonale, poduri și podețe, cabine poartă și parcaje neacoperite, fără a respecta alinierea reglementată.
Art. 6 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	(1) construcțiile noi se vor amplasa la min. 3,00 m față de limitele laterale; (2) construcțiile noi se vor amplasa la min. 5,00 m față de limita posterioară; (3) construcțiile noi vor respecta retragerea minimă stabilită prin planșa de reglementări a prezentului regulament față de canalele de desecare/irigații; (4) amplasarea în imediata vecinătate a canalelor de desecare/irigații

Adresa: Strada Barbu Delavrancea, nr. 5, sector 1, Bucuresti; Telefon/ Fax: 021 315 00 02; 021 315 00 03;

Email: office@wga.ro Website: www.wga.ro Cod unic de inregistrare fiscala: RO8097236 Registrul Comertului nr.: 40/685/1996

Proiect: CONSTRUIRE COMPLEX SPORTIV SI REZIDENTIAL
Data: decembrie 2024

	permite amplasarea construcțiilor la minim 2.50 m față de limita amprizei canalelor de desecare/irigații; (5) în exteriorul zonei edificabile se pot obține autorizații de construire pentru bransamente, împrejmuire teren, amenajari urbanistice, accese auto și sau pietonale, poduri și podețe, cabine poartă și parcaje neacoperite, fără a respecta alinierea reglementată; (6) vor fi respectate prevederile codului civil.
Art.7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	(1) distanța dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi de min. 5,00 m, iar în situația în care conformarea o permite se vor alipi la calcan; (2) se admit fațade de tip calcan pentru a permite alipirea unor construcții viitoare.
Art. 8 Circulații și accese	(1) se admite crearea zonelor de acces la străzile propuse prin prezenta documentație de urbanism, cu traversare auto a secțiunilor transversale propuse; (2) circulațiile noi, din interiorul loturilor pot fi propuse și realizate prin D.T.A.C.; (3) străzile principale se vor conforma planșei de reglementări.
Art. 9 Staționarea autovehiculelor Nr. din Arhitect șef,	(1) necesarul locurilor de parcare se va asigura în incinta proprietăților domeniului privat, ce fac obiectul prezentei documentații de urbanism; (2) parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate; (3) staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelelor, deci în afara circulațiilor publice; (4) în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra realizarea unui parcaj în cooperare sau concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv. Aceste parcaje pot fi situate în interiorul zonei reglementate prin prezenta documentație de urbanism; (5) vor fi conformate spații de parcare, cu respectarea legislației în vigoare, după cum urmează: - 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; - minim 2 locuri de parcare pentru 10 locuri de cazare; - 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.
Art. 10	(1) locuințe:

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	- o regim de înălțime maxim admis = P+2; - o înălțimea maximă admisă = 10,00m. (2) pentru dotări și alte funcțiuni permise prin prezentul regulament, dimensionarea loturilor se face în funcție de capacitate și normele specifice: - o regim de înălțime maxim admis = P+2; - o înălțimea maximă admisă = 10,00m. (3) se acceptă, în funcție de soluția funcțională, unul sau mai multe niveluri de subsol pe maxim 80% din suprafața imobilului; (4) pentru toate construcțiile înălțimea maximă admisă se va stabili prin aviz A.A.C.R. în cadrul fazei D.T.A.C..
Art. 11 Aspectul exterior al clădirilor	(1) conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare; (2) se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor cu amenajarea peisageră; (3) aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță"; (4) se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri; (5) se va acorda atenție modului de tratare a acoperșurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă; (6) se interzice modificarea aspectului clădirilor prin intervenții ulterioare construirii ce nu respectă stilul arhitectural inițial; (7) ocuparea căii publice poate fi limitată prin autorizarea unor amenajări temporare reduse la mici standuri pentru comerțul stradal, mobile în măsura în care ele nu incomodează circulația pietonală, precum și terase ale unor cafenele și cofetării.
Art. 12 Condiții de echipare edilitară	(1) conform studiilor de specialitate aprobate în baza legislației în vigoare; (2) utilitățile (energie electrică, gaze naturale, canalizare) pot fi asigurate prin extinderea rețelelor publice existente, bransarea la acestea sau prin soluții ce respectă legislația în vigoare; (3) distrugerea, avarierea sau degradarea, din culpă a unor părți din rețeaua publică de apă potabilă/canalizare sau a oricăror obiecte tehnologice (gură scurgere, cămine, vane, etc.), provocată cu ocazia execuției lucrărilor de orice natură va fi remediată prin grija și pe cheltuiala celui care a solicitat efectuarea lucrărilor; (4) bransarea la utilități se va face în funcție de existența acestora în proximitatea terenului, prin proiectarea unor soluții, cu respectarea legislației în vigoare și cu obținerea avizelor instituțiilor abilitate; (5) apele uzate și apele menajere vor fi deversate în rețeaua publică sau va fi aleasă o soluție condiționată de obținerea avizului autorității publice competente, cu respectarea legislației în vigoare;

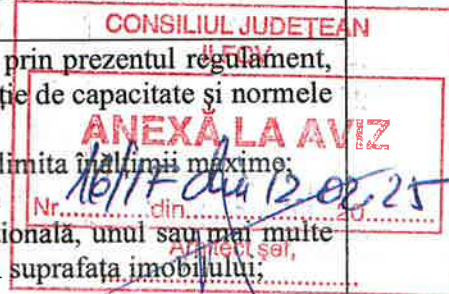
	(6) apele pluviale de pe clădiri vor fi deversate în rețeaua publică cu respectarea legislației în vigoare sau vor fi colectate prin receptori de terase și conducte de colectare și se vor utiliza pentru întreținerea spațiului verde, soluție condiționată de obținerea avizului autorității publice competente; (7) apele de pe platformele carosabile propuse în incintă vor fi deversate în rețeaua publică sau va fi aleasă o soluție condiționată de obținerea avizului autorității publice competente; (8) alimentarea cu apă se poate realiza prin bransarea la rețeaua publică existentă în zonă, cu respectarea legislației în vigoare și cu obținerea avizelor instituțiilor abilitate.
Art. 13 Spații plantate	(1) plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate; (2) se recomandă utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice; (3) spațiile verzi vor reprezenta min. 30% din suprafața terenului pe care se execută construcții sau amenajări. Necesarul de spații verzi se poate raporta la un teren sau la întreaga suprafață a prezentului PUZ.
Art. 14 Împrejmuiri	(1) conform normelor specifice existente; (2) împrejmuirea va fi transparentă spre stradă și opacă spre vecinătăți, cu înălțimea de max. 2,50 m spre limitele laterale/spate și 1,80 m din care 0,60 m soclu opac spre stradă; (3) sunt admise garduri din plasă cu o înălțime mai mare, transparente, pentru terenurile de sport, numai prin întocmirea unei documentații D.T.A.C. și obținerea avizului A.A.C.R.;
SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	
Art. 15 Procent maxim de ocupare a terenului	(1) locuințe: ○ P.O.T. maxim = 40.00%; (2) pentru dotări și alte funcțiuni permise prin prezentul regulament, dimensionarea loturilor se face în funcție de capacitate și normele specifice: ○ P.O.T. maxim = 40.00%.
Art. 16 Coeficient maxim de utilizare a terenului	(1) locuințe: ○ C.U.T. maxim = 1.4 mp ADC/mp teren; (2) pentru dotări și alte funcțiuni permise prin prezentul regulament, dimensionarea loturilor se face în funcție de capacitate și normele specifice: ○ C.U.T. maxim = 1.4 mp ADC/mp teren.

3. IS2 ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII	
SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	
Art. 1 Utilizări admise	(1) sedii ale unor companii și firme de proiectare, cercetare, consultanță și alte servicii profesionale; (2) învățământ; (3) servicii sociale, colective și personale; (4) comerț cu amănuntul; (5) hoteluri, pensiuni, agenții de turism; (6) restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.; (7) sport și recreere în spații acoperite; (8) parcaje subterane și la sol; (9) spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; (10) spații plantate – scuaruri; (11) amenajări urbanistice.
Art. 2 Utilizări admise cu condiționări	(1) toate clădirile pot avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare; (2) construcții provizorii de orice natură, inclusiv cele pentru organizarea de șantier pe durata existenței șantierului, cu respectarea legislației în vigoare; (3) stații de alimentare autovehicule electrice, cu respectarea legislației în vigoare; (4) amplasare platforme de pre colectare a deșeurilor urbane, cu respectarea legislației în vigoare.
Art. 3 Utilizări interzise	(1) orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare; (2) activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; (3) depozitare en gros; (4) activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; (5) depozitari de materiale re folosibile; (6) depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; (7) se interzice realizarea unor mansarde false; (8) în zonele de protecție în conformitate cu legislația specifică; (9) tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
Art. 4 Caracteristici ale parcelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	(1) parcelele pot fi dezmembrate în suprafețe de minim 150mp. (2) se va respecta edificabilul stabilit în planșa de reglementări și reglementările din prezentul regulament; (3) prin prezenta documentație se permite dezmembrarea și/ sau alipirea terenurilor în mai mult de 3 parcele, cu respectarea prezentului regulament de construire, fără întocmirea unei



	documentații de urbanism.
Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniamet	(1) construcțiile noi se vor amplasa la min. 5,00 m față de aliniamentul stabilit prin trasarea circulațiilor; (2) balcoanele sau bovindou-urile pot depăși cu maxim 0,90 metri alinierea spre stradă; (3) cornișele pot ieși din alinierea străzii cu maxim 1/10 din lărgimea străzii și fără a depăși 1,20 metri adâncime; (4) în exteriorul zonei edificabile se pot obține autorizații de construire pentru bransamente, împrejmuire teren, amenajari urbanistice, accese auto și sau pietonale, poduri și podețe, cabine poartă și parcaje neacoperite, fără a respecta alinierea reglementată.
Art. 6 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelor	(1) construcțiile noi se vor amplasa la min. 3,00 m față de limitele laterale. (2) construcțiile noi se vor amplasa la min. 5,00 m față de limita posterioară. (3) construcțiile noi vor respecta retragerea minimă stabilită prin planșa de reglementări a prezentului regulament față de canalele de desecare/irigații; (4) amplasarea în imediata vecinătate a canalelor de desecare/irigații permite amplasarea construcțiilor la minim 2.50 m față de limita amprizei canalelor de desecare/irigații; (5) în exteriorul zonei edificabile se pot obține autorizații de construire pentru bransamente, împrejmuire teren, amenajari urbanistice, accese auto și sau pietonale, poduri și podețe, cabine poartă și parcaje neacoperite, fără a respecta alinierea reglementată; (6) vor fi respectate prevederile codului civil.
Art.7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	(1) distanța dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi de min. 5,00 m, iar în situația în care conformarea o permite se vor alipi la calcan. (2) se se admit fațade de tip calcan pentru a permite alipirea unor construcții viitoare.
Art. 8 Circulații și accese	(1) se admite crearea zonelor de acces la străzile propuse prin prezenta documentație de urbanism, cu traversare auto a secțiunilor transversale propuse; (2) circulațiile noi, din interiorul loturilor pot fi propuse și realizate prin D.T.A.C.; (3) străzile principale se vor conforma planșei de reglementări.
Art. 9 Staționarea autovehiculelor	(1) necesarul locurilor de parcare se va asigura în incinta proprietăților domeniului privat, ce fac obiectul prezentei documentații de urbanism. (2) parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

	(3) staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelelor, deci în afara circulațiilor publice. (4) în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra realizarea unui parcaj în cooperare sau concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv. Aceste parcaje pot fi situate în interiorul zonei reglementate prin prezenta documentație de urbanism. (5) vor fi conformate spații de parcare, cu respectarea legislației în vigoare, după cum urmează: - 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; - minim 2 locuri de parcare pentru 10 locuri de cazare; - 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.
Art. 10 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	(1) pentru dotări și alte funcțiuni permise prin prezentul regulament, dimensionarea loturilor se face în funcție de capacitate și normele specifice: - o regim de înălțime maxim admis = în limita înălțimii maxime; - o înălțimea maximă admisă = <u>16,00m</u>; (2) se acceptă, în funcție de soluția funcțională, unul sau mai multe niveluri de subsol pe maxim 80% din suprafața imobilului; (3) Centru spra – maxim 16,00 metri; (4) Hotel și restaurante – maxim <u>16,00 metri</u>; (5) Centru conferințe – maxim 16,00 metri; (6) Grădiniță – maxim 16,00 metri; (7) pentru toate construcțiile înălțimea maximă admisă se va stabili prin aviz A.A.C.R. în cadrul fazei D.T.A.C..
Art. 11 Aspectul exterior al clădirilor	(1) conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare; (2) se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor cu amenajarea peisageră; (3) aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de “coerență” și “elegantă”; (4) se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri; (5) se va acorda atenție modului de tratate a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă; (6) se interzice modificarea aspectului clădirilor prin intervenții ulterioare construirii ce nu respectă stilul arhitectural inițial; (7) ocuparea căii publice poate fi limitată prin autorizarea unor amenajări temporare reduse la mici standuri pentru comerțul



	stradal, mobile în măsura în care ele nu incomodează circulația pietonală, precum și terase ale unor cafenele și cofetării.
Art. 12 Condiții de echipare edilitară	(1) conform studiilor de specialitate aprobate în baza legislației în vigoare; (2) utilitățile (energie electrică, gaze naturale, canalizare) pot fi asigurate prin extinderea rețelelor publice existente, bransarea la acestea sau prin soluții ce respectă legislația în vigoare; (3) distrugerea, avarierea sau degradarea, din culpă a unor părți din rețeaua publică de apă potabilă/canalizare sau a oricăror obiecte tehnologice (gură scurgere, cămine, vane, etc.), provocată cu ocazia execuției lucrărilor de orice natură va fi remediată prin grija și pe cheltuiala celui care a solicitat efectuarea lucrărilor; (4) bransarea la utilitati se va face în funcție de existența acestora în proximitatea terenului, prin proiectarea unor soluții, cu respectarea legislației în vigoare și cu obținerea avizelor instituțiilor abilitate; (5) apele uzate și apele menajere vor fi deversate în rețeaua publică sau va fi aleasă o soluție condiționată de obținerea avizului autorității publice competente, cu respectarea legislației în vigoare; (6) apele pluviale de pe clădiri vor fi deversate în rețeaua publică cu respectarea legislației în vigoare sau vor fi colectate prin receptori de terase și conducte de colectare și se vor utiliza pentru întreținerea spațiului verde, soluție condiționată de obținerea avizului autorității publice competente; (7) apele de pe platformele carosabile propuse în incintă vor fi deversate în rețeaua publică sau va fi aleasă o soluție condiționată de obținerea avizului autorității publice competente; (8) alimentarea cu apă se poate realiza prin bransarea la rețeaua publică existentă în zonă, cu respectarea legislației în vigoare și cu obținerea avizelor instituțiilor abilitate.
Art. 13 Spații plantate	(1) plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate; (2) se recomandă utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice; (3) spațiile verzi vor reprezenta min. 30% din suprafața terenului pe care se execută construcții sau amenajări. Necesarul de spații verzi se poate raporta la un teren sau la întreaga suprafață a prezentului PUZ.
Art. 14 Împrejmuiri	(1) conform normelor specifice existente; (2) împrejmuirea va fi transparentă spre stradă și opacă spre vecinătăți, cu înălțimea de max. 2,50 m spre limitele laterale/spate și 1,80 m din care 0,60 m soclu opac spre stradă; (3) sunt admise garduri din plasă cu o înălțime mai mare, transparente, pentru terenurile de sport, numai prin întocmirea unei documentații D.T.A.C. și obținerea avizului A.A.C.R.;

CONSILIUL JUDEȚEAN
ILFOV

ANEXĂ LA AVIZ

Nr. 16/17 din 12.02.2025

Arhitect șef,

	(4) se admite separarea terenurilor cu garduri vii sau cu alte elemente ce delimitează imobilele.
SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	
Art. 15 Procent maxim de ocupare a terenului	(1) P.O.T. maxim = 70.00%.
Art. 16 Coeficient maxim de utilizare a terenului	(3) C.U.T. maxim = 2.2 mp ADC/mp teren.

4. IS3	ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII
SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	
Art. 1 Utilizări admise	(1) comerț cu amănuntul; (2) sport și recreere în aer liber; (3) parcaje subterane pe maxim 70% din teren și la sol; (4) spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; (5) spații plantate – scuaruri; (6) amenajări hidrologice; (7) amenajări urbanistice; (8) amenajări sezoniere.
Art. 2 Utilizări admise cu condiționări	(1) construcții provizorii de orice natură, inclusiv cele pentru organizarea de șantier pe durata existenței șantierului, cu respectarea legislației în vigoare; (2) stații de alimentare autovehicule electrice, cu respectarea legislației în vigoare; (3) amplasare platforme de pre colectare a deșeurilor urbane, cu respectarea legislației în vigoare.
Art. 3 Utilizări interzise	(1) orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare; (2) activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; (3) depozitare en gros; (4) activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; (5) depozitari de materiale re folosibile; (6) depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; (7) se interzice realizarea unor mansarde false; (8) în zonele de protecție în conformitate cu legislația specifică; (9) tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.



Client: S.C. AIRPORT RETAIL PARK OTOPENI S.R.L.
S.C. DANERIDGE ROMANIA SRL S.C.
S.C. DONGO BV REAL ESTATE S.R.L.



Proiect: CONSTRUIRE COMPLEX SPORTIV SI REZIDENTIAL
Data: decembrie 2024

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art. 4 Caracteristici ale parcelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	(1) parcelele pot fi dezmembrate în suprafețe de minim 150mp; (2) se va respecta edificabilul stabilit în planșa de reglementări și reglementările din prezentul regulament; (3) prin prezenta documentație se permite dezmembrarea și/ sau alipirea terenurilor în mai mult de 3 parcele, cu respectarea prezentului regulament de construire, fără întocmirea unei documentații de urbanism.
Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament	(1) prin prezentul regulament de urbanism parcelele sunt construibile în limita zonei edificabile reglementate. (2) în exteriorul zonei edificabile se pot obține autorizații de construire pentru bransamente, împrejmuire teren, amenajari urbanistice, accese auto și sau pietonale, poduri și podețe, cabine poartă și parcaje neacoperite, fără a respecta alinierea reglementată.
Art. 6 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelor	(1) prin prezentul regulament de urbanism parcelele sunt construibile în limita zonei edificabile reglementate. (2) construcțiile noi vor respecta retragerea minimă stabilită prin planșa de reglementări a prezentului regulament față de canalele de desecare/irigații; (3) amplasarea în imediata vecinătate a canalelor de desecare/irigații permite amplasarea construcțiilor la minim 2.50 m față de limita amprizei canalelor de desecare/irigații; (4) în exteriorul zonei edificabile se pot obține autorizații de construire pentru bransamente, împrejmuire teren, amenajari urbanistice, accese auto și sau pietonale, poduri și podețe, cabine poartă și parcaje neacoperite, fără a respecta alinierea reglementată.
Art. 7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	(3) distanța dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi de min. 5,00 m, iar în situația în care conformarea o permite se vor alipi la calcan. (4) se admit fațade de tip calcan pentru a permite alipirea unor construcții viitoare.
Art. 8 Circulații și accese	(1) se admite crearea zonelor de acces la străzile propuse prin prezenta documentație de urbanism, cu traversare auto a secțiunilor transversale propuse; (2) circulațiile noi, din interiorul loturilor pot fi propuse și realizate prin D.T.A.C.; (3) străzile principale se vor conforma planșei de reglementări.
Art. 9 Staționarea autovehiculelor	(1) necesarul locurilor de parcare se va asigura în incinta proprietăților domeniului privat, ce fac obiectul prezentei documentații de urbanism. (2) parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate

Adresa: Strada Barbu Delavrancea, nr. 5, sector 1, Bucuresti; Telefon/ Fax: 021 315 00 02; 021 315 00 03;
Email: office@wga.ro Website: www.wga.ro Cod unic de inregistrare fiscala: RO8097236 Registrul Comertului nr.: 40/685/1996

Client: S.C. AIRPORT RETAIL PARK OTOPENI S.R.L.
S.C. DANERIDGE ROMANIA SRL S.C.
S.C. DONGO BV REAL ESTATE S.R.L.



Proiect: CONSTRUIRE COMPLEX SPORTIV SI REZIDENTIAL
Data: decembrie 2024

	legal aprobate. (3) staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelelor, deci în afara circulațiilor publice. (4) în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra realizarea unui parcaj în cooperare sau concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv. Aceste parcaje pot fi situate în interiorul zonei reglementate prin prezenta documentație de urbanism. (5) vor fi conformate spații de parcare, cu respectarea legislației în vigoare, după cum urmează: - 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; - minim 2 locuri de parcare pentru 10 locuri de cazare; - 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.
Art. 10 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	(1) pentru dotări și alte funcțiuni permise prin prezentul regulament, dimensionarea loturilor se face în funcție de capacitate și normele specifice; (2) se acceptă, în funcție de soluția funcțională, unul sau mai multe niveluri de subsol pe maxim 80% din suprafața imobilului; (3) pentru toate construcțiile înălțimea maximă admisă se va stabili prin aviz A.A.C.R. în cadrul fazei D.T.A.C..
Art. 11 Aspectul exterior al clădirilor	(1) conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare; (2) se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor cu amenajarea peisageră; (3) aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "elegantă"; (4) se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri; (5) se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă; (6) se interzice modificarea aspectului clădirilor prin intervenții ulterioare construirii ce nu respectă stilul arhitectural inițial; (7) ocuparea căii publice poate fi limitată prin autorizarea unor amenajări temporare reduse la mici standuri pentru comerțul stradal, mobile în măsura în care ele nu incomodează circulația pietonală, precum și terase ale unor cafenele și cofetării.
Art. 12 Condiții de echipare edilitară	(1) conform studiilor de specialitate aprobate în baza legislației în vigoare; (2) utilitățile (energie electrică, gaze naturale, canalizare) pot fi

Adresa: Strada Barbu Delavrancea, nr. 5, sector 1, Bucuresti; Telefon/ Fax: 021 315 00 02; 021 315 00 03;

Email: office@wga.ro Website: www.wga.ro Cod unic de inregistrare fiscala: RO8097236 Registrul Comertului nr.: 40/685/1996

Client: S.C. AIRPORT RETAIL PARK OTOPENI S.R.L.
S.C. DANERIDGE ROMANIA SRL S.C.
S.C. DONGO BV REAL ESTATE S.R.L.



Proiect: CONSTRUIRE COMPLEX SPORTIV SI REZIDENTIAL
Data: decembrie 2024

	asigurate prin extinderea rețelelor publice existente, bransarea la acestea sau prin soluții ce respectă legislația în vigoare; (3) distrugerea, avarierea sau degradarea, din culpă a unor părți din rețeaua publică de apă potabilă/canalizare sau a oricăror obiecte tehnologice (gură scurgere, cămine, vane, etc.), provocată cu ocazia execuției lucrărilor de orice natură va fi remediată prin grija și pe cheltuiala celui care a solicitat efectuarea lucrărilor; (4) bransarea la utilități se va face în funcție de existența acestora în proximitatea terenului, prin proiectarea unor soluții, cu respectarea legislației în vigoare și cu obținerea avizelor instituțiilor abilitate; (5) apele uzate și apele menajere vor fi deversate în rețeaua publică sau va fi aleasă o soluție condiționată de obținerea avizului autorității publice competente, cu respectarea legislației în vigoare; (6) apele pluviale de pe clădiri vor fi deversate în rețeaua publică cu respectarea legislației în vigoare sau vor fi colectate prin receptori de terase și conducte de colectare și se vor utiliza pentru întreținerea spațiului verde, soluție condiționată de obținerea avizului autorității publice competente; (7) apele de pe platformele carosabile propuse în incintă vor fi deversate în rețeaua publică sau va fi aleasă o soluție condiționată de obținerea avizului autorității publice competente; (8) alimentarea cu apă se poate realiza prin bransarea la rețeaua publică existentă în zonă, cu respectarea legislației în vigoare și cu obținerea avizelor instituțiilor abilitate.
Art. 13 Spații plantate	(1) plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate; (2) se recomandă utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice; (3) spațiile verzi vor reprezenta min. 30% din suprafața terenului pe care se execută construcții sau amenajări. Necesarul de spații verzi se poate raporta la un teren sau la întreaga suprafață a prezentului PUZ.
Art. 14 Împrejmuiri	(1) conform normelor specifice existente; (2) sunt admise garduri din plasă cu o înălțime mai mare, transparente, pentru terenurile de sport, numai prin întocmirea unei documentații D.T.A.C. și obținerea avizului A.A.C.R.; (3) se admite separarea terenurilor cu garduri vii sau cu alte elemente ce delimitează imobilele.
SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	
Art. 15 Procent maxim de ocupare a	(2) P.O.T. maxim = 15.00%.

Adresa: Strada Barbu Delavrancea, nr. 5, sector 1, București; Telefon/ Fax: 021 315 00 02; 021 315 00 03;
Email: office@wga.ro Website: www.wga.ro Cod unic de înregistrare fiscală: RO8097236 Registrul Comerțului nr.: 40/685/1996

Proiect: CONSTRUIRE COMPLEX SPORTIV SI REZIDENTIAL
Data: decembrie 2024

terenului	
Art. 16 Coeficient maxim de utilizare a terenului	(1) C.U.T. maxim = 0.15 mp ADC/mp teren.

1. Sp1 ZONĂ SPAȚII VERZI AMENAJATE	
SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	
Art. 1 Utilizări admise	(1) spații plantate; (2) amenajări urbanistice, mobilier urban, locuri de joacă cu mobilierul și amenajările acestora; (3) circulații pietonale; (4) circulații auto ocazionale pentru întreținere și acces la lac a masinilor de pompieri în caz de necesitate privind aprovizionarea cu apă; (5) drum de halaj; (6) spații pentru administrare și întreținere; (7) construcții pentru expoziții, activități culturale, recreative, sportive, comerț cu amănuntul, alimentație publică, grupuri sanitare și cabină pază.
Art. 2 Utilizări admise cu condiționări	(1) construcții provizorii de orice natură, inclusiv cele pentru organizarea de șantier pe durata existenței șantierului, cu respectarea legislației în vigoare; (2) amplasare platforme de pre colectare a deșeurilor urbane, cu respectarea legislației în vigoare.
Art. 3 Utilizări interzise	(1) orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
Art. 4 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	(1) se va respecta edificabilul stabilit în planșa de reglementări și reglementările din prezentul regulament; (2) nu se limitează dimensiunea parcelelor; (3) prin prezenta documentație se permite dezmembrarea și/ sau alipirea terenurilor în mai mult de 3 parcele, cu respectarea prezentului regulament de construire, fără întocmirea unei documentații de urbanism.
Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament	(1) construcțiile noi se vor amplasa la min. 5,00 m față de aliniamentul stabilit prin trasarea circulațiilor; (2) în exteriorul zonei edificabile se pot obține autorizații de construire pentru bransamente, împrejmuire teren, amenajări urbanistice, accese auto și sau pietonale, poduri și podețe, cabine poartă și parcaje neacoperite, fără a respecta alinierea reglementată.
Art. 6 Amplasarea clădirilor	(1) construcțiile noi se vor amplasa la min. 3,00 m față de limitele laterale;

Client: S.C. AIRPORT RETAIL PARK OTOPENI S.R.L.
S.C. DANERIDGE ROMANIA SRL S.C.
S.C. DONGO BV REAL ESTATE S.R.L.



Proiect: CONSTRUIRE COMPLEX SPORTIV SI REZIDENTIAL
Data: decembrie 2024

față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	(2) construcțiile noi se vor amplasa la min. 5,00 m față de limita posterioară; (3) construcțiile noi vor respecta retragerea minimă stabilită prin planșa de reglementări a prezentului regulament față de canalele de desecare/irigații; (4) amplasarea în imediata vecinătate a canalelor de desecare/irigații permite amplasarea construcțiilor la minim 2.50 m față de limita amprizei canalelor de desecare/irigații; (5) în exteriorul zonei edificabile se pot obține autorizații de construire pentru bransamente, împrejmuire teren, amenajări urbanistice, accese auto și sau pietonale, poduri și podețe, cabine poartă și parcaje neacoperite, fără a respecta alinierea reglementată.
Art. 7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	(1) distanța dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi de min. 2,00 m, iar în situația în care conformarea o permite se vor alipi la calcan.
Art. 8 Circulații și accese	(1) se admite crearea zonelor de acces la străzile propuse prin prezenta documentație de urbanism, cu traversare auto/pietonală a secțiunilor transversale propuse; (2) circulațiile din interiorul loturilor pot fi propuse și realizate prin D.T.A.C..
Art. 9 Staționarea autovehiculelor	(1) necesarul locurilor de parcare se va asigura în incinta proprietăților domeniului privat, ce fac obiectul prezentei documentații de urbanism; (2) parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate; (3) staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelelor, deci în afara circulațiilor publice; (4) în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra realizarea unui parcaj în cooperare sau concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv. Aceste parcaje pot fi situate în interiorul zonei reglementate prin prezenta documentație de urbanism; (5) vor fi conformate spații de parcare, cu respectarea legislației în vigoare.
Art. 10 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	(1) pentru toate construcțiile înălțimea maximă admisă se va stabili prin aviz A.A.C.R. în cadrul fazei D.T.A.C..
Art. 11 Aspectul exterior al clădirilor	(1) se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor cu amenajarea peisageră.
Art. 12 Condiții de echipare	(1) conform studiilor de specialitate aprobate în baza legislației în vigoare;

Adresa: Strada Barbu Delavrancea, nr. 5, sector 1, Bucuresti; Telefon/ Fax: 021 315 00 02; 021 315 00 03;

Email: office@wga.ro Website: www.wga.ro Cod unic de inregistrare fiscala: RO8097236 Registrul Comertului nr.: 40/685/1996

edilitară	(2) utilitățile (energie electrică, canalizare) pot fi asigurate prin extinderea rețelelor publice existente, bransarea la acestea sau prin soluții ce respectă legislația în vigoare; (3) distrugerea, avarierea sau degradarea, din culpă a unor părți din rețeaua publică de apă potabilă/canalizare sau a oricăror obiecte tehnologice (gură scurgere, cămine, vane, etc.), provocată cu ocazia execuției lucrărilor de orice natură va fi remediată prin grija și pe cheltuiala celui care a solicitat efectuarea lucrărilor; (4) bransarea la utilitati se va face în funcție de existența și necesitatea acestora în proximitatea terenului, prin proiectarea unor soluții, cu respectarea legislației în vigoare și cu obținerea avizelor instituțiilor abilitate; (5) apele uzate și apele menajere vor fi deversate în rețeaua publică sau va fi aleasă o soluție condiționată de obținerea avizului autorității publice competente, cu respectarea legislației în vigoare; (6) apele pluviale de pe clădiri vor fi deversate în rețeaua publică cu respectarea legislației în vigoare sau vor fi colectate prin receptori de terase și conducte de colectare și se vor utiliza pentru întreținerea spațiului verde, soluție condiționată de obținerea avizului autorității publice competente; (7) apele de pe platformele carosabile propuse în incintă vor fi deversate în rețeaua publică sau va fi aleasă o soluție condiționată de obținerea avizului autorității publice competente; (8) alimentarea cu apă se poate realiza prin bransarea la rețeaua publică existentă în zonă, cu respectarea legislației în vigoare și cu obținerea avizelor instituțiilor abilitate.
Art. 13 Spații plantate	(1) plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate; (2) se recomandă utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice; (3) spațiile verzi vor reprezenta min. 30% din suprafața terenului pe care se execută construcții sau amenajări. Necesarul de spații verzi se poate raporta la un teren sau la întreaga suprafață a prezentului PUZ.
Art. 14 Împrejmuiri	(1) conform normelor specifice existente; (2) împrejmuirea poate fi transparentă spre stradă și opacă spre vecinătăți, cu înălțimea de max. 2,50 m spre limitele laterale/spate și 1,80 m din care 0,60 m soclu opac spre stradă; (3) este admisă împrejmuirea prin parapet de 60cm, gard viu sau borduri ridicate față de cota terenului natural; (4) scuarurile și fașile plantate vor fi separate de trotuare fie

AVIZ
16/27 din 12.12.2024
Proiect sef

Client: S.C. AIRPORT RETAIL PARK OTOPENI S.R.L.
S.C. DANERIDGE ROMANIA SRL S.C.
S.C. DONGO BV REAL ESTATE S.R.L.



Proiect: CONSTRUIRE COMPLEX SPORTIV SI REZIDENTIAL
Data: decembrie 2024

	prin parapet de 60cm, fie prin borduri; (5) sunt admise garduri din plasă cu o înălțime mai mare, transparente, pentru terenurile de sport, numai prin întocmirea unei documentații D.T.A.C. și obținerea avizului A.A.C.R.; (6) se admite separarea terenurilor cu garduri vii sau cu alte elemente ce delimitează imobilele.
SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	
Art. 15 Procent maxim de ocupare a terenului	(1) P.O.T. maxim = 15%. (2) sunt incluse în calculul P.O.T. construcțiile, circulațiile și platformele.
Art. 16 Coefficient maxim de utilizare a terenului	(1) C.U.T. maxim = 0,15 mp ADC/mp teren.

1. Sp2	ZONĂ PERDELE DE PROTECȚIE
SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	
Art. 1 Utilizări admise CONSILIUL JUDEȚEAN ILFOV ANEXĂ LA AVIZ 16/25 din 12.02.25 Nr. din 20.... Arhitect șef	(1) spații plantate; (2) amenajări urbanistice și mobilier urban; (3) este permisă crearea de zone betonate/asfaltate pentru circulațiile auto, exclusiv pentru asigurarea accesului la stradă a parcelelor cu care se învecinează; (4) este permisă traversarea acestui tip de zonă prin crearea de circulații prin proiecte de utilitate publică/privată; (5) este permisă traversarea subterană a acestor zone pentru asigurarea bransamentelor terenurilor din zona reglementată.
Art. 2 Utilizări admise cu condiționări	(1) panouri publicitare în culori neutre și piste de biciclete amplasate în legătură directă cu circulațiile pietonale.
Art. 3 Utilizări interzise	(1) orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
Art. 4 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	(1) nu se limitează dimensiunea parcelelor; (2) prin prezenta documentație se permite dezmembrarea și/ sau alipirea terenurilor în mai mult de 3 parcele, cu respectarea prezentului regulament de construire, fără întocmirea unei documentații de urbanism.
Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament	(1) conform studiilor de specialitate aprobat, conform legislației în vigoare.
Art. 6 Amplasarea clădirilor față de limitele	(1) conform studiilor de specialitate aprobat, conform legislației în vigoare.

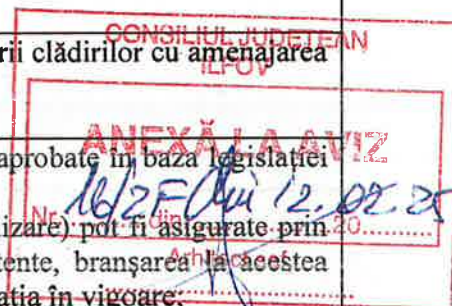
Adresa: Strada Barbu Delavrancea, nr. 5, sector 1, Bucuresti; Telefon/ Fax: 021 315 00 02; 021 315 00 03;
Email: office@wga.ro Website: www.wga.ro Cod unic de inregistrare fiscala: RO8097236 Registrul Comertului nr.: 40/685/1996

Client: S.C. AIRPORT RETAIL PARK OTOPENI S.R.L.
S.C. DANERIDGE ROMANIA SRL S.C.
S.C. DONGO BV REAL ESTATE S.R.L.



Proiect: CONSTRUIRE COMPLEX SPORTIV SI REZIDENTIAL
Data: decembrie 2024

laterale și posterioare ale parcelelor	
Art. 7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	(2) conform studiilor de specialitate aprobat, conform legislației în vigoare.
Art. 8 Circulații și accese	(1) se admite crearea zonelor de acces la străzile propuse prin prezenta documentație de urbanism, cu traversare auto/pietonală a secțiunilor transversale propuse; (2) este permisă traversarea acestui tip de zonă prin crearea de circulații prin proiecte de utilitate publică/privată; (3) circulațiile din interiorul loturilor pot fi propuse și realizate prin D.T.A.C..
Art. 9 Staționarea autovehiculelor	(1) este interzisă crearea de locuri de parcare pe această zonă;
Art. 10 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	(2) pentru toate construcțiile înălțimea maximă admisă se va stabili prin aviz A.A.C.R. în cadrul fazei D.T.A.C..
Art. 11 Aspectul exterior al clădirilor	(1) se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor cu amenajarea peisageră.
Art. 12 Condiții de echipare edilitară	(1) conform studiilor de specialitate aprobate în baza legislației în vigoare; (2) utilitățile (energie electrică, canalizare) pot fi asigurate prin extinderea rețelelor publice existente, bransarea la acestea sau prin soluții ce respectă legislația în vigoare; (3) distrugerea, avarierea sau degradarea, din culpă a unor părți din rețeaua publică de apă potabilă/canalizare sau a oricăror obiecte tehnologice (gură scurgere, cămine, vane, etc.), provocată cu ocazia execuției lucrărilor de orice natură va fi remediată prin grija și pe cheltuiala celui care a solicitat efectuarea lucrărilor; (4) bransarea la utilități se va face în funcție de existența și necesitatea acestora în proximitatea terenului, prin proiectarea unor soluții, cu respectarea legislației în vigoare și cu obținerea avizelor instituțiilor abilitate; (5) apele uzate și apele menajere vor fi deversate în rețeaua publică sau va fi aleasă o soluție condiționată de obținerea avizului autorității publice competente, cu respectarea legislației în vigoare; (6) apele pluviale de pe clădiri vor fi deversate în rețeaua publică cu respectarea legislației în vigoare sau vor fi colectate prin receptori de terase și conducte de colectare și se vor utiliza pentru întreținerea spațiului verde, soluție



Adresa: Strada Barbu Delavrancea, nr. 5, sector 1, Bucuresti; Telefon/ Fax: 021 315 00 02; 021 315 00 03;

Email: office@wga.ro Website: www.wga.ro Cod unic de inregistrare fiscala: RO8097236 Registrul Comertului nr.: 40/685/1996

Client: S.C. AIRPORT RETAIL PARK OTOPENI S.R.L.
S.C. DANERIDGE ROMANIA SRL S.C.
S.C. DONGO BV REAL ESTATE S.R.L.



Proiect: CONSTRUIRE COMPLEX SPORTIV SI REZIDENTIAL
Data: decembrie 2024

	condiționată de obținerea avizului autorității publice competente; (7) apele de pe platformele carosabile propuse în incintă vor fi deversate în rețeaua publică sau va fi aleasă o soluție condiționată de obținerea avizului autorității publice competente; (8) alimentarea cu apă se poate realiza prin branșarea la rețeaua publică existentă în zonă, cu respectarea legislației în vigoare și cu obținerea avizelor instituțiilor abilitate.
Art. 13 Spații plantate	(1) plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate; (2) se recomandă utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice; (3) spațiile verzi vor reprezenta min. 30% din suprafața terenului pe care se execută construcții sau amenajări. Necesarul de spații verzi se poate raporta la un teren sau la întreaga suprafață a prezentului PUZ.
Art. 14 Împrejmuiri	(1) conform normelor specifice existente; (2) este admisă împrejmuirea prin parapet de 60cm, gard viu sau borduri ridicate față de cota terenului natural; (3) scuarurile și fașiile plantate pot fi separate de trotuare prin borduri.
Art. 15 Procent maxim de ocupare a terenului	(1) P.O.T. maxim = 15%. (2) sunt incluse în calculul P.O.T. circulațiile și platformele.
Art. 16 Coefficient maxim de utilizare a terenului	(1) C.U.T. maxim = 0,15 mp ADC/mp teren.

Sef proiect,

dr.arh.urb. Nicoleta Doina Teodorescu



Adresa: Strada Barbu Delavrancea, nr. 5, sector 1, Bucuresti; Telefon/ Fax: 021 315 00 02; 021 315 00 03;
Email: office@wga.ro Website: www.wga.ro Cod unic de inregistrare fiscala: RO8097236 Registrul Comertului nr.: 40/685/1996