

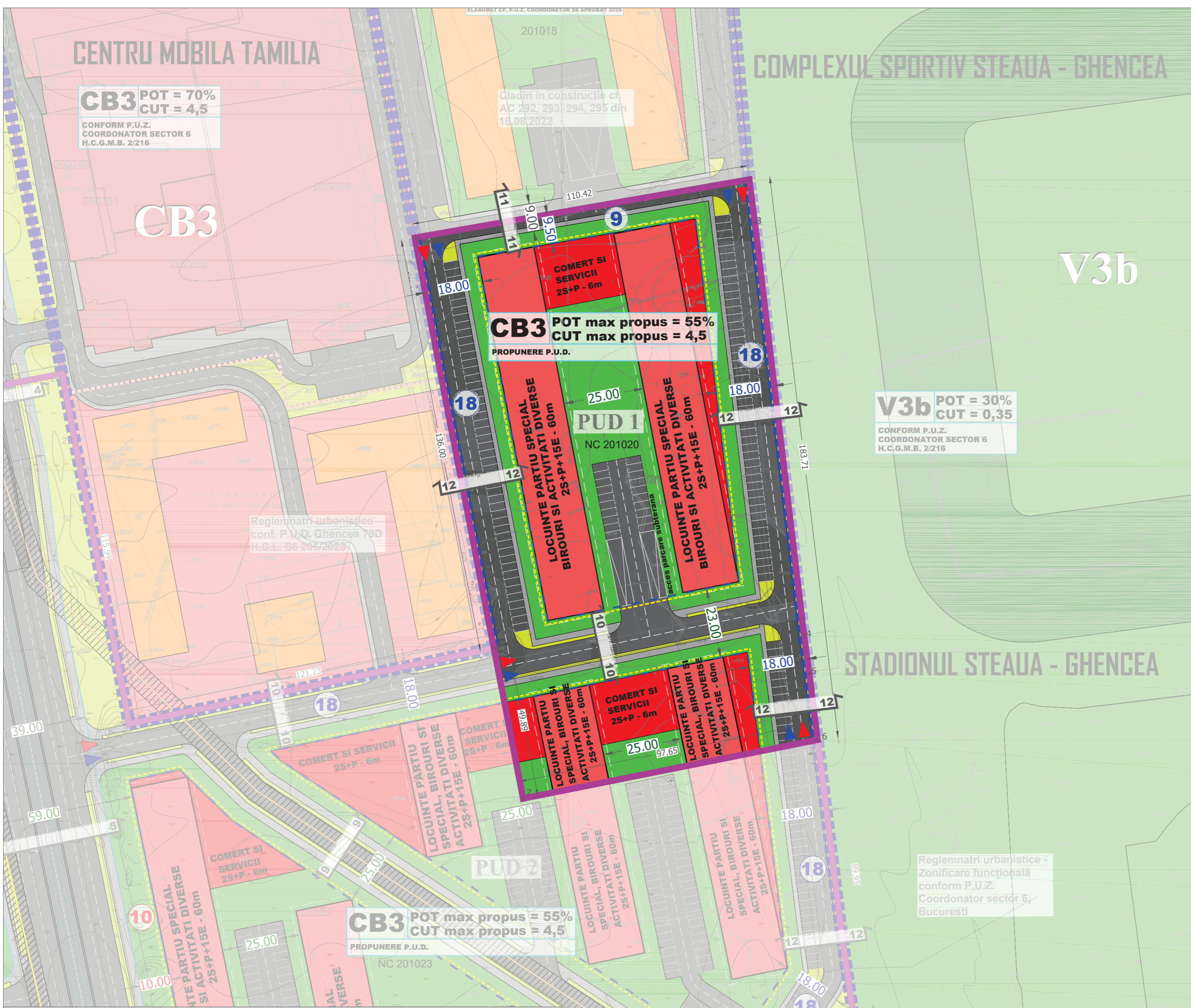
P.U.D. "CONSTRUIRE LOCUINȚE CU PARTIU SPECIAL PENTRU PROFESIUNI LIBERALE, COMERȚ ȘI ACTIVITĂȚI ASOCIATIVE DIVERSE, BRANȘARE ȘI RACORDARE LA UTILITĂȚI, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCĂRI"  
 Bd. Ghencea nr. 77A, NC 201020, sector 6, București

**03. PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE**



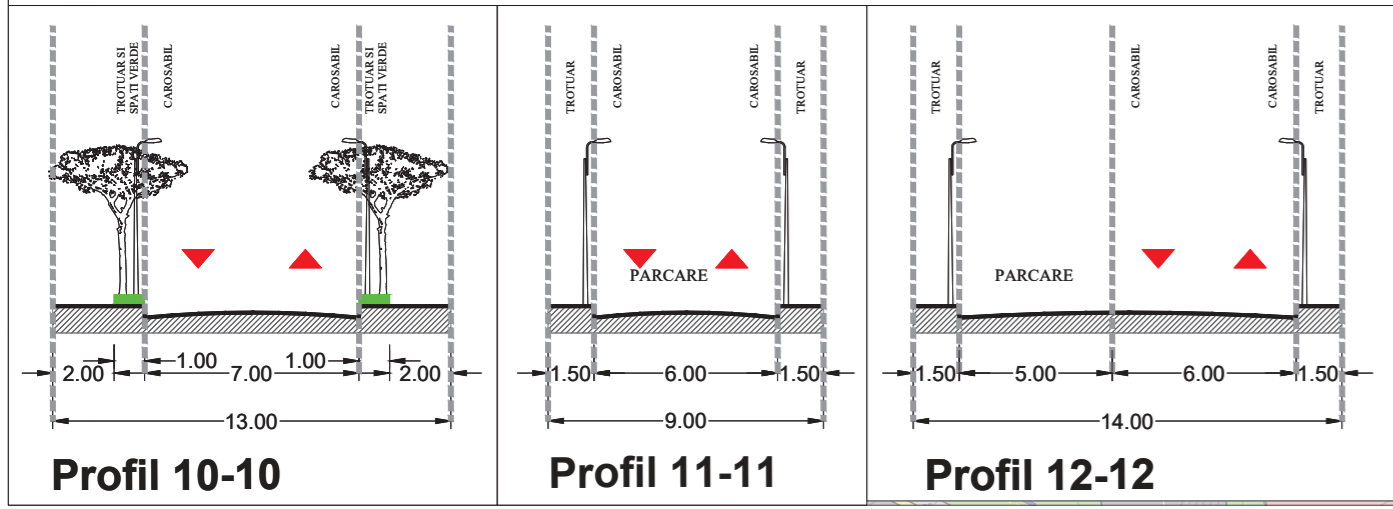
**LEGENDA**

- Limite**
- Limita Masterplan Bd. Ghencea 77, 77A, 81, 83, 85
  - Limite teren ce a generat P.U.D. Ghencea 85, NC 201020 - Suprafata = 19.212,96 mp
  - Limite teren Ghencea 77 - in constructie conf. A.C. 292, 293, 294, 295 /18.08.2022
  - Limite P.U.D. Ghencea 79D H.C.L. S6 205/2023
  - Limite UTR - conform documentatii de urbanism aprobate
- Zonificare funcțională existentă, in teren**
- Amenajari pentru sport si agrement
- Reglementari urbanistice - Zonificare funcțională conform P.U.Z. Coordonator sector 6, H.C.G.M.B. 2/2016**
- V3b - Zona complexelor și bazelor sportive
- Circulatii**
- Circulatii carosabile
  - Circulatii pietonale
  - Linii tramvai
  - Spatii verzi aferente circulatiilor
- Propuneri P.U.D. - Reglementari urbanistice**
- CB3 - Zonă locuinte cu partiu special, birouri si activitati diverse cu inaltime maxime de 2S+P+15E
  - Zone comerț si servicii la parterul locuintelor
  - Spatii verzi amenajate de incinta
  - Limita maxima edificabil
  - Limita orientative balcoane
  - Limita orientativa subsol
  - Accesuri carosabile in incinta
  - Accesuri pietonale in incinta
  - Retrageri minime de la limitele proprietatilor si de la alimiamentele propuse
  - Retrageri minime de la limitele proprietatii



**PROFILURI STRADALE - sc. 1/250**

Circulatii de incinta prouese prin P.U.D.



ZONA - UTR - CB3	CONFORM PUZ COORDONATOR SECTOR 6		PROPOS	
	MP	%	MP	%
SUPRAFATA TEREN	19,212.96	100.00	19,212.96	100.00
SUPRAFATA SPATII VERZI*	5,763.89	30.00	5,763.89	30.00
SUPRAFATA CIRCULATII	-	-	2,881.94	15.00
SUPRAFATA CONSTRUITA/P.O.T.	13,449.07	70.00	10,567.13	55.00
SUPRAFATA DESFAURATA/C.U.T.	86,458.32	4.50	86,458.32	4.50
Rh maxim	nelimitat		2S+P+15E	
H maxim (m)	nelimitat		60	

\*Realizarea oricărei construcții noi va fi condiționată de amenajarea și întreținerea corespunzătoare a unui spațiu verde de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi pe sol permeabil, iar restul va avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor sau pomilor mici și condiții de drenare a excesului de umiditate.

COORDONATELE PUNCTELOR DE CONTUR  
 NUMAR CADASTRAL 201020

Nr. pct.	X	Y
1	324235.803	582739.798
2	324254.750	582848.581
3	324240.857	582850.377
4	324106.215	582866.401
5	324094.050	582868.104
6	324072.387	582870.797
7	324053.274	582774.997
8	324102.249	582765.484
9	324190.008	582748.439

Suprafata = 19212.96 mp

**NOTA:**  
 - PROPUNEREA DE AMENAJARE A INCINTEI ESTE ORIENTATIVA SI POATE SUFERI MODIFICARI LA FAZA DE AUTORIZATIE PENTRU CONSTRUIRE  
 - LOCURILE DE PARCARE SE VOR ASIGURA IN INCINTA IN CONFORMITATE CU PREVEDERILE H.C.G.M.B. NR. 66 / 2006  
 - SI AL H.C.L. SECTOR 6 NR. 108 DIN 08.06.2023.

**VEGO**  
 VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.  
J4014430/2018, C.I.F. 39971785

Numa proiect:  
 P.U.D. CONSTRUIRE LOCUINȚE CU PARTIU SPECIAL PENTRU PROFESIUNI LIBERALE, COMERȚ ȘI ACTIVITĂȚI ASOCIATIVE DIVERSE, BRANȘARE ȘI RACORDARE LA UTILITĂȚI, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCĂRI

COD PROIECT: 3906

SEF PROIECT	NUME	SCARA:	NUME PLANSĂ:
CONCEPT	urb. Ioana Daniela Rosioru VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.	1:1.000	PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE
PROIECTAT DESENAT	urb. Ioana Daniela Rosioru urb. Roxana Rusu urb. Suzana Elena Gaspar urb. Diana Iulia Merisan urb. Alexandru Georgian Chirita urb. Bianca Raluca Ioana Nedea urb. Andreea Dumitrescu urb. Alexandru Rusovici Virgil Profcanu		
VERIFICARE INTERNA		DATA: 2024	
DESTINATIE	LOCATIE	FAZA	EMITENT
G H E B U C	P U D V D E	U R B U 0 3 D W G 0 0	





- LEGENDA**
- Limite Masterplan Ghencea 77, 77A, 81, 83, 85
  - Limite terenuri ce au generat 3 P.U.D.-uri - Suprafata totala = 107.395 mp
  - Limite teren Ghencea 77 - in constructie conf. A.C. 292, 293, 294, 295 /18.08.2022
  - Limite P.U.Z. Coordonator sector 6 aprobat cu H.C.G.M.B. 2/2016
  - Limite P.U.Z. Trama stradala si inchidere Inel Median zona sud (sector 5)
  - Limite P.U.D. Ghencea 79D H.C.L. S6 205/2023
  - Limite administrativa a Sectorului 6 cu sector 5
  - Limite zone expropriate sau in curs de expropriere, in vederea largirii arterelor de circulatie

- SITUATIA EXISTENTA IN ZONA STUDIATA**
- Terenuri existente in vecinatati/platfoame, zone neamenajate
  - Construcții existente P-P+4
  - Construcții existente - P+4-P+14
  - Amenajari pentru sport si agrement
  - Spatii verzi si locuri de joaca amenajate in jurul locuintelor colective

- CIRCULATII**
- Circulatii carosabile publice
  - Circulatii pietonale publice
  - Pasaje auto supraterrane propuse conform P.U.Z. Coordonator sector 6
  - Linii tramvai

- PROPOUNERI MASTERPLAN - 3 P.U.D.**
- Construcții locuinte cu parti special, birouri si activitati diverse cu Rh max. de 2S+P+15E
  - Cladiri locuinte colective +11E-P+14E
  - Zone comert si servicii la parterul locuintelor
  - Zona invatamant: scoala si gradinita
  - Spatii verzi amenajate
  - Limite orientative balcoane
  - Spatii comerciale, administratie, acces, pergole, semnalistica



**COORDONATELE PUNCTELOR DE CONTUR**

Nr. punct	X	Y
1	324235.803	582739.798
2	324254.750	582848.581
3	324240.857	582850.377
4	324106.215	582868.401
5	324094.900	582868.104
6	324072.387	582870.707
7	324053.274	582774.997
8	324102.249	582765.484
9	324190.008	582748.439

Suprafata = 19212.96mp

**NUMAR CADASTRAL 201023**

Nr. punct	X	Y
1	324010.415	582878.501
2	323983.187	582892.291
3	323963.023	582873.109
4	323949.135	582878.035
5	323946.781	582879.997
6	323951.699	582917.530
7	323973.306	582891.630
8	323853.752	582861.136
9	323813.807	582870.613
10	323914.892	582672.502
11	323962.955	582578.513
12	323962.153	582581.868
13	323994.933	582516.074
14	324127.479	582546.171
15	324133.311	582547.495
16	324174.112	582489.118
17	324191.213	582494.503
18	324328.808	582536.886
19	324178.037	582554.040
20	324191.514	582624.973
21	324169.562	582629.124
22	324077.603	582646.818
23	324102.249	582765.484
24	324053.274	582774.997
25	324072.386	582870.796

Suprafata = 80637.33mp

**NUMAR CADASTRAL 201019**

Nr. punct	X	Y
1	324327.805	582531.424
2	324190.197	582487.892
3	324165.397	582480.243
4	324178.735	582436.909
5	324189.259	582422.490
6	324199.088	582420.620
7	324227.363	582439.277
8	324281.383	582477.803
9	324323.018	582506.676

Suprafata = 7544.60 mp

**NUMAR CADASTRAL 201008**

Nr. punct	X	Y
1	324311.090	582601.474
2	324201.929	582602.908
3	324191.518	582624.969
4	324178.037	582554.040
5	324307.709	582539.286
6	324307.542	582539.535
7	324307.104	582540.130
8	324306.642	582540.707
9	324306.155	582541.263
10	324305.646	582541.799
11	324305.115	582542.312
12	324304.563	582542.803
13	324303.990	582543.271
14	324303.399	582543.714
15	324302.789	582544.132
16	324302.163	582544.524
17	324301.521	582544.889
18	324300.864	582545.227
19	324300.193	582545.538
20	324299.599	582546.031
21	324297.493	582546.378
22	324306.805	582586.852
23	324268.350	582594.489
24	324269.206	582599.417

Suprafata = 7722.18 mp

**NUMAR CADASTRAL 201018**

Nr. punct	X	Y
1	324375.211	582837.536
2	324352.518	582839.592
3	324261.293	582847.858
4	324254.842	582848.809
5	324254.750	582848.581
6	324235.807	582739.802
7	324353.320	582718.017
8	324356.681	582734.044
9	324376.057	582836.606
10	324375.091	582836.901

Suprafata = 13987.00mp

**NUMAR CADASTRAL 201018**

Nr. punct	X	Y
1	324375.211	582837.536
2	324352.518	582839.592
3	324261.293	582847.858
4	324254.842	582848.809
5	324254.750	582848.581
6	324235.807	582739.802
7	324353.320	582718.017
8	324356.681	582734.044
9	324376.057	582836.606
10	324375.091	582836.901

Suprafata = 13987.00mp

**VEGO**  
VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.  
SOCIETATE CU RASPUNDABILITATE LIMITATA

NUMAR PROIECT: 1000  
DATA: 2024

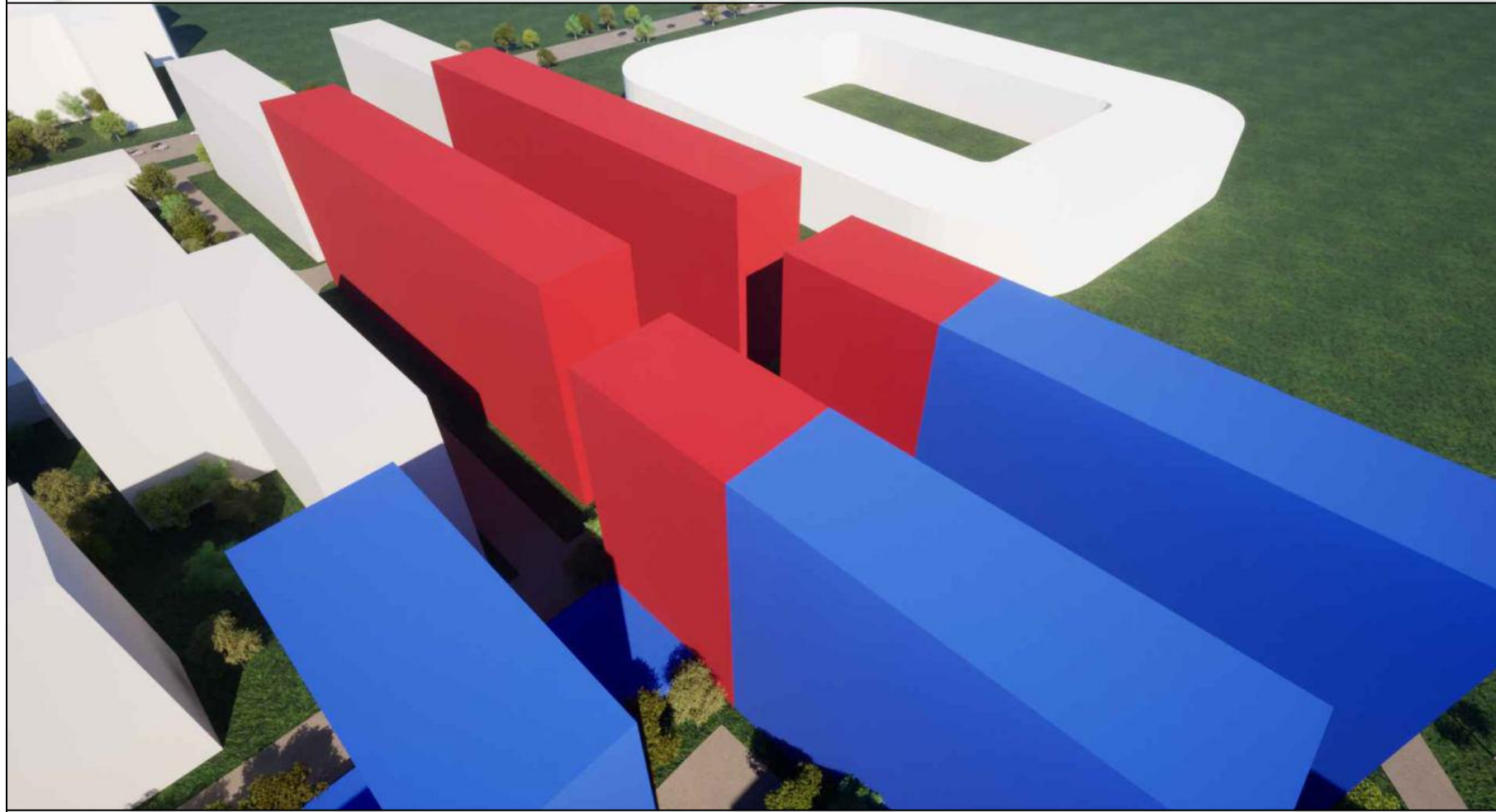
NUMAR PLANSA: U 07

PROIECTANT: [Nume]  
VERIFICATOR: [Nume]

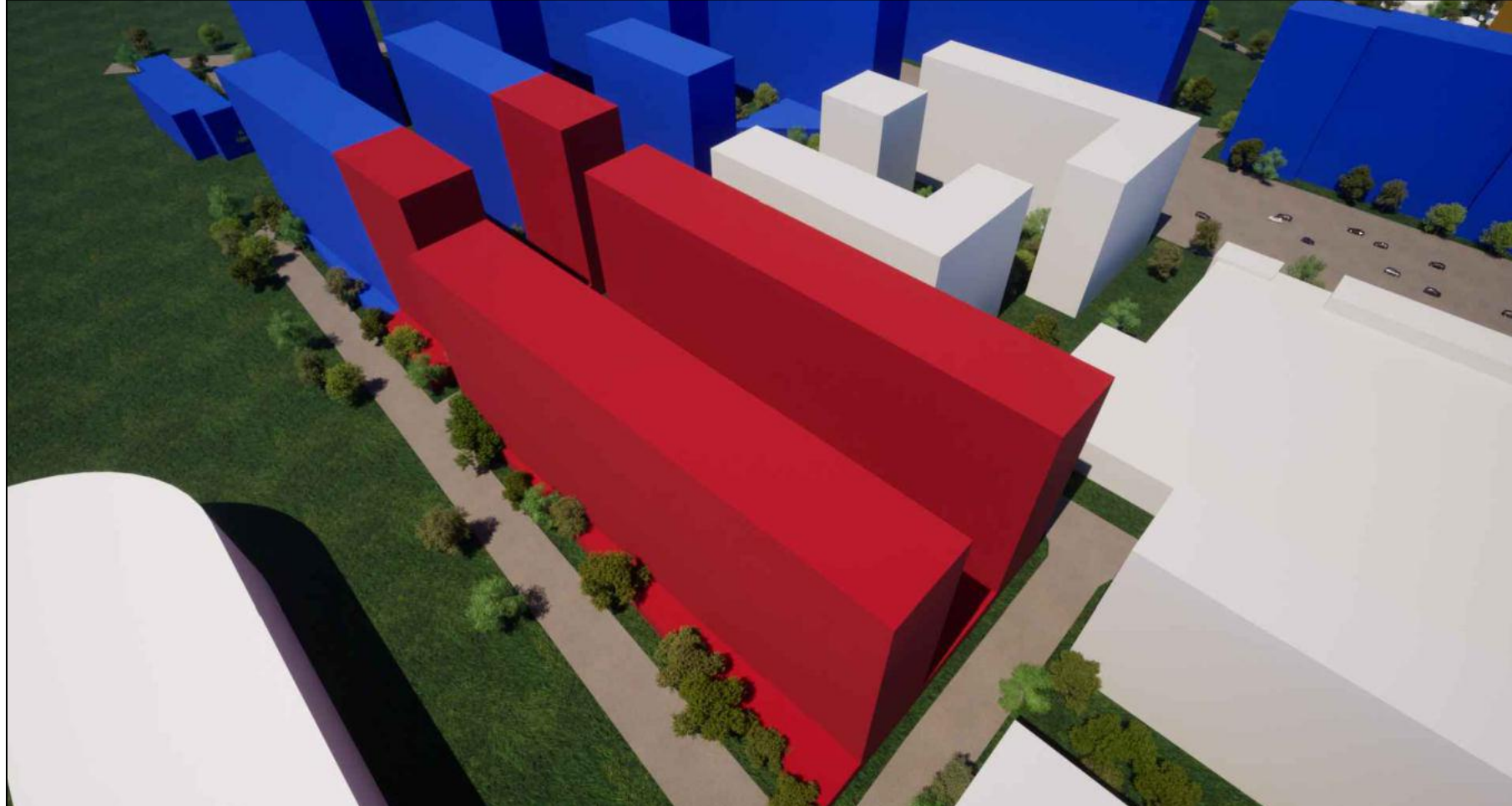
PROIECTAREA SI AMENAJAREA IN CONTINUTUL SI SCHEMATA SI PLANUL DE AMENAJARE SI RĂCORDARE LA UTILITĂȚI, ÎMPREJUMIRE TEREN ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI

PROIECTAREA SI AMENAJAREA IN CONTINUTUL SI SCHEMATA SI PLANUL DE AMENAJARE SI RĂCORDARE LA UTILITĂȚI, ÎMPREJUMIRE TEREN ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI

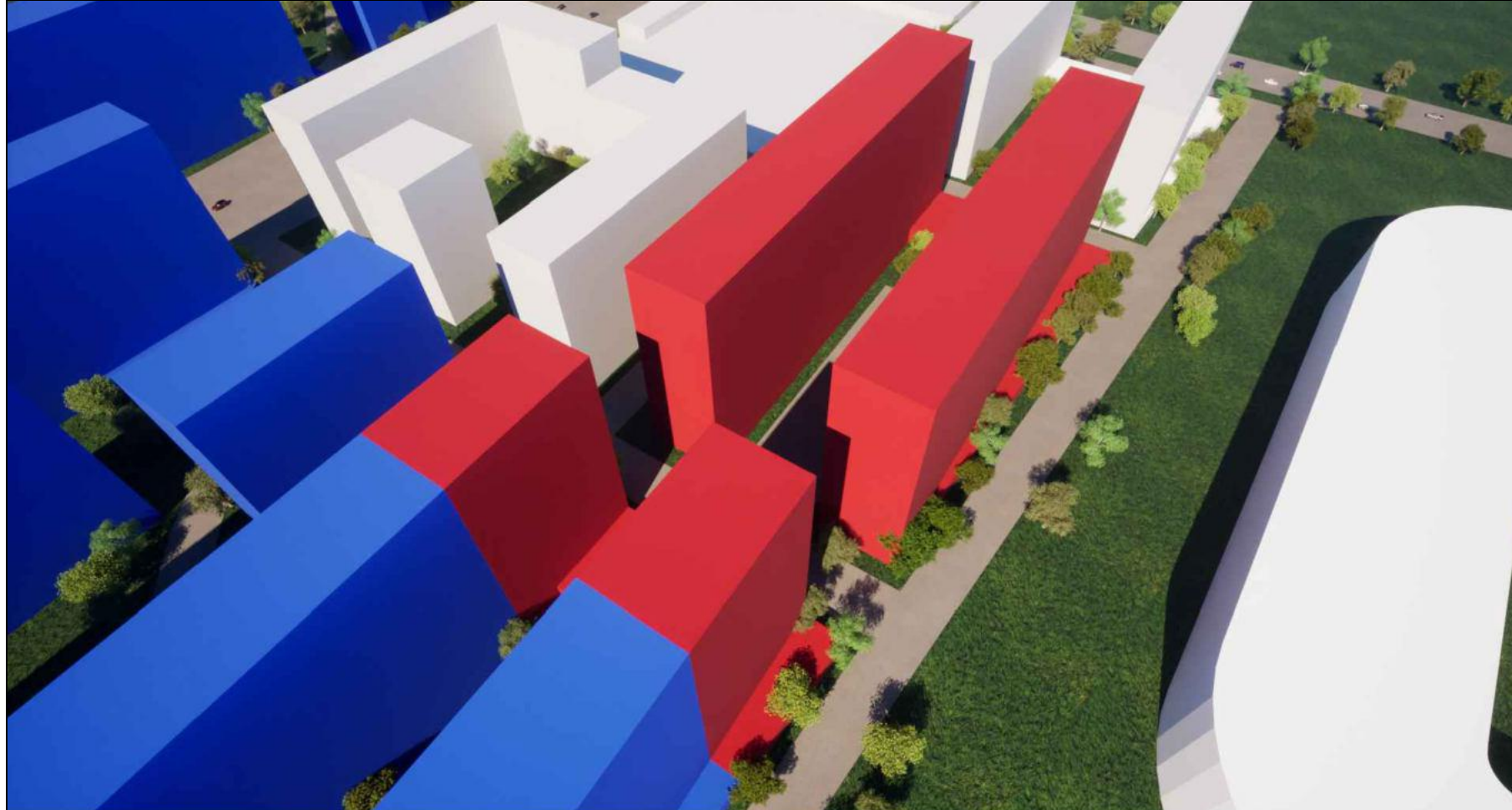
Perspectiva P1



Perspectiva P2



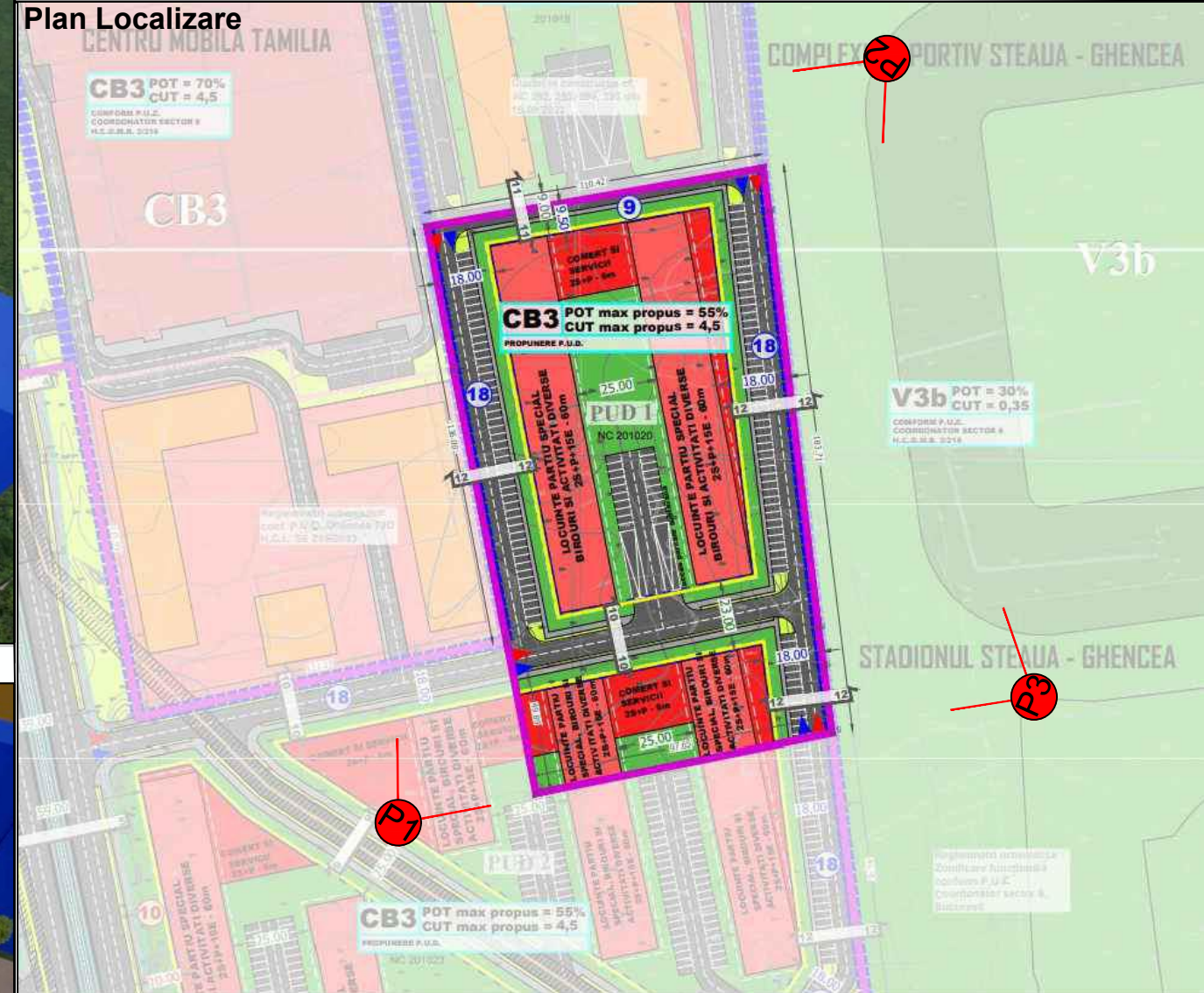
Perspectiva P3



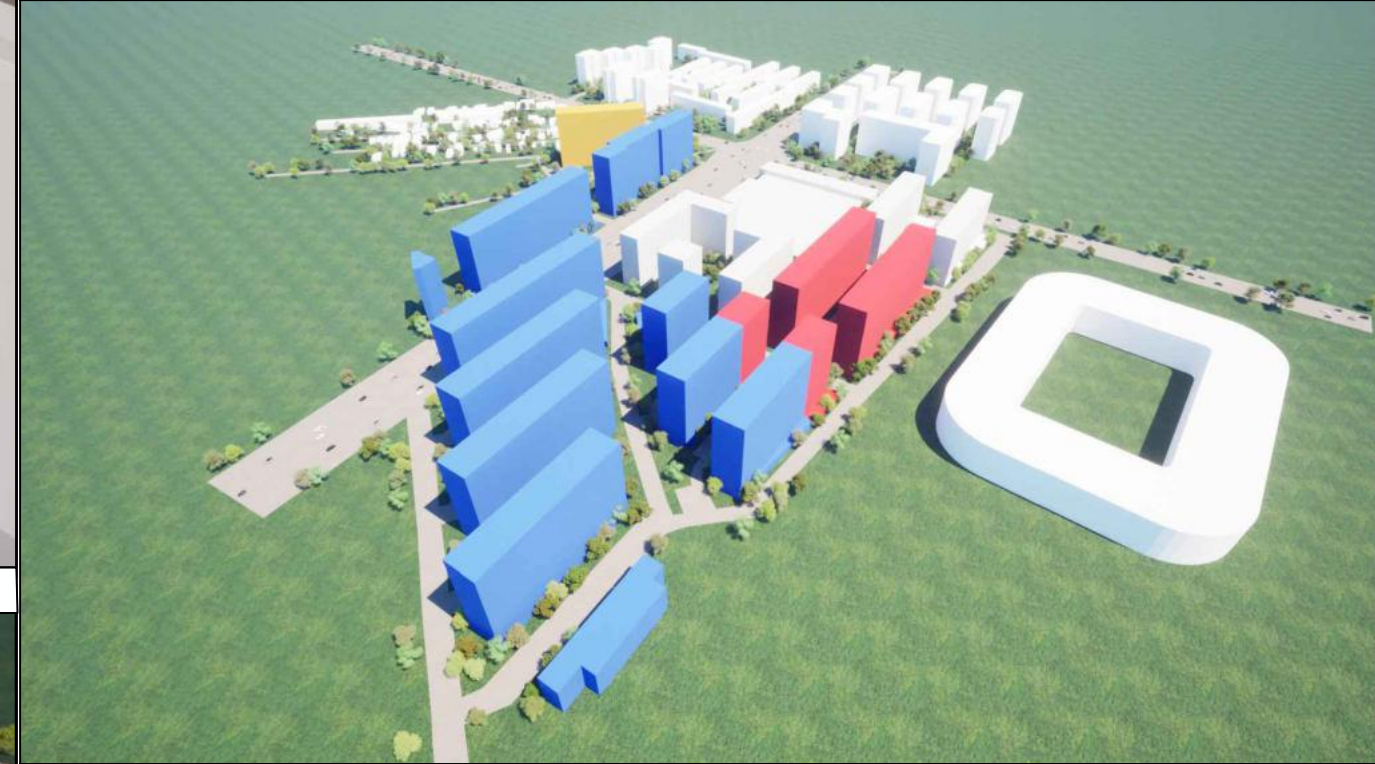
P.U.D. "CONSTRUIRE LOCUINȚE CU PARTIU SPECIAL PENTRU PROFESIUNI LIBERALE, COMERȚ ȘI ACTIVITĂȚI ASOCIATIVE DIVERSE, BRANȘARE ȘI RACORDARE LA UTILITĂȚI, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCĂRI"

Bd. Ghencea nr. 77A, NC 201020, sector 6, București

U06. ILUSTRARE DE TEMĂ - MODELARE 3D



Perspectiva Generală



<b>VEGO</b> VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L. J40/14430/2018, CIF 39971785		Nume proiect: P.U.D. „CONSTRUIRE LOCUINȚE CU PARTIU SPECIAL PENTRU PROFESIUNI LIBERALE, COMERȚ ȘI ACTIVITĂȚI ASOCIATIVE DIVERSE, BRANȘARE ȘI RACORDARE LA UTILITĂȚI, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI”		COD PROIECT: 3906
SEF PROIECT	NUME	SCARA: 1:1.000	Adresa: Bd. Ghencea nr. 77A, sector 6, București	FAZA: PUD
CONCEPT	urb. Ioana Daniela Rosioru VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L. urb. Anca Patricia Costan urb. Roxana Rusu urb. Suzana Elena Gaspar urb. Diana Iulia Merişan urb. Alexandru Georgian Chiriță urb. Bianca Raluca Ioana Nedea		Beneficiar: BLUEPARK DEZVOLTARE S.R.L. Sediu: Str. Baia de Aramă nr. 1, et. P, cam. 5, sect. 2, București	
PROIECTAT		DATA: 2024	NUME PLANSA: ILUSTRARE DE TEMĂ - MODELARE 3D	PLANSA NR.: U 06
DESEANAT				
VERIFICARE INTERNA	Virgil Proeanu			
DESTINATIE	LOCATIE	FAZA	EMITENT	SPECIALIT.
GHEBUC		PUD	VDE	URBU
06		DWG	00	
				NUME PLANSA
				ILUSTRARE DE TEMĂ - MODELARE 3D

ROMÂNIA  
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM  
Nr. 1305/1346 din 12.12. 2023

**ÎN SCOPUL:** construire locuințe cu partiu special pentru profesii liberale, comerț și activități asociative diverse, branșare și racordare la utilități, împrejmuire teren și organizare executare lucrări.

Ca urmare a Cererii adresate de **S.C. BLUEPARK DEZVOLTARE S.R.L. reprezentată prin S.C. VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.**, cu domiciliul / sediul în județul   , municipiul / orașul / comuna București, satul / sectorul   2  , cod poștal   , str. Baia de Aramă nr. 1, bloc   , scara   , etaj parter, ap.   , cam. 5, telefon / fax   , e-mail   , înregistrată la nr. 54959 din 16.11.2023,

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul **București**, sectorul **6**, cod poștal   , b-dul Ghencea nr. 77A, bloc   , scara   , etaj   , ap.    sau identificat prin: planuri cadastrale anexate.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobată cu H.C.G.M.B. nr. 278/2013, cu modificările și completările aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 293/2013 și H.C.G.M.B. nr. 2/2016.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se

## CERTIFICĂ:

### 1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul este situat în intravilan.

Conform Contractului de vânzare-cumpărare autentificat de notarul public Marincea Eugen sub nr. 1137/14.06.2006 și a Extrasului de Carte funciară nr. 101811/25.10.2023, S.C. BLUEPARK DEZVOLTARE S.R.L. deține imobilul (teren în suprafață de 19.213 mp, număr cadastral 201020 - număr cadastral vechi 6874) situat în b-dul Ghencea nr. 77A. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 201020 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 49583) cu Încheierea nr. 13759/21.06.2006 (cumpărare).

**Atenție!** Imobilul nu are reglementat accesul către o cale publică.

### 2. REGIMUL ECONOMIC

**Existent:** teren în suprafață de 19.213 mp.

**Se solicită:** construire locuințe cu partiu special pentru profesii liberale, comerț și activități asociative diverse, branșare și racordare la utilități, împrejmuire teren și organizare executare lucrări.

**Destinația:** conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, imobilul se află situat în zona **CB3** – subzona polilor urbani principali. **P.O.T.** maxim = 70%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 80% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru diferite utilizări; **C.U.T.** maxim = 4,5 mp ADC/mp teren. Pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

Imobilul se află în zona fiscală **B**.

### 3. REGIMUL TEHNIC

Autorizația de construire se va emite în conformitate cu Legea nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare, a P.U.Z. Coordonator Sector 6.

**Terenul se află situat în zonă cu servitute aeronautică – zona 7. În vederea autorizării construcțiilor cu înălțimi mai mari de 45,00 m este necesară obținerea avizului Autorității Aeronautice Civile Române.**

**Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică.**

Se permite construirea unor locuințe cu partiu special pentru profesii liberale, comerț și activități asociative diverse în baza elaborării și aprobării unui Plan urbanistic de detaliu (P.U.D.) care va detalia cel puțin: modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate, retragerile față de limitele laterale și posterioară ale parcelei, procentul de ocupare a terenului și modul de ocupare a terenului, accesele auto și pietonale, conformarea arhitectural – volumetrică și conformarea spațiilor publice.

**P.O.T.** maxim = 70%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 80% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru diferite utilizări; **C.U.T.** maxim = 4,5 mp ADC/mp teren.

La elaborarea Planului urbanistic de detaliu (P.U.D.) se vor aplica prevederile H.C.L. Sector 6 nr. 134/2022 și H.C.L. Sector 6 nr. 157/2022.

După aprobarea Planului urbanistic de detaliu (P.U.D.) se va întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire.

Se recomandă amenajarea, conform normativelor în vigoare, a unui spațiu tehnic (nișă) în interiorul construcțiilor, în vederea amplasării postului de transformare.

Lucrările de excavație cu adâncimi mai mari de 3,00 metri, măsurate de la suprafața terenului situate în localități urbane vor respecta prevederile NP 120-2014.

Realizarea construcției este condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi la sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate și de respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 304/2009 privind aprobarea Normelor de protecție a spațiilor verzi pe teritoriul municipiului București. Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp; se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor, arborii importanți existenți având peste 4,00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în compensare alți 10 arbori pe terenul propriu, iar în cazul în care nu există această posibilitate, plantarea se va executa pe o suprafață de teren indicată de către Administrația Lacuri Parcuri și Agreement București sau de Primăria Sectorului 6; parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la fiecare 4 mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1,20 metri înălțime.

Se permite împrejmuirea terenului astfel: gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri, vor avea un soclu opac de circa 0,60 metri, partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor fi dublate de gard viu; pe limitele laterale și posterioare, gardurile vor fi opace cu înălțimi de 2,50 metri; spre trotuare și circulații pietonale, nu sunt obligatorii garduri, dar se poate propune marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc.

Sistemul constructiv va respecta normele în vigoare. Scurgerea apelor pluviale și organizarea executării lucrărilor se vor realiza în incintă. Parcarea și gararea se vor realiza conform prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006, a H.C.L. Sector 6 nr. 154/2022 și în conformitate cu art. 13<sup>^</sup>1 din Legea nr. 101/2020 pentru modificarea și completarea Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor.

Execuția lucrărilor se va face cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 120/2010: executantul și beneficiarul lucrărilor au obligația de a asigura spălarea și curățarea vehiculelor și/sau a utilajelor înainte de ieșirea pe căile publice, prelate pentru transportul materialelor de construcții sau deșeuri provenite din construcții și desființări, să nu abandoneze sau să depoziteze deșeuri provenite din construcții și/sau demolări pe domeniul public sau privat.

**Notă (1):** Conform Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare: **Art. 11, alin. (7)** Se pot executa fără autorizație de construire:

(e) - lucrări de bransamente și racorduri executate pe domeniul public la infrastructura tehnico-edilitară existentă în zonă, cu acordul/autorizația administratorului drumului.

**Notă (2):** Conform Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, republicată, pe lângă aplicarea cerințelor minime de performanță energetică a clădirilor noi/clădirilor existente supuse unor lucrări de renovare majoră (definită conform legii), în cadrul D.T.A.C. se va întocmi de către proiectant și integra un studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic, funcțional și al mediului înconjurător a utilizării unor sisteme alternative de înaltă eficiență energetică dacă acestea există.

**Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:** elaborarea documentației de urbanism (P.U.D.) și obținerea autorizației de construire.

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE ȘI  
NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII**

**4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții – de construire/de desființare – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI**  
**Aleea Lacul Morii nr. 1, sector 6, București**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva BIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CR, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/necadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiteră a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emiteră a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului adevărate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității autorizarea execută

rea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării publice competente cu privire la menținerea cererii pentru construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are o

ării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, ica acest fapt autorității administrației publice competente.

**5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:**

- a) certificatul de urbanism (copie);  
b) dovada, în copie conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții; extras de plan cadastral actualizat la zi; extras de carte funciară de informare actualizat la zi;  
c) documentația tehnică – D.T., după caz (2 exemplare originale):

**D.T.A.C.**

**D.T.O.E.**

**D.T.A.D.**

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

*d.1. avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):*

- alimentare cu apă - S.C. Apa Nova București S.A.  
 canalizare - S.C. Apa Nova București S.A.  
 alimentare cu energie electrică - S.C. E-Distribuție Muntenia S.A.  
 alimentare cu energie termică - C.M. Termoenergetica București S.A.  
 gaze naturale - S.C. Distrigaz Sud Rețele S.R.L.  
 telefonizare - S.C. Orange Romania Communications S.A.  
 salubritate - operator autorizat  
 transport urban

Alte avize / acorduri:

- aviz de conformitate  
 aviz Comisia Tehnică de Circulație – P.M.B.  
 aviz Brigada Rutieră  
 aviz A.A.C.R.

*d.2. avize și acorduri privind:*

- securitatea la incendii       protecția civilă       sănătatea populației

*d.3. avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):*  certificat de atestare fiscală;

*d.4. studii de specialitate (1 exemplar original):*  P.U.D. aprobat conform legislației în vigoare;  studiu de însorire;  studiu geotehnic;  raport de conformare NZEB;  referate de verificare;  deviz general al lucrărilor, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): aviz de conformitate, timbru de arhitectură, autorizație de construire.

Avizele în termen, obținute conform Certificatului de urbanism nr. 800/77G din 06.09.2022, rămân valabile pentru actualul certificat de urbanism.

**Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de   24   luni de la data emiterii.**

Cererea pentru prelungirea valabilității certificatului de urbanism se depune cu cel puțin 15 zile înainte de data expirării acestuia, conform normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,



DEMIREL SPIRIDON

ARHITECT SEF,

ARH.

BERA

Director gen. adj.: arh. Mihail Munteanu  
Șef serviciu: ing. Adriana Gheorghe  
Întocmit - 2 ex.: cons. Alexandra Crudu

Achitat taxa de   200,00   lei, conform Chitanței nr.        -        din   16.11.2023    
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de   13.12.2023  

Nr. înreg. 54959 din 16.11.2023

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA  
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ 2023

de la data de \_\_\_\_\_ până la data de \_\_\_\_\_

**După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.**

**PRIMAR,**

**SECRETAR GENERAL,**

L.S.

**ARHITECT ȘEF,**

Data prelungirii valabilității: \_\_\_\_\_

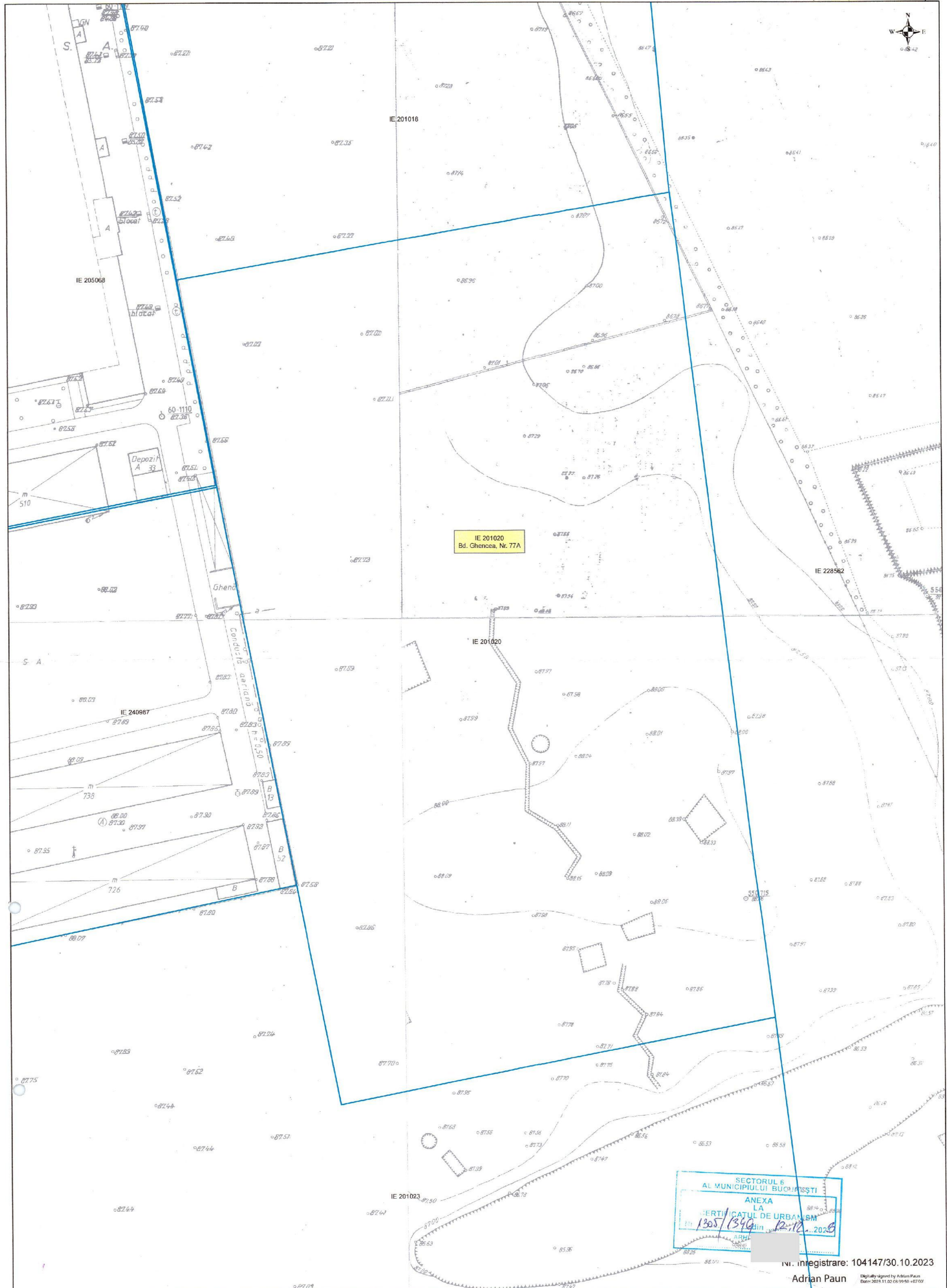
Achitat taxa de \_\_\_\_\_ lei, conform O.P./Chitanței nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ direct / prin poștă.

Nr. înreg. **54959** din **16.11.2023**







IE 201020  
Bd. Ghencea, Nr. 77A

SECTORUL 6  
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
ANEXA  
LA  
CERTIFICATUL DE URBANISM  
nr. 1305/1340 din 12-12-2023  
ARHITECT  
[Redacted]

nr. înregistrare: 104147/30.10.2023

Adrian Paun  
Digitally signed by Adrian Paun  
Date: 2023.11.02 08:59:50 +02:00

Documentații cadastrale avizate  
Construcții înregistrate în sistemul  
integrat de cadastru și carte funciară

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:2000 aferent imobilului situat în Bd. Ghencea, Nr. 77A, Sector 6, București



SECTORUL 6  
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
ANEXA  
LA  
CERTIFICATUL DE URBANISM  
Nr. 1305/1340 din 12.12.2023  
ARHITEC

Nr. înregistrare: 104147/30.10.2023  
Adrian Paun

Digitally signed by Adrian Paun  
Date: 2023.10.31 08:50:59 +02'00'

- Documentații cadastrale avizate
- Construcții înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară
- Limită administrativ teritorială

OCPI București, Bd. Expoziției, Nr. 1A, Sector 1, ROMÂNIA  
Data: 31.10.2023  
Întocmit: Adrian Păun

P.U.D. "CONSTRUIRE LOCUINȚE CU PARTIU SPECIAL PENTRU PROFESIUNI LIBERALE,  
COMERȚ ȘI ACTIVITĂȚI ASOCIATIVE DIVERSE,  
BRANSARE ȘI RACORDARE LA UTILITĂȚI, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI"  
*Bd. Ghencea nr. 77A, N.C. 201020, sector 6, București*



BENEFICIAR:

**BLUEPARK DEZVOLTARE S.R.L.** cu sediul în Str. Baia de Aramă nr. 1, et. P, cam. 5, sector 2, București, înmatriculată sub nr. J40/242/12.01.2006

PROIECTANT:

**VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.** cu sediul în Bd. Iuliu Maniu nr. 6Q, etaj 9, sector 6, București, înmatriculată sub J40/14430/2018

AMPLASAMENT:

**Bd. Ghencea nr. 77A, NC 201020, sector 6, București**

ȘEF DE PROIECT:

**Urb. Ioana Daniela Roșioru**

DATA:

**2024**

P.U.D. "CONSTRUIRE LOCUINȚE CU PARTIU SPECIAL PENTRU PROFESIUNI LIBERALE,  
COMERȚ ȘI ACTIVITĂȚI ASOCIATIVE DIVERSE,  
BRANSARE ȘI RACORDARE LA UTILITĂȚI, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI"  
*Bd. Ghencea nr. 77A, N.C. 201020, sector 6, București*

#### LISTA COLECTIVULUI DE ELABORARE

PROIECTANT GENERAL: VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.

ȘEF DE PROIECT: urb. Ioana Daniela Roșioru

COLECTIV PROIECTARE:

- urb. Roxana Rusu
- urb. Ioana Daniela Roșioru
- urb. Alexandru Georgian Chiriță
- urb. Merișan Diana Iulia
- urb. Suzana Elena Gașpar
- urb. Bianca Raluca Ioana Nedea
- urb. Dumitrescu Andreea
- urb. Anca Patricia Costan
- urb. Andreea Stroia
- urb. Alexandru Rusovici

VERIFICARE INTERNĂ: Virgil Profeanu

**P.U.D. "CONSTRUIRE LOCUINȚE CU PARTIU SPECIAL PENTRU PROFESIUNI LIBERALE,  
COMERȚ ȘI ACTIVITĂȚI ASOCIATIVE DIVERSE,  
BRANSARE ȘI RACORDARE LA UTILITĂȚI, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI"  
Bd. Ghencea nr. 77A, N.C. 201020, sector 6, București**

## MEMORIU GENERAL

### Cuprins:

1.	INTRODUCERE .....	4
1.1.	Date de recunoaștere a documentației .....	4
1.2.	Baza legală .....	4
1.3.	Obiectivul lucrării.....	5
1.4.	Surse documentare .....	6
2.	SITUAȚIA EXISTENTĂ .....	6
2.1.	Situația juridică a terenului .....	6
2.2.	Evoluția zonei.....	6
2.3.	Încadrare în localitate.....	7
2.4.	Circulații carosabile și pietonale.....	7
2.5.	Ocuparea terenurilor.....	8
2.6.	Elemente de cadru natural și zone construite protejate .....	8
2.7.	Echiparea edilitară.....	8
2.8.	Probleme de mediu .....	10
2.9.	Opțiuni ale populației .....	10
3.	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	10
3.1.	Prevederi ale documentațiilor de urbanism în vigoare .....	10
3.2.	Valorificarea cadrului natural .....	14
3.3.	Modernizarea circulației.....	14
3.4.	Condiții de instituire a regimului de zonă protejată/zonă de protecție a monumentelor și/sau condiționări impuse de acestea .....	15
3.5.	Asigurarea utilităților .....	15
3.6.	Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici, retrageri .....	16
4.	CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE .....	18

P.U.D. "CONSTRUIRE LOCUINȚE CU PARTIU SPECIAL PENTRU PROFESIUNI LIBERALE,  
COMERȚ ȘI ACTIVITĂȚI ASOCIATIVE DIVERSE,  
BRANSARE ȘI RACORDARE LA UTILITĂȚI, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI"  
*Bd. Ghencea nr. 77A, N.C. 201020, sector 6, București*

## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	<i>Plan Urbanistic de Detaliu "CONSTRUIRE LOCUINȚE CU PARTIU SPECIAL PENTRU PROFESIUNI LIBERALE, COMERȚ ȘI ACTIVITĂȚI ASOCIATIVE DIVERSE, BRANȘARE ȘI RACORDARE LA UTILITĂȚI, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI"</i>
Amplasament:	<i>Bd. Ghencea nr. 77A, N.C. 201020, sector 6, București</i>
Faza:	<i>P.U.D.</i>
Beneficiar:	<b>BLUEPARK DEZVOLTARE S.R.L.</b> <i>cu sediul în Str. Baia de Aramă nr. 1, et. P, cam. 5, sector 2, București, înmatriculată sub nr. J40/242/12.01.2006</i>
Proiectant:	<b>VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.</b> <i>cu sediul în București, Sector 6, Bd. Iuliu Maniu nr. 6Q, etaj 9, înmatriculată sub nr. J40/14430/2018, telefon +40 37 148 89 36, fax +40 37 287 31 37</i>
Data:	<b>2024</b>

#### 1.2. Baza legală

- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului – cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 525 din 27.06.1996, republicată în 2002 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul General de Urbanism din 27 iunie 1996 – Republicare;
- Ordin M.L.P.A.T. nr. 37/N/08.06.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic de Detaliu”, Indicativ G M-009-2000.
- Legea nr. 171 din 04.11.1997 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național , cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 5 din 06.03.2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a III-a - Zone protejate, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 575 din 22.10.2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural.
- Legea nr. 363 din 21.09.2006 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea I - Rețele de transport, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 819 din 25.05.2009 pentru aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 142/2008 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a VIII-a - Zone cu resurse turistice, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobare METODOLOGIE din 30 decembrie 2010 de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții. Text actualizat la data de 31.10.2012, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18 din 19.02.1991 privind fondul funciar, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 33 din 27.05.1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică. Republicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 472 din 05/07/2011;
- Legea nr. 7 din 13.03.1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 138 din 27.04.2004 privind îmbunătățirile funciare, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin M.M.G.A. nr. 117 din 02.02.2006, pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordinul M.M.G.A. nr. 2 din 04.01.2006 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizul de amplasament;
- Lege nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare;
- O.G. nr. 43 din 30.01. 2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, cu modificările și completările ulterioare;
- O.G. nr. 43 din 28.08.1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin M.T. nr.1294 din 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- Ordin M.T. nr. 49 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- Ordin M.S. nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

### 1.3. Obiectivul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui **Plan Urbanistic de Detaliu** pentru **“CONSTRUIRE LOCUINȚE CU PARTIU SPECIAL PENTRU PROFESIUNI LIBERALE, COMERȚ ȘI ACTIVITĂȚI ASOCIATIVE DIVERSE, BRANȘARE ȘI RACORDARE LA UTILITĂȚI, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI” în municipiul București, sector 6, Bd. Ghencea nr. 77A**, ce servește la

reglementarea retragerilor, accesurilor și amplasarea construcțiilor pe terenul identificat cu numărul cadastral 201020, în suprafață totală de 19.212,96 mp conform măsurători cadastrale.

Beneficiarul dorește reglementarea terenului inițiator P.U.D. în scopul construirii unor locuințe cu partiu special pentru profesii libere, funcțiuni complementare, împrejmuire teren, bransamente utilități și organizare executare lucrări, investiție etapizată.

Astfel, prin reglementările urbanistice se va prezenta modul de construire și amplasare a viitoarelor imobile și se va avea în vedere:

- respectarea retragerilor minime față de limitele de proprietate;
- asigurarea acceselor auto și pietonale;
- modul în care este ocupat terenul;
- amenajarea pe parcelă.

#### 1.4. Surse documentare

##### Studii și proiecte elaborate anterior sau concomitent P.U.D.

- P.U.Z. COORDONATOR SECTOR 6 aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 2/2016;
- P.U.G. Municipiul București, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 269/2000 și prelungit cu nr. 324/2010, nr. 241/2011, nr. 232/2012 și nr. 224/2015;
- P.U.D. Ghencea 79D aprobat prin H.C.L. S6 205/2023.

## 2. SITUAȚIA EXISTENTĂ

### 2.1. Situația juridică a terenului

Terenul identificat cu N.C. 201020 se află în proprietatea BLUEPARK DEZVOLTARE S.R.L. și are suprafața de 19.212,96 mp conform măsurători cadastrale și 19.213,00 mp conform acte.

Imobilul este situat în intravilan având categoria de folosință „curți-construcții”.

Terenul este în prezent liber de construcții.

### 2.2. Evoluția zonei

Zona din care face parte terenul reglementat se află în imediată vecinătate a Complexului Sportiv Steaua, la aproximativ 350 m de magazinul Dedeman Ghencea, la aproximativ 650 m față de Parcul Drumul Taberei și la o distanță de aproximativ de 1,7 km față de Centru Comercial „Plaza Romania”.

Țesutul urban din proximitatea terenului este dominat în partea de vest de locuințe individuale, în de nord de locuințe colective reprezentate prin complexul Moghioroș Park Residence cu un regim de înălțime de P+10E, iar în partea de est se regăsește Complexul Sportiv Steaua. În partea de sud se regăsesc în principal terenuri libere de construcții dar și spații comerciale reprezentate prin Magazinul de bricolaj Dedeman Ghencea.

De asemenea, în imediată vecinătate, în partea de sud-vest și nord-est se regăsesc și alte terenuri ce fac parte din același **Masterplan de dezvoltare**, dar nu fac obiectul prezentului P.U.D., după cum urmează:

- La nord pe bd. Ghencea la nr. 77 este în construcție ansamblul rezidențial „Stellaris”. Terenul face parte din același Masterplan și este în proprietatea aceluiași beneficiar;



- La sud și vest pe bd. Ghencea la nr. 83 este în curs de elaborare o documentație de urbanism de tip P.U.D. Terenul face parte din același Masterplan și este în proprietatea aceluiași beneficiar.

În imediată vecinătate, la est, pe bd. Ghencea la nr. 79D a fost recent avizată și aprobată o documentație de urbanism de tip P.U.D. în baza căreia vor fi construite locuințe colective.

### 2.3. Încadrare în localitate

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului București, în partea vestică a capitalei și în zona de sud a sectorului 6, zona fiind ușor accesibilă prin intermediul arterelor majore de circulație Bulevardul Ghencea, Prelungirea Ghencea și Strada Brașov.

Terenul este relativ plat, fără diferențe de nivel considerabile și nu prezintă construcții.

Vecinătățile amplasamentului sunt:

- la nord- terenuri proprietate privată: N.C. 201018 (teren al aceluiași beneficiar);
- la vest- terenuri proprietate privată: N.C. 205070, 205068, 240987
- la sud și sud-vest 201023 (teren al aceluiași beneficiar);
- la est – Complexul Sportiv Steaua-Ghencea: N.C. 228562.

### 2.4. Circulații carosabile și pietonale

Terenul studiat prin P.U.D. se află în proximitatea arterei majore de circulație Bulevardul Ghencea-Prelungirea Ghencea, care are o importanță majoră atât la nivel local cât și la nivelul capitalei. Prin această arteră se realizează legătura cu Centura București în partea de vest, iar către est se face legătura cu centrul orașului prin Calea 13 Septembrie. Spre sud prin realizarea arterei de circulație „Penetrație Ghencea-Domnești”, în prelungirea străzii Brașov, artera ce traversează terenurile studiate prin Masterplan Ghencea 77-85, se face legătura cu localitățile învecinate din județul Ilfov (oraș Bragadiru).

Din punct de vedere al accesibilității prin mijloacele de transport în comun, zona studiată este deservită de transportul în comun suprateran și subteran.

La nivel local, pe Bulevardul Ghencea, sunt localizate stații ale mijloacelor de transport în comun de suprafață de tip autobuz și tramvai. Transportul în comun suprateran este asigurat de liniile de tramvai 41 (Ghencea – Piața Presei), liniile de autobuz 122 (Piața 21 Decembrie 1989 – Complex Cartier Latin), 185 (Cimitirul Ghencea 3- Ghencea P2), 322 (Ghencea – Pasajul Domnești), 385 (Valea Oltului – Piața Sfânta Vineri), liniile Regionale 422 ( Ghencea – Dârvari ), 423 ( Ghencea – Țeșgeș ), 425 (Ghencea – Ordoreanu) și liniile autobuzelor de noapte N101 (Piața Unirii – Valea Oltului).

Cea mai apropiată stație de metrou este cea de la Râul Doamnei situată la aproximativ 800 m. În apropiere există și alte stații de metrou cum ar fi cele de la Parcul Drumul Taberei la aproximativ la 900 m și Tudor Vladimirescu la aproximativ 1,1 km.

Accesul carosabil și pietonal pe teren se realizează din Bulevardul Ghencea-Prelungirea Ghencea, dar și din prelungirea străzii Brașov, artera de circulație materializată pe teren, ce face legătura între bd. Ghencea și magazinul Dedeman Ghencea, prin intermediul terenurilor aceluiași beneficiar ce fac parte din același Masterplan: NC 201018, 201023 și 201008. Bulevardul Ghencea are în apropierea terenului studiat un profil variabil cuprins între 30 și 45 m și este format din circulație carosabilă cu 4-6 benzi și circulații pietonale pe fiecare parte a străzii. Benzile de circulație cuprind în zona și linii de

tramvai. Prelungirea străzii Braşov în prezent are un profil de cca. 37 m cu 4-5 benzi de carosabil, spaţiu verde central variabil cuprins între 12,5 si 16 m si trotuare pe fiecare parte a străzii ce includ spaţii verzi.

## 2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul studiat este, în prezent, liber de construcţii, dar zona în care se afla este în plină dezvoltare, funcţiunile predominante fiind bine definite: la vest de locuinţe individuale, la est zona de agrement, iar la nord se regăsesc locuinţe colective cu un regim de înălţime de P+10E.

Zona are o accesibilitate foarte bună din şi către punctele de interes învecinate, atât la nivelul capitalei cât şi la nivelul judeţului Ilfov.

Terenurile din zona imediat învecinată, sunt predominant libere de construcţii, mai ales spre sud, terenuri ale aceluiaşi beneficiar şi terenuri în sectorul 5. Partea de est este reprezentată prin funcţiunea de Baze sportive şi de agrement (Complexul Sportiv Steaua), iar în partea de nord-vest este localizată o zonă comercială şi de depozitare şi artera principală de circulaţie Bulevardul Ghencea. În partea de nord se situează terenul aceluiaşi beneficiar unde este în construcţie ansamblul rezidenţial „Stellaris”.

În zona, deşi este una destructurată, în prezent se poate observa o tendinţă accelerată de dezvoltare, în ultimii ani realizându-se mai multe ansambluri de locuinţe colective cu regim mare de înălţime în partea de nord a terenului studiat.

Din punct de vedere al gradului de ocupare a zonei, cu fond construit, densitatea zonei este medie, cu regim de înălţime variabil între P şi P+14E.

## 2.6. Elemente de cadru natural si zone construite protejate

Din punct de vedere al alunecărilor de teren sau al cutremurelor de pământ, amplasamentul viitoarei dezvoltări nu este supus riscurilor naturale previzibile.

Din analiza efectuată asupra fondului construit protejat precum şi din consultarea Listei Monumentelor Istorice LMI 2015, anexă la Ordinul Ministrului Culturii nr. 2.828/2015, pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii şi cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată şi a Listei Monumentelor Istorice dispărute, cu modificările ulterioare din 24.12.2015 (Ordinul a fost publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 113 bis, 15.02.2016), rezultă că terenul nu se află în raza de protecţie a monumentelor istorice şi nici nu se afla într-o Zona Protejată Construită sau în Situri Arheologice.

## 2.7. Echiparea edilitară

În vederea analizării situaţiei existente cu privire la echiparea tehnico-edilitare a teritoriului, s-au solicitat date de la următorii furnizori:

- APA-NOVA S.A.
- ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.
- E-DISTRIBUŢIE MUNTENIA S.A.
- DISTRIGAZ SUD REŢELE S.R.L.
- TERMOENERGETICA

De asemenea au fost solicitate avize de la alte autorităţi responsabile cu transportul şi circulaţia publică:

- SOCIETĂŢII DE TRANSPORT BUCUREŞTI S.A.
- COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAŢIE A MUNICIPIULUI BUCUREŞTI

- AUTORITATEA AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNĂ

Extrase pentru terenul situat pe bd. Ghencea 77A, NC 201020, sector 6, București, din avizele obținute

- Conform avizului/consultare **APA NOVA BUCUREȘTI S.A. nr. 92320343 din 09.10.2023:**
  - Pe bd. Ghencea exista rețele publice de alimentare cu apa potabila si canalizare;
  - Zona de exploatare si intervenție aferenta rețelei publice de canalizare este de minim 2 m stânga-dreapta de la generatoarele exterioare ale rețelei, unde sunt interzise orice fel de construcții si amenajări.
- Conform avizului **E DISTRIBUTIE MUNTENIA S.A. nr. 17753370 din 07.08.2023,:**
  - În zona noului obiectiv există rețea electrică de distribuție;
  - Noul obiectiv poate fi racordat la rețeaua existentă;
  - Se vor respecta distanțele de vecinătate față de liniile electrice aflate în zonă, conform normativelor în vigoare: Ordin ANRE 49/2007, PE 106/2003, NTE 007/08/00, SR 8591/97 și Legea energiei electrice nr. 123/2012, Ordin ANRE 25/2016 cu modificările evidențiate în Ord. 201;
  - Executarea lucrărilor de săpături din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistență tehnică suplimentară din partea Zonei MT/JT București Vest cu respectarea normelor de protecția muncii specifice.
- Conform avizului **DISTRIGAZ SUD REȚELE nr. 32829/318.833.616 din 24.08.2023**
  - Conform Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, Art. 190 – Pentru protecția obiectivelor/sistemelor din sectorul gazelor naturale se interzice terților:
    - a) Să se realizeze construcții de orice fel în zona de siguranță a obiectivelor de gaze naturale; în cazul în care, în mod excepțional, este necesar ca pe terenul pe care sunt amplasate acestea să se execute o construcție, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificărilor necesare, cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea și execuția lucrărilor în sectorul gazelor naturale și sub condiția cedării în patrimoniul operatorului a bunului rezultat;
    - b) Să efectueze săpături sau lucrări de orice fel în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale, fără avizul prealabil al operatorului de sistem;
    - c) Să depoziteze materiale pe căile de acces și în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale;
    - d) Să intervină în orice mod asupra conductelor, echipamentelor și instalațiilor de gaze naturale;
  - Racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022;
  - Zona de protecție si siguranța a conductelor Distrigaz Sud Rețele este de 3 m stânga-dreapta fata de generatoarea exterioara a conductei.
- Conform avizului **COMPANIEI MUNICIPALE TERMOENERGETICA BUCUREȘTI nr. 72928 din 11.09.2023**, se menționează următoarele:
  - Rețeaua de termoficare cu terenurile și construcțiile aferente, aparțin Patrimoniului Public al Municipiului București, Compania Municipală Termoenergetica București SA fiind administratorul acestora;
  - Orice lucrare trebuie să respecte legislația în vigoare: Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare, legea 423 pentru modificarea si completarea Legii 50/1991, Legea 326/2006 privind serviciul public

- de alimentare cu energie termica, Lege 51/2006 a serviciilor comunitare de utilități publice, republicata cu modificările și completările ulterioare, Legea 196/2021 pentru modificarea și completarea legii serviciului public de alimentare cu energie termica, Legea 10 privind calitatea în construcții, Standard Roman SR nr. 8591/1997 aprobat de Directorul General al Institutului de Standardizare la 20.11.1996, ordinul 114/14.09.2022 de aprobare a normei tehnice privind modul de determinare a zonelor de protecție și zonelor de siguranță pentru capacitățile termice din sistemele de alimentare centralizata cu energie termica;
- În interiorul terenului CMTEB nu deține instalații de termoficare urbana.
  - Conform avizului **TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. nr. 100/05/03/01/2396 din 01.09.2023:**
    - Lucrările propuse nu afectează instalațiile de telecomunicații existente.
  - Conform avizului **COMISIEI TEHNICE DE CIRCULAȚIE A DIRECTIEI DE TRANSPORTURI PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI nr. 210794 din 20.12.2023:**
    - S-a dat acordul de principiu din punct de vedere tehnic al circulației rutiere și pietonale pentru documentația PUD bd. Ghencea 77A, sector 6, București cu condiția asigurării parcării în incinta cu prevederile HCGMB 66/2006.

## 2.8. Probleme de mediu

Din analiza efectuată la nivel zonal pentru noul amplasament, a alunecărilor de teren sau a cutremurelor de pământ, rezultă următoarele:

- Amplasamentul viitoarei dezvoltări nu este supus riscurilor naturale previzibile;
- Amplasamentul studiat nu ridică probleme de mediu.

Calitatea globală a mediului înconjurător din teritoriul administrativ al localității București este apreciată ca satisfăcătoare, calificativ rezultat din însumarea valorilor calității aerului, apei și solului.

Din punct de vedere climatic zona se încadrează în parametrii microclimatului Municipiului București cu particularități specifice microclimatului urban.

Pentru viitor se propune conservarea și îmbunătățirea calității mediului, printr-o judicioasă coordonare a factorilor poluanți în cadrul orașului, ținându-se seama de problemele specifice ale obiectivelor din zonă, existente sau viitoare.

## 2.9. Opțiuni ale populației

Opțiunile populației vor fi prezentate public în urma procedurii de implicare a publicului în elaborarea documentațiilor de tip P.U.D., procedură care în prezent este în curs de desfășurare.

Regulamentul prin care se va desfășura această procedură este cel specific sectorului 6 și este agreat de către Primăria Sectorului 6 și de către Consiliul Local al Sectorului 6.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1. Prevederi ale documentațiilor de urbanism în vigoare

Terenul studiat se află sub incidența P.U.Z. COORDONATOR SECTOR 6 aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 2/2016 și conform reglementărilor acestuia este amplasat în subzona funcțională **CB3 – Subzona polilor urbani principali**.

Conform P.U.Z. COORDONATOR SECTOR 6 aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 2/2016 au fost extrase următoarele reglementari urbanistice:

#### UTR CB3 – SUBZONA POLILOR URBANI PRINCIPALI

##### ➤ CB3 – SUBZONA POLILOR URBANI PRINCIPALI

##### Utilizări admise

- instituții și servicii, sedii ale unor organisme, servicii financiar-bancare și de asigurări, poșta și telecomunicații (infrastructură), servicii avansate manageriale, tehnice și profesionale (sedii de companii și firme), cercetare-dezvoltare, edituri, servicii pentru media, centre de informare, bibliotecă/mediatecă, activități asociative diverse, servicii profesionale, colective și personale;
- hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție, restaurante cofetării, cafenele, baruri, comerț, expoziții, recreere (cazino, dancing, cinema, centre de recreere, sport în spații acoperite), săli de conferințe, de spectacole și cinema de diferite capacități cu serviciile anexe;
- locuințe cu partiu special pentru profesii liberale;
- învățământ;
- unități mici și mijlocii, specializate în activități de producție abstractă și concretă în domeniul de vârf, activități manufacturiere și depozitare mic-gros legate de funcționarea polului terțiar;
- parcaje multietajate.

##### Utilizări admise cu condiționări

- întrucât realizarea acestor obiective se va derula în timp, terenul rămas neafectat în prima etapă și păstrat în rezervă va fi amenajat sumar ca un spațiu plantat accesibil locuitorilor, vegetația importantă urmând să facă parte din amenajarea definitivă a zonei;
- se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu dizabilități;
- în proximitatea aeroporturilor se va respecta avizul autorității aeronautice privind condițiile impuse de culoarul de zbor;
- se vor asigura circulații și piațete pietonale, precum și scuaruri atractive pentru recreere în cadru urban, în pondere de minim 10% din suprafața de teren.

##### Utilizări interzise

- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros, depozități de materiale refolosibile, platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate, orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

### Amplasarea clădirilor față de aliniament

- în zonele constituite retragerea va fi de 6,00 metri de la aliniament;
- pentru zonele destructurate în reconstrucție, pentru operațiuni pe terenuri libere sau cu statut juridic mixt, retragerea clădirilor publice va fi de 10,00 metri;
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime maximă față de aliniament care nu va depăși 20,00 metri.
- amplasarea de garaje și funcțiuni tehnice în subteran este permisă pe întreaga suprafață a parcelei până la limita propusă pentru domeniul public cu condiția asigurării suprafețelor obligatorii de spații verzi cu un strat de pământ vegetal cu o grosime de minim 2,00 metri.

### Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- clădirile se vor retrage de la limitele laterale la o distanță egală cu 1/3 din înălțime, dar nu cu mai puțin de 5,00 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 metri;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și cea posterioară ale parcelei este de minim 10,00 metri.

### Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6,00 metri numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumină naturală.

### Circulații și accesuri

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj cu dimensiunile de min. 4,00 metri lățime și 4,50 metri înălțime astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje, măsurată pe aliniament, nu va depăși 30,00 metri;
- circulațiile carosabile din campusuri și subzonele de cercetare vor fi prevăzute cu denivelări transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

### Staționarea autovehiculelor

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra/subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 metri înălțime;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj comun multietajat; aceste parcaje vor fi situate la distanța de maxim 150,00 metri.

### Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- Nu se limitează înălțimea clădirilor

### Spații plantate

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp.;
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm;
- în cazul tăierii unui arbore, se vor planta în compensare alți 10 arbori pe terenul propriu, iar în cazul în care nu există această posibilitate, plantarea se va executa pe o suprafață de teren indicată de către Administrația Lacuri Parcuri și Agrement București sau de Primăria Sectorului 6;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la fiecare 4 mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1,20 metri înălțime;
- în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare, iar în zonele de versanți ale cornișei Dâmboviței se recomandă speciile care prin tipul de rădăcini contribuie la stabilizarea pantelor;
- realizarea unei construcții noi va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 20% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului.
- realizarea unei construcții noi pe suprafețe mai mari de 1.000,00 mp va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi la sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor, și condiții de drenare a excesului de umiditate.

### Împrejmuiri

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri, vor avea un soclu opac de circa 0,60 metri, partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor fi dublate de gard viu;
- pe limitele laterale și posterioare, gardurile vor fi opace cu înălțimi de 2,50 metri;
- spre trotuare și circulații pietonale, nu sunt obligatorii garduri, dar se poate propune marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc.

### Procent maxim de ocupare a terenului

- **P.O.T. maxim = 70%** cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 80 % cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru diferite utilizări.

### Coeficient maxim de ocupare a terenului

- **C.U.T. maxim = 4,5** mp. ADC/mp. teren.
- Pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.
- posibilități de depășire a C.U.T.: proprietarii parcelelor, care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea primăriei. Actul notarial va conține acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. în domeniul public

fără a cere despăgubiri, cu condiția aprobării unui spor de depășire a suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața transferată în domeniul public.

- condiții de calcul a C.U.T.:
  - o C.U.T. în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața desfășurată construită și suprafața parcelei, conform definiției;
  - o în cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, C.U.T. se calculează având la baza suprafața terenului înainte de a fi făcut transferul către domeniul public, doar dacă proprietarul, în baza unui act notarial, își dă acordul trecerii în domeniul public a suprafeței de teren afectate fără a cere despăgubiri.
  - o în cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, iar proprietarii parcelelor nu sunt de acord cu transferul terenului în domeniul public fără a cere despăgubiri, C.U.T. se calculează având la bază suprafața terenului rămas neafectat de obiectivele de utilitate publică.

Regimul tehnic al terenului studiat permite realizarea de locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale, birouri, comerț, servicii și alte utilizări funcționale conexe.

Raportându-ne la regimul tehnic al terenului studiat, pe suprafața reglementată cu UTR **CB3** se va realiza un ansamblu de locuințe cu partiu special cu regim maxim de înălțime 2S+P+15E, la care se vor adăuga funcțiuni suplimentare precum cele de birouri, comerț și servicii.

### 3.2. Valorificarea cadrului natural

Se propune conservarea și îmbunătățirea calității mediului, printr-o judicioasă coordonare a factorilor poluanți în cadrul orașului, ținându-se seama de problemele specifice ale obiectivelor din zonă, existente sau viitoare.

Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimumul necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.

În cadrul intervenției se vor identifica, păstra și proteja arborii importanți existenți.

Pe teren va fi amenajat un spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi pe sol permeabil, iar restul va avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate.

Se recomandă ca spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă să fie înlăburate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

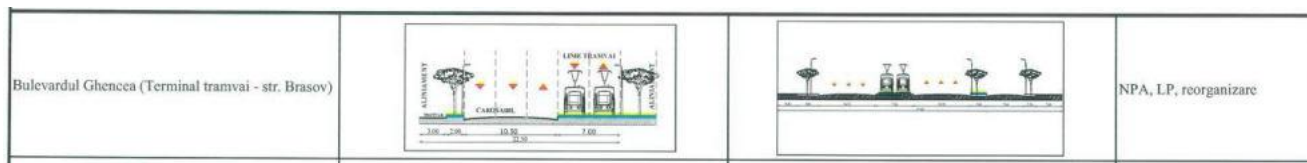
### 3.3. Modernizarea circulației

Prin P.U.Z. Coordonator sector 6, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 2/2016 în zonele de acces spre terenul studiat se propune lărgirea circulațiilor existente și realizarea unor noi circulații, după cum urmează:

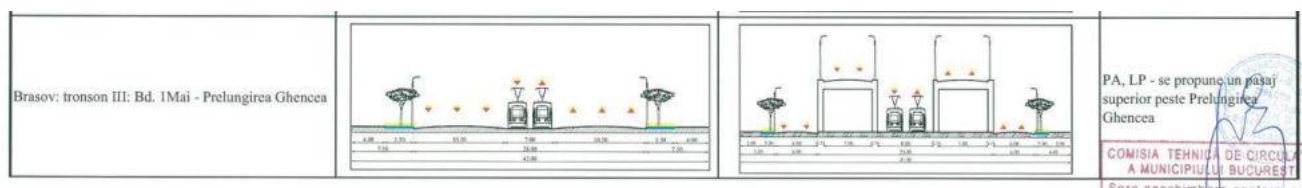
- Bulevardul Ghencea (spre est-tronson str. Brașov-Ghencea 77) – 45 m, fiind alcătuit din 21 m, circulație carosabilă, 3 benzi pe sens, zona tramvai de 8 m și circulații pietonale de-o parte și de alta a câte 7 m, respectiv 9 m, din care 2, respectiv 4 m spații verzi;
- Bulevardul Ghencea (spre est tronson Ghencea 77-Stadion Ghencea) – 53 m, fiind alcătuit din 27 m, circulație carosabilă, 3 benzi pe sens și locală cu 2 benzi (6 m), zona verde laterala de 3



m, zona tramvai de 8 m și circulații pietonale de-o parte și de alta a câte 7 m, respectiv 9 m, din care 2 m, respectiv 4 m spații verzi;



- Prelungirea străzii Brașov – tronson cu pasaj – 47 m, alcătuit din linii tramvai – 8 m și rampe acces pasaj suprateran cu câte 2 benzi pe sens – 8 m fiecare, străzi colectoare de-o parte și de alta, a câte 6 m carosabil fiecare (2 benzi pe sens) și trotuare de câte 5 m, ce includ spații verzi a câte 2 m fiecare;



- Prelungirea străzii Brașov – tronson la sud de pasaj – 39 m, alcătuit din linii tramvai - 8 m, artere laterale de-o parte și de alta a zonei centrale, a câte 10,5 m carosabil fiecare (3 benzi pe sens) și trotuare de câte 5 m, ce includ spații verzi a câte 2 m fiecare.

#### Staționarea autovehiculelor:

Soluția propusă va asigura necesarul de locuri de parcare în incinta studiată conform prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66 din 06.04.2006 care aprobă „Norme privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație pe teritoriul Municipiului București”.

### 3.4. Condiții de instituire a regimului de zona protejată/zona de protecție a monumentelor și/sau condiționări impuse de acestea

În zona studiată precum și în apropierea ei nu există zone declarate protejate, monumente istorice sau rezervații naturale care să implice restricții de construire.

Prezenta documentație nu oferă detalii tehnice de construire, însă prin proiectul de autorizație de construire ce va fi întocmit ulterior, vor fi precizate toate specificațiile necesare.

### 3.5. Asigurarea utilităților

Branșarea la rețelele publice edilitare existente în zonă se va realiza conform avizelor obținute de la operatorii: APA NOVA BUCUREȘTI S.A., DISTRIGAZ SUD REȚELE ȘI E-DISTRIBUȚIE MUNTENIA.

Amplasarea construcțiilor se va realiza ținând cont de condiționările ce trebuie respectate, precum și de zonele de protecție și de siguranță ale infrastructurii existente având în vedere ca lucrările să nu afecteze instalațiile și rețelele existente.

### 3.6. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici, retrageri

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru "CONSTRUIRE LOCUINȚE CU PARTIU SPECIAL PENTRU PROFESIUNI LIBERALE, COMERȚ ȘI ACTIVITĂȚI ASOCIATIVE DIVERSE, BRANȘARE ȘI RACORDARE LA UTILITĂȚI, ÎMPREJMUIRE ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI" în Bd. Ghencea nr. 77A, sector 6, Municipiul București, ce servește la reglementarea retragerilor și amplasarea construcțiilor pe terenul identificat cu N.C. 201020, însumând o suprafață totală de 19.212,96 mp (conform măsurători).

Clădirile propuse vor avea funcțiunea de locuințe cu partiu special pentru profesii liberale și funcțiuni complementare cu un regim maxim de înălțime de 2S+P+15E.

#### Locuințe cu partiu special pentru profesii liberale și funcțiuni complementare

Funcțiuni propuse: locuințe cu partiu special pentru profesii liberale, birouri, comerț și servicii

#### Amplasarea clădirilor față de aliniament

Accesul carosabil și pietonal pe teren se realizează de la nord din Bulevardul Ghencea, dar și de la vest din prelungirea străzii Brașov, artera de circulație materializată în teren, prin intermediul terenurilor aceluiași beneficiar ce fac parte din același Masterplan: N.C. 201018, 201023 și 201008.

Terenul nu are reglementate retrageri ale clădirilor de la circulațiile publice. De la circulațiile propuse în cadrul incintei clădirile vor respecta retrageri de minim 5 m fațadele principale și de minim 3 m, fațadele laterale.

Balcoanele și bovindou-urile pot depăși cu maxim 1,50 metri alinierea spre străzile propuse cu condiția ca pe fațada respectivă nu să depășească 1/3 din suprafața acesteia.

Se pot realiza balcoane, terase și zone de acces acoperite la parterul clădirilor pe toată distanța (3-5 m) dintre alinierea propusă (limita circulațiilor de incintă) și aliniament (în afara limitei edificabilului propus).

#### Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Construcțiile se vor retrage de la limitele laterale și/sau posterioare, în zonele de nord, est și vest, la o distanță de minim 7,50 m.

Balcoanele și bovindou-urile pot depăși cu maxim 1,50 metri retragerile laterale minime propuse cu condiția ca pe fațada respectivă nu să depășească 1/3 din suprafața acesteia.

Se pot realiza balcoane, terase și zone de acces acoperite la parterul clădirilor care pot depăși cu maxim 3-5 metri retragerile laterale minime propuse (în afara limitei edificabilului propus).

Clădirile nu se vor retrage de la limitele laterale și/sau posterioare în zona de sud și sud-vest a parcelei, acestea se vor amplasa pe limitele proprietății formând calcane spre terenul învecinat cu NC 201023.

#### Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Clădirile situate pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțe minime de 20,00 m.

Balcoanele și bovindou-urile pot depăși cu maxim 1,50 metri pe fiecare parte distanțele minime propuse între clădiri cu condiția ca pe fiecare din fațadele respective să nu depășească 1/3 din suprafața.

Se pot realiza balcoane, terase și zone de acces acoperite la parterul clădirilor care pot depăși cu maxim 5 metri, pe fiecare parte, distanțele minime propuse între clădiri.

Retragerile si distantele intre construcțiilor propuse vor fi detaliate in Planul de reglementări urbanistice aferent P.U.D.

### Circulații, accesuri și parcaje

Accesul principal va fi realizat din Bd. Ghencea prin intermediu prelungirii străzii Brașov, teren al aceluiași sau al arterelor de circulație propuse prin proiectele de la Ghencea 77 si Ghencea 83.

Staționarea și parcare a autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice conform legislației in vigoare.

Profiluri artere propuse prin P.U.D.

- Circulație principala de incinta la sudul terenului – 13 m, profil alcătuit din carosabil de 7 m (1 banda pe sens) si trotuare de 3 m pe fiecare parte din care 1 m spațiu verde
- Circulații secundare de incinta la estul si vestul terenului – 14 m, profil alcătuit din carosabil de 6 m (1 banda pe sens), trotuare de 1,5 m pe fiecare parte si parcări pe o parte
- Circulație secundara de incinta la nordul terenului – 9 m profil alcătuit din carosabil de 6 m (1 banda pe sens) si trotuar de 1,5 m, pe fiecare parte
- Pe arterele de incinta se pot amplasa locuri de parcare.

### Indici și indicatori urbanistici propuși:

Suprafață teren = 19.212,96 mp

Suprafață construită max. propusă = 10.567,13 mp – 70%

Suprafață desfășurată max. propusă = 86.458,32 mp

Suprafață min. spații verzi = 5.763,89 mp – 30% - din care:

- o Suprafață min. spații verzi pe sol permeabil – 3.842,59 mp – 20%
- o Suprafață spații verzi pe strat vegetal (restul pana la 30%) – cca. 1.921,30 mp – 10%

Retrageri:

- 3,00-5,00 m de la aliniamentul de incinta propus
- 7,50 m față de limitele laterale si posterioare
- Balcoanele pot depăși fațadele construcțiilor propuse cu max. 1,50 m
- Terasesele de la nivelul parterului pot depăși fațadele construcțiilor cu max. 5,00 m

H max. propus = 60 m

Rh max. propus = 2S+P+15E

P.O.T. max. propus = 55%

C.U.T. max. propus = 4,5

BILANT COMPARATIV				
ZONA - UTR - CB3	CONFORM PUZ COORDONATOR SECTOR 6		PROPUS	
	MP	%	MP	%
SUPRAFATA TEREN	19.212,96	100,00	19.212,96	100,00
SUPRAFATA SPATII VERZI*	5.763,89	30,00	5.763,89	30,00
SUPRAFATA CIRCULATII	-	-	2.881,94	15,00
SUPRAFATA CONSTRUITA/P.O.T.	13.449,07	70,00	10.567,13	55,00
SUPRAFATA DESFAURATA/C.U.T.	86.458,32	4,50	86.458,32	4,50
Rh maxim	nelimitat		2S+P+15	
H maxim	nelimitat		60	
*Realizarea oricărei construcții noi va fi condiționată de amenajarea și întreținerea corespunzătoare a unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi pe sol permeabil, iar restul va avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor sau pomilor mici și condiții de drenare a excesului de umiditate.				

#### 4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția urbanistică a viitoarei investiții va urmări integrarea coerentă a acestuia în țesutul în curs de constituire, în care predomină funcțiunea de locuire cu un regim de înălțime variabil de la mic la mare, prin implementarea prevederilor formulate în documentația de urbanism.

Data  
Ianuarie 2024

Întocmit,  
Urb. Alexandru Chirita

Șef proiect,  
Urb. Ioana Daniela Roșioru