



SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF ȘI PLANIFICARE TERITORIALĂ

COMPARTIMENTUL STUDII URBANISTICE ȘI SISTEMATIZARE URBANĂ

Către:

**CONSILIUL LOCAL SECTOR 6
COMISIA DE URBANISM, LUCRĂRI PUBLICE ȘI PROTECȚIA MEDIULUI**

Spre știință:

S.C. STEN CONSULTING S.R.L.
str. Praga nr. 2, sector 1, București

Ca urmare a solicitării privind aprobarea **P.U.D. – Bulevardul Ghencea nr. 91E – construire spații comerciale multifuncționale și spații cu funcțiuni complementare locuirii. S teren = 16.365 mp.**

În temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, ale Regulamentului General de Urbanism și având în vedere recomandările Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajare Teritoriu a Sectorului 6, se eliberează prezentul:

AVIZ TEHNIC

Nr. 41897/9/7/19.09.2022 din 10.01.2023

al Arhitectului Șef cu următoarele condiții:

M2: P.O.T. propus = 33%; C.U.T. maxim = 3,0 mp A.D.C./mp teren;

Regim de înălțime: P+Et. tehnic, P+1E; H max = 10,00 m.

REGIM JURIDIC TEREN: proprietate privată persoană juridică.

Se avizează favorabil construirea unor spații comerciale multifuncționale și spații cu funcțiuni complementare locuirii care se vor înscrie în următorul regulament de construire: spre nord la minim 5,00 m față de limita de proprietate; spre est la 5,00 m față de viitoarea limită de proprietate; spre sud la 5,00 m față de viitoarea limită de proprietate; spre vest la minim 10,00 m față de limita de proprietate.

STUDII APROBATE PE AMPLASAMENT:

P.U.Z. Coordonator Sector 6: zona **M2** – subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte.

Utilizări admise: instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier; sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; servicii sociale, colective și personale; sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.; lăcașuri de cult; comerț cu amănuntul; activități manufacturiere; depozitare mic-gros; hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.; sport și recreere în spații acoperite; parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate – scuaruri; locuințe cu partiu obișnuit; locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale.

Utilizări admise cu condiționări: toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare; se admit activități în care accesul publicului nu este liber, numai cu condiția ca să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă; în zonele existente, se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30% din ADC pe parcela în cauză; se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri, cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor existente fără a fi afectate spațiile verzi existente; se mențin unitățile productive actuale cu condiția să nu fie poluante, să nu prezinte risc tehnologic sau să fie incomode prin traficul generat și să fie compatibile ca funcționare și aspect cu zona mixtă și a obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului București; se admit stații de întreținere auto și spălătorii cu capacitate de până la 5 posturi cu condiția obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului a Municipiului București; construcții provizorii de orice natură, inclusiv cele pentru organizarea de șantier pe durata existenței șantierului, cu respectarea legislației în vigoare; stații de alimentare cu carburanți cu condiția obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului București și cu condiția respectării prevederilor Normativului NP 004 din 2005 pentru proiectarea, executarea, exploatarea, dezafectarea și postutilizarea stațiilor de distribuție carburanți la autovehicule și a H.C.G.M.B. nr. 120/2012 privind regimul de amplasare a stațiilor de distribuție a carburanților pentru alimentarea autovehiculelor în municipiul București.

P.O.T. maxim = 70%; C.U.T. maxim = 3 mp A.D.C./mp teren.

Elaborator P.U.D.: **S.C. ATLANT CONSULT GRUP S.R.L.**
Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: **arh. Adrian A. Luca**

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice anexată și vizată spre neschimbare.
Al doilea exemplar al documentației se păstrează în arhiva Serviciului Urbanism și Amenajare Teritoriu, Studii Urbanistice.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu prevederile art. 63, alin. (2), lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D.

Documentația tehnică pentru autorizarea lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

Șef serviciu: **ing. Adriana Gheorghe**

Redactat 3 ex.: **cons. Alexandra Crudu**

COMISIA TEHNICĂ DE URBANISM ȘI AMENAJARE TERITORIU

urb. Matei Coceci, arh. Adrian Luca, arh. Bogdan Brănescu, arh. Șerban Marinescu, arh. Mircea Silviu Chira, arh. Bogdan Bobic, arh. urb. Moscu Cristian

ROMANIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 176/12.6 din 23.02 2022

ÎN SCOPUL: construire spații comerciale multifuncționale cu regim de înălțime S+P+1-2E, spații cu funcțiuni complementare locuirii și împrejmuire teren.

Ca urmare a Cererii adresate de **S.C. STEN CONSULTING S.R.L.**, [redacted]
[redacted] cu domiciliul / sediul în județul [redacted], municipiul / orașul / comuna [redacted], satul / sectorul [redacted], cod poștal [redacted],
[redacted] str. [redacted] nr. [redacted], bloc [redacted], scara [redacted], etaj [redacted], ap. [redacted], telefon / fax [redacted], e-mail [redacted], înregistrată la nr. 560
din 06.01.2022,

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în municipiul București, sectorul 6, cod poștal [redacted], b-dul
Ghencea nr. 91E, bloc [redacted], scara [redacted], etaj [redacted], ap. [redacted] 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 Extrasului de Carte funciară nr. [redacted] deține teren în suprafață de
16.365 mp - număr cadastral [redacted], situat în b-dul Ghencea nr. 91E. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară [redacted] cu
Încheierile nr. [redacted] (dezmembrare, cumpărare, notare Minută din data de 21.08.2015 încheiată între S.C. STEN
CONSULTING S.R.L. și M.Ap.N. prin care părțile au convenit ca dreptul de acces pietonal și auto la calea publică să se facă
pe drumul exploatat; notare actualizare informații tehnice privind modificare limite de proprietate, notare drept de servitute de
trecere, acces pietonal și auto precum și dreptul legal de trecere pentru utilități cu titlu gratuit asupra imobilului identificat cu
numărul cadastral [redacted] notare actualizare informații tehnice cu privire la modificare adresă poștală; notare recepție de
dezmembrare a imobilului în 2 loturi identificate cu numerele cadastrale [redacted], notare recepție de dezmembrare a
imobilului în 2 loturi identificate cu numerele cadastrale [redacted], notare recepție propunere de dezmembrare în 2
loturi identificate cu numerele cadastrale [redacted]; notare referat de dezmembrare a imobilului cu numărul cadastral
[redacted] rezultând 4 imobile identificate cu numerele cadastrale de la [redacted], nr. [redacted] (notare
interdicții de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare și amenajare în favoarea
CREDIT EUROPE BANK N.V.), nr. [redacted] (notare actualizare informații tehnice cu privire la numărul poștal) și
[redacted] (notare certificat de adresă poștală).

Cu Încheierea nr. [redacted] se intabulează dreptul de ipotecă și notarea interdicțiilor de înstrăinare, închiriere, grevare,
demolare, construire și dezmembrare în favoarea CREDIT EUROPE BANK (HOLLAND) N.V. fostă FINANSBANK
(HOLLAND) N.V. și se radiază interdicțiile de construire și dezmembrare).

Cu Încheierea nr. [redacted] se intabulează dreptul de ipotecă în favoarea CREDIT EUROPE BANK N.V.

Adresa poștală - b-dul Ghencea nr. 91E - a fost atribuită provizoriu în baza Certificatului de numerotare nr.
[redacted] emis de P.M.B. - cu mențiunea că accesul este descris în Actul de
lotizare a terenului autentificat sub nr. [redacted]

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: teren în suprafață de 16.365 mp.

Se solicită: construire spații comerciale multifuncționale cu regim de înălțime S+P+1-2E, spații cu funcțiuni complementare
locuirii și împrejmuire teren.

Destinația: conform P.U.Z. Coordonator Sector 6 imobilul se află situat în zona M2 - subzonă mixtă situată în afara limitelor
zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri, cu accente înalte.
P.O.T. maxim = 70%, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 m) pentru
activități comerciale, săli de spectacole, garaje etc; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema
beneficiarului; C.U.T maxim = 3,0 mp ADC/mp teren.

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 și a P.U.Z. Coordonator Sector 6.

Terenul este afectat de circulațiile prevăzute a se realiza prin P.U.Z. Coordonator Sector 6, gradul de afectare urmând
a fi stabilit prin aviz al Comisiei Tehnice de Circulație - P.M.B., corelat cu studii topografice pentru delimitarea
terenului.

Se permite construirea unor spații comerciale multifuncționale cu regim de înălțime S+P+1-2E, spații cu funcțiuni
complementare locuirii 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,
accesele auto și pietonale, conformarea arhitectural - volumetrică, conformarea spațiilor publice. P.O.T. maxim = 70%. C.U.T.
maxim = 3,0 mp ADC/mp teren.

Nr. înreg. 560 din 06.01.2022

Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,00 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade.

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

Realizarea unei construcții noi 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 de 2,00 metri, 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.

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 în conformitate cu prevederile H.C.G.M.B. nr. 66/2006 și în conformitate cu art. 13¹ din Legea nr. 101/2020 pentru modificarea și completarea Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor. Se permite împrejmuirea terenului astfel: spre stradă sau spre domeniul public împrejmuirea va fi transparentă și va avea înălțimea de maxim 2,00 m, din care un soclu opac de 0,60 m; în toate cazurile se va asigura perceperea de către trecător a fațadei cu vedere la stradă; se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor; gardurile spre limitele separate vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 m.

Împrejmuirea realizată pe viitoarele limite de proprietate va fi definitivă. În cazul în care împrejmuirea se va realiza pe limitele de proprietate afectate, aceasta va fi dezafectată în momentul aplicării reglementărilor de urbanism prevăzute în zonă.

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 și să nu abandoneze sau să depoziteze deșeuri provenite din construcții și/sau demolări pe domeniul public sau privat.

Notă: 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 proiectanți 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 EIA) 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/CE, 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/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere 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 emitere 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 stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea execu-

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

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
- gaze naturale - S.C. Distrigaz Sud Rețele S.R.L.
- telefonizare - S.C. Telekom 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
- acord deținător drept de ipotecă

d.2. avize și acorduri privind:

- securitatea la incendiu
- 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 geotehnic;

calculul coeficientului de transfer termic G; studiu elaborat de proiectant privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic, funcțional și al mediului înconjurător a utilizării sistemelor alternative de înaltă eficiență de producție a energiei; referate de verificare; deviz general al lucrărilor, întocmit 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.

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,

CIBRIAN CIUCU

DEMIREI, SPIRIDON

ARHITECT SEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

Șef Serviciu: ing. Adriana Gheorghe
Întocmit 2 ex. – ing. Corina-Monica Iuga

Achitat taxa de 170,00 lei, conform Chitanței nr. 76823 din 06.01.2022
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 23.02.2022

Nr. înreg. 560 din 06.01.2022

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 _____ 2022

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. 560 din 06.01.2022





MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**
lucrarii: **MAGAZINE**
(spatii comerciale multifunctionale pentru produse alimentare si bunuri de larg consum),
IN DOUA ETAPE:
Etapa 1: corp A-magazin LIDL cu regim de inaltime P+Etaj tehnic
Etapa 2: corp B cu regim de inaltime P+1E
AMENAJARE SI IMPREJMUIRE TEREN
b-dul Ghencea nr.91E [] Bucuresti, sector 6

Beneficiari: **STEN CONSULTING SRL**

Proiectant: **ATLANT CONSULT GRUP SRL**

Data elaborarii: iulie 2022

1.2. Obiectul lucrarii

Prezentul **PLAN URBANISTIC DE DETALIU** are ca tema studierea conditiilor de realizare a unor **constructii definitive cu functiunea magazine (spatii comerciale multifunctionale pentru produse alimentare si bunuri de larg consum) in doua etape: etapa 1 - corp A-magazin LIDL cu regim de inaltime P+Etaj tehnic si etapa 2 - corp B cu regim de inaltime P+1E, amenajare si imprejmuire teren**, pe amplasamentul situat in b-dul Ghencea nr.91E, Bucuresti sector 6, are numarul cadastral [] si este inregistrat in Cartea Funciara a sectorului 6 sub [], Bucuresti.

2. INCADRARE IN ZONA

2.1. Concluzii din documentatiile elaborate anterior

Terenul se afla in zona de nord-vest a Capitalei, pe b-dul Ghencea nr.91E (N[]) din sectorul 6, este intravilan si are o suprafata de de 16365.00mp conform actelor de proprietate si masuratorilor cadastrale.

La elaborarea acestei documentatii s-au respectat:

- prevederile din PUG municipiul Bucuresti aprobat cu HCGMB nr.269/2000, prelungit cu HCGMB 232/2012 si RLU aferent.
- prevederile din PUZ coordonator sector 6 aprobat cu HCGMB nr.278/2013 cu modificarile si completarile ulterioare cu HCGMB nr.293/2013, HCGMB nr.2/2016 si RLU aferent.
- CU nr.126/12G din 23.02.2022 emis de Primaria sectorului 6.

2.2. Generalitati – caracterul zonei

Conform **PUZ coordonator sector 6** imobilul din b-dul Ghencea nr.91E, sector 6, N[], se afla in **subzona M2 – subzona mixta situata in afara zonei protejate cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+14 niveluri cu accente inalte.**

3. SITUATIA EXISTENTA

- **PLAN SITUATIE EXISTENTA pentru terenul care a generat planul urbanistic de detaliu (imobilul din bd. Ghencea nr.91E) precum si pentru zona adiacenta este cuprinsa in plansa nr. A.03 (scara 1/500) si plansa A.04 – documentar foto situatie existenta.**

3.1. Caile de comunicatie

Amplasamentul este situat pe b-dul Ghencea nr.91E (N[]), in vecinatatea nodurilor comerciale de-a lungul b-dului Ghencea, Prelungirea Ghencea si strazii Brasov. In prezent, zona fiind in curs de structurare, accesul se va realiza pe traseul viitorului drum expres (amenajat prin conventia partilor interesate) si din drumul

de exploatare aflat pe latura de nord-vest a amplasamentului, existand posibilitatea ca in viitor accesul sa se poata face si din drumul ce va fi amenajat pe latura de nord-est si sud-est a ansamblului.

3.2. Limite si vecinatati

In prezent terenul situat in din b-dul Ghencea nr. 91E [] , sector 6, este liber de constructii.

Terenul mai sus mentionat are forma in plan a unui poligon, cu urmatoarele vecinatati:

- ◆ la nord-est - aliniament la drum (bd. Ghencea nr.91A [] – proprietate privata;
- ◆ la nord-vest – teren privat [] – proprietate privata;
- ◆ la sud-est – drum privat [] – proprietate privata;
- ◆ la sud-vest - drum privat [] – proprietate privata;

3.3. Regim de proprietate

Regimul de proprietate al imobilelor cuprinse in zona studiata este proprietate privata persoane fizice/juridice si domeniu public/privat al municipiului Bucuresti.

3.4. Regim juridic al proprietatii care a generat PUD-ul

Proprietar persoana juridica: STEN CONSULTING SRL, conform contract de vanzare-cumparare []

[] autentificat de BNP Riba Meltiade, pentru imobilul din bd. Ghencea nr. 91, Bucuresti, sector 6, [] cu o suprafata totala de 138745.60mp.

In urma dezmembrarii terenului mai sus mentionat (pentru istoric vezi extras de carte funciara) a rezultat imobilul din bd. Ghencea nr.91E, [] cu o suprafata de 16365.00mp conform actelor de proprietate si masuratorilor cadastrale, proprietar persoana juridica STEN CONSULTING SRL.

4. REGLEMENTARI URBANISTICE

Prezentul *PLAN URBANISTIC DE DETALIU* se propune *Consiliului Local* al sectorului 6 aprobarea unui regulament de construire *pentru realizarea unor constructii definitive cu functiunea magazine (spatii comerciale multifunctionale pentru produse alimentare si bunuri de larg consum) in doua etape: etapa 1 - corp A-magazin LIDL cu regim de inaltime P+Etaj tehnic si etapa 2 - corp B cu regim de inaltime P+1E, amenajare si imprejmuire teren*, pe amplasamentul situat in b-dul Ghencea nr.91E, Bucuresti sector 6.

- *Elementele de regulament de construire si amenajari sunt cuprinse in plansa nr. A.08 – REGLEMENTARI URBANISTICE (scara 1/500).*

4.1. Alinierea constructiilor propuse

Noile constructii se vor inscrie intr-un edificabil determinat de urmatoarele retrageri si alinieri conform *plan amplasament* (scara 1/2000):

- ◆ **retragere 5.00m** fata de limita nord-est, adiacenta sensului giratoriu []
- ◆ **retragere 5.00m** fata de limita sud-est a proprietatii, adiacenta drumului privat []
- ◆ **retragere 5.00m** fata de limita sud-vest, adiacenta drumului privat []
- ◆ **retragere 10.00m** fata de limita de nord-vest a proprietatii.

4.2. Bilant teritorial maxim

Constructiile vor respecta urmatorii indicatori de bilant maxim din PUZ coordonator sector 6 aprobat cu HCGMB nr.278/2013 cu modificarile si completarile ulterioare cu HCGMB nr.293/2013, HCGMB nr.2/2016:

P.O.T. max.	70%
C.U.T. max.	3.0 mp ADC/mp teren
H. max.	Nu se limiteaza
R.H. max.	Nu se limiteaza

4.3. Bilant teritorial propus

Constructiile nou propuse din b-dul Ghencea nr.91E, sector 6, cu functiunea *magazine (spatii comerciale multifunctionale pentru produse alimentare si bunuri de larg consum) in doua etape: etapa 1 - corp A-magazin LIDL cu regim de inaltime P+Etaj tehnic si etapa 2 - corp B cu regim de inaltime P+1E*, au urmatoarele caracteristici de suprafata:

- **Arie teren conform masuratori cadastrale = 16365.00mp.**
- Aria construita pentru calculul POT (conform Legii 350/2001 actualizata, anexa 2) = 5364.25mp.
- Aria desfasurata pentru calcul CUT (conform Legii 350/2001 actualizata, anexa 2) = 8036.33mp.
- Suprafata spatiilor verzi = 4987.36mp = 30%
- Aria circulatie carosabila si parcare = 8823.93mp=53.9%.

P.O.T. max.		33%
C.U.T. max.		0.5 mp ADC/mp teren
H. max.	corp A LIDL	7.00m
	corp B	10.00m
R.H. max.	corp A LIDL	P+Etaj tehnic
	corp B	P + 1E

4.3. Parcarea si gararea

Conform HCGMB 66/2006 parcarea si gararea se vor asigura in incinta proprie, la nivelul solului. Accesul se va realiza perimetral pe latura de NE, latura de SV si latura de SE a proprietatii.

4.4. Asigurarea utilitatilor

Toate utilitatile se vor asigura prin racordarea la retelele publice existente cu acordul detinatorilor acestora. Colectarea deseurilor menajere se va realiza de catre serviciile de salubritate conform contractelor incheiate de catre proprietar.

4.5. Imaginea de ansamblu

Referintele tipologice ale acestui proiect sunt atentia fata de unicitatea structurala a amplasamentului cat si dorintele exprimate de beneficiar. La solicitarea beneficiarului se propune un regim de inaltime S+P+8E, care sa utilizeze la maxim potentialul zonei in vederea rentabilizarii investitiei. La alegerea materialele de finisaj se vor avea in vedere recomandarile regulamentului local de urbanism si dorintele beneficiarului astfel incat acestea sa contribuie la cresterea calitatii imaginii constructiei, si integrarea acesteia in arealul local.

4.6. Spatii verzi

Spatiul verde constituie o componenta principala a ansamblului urbanistic prin functiunile multiple pe care le indeplineste ca element de recreare si odihna si de completare a ansamblurilor arhitecturale in toate compartimentele ce compun cadrul de viata, precum si ca factor de imbunatatire a microclimatului, de punere in valoare sau de corectare a deficientelor cadrului natural si de atenuare sau anihilare a unor nocivitati. Spatiul verde amenajat in incinta are scopul de a crea conditii pentru recrearea si odihna locatarilor, de a ameliora factorii climatici si de a completa ansamblul arhitectural. Vegetatia va fi dispusa intr-un mod cat mai natural si totodata decorativ. Grupurile de arbori si arbusti constituie amestecuri de esente, de culori, de forme si de dimensiuni cat mai variate. Plantatia se realizeaza cu arbori din anumite specii si cu puieti de talie mica sau medie special produsii in acest scop. Pentru realizarea unor efecte decorative in timpul noptii se va acorda o deosebita atentie sistemului de iluminare a spatiului verde, cu ajutorul caruia se va urmari sa se sublinieze anumite aspecte ale compozitiei. Se va urmari valorificarea, in special, a coloritului plantelor prin instalarea de corpuri de iluminat pitice, si se vor valorifica perspectivele prin utilizarea surselor de lumina adecvate. Amenajarea si intretinerea spatiilor verzi respectiv cositul ierbii toaletarea si taierea arborilor uscati cade in sarcina proprietarilor imobilului.

6. CONCLUZII

Pentru realizarea *construcțiilor definitive cu funcțiunea magazine comerciale (spatii comerciale multifunctionale) in doua etape: etapa 1 - corp A-magazin LIDL cu regim de inaltime P+Etaj tehnic si etapa 2 - corp B cu regim de inaltime P+1E, amenajare si imprejmuire teren*, situat in Bucuresti, b-dul Ghencea 91E (NC) , sector 6, se vor avea in vedere urmatoarele:

- ◆ Aprobarea *planului urbanistic de detaliu* de catre Consiliul Local al sectorului 6 si intocmirea proiectului tehnic pentru obtinerea autorizatiei de construire;
- ◆ Respectarea in faza de proiectare a conditiilor impuse prin avize si acorduri;
- ◆ Respectarea in faza de construire a proiectului autorizat si consultarea proiectantului la fazele determinante conform normativelor in vigoare.
- ◆ Realizarea spatiilor verzi si refacerea plantatiilor necesare ansamblului;
- ◆ Pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese carosabile si pietonale, circulatii interioare si parcaje.

proiectant specialitate

ARHITECTURA & URBANISM
ATLANT CONSULT GRUP s.r.l.
 BIROU DE PROIECTARE

Director,

Is

Proiectat,

Is

arh. ADRIAN LUCA

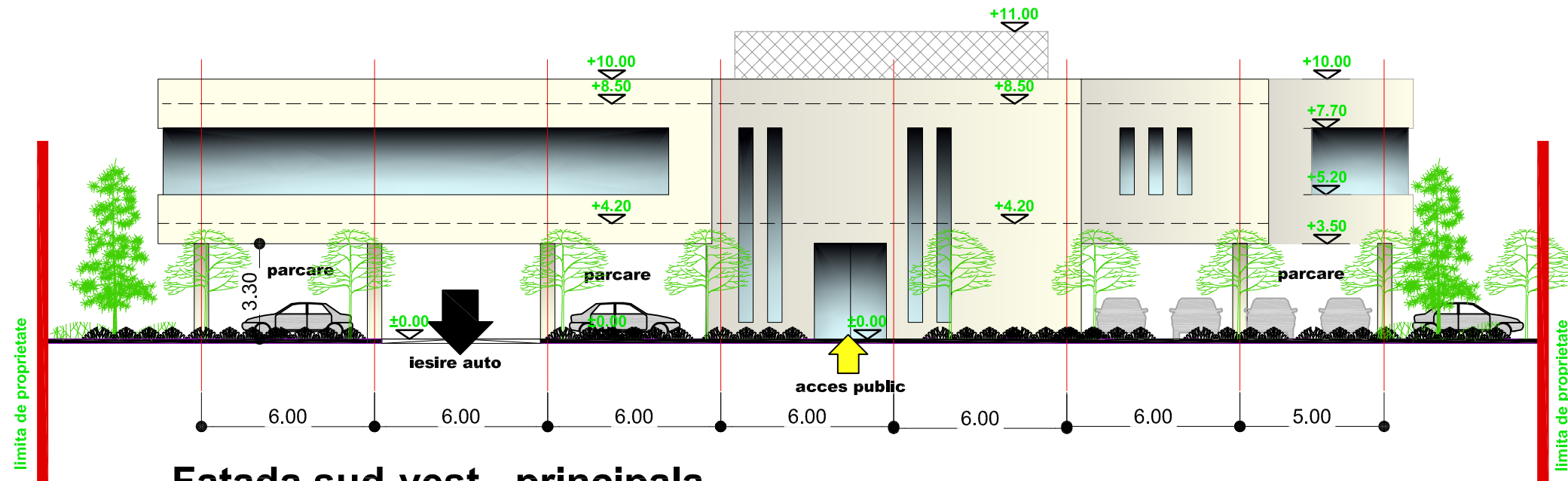
arh. ADRIAN LUCA



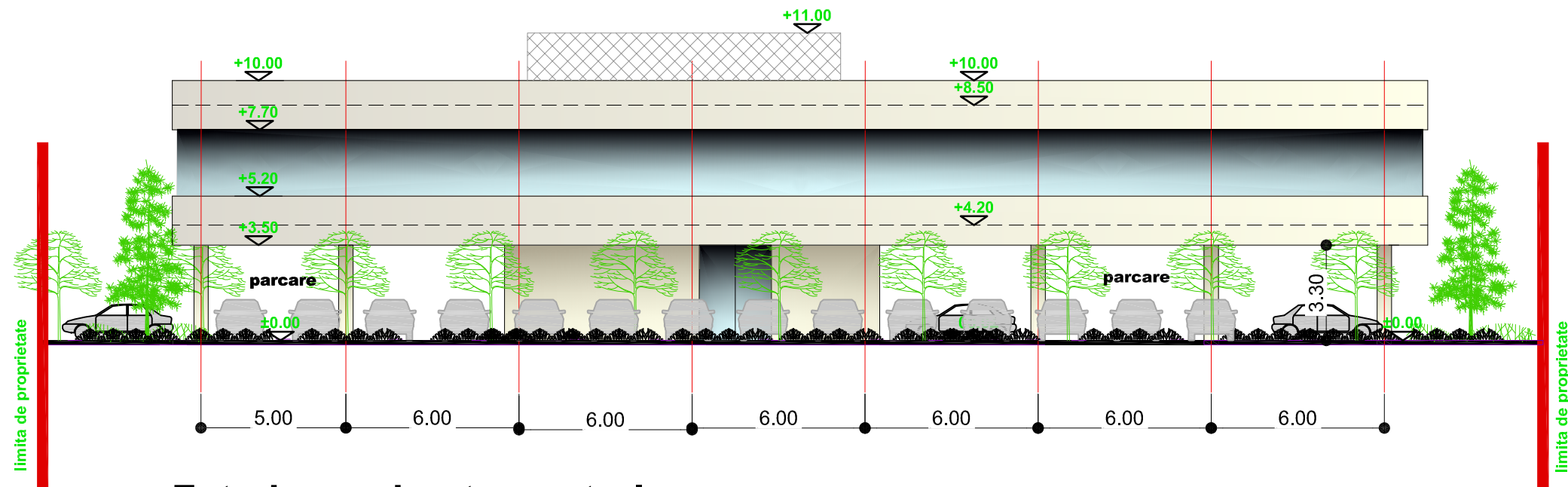







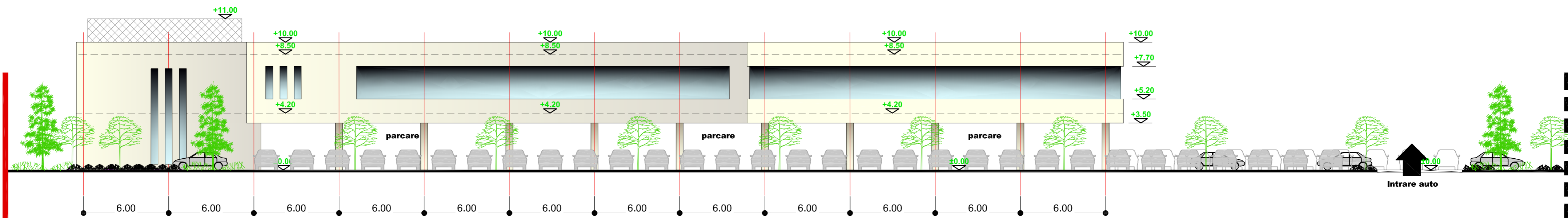


Fatada sud-vest - principala

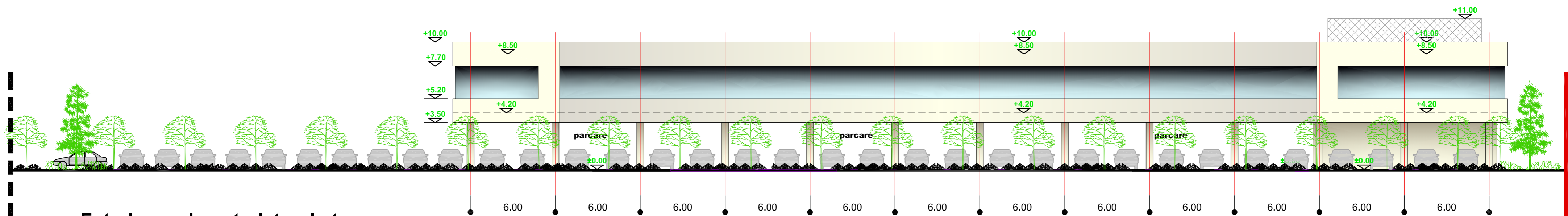


Fatada nord-est - posterioara

 ATLANT CONSULT GRUP BUCURESTI sector 3, str. Theodor Sperantia nr.130 TEL: 0722.76.14.67	J40/18245/2006 BIROU DE PROIECTARE mail: adrian.luca@atlant.ro	Titlu proiect: MAGAZINE (spatii comerciale multifunctionale pentru produse alimentare si bunuri de larg consum) in doua etape: etapa 1 corp A-magazin LIDL cu regim de inaltime P+Et.tehnic si etapa 2-corp B cu regim de inaltime P+1E, amenajare si imprejurire teren		Proiect nr. 90/2022
		Beneficiar: STEN CONSULTING SRL Amplasament: b-dul Ghencea nr.91E , sector 6, Bucuresti, NC 240146		FAZA IT
LICENTA AUTODESK, ADOBE, COREL		Scara 1/200	Titlu plansa: CORP B - FATADE	
Intocmit Verificat Desenat	STEN CONSULTING SRL arh. ADRIAN LUCA c.arh. D.O. FLUERARU	Data 2022	Plansa nr. IT . 04	



Fatada sud-est - lateral dreapta



Fatada nord-vest - lateral stanga

ATLANT CONSULT GRUP BUCURESTI sector 3, str. Theodor Speranta nr.103 TEL: 0722.76.14.67 LICENTA AUTODESK, ADOBE, COREL		J40/18245/2006 BIROU DE PROIECTARE mail: adrian.luca@atlant.ro	Titlu proiect: MAGAZINE (spatii comerciale multifunctionale pentru produse alimentare si bunuri de larg consum) in doua etape: etapa 1 corp Amagazin LEL cu regim de inaltime P+Et, tehnic si etapa 2corp B cu regim de inaltime P+1E, amenajare si imprejurire teren	Proiect nr. 90/2022
Intocmit: STEN CONSULTING SRL Verificat: arh. ADRIAN LUCA Desenat: c.arh. D.O. FLUERARU	Scara: 1/200 Data: 2022	Beneficiar: STEN CONSULTING SRL Amplasament: b-dul Ghencea nr.91E , sector 6, Bucuresti, NC 240146 Titlu plansa: CORP B - FATADE	FAZA IT Plansa nr. IT . 05	limita de proprietate

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

bd. GHENCEA nr.91E, NC 240146

Bucuresti, sector 6

08. REGLEMENTARI URBANISTICE

LEGENDA:

TEREN CARE A GENERAT PUD-ul
b-dul GHENCEA nr. 91E, NC 240146
sector 6, Bucuresti

Proprietar/Beneficiar: **STEN CONSULTING srl**

conform: - Contract de vanzare-cumparare nr.665/26.04.2007
 BNP Mellitade Riba.

- Imobil cu Numar Cadastral 240146
 - Imobil inscris in Cartea Funciara nr.240146 OCPIB S6

S teren = 16365.00 mp (conform actelor de proprietate si masuratorilor cadastrale)

Edificabil maxim

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterali D(i,i+1)
	E [m]	N [m]	
200	582628.481	323814.821	233.374
224	582521.989	323807.161	11.451
223	582513.259	323599.750	11.491
222	582501.806	323600.678	43.397
221	582463.191	323620.482	289.369
99	582595.230	323877.970	29.544
206	582621.544	323864.538	2.760
205	582622.985	323862.184	2.740
204	582623.834	323859.579	33.694
203	582630.562	323826.564	5.374
202	582630.735	323821.193	5.373
201	582629.121	323816.068	1.402

S(ST)=16365mp P=669.968m

- Limite de proprietate
- FOSTA limita de proprietate bd.Ghencea nr.91 - inainte de actualizare

MOD DE UTILIZARE A TERENULUI

- Zone comert si servicii
- Zone in curs de structurare
- Teren liber de constructii

CONSTRUCTII

- Comert-servicii
- REGIM DE INALTIME
- Cladiri joase (P - P+2)
- Cladiri medii (P+4)
- Cladiri inalte (H>P+4)

CIRCULATII

- Circulatie carosabila privata cu caracter public
- Circulatie pietonala
- Spatiu verde in lungul circulatiilor, gradini de fatada, zone plantate incinte

ETAPA 1 - corp A LIDL

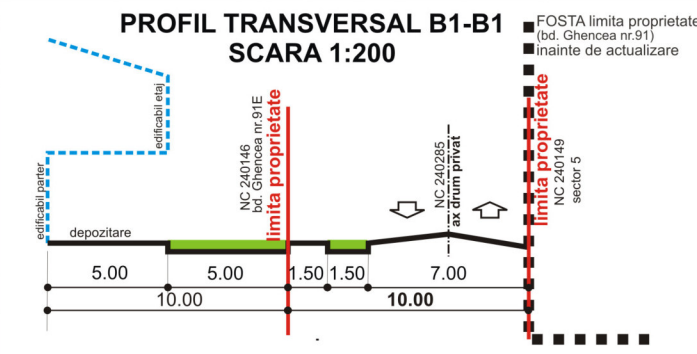
- Magazin comercial P+Etaj tehnic (spatii comerciale multifunctionale)
- Parcare si circulatie auto incinta
- Spatiu verde incinta
- Acces pietonal magazin
- Intrare/iesire autovehicule

ETAPA 2 - corp B

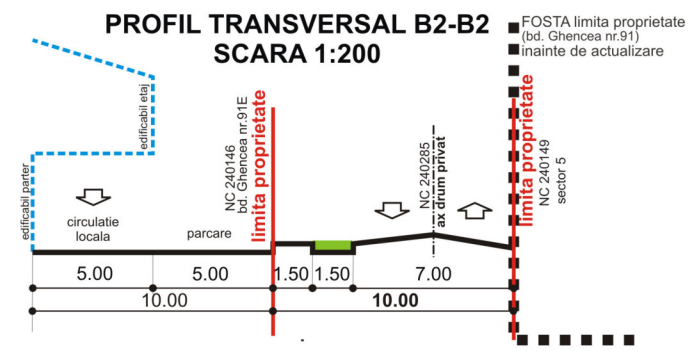
- Magazin comercial P+1E (spatii comerciale multifunctionale)
- Parcare si circulatie auto incinta
- Spatiu verde incinta
- Acces pietonal magazin
- Intrare/iesire autovehicule

	corp A	corp B	TOTAL
Suprafata teren (mp)	(10000)	(6365)	16365.0
Suprafata construita la sol (mp)	2352.50	2864.25	5364.25
Suprafata construit-desfasurata (mp)	2352.50	5683.83	8036.33
Suprafata carosabila si parcare (mp)	4516.72	4307.21	8823.93
Numar locuri de parcare	120	159	279
Suprafata spatiilor verzi (mp)	3088.78	1898.58	4987.36 = 30%
H.max.	7.00	10.00	
Regim de inaltime	P+E.technic	P+1E	
POT	25%	45%	33%
CUT	-	-	0.5

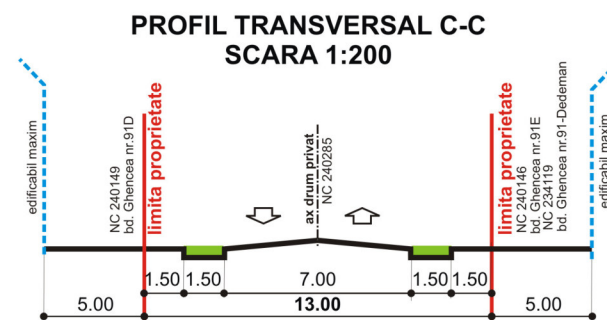
PROFIL TRANSVERSAL B1-B1 SCARA 1:200



PROFIL TRANSVERSAL B2-B2 SCARA 1:200



PROFIL TRANSVERSAL C-C SCARA 1:200



zona in curs de structurare conform CU nr. 1173/133G din 15.05.2021 emis de Primaria sectorului 6

NC 240149
bd. Ghencea nr.91D

NC 240149
sector 5

SIMON ALEXANDRU-PAUL

Intocmit de SIMON ALEXANDRU-PAUL
 Data: 2022.05.12
 14:24:07 +03'00'

Scara 1:1000
 Titlu proiect: construire spatii comerciale multifunctionale cu regim de inaltime S+P+1-2E, spatii cu functii complementare locu
 Titlu plansa: PLAN DE BUCURESTI sector 3, str. Theodor Speranta nr.130
 ATLANT CONSULT GRUP
 BUCURESTI
 Licenta AUTODESK, ADOBE, COREL
 arh. ADRIAN LUCIA
 arh. ADRIAN LUCIA
 c.arh. D.O. FLUERARU

Faza P.D.
 J40/18245/2006
 BIROU DE PROIECTARE
 TEL: 0722.76.14.67
 email: adrian.luca@atlant.ro

Titlu proiect: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**
 MAGAZINE (spatii comerciale multifunctionale pentru produse alimentare si bunuri de larg consum), in doua etape: etapa 1 - corp A - magazin LIDL, cu regim de inaltime P+E.technic; etapa 2 - corp B cu regim de inaltime P+1E, amenajare si impregnare teren
 Beneficiar: **STEN CONSULTING SRL**
 Amplasament: b-dul Ghencea nr.91E, sector 6, Bucuresti, NC 240146
 Titlu plansa: **REGLEMENTARI URBANISTICE**

Proiect nr. 90/2022
 Faza: PUD
 Plansa nr. A - 08