



# PRIMĂRIA SECTORULUI 6

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. KXL STUDIO S.R.L.  
B-dul Expoziției nr. 7, sector 1, București

Ca urmare a solicitării privind aprobarea P.U.D. – B-dul Ghencea nr. 79D – construire ansamblu de locuințe colective și funcțiuni complementare cu regim de înălțime S/Ds+P+12E. Suprafață măsurată teren = 12.203 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. 13716/7/3/31.07.2023 din 01.08.2023

al Arhitectului Șef cu următoarele condiții:

**P.O.T. propus = 60%; C.U.T. propus = 4 mp A.D.C./mp teren;**

**Regim de înălțime: S/Ds+P+12E; H max = 44,00 metri;**

**REGIM JURIDIC TEREN:** proprietate privată persoană juridică.

Se avizează favorabil construirea unui ansamblu de locuințe colective și funcțiuni complementare cu următorul regulament de construire: spre nord la minim 7,50 metri față de limita de proprietate, spre est la minim 5,00 metri față de limita de proprietate, spre sud la minim 5,00 metri față de limita de proprietate și spre vest la minim 5,00 metri față de limita de proprietate.

### STUDII APROBATE PE AMPLASAMENT:

P.U.Z. „Modificare și actualizare P.U.Z. Coordonator Sector 6”: în zona CB3 - subzona polilor urbani principali.

**Utilizări admise:** Activități ale organizațiilor și organismelor extrateritoriale; activități de servicii administrative și activități de servicii suport; activități de spectacole, culturale și recreative; activități profesionale, științifice și tehnice; administrație publică și apărare, asigurări sociale din sistemul public; organizare de congrese, târguri și expoziții; comerț cu ridicata și cu amănuntul; construcții; hoteluri și restaurante; informații și comunicații; intermediari financiare și asigurări; învățământ; sănătate și asistența socială; tranzacții imobiliare; activități profesionale, științifice și tehnice; activități ale gospodăriilor private în calitate de angajator de personal casnic, activități ale gospodăriilor private de producere de bunuri și servicii destinate consumului propriu, parcaje la sol și multietajate, biserici și lăcașe de cult, firme luminoase, reclame, bannere, panouri publicitate, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, mici puncte de alimentație publică și comerț în spații amenajate; Toate categoriile de locuințe definite conform Legii locuinței nr. 114/1996 cu modificările și completările ulterioare, în clădiri individuale sau colective în limita maximă a unui C.U.T. de 85% din C.U.T.-ul total aferent lotului; Restul de C.U.T. aferent întregului teren poate fi consumat concomitent sau ulterior pentru funcțiunile prevăzute la alineatul (1) al prezentului punct, caz în care parterul imobilelor orientate spre strada va adăposti în mod obligatoriu, pe o adâncime de minim 10,00 m măsurată de la aliniere, funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare; Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

**Utilizări admise cu condiționări:** Transport și depozitare cu condiția obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului București (depozitare mic-gros, stații de întreținere auto, stații de alimentare cu carburanți); alte activități de servicii să nu prezinte risc tehnologic, care nu sunt poluante, inclusiv care nu sunt poluante fonic; industria prelucrătoare, cu condiția să nu fie poluante, să nu prezinte risc tehnologic și să fie compatibile din punct de vedere funcțional (activități manufacturiere); Construcții cu



caracter provizoriu de orice natură, inclusiv cele pentru organizarea executării lucrărilor, pe durata existenței șantierului, cu respectarea legislației în vigoare; Comerț cu amănuntul în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesurile carosabile și trecerile pietonale necesare și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor existente; Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

Imobilele cu **funcțiunea de locuințe colective** se vor înscrie în limita maximă a unui **C.U.T. de 85% din C.U.T.-ul total aferent lotului**. Restul de C.U.T. poate fi consumat concomitent sau ulterior doar pentru alte funcțiuni admise decât cea de locuire, caz în care parterul imobilelor orientate spre stradă va adăposti în mod obligatoriu, pe o adâncime de minim 10,00 m măsurată de la aliniere, funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare.

Consolele la nivelurile de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu condiția să se înscrie în tipologia și gabaritele construcțiilor existente pe strada respectivă, în condițiile păstrării unei distanțe de minim 4,50 m față de nivelul terenului.

La terenurile de peste 2.000,00 mp se vor asigura circulații și piațete pietonale, în pondere de minim 7% din suprafața terenului.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă este asigurat un acces carosabil de minim 4,00 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere printr-una din proprietățile învecinate, constituit conform legislației în vigoare și notat în cartea funciară. Drumurile de acces trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor și să respecte prevederile conform cadrului legislativ în vigoare.

Numărul și configurația accesurilor se supun avizului eliberat de Brigada Rutieră.

Dacă infrastructura rutieră nu este realizată la profilul prevăzut prin P.U.Z. "Modificare și actualizare P.U.Z. Coordonator Sector 6", **autoritățile locale pot limita accesul la consumarea coeficientului de utilizare al terenului (C.U.T.), până la jumătatea din valoarea lui**, până la realizarea infrastructurii rutiere.

În cazul în care **investitorul privat va realiza cu resurse proprii lucrările de infrastructură rutieră reglementate** în prezenta documentație P.U.Z., acesta va putea autoriza lucrările cu respectarea condițiilor impuse de avizul de preordonare rețele ce a stat la baza prezentei documentații P.U.Z., cu respectarea profilurilor stradale și a clasei de importanță și siguranță în concordanță cu proiectarea și exploatarea drumurilor publice. Investitorul va putea realiza pe cheltuială proprie garaje și parcări subterane, pe care le va păstra în proprietate. Ulterior poate dona căile de circulație către administrația locală.

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

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora, în conformitate cu normele specifice în vigoare aprobate conform legislației în vigoare, pentru care se solicită autorizația de construire.

Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform H.C.G.M.B. nr. 66/2006 privind aprobarea normelor 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.

În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea tuturor locurilor de parcare normate, minim 50% se vor amplasa pe terenul propriu, iar pentru restul se va demonstra prin prezentarea formelor legale, amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare. Aceste parcaje vor fi situate la distanță maximă (calculată conform metodologiei de măsurare a distanțelor de evacuare) de 250,00 m de la accesul pe lotul pe care se solicită autorizație de construire și până la accesul la lotul pe care se asigură parcare (sub condiția ca locurile de parcare să fie asigurate pe toată durata de existență a construcției pentru care au fost calculate și autorizate). Se recomandă ca modul de conformare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe compacte, dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior construirea unor parcaje supraetajate.

**Se vor asigura spații destinate parcării bicicletelor conform funcțiunii de locuințe colective și funcțiuni complementare:**

- funcțiuni de locuire (locuințe colective): pentru clădiri cu mai mult de 6 apartamente, se va asigura un spațiu destinat depozitării bicicletelor integrat clădirii principale sau adiacent acesteia, cu capacitate minimă de 1 bicicletă pentru două unități locative;
- funcțiuni comerciale și/sau servicii: 1 loc la 50,00 mp din aria amenajată ca spațiu accesibil publicului;
- funcțiuni de învățământ: 1 loc la 100,00 mp din suprafața destinată funcțiunii;

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor noi de mobilier urban va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile lotului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate, cu excepția intervențiilor de regenerare urbană și urbanizare.

Pentru clădiri mai înalte de 4 niveluri, în cazurile în care acoperirea este de tip șarpantă, aceasta se va masca obligatoriu astfel încât să nu fie vizibilă dintr-o circulație publică. Se recomandă acoperirea cu terase înierbate.

Imobilele pot avea ieșiri în consolă doar în limita a 2/3 din suprafața fiecărei fațade, restul fațadei putând fi tratată cu balcoane.

Pentru toate zonele funcționale se recomandă o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile înalte. Orice construcție nouă, sau modificare a uneia existente, trebuie să se înscrie armonios în zonă, fiind posibilă și armonia prin contrast.

**Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.**

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice pot fi realizate de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor/acordurilor încheiate cu consiliul local.



Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar. Autorizarea de construcții noi pe suprafețe mai mari de 1.000,00 mp va fi condiționată de amenajarea de spații verzi cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei aferentă proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi la sol, iar restul de 1/3 va avea asigurată grosimea stratului vegetal de minim 0,60 m, astfel încât să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate.

În categoria spațiilor verzi nu pot fi incluse dalele înierbate sau alte suprafețe cu o grosime a solului mai mică de 0,60 m care nu permite plantarea de arbuști etc.

Amplasarea de spații verzi pe terase va respecta următoarele reguli: a) va avea o grosime a solului vegetal de minim 0,60 m; b) va avea asigurate soluții de irigare și drenare; c) terasa va avea o acoperire cu spații verzi de maxim 70% din suprafața terasei.

**Construirea în subteran este permisă pe maxim 80% din suprafața parcelei, până la limita propusă pentru domeniul public, astfel încât să se asigure suprafața de sol permeabil de minim 20%.**

Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 m. Se permit tăieri de arbori în scopul execuției unor lucrări de construire sub condiția strămutării lui sau a plantării în schimb de alți arbori, conform prevederilor avizului de defrișare, în cadrul terenului sau în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.

În toate zonele funcționale, la fiecare autorizație de construire se impune plantarea de arbori astfel încât la momentul recepției, **pentru fiecare 200,00 mp teren, să fie asigurat un arbore, inclusiv cei existenți.**

Parcelele la sol vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 4 locuri de parcare și pot fi înconjurate cu un gard viu. Obținerea unei autorizații pentru orice funcțiune pe un teren mai mare de 2.000,00 mp este condiționată de **crearea unor spații verzi compacte de minim 150,00 mp, în suprafață însumată de minim 10% din suprafața terenului destinat folosinței în comun.**

În toate zonele funcționale se admit platforme ecologice de selectare a deșeurilor urbane cu condiția obținerii avizului Direcției de Sănătate Publică București.

**P.O.T. max = 70%; C.U.T. max = 4,5 mp A.D.C./mp teren.**

Elaborator P.U.D.: **S.C. KXL STUDIO S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: **arh. Andrei Lucian Gh. Z. Nistor**

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~~

Director General Adjunct: **arh. Mihail Munteanu**

Șef serviciu: **ing. Adriana Gheorghe**

Întocmit – 3 ex.: **ing. Alexandru Bogdan Simion**

**COMISIA TEHNICĂ DE URBANISM ȘI AMENAJARE TERITORIU**

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

**ROMÂNIA**  
**SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**

**CERTIFICAT DE URBANISM**  
Nr. 1108/1286 din 29.12. 2020

**ÎN SCOPUL:** operațiuni notariale - alipire terenuri, construire ansamblu cu funcțiunea de locuințe colective și funcțiuni complementare, împrejmuire teren și organizare executare lucrări.

Ca urmare a Cererii adresate de **S.C. MONTROM INTERNATIONAL S.R.L. reprezentată prin S.C. KXL STUDIO S.R.L.**, cu domiciliul / sediul în județul   , municipiul / orașul / comuna **București**, satul / sectorul   6  , cod poștal   , b-dul **Ghencea** nr.   79  , bloc   , scara   , etaj   2  , ap.   , telefon / fax   , e-mail   , înregistrată la nr.   36195   din   13.11.2020  ,

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în municipiul **București**, sectorul **6**, cod poștal   , b-dul **Ghencea** nr.   79  , bloc   , scara   , etaj   , ap.    sau identificat prin: planuri cadastrale anexate.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza P.U.Z. "Modificare și actualizare P.U.Z. Coordonator Sector 6", aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 68/2020 și H.C.G.M.B. nr. 336/2020.

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. 88520/27.10.2020, S.C. MONTROM INTERNATIONAL S.R.L. deține lotul 1 - teren în suprafață de 9.711 mp - număr cadastral 226947, din imobilul pentru care se folosește nr. 79 pe b-dul Ghencea. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 226947 cu Încheierea nr. 53710/28.11.2014 (dezmembrare, proprietate, notare actualizare informații tehnice).

Cu Încheierea nr. 53710/28.11.2014 se notează dreptul de servitute în favoarea S.C. ROMANEL INTERNATIONAL GROUP S.A. și dreptul de servitute precum și o servitute exterioară pentru accesul pietonal și cu mijloace auto în favoarea S.C. MONTROM INTERNATIONAL S.R.L.

Cu Încheierea nr. 57995/23.12.2014 se notează dreptul de ipotecă mobilă în favoarea PIRAEUS BANK ROMÂNIA S.A.

• Conform Extrasului de Carte funciară nr. 88523/27.10.2020, S.C. MONTROM INTERNATIONAL S.R.L. deține lotul 2 - teren în suprafață de 2.492 mp - număr cadastral 226948, din imobilul pentru care se folosește nr. 79 pe b-dul Ghencea. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 226948 cu Încheierea nr. 53710/28.11.2014 (dezmembrare, proprietate, notare actualizare informații tehnice).

Cu Încheierea nr. 53710/28.11.2014 se notează dreptul de servitute în favoarea S.C. ROMANEL INTERNATIONAL GROUP S.A. și dreptul de servitute precum și o servitute exterioară pentru accesul pietonal și cu mijloace auto în favoarea S.C. MONTROM INTERNATIONAL S.R.L.

Cu Încheierea nr. 57997/23.12.2014 se notează dreptul de ipotecă mobilă în favoarea PIRAEUS BANK ROMÂNIA S.A.

**2. REGIMUL ECONOMIC**

**Existent:** teren în suprafață totală de 12.203 mp.

**Se solicită:** operațiuni notariale - alipire terenuri, construire ansamblu cu funcțiunea de locuințe colective și funcțiuni complementare, împrejmuire teren și organizare executare lucrări.

**Destinația:** conform P.U.Z. "Modificare și actualizare P.U.Z. Coordonator Sector 6", imobilul se află situat în zona **CB3** - subzona polilor urbani principali. **P.O.T.** maxim = 70%; **C.U.T.** maxim = 4,5 mp A.D.C./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. "Modificare și actualizare P.U.Z. Coordonator Sector 6".

**Terenul este afectat de circulațiile prevăzute în P.U.Z. "Modificare și actualizare P.U.Z. Coordonator Sector 6", gradul de afectare urmând a fi stabilit prin avizul Comisiei Tehnice de Circulație - P.M.B., corelat cu studii topografice pentru delimitarea terenului.**

**Terenul se află în zona cu servitute aeronautică - zona IV Băneasa. În vederea autorizării clădirilor cu înălțimi mai mari de 45,00 m se va obține avizul Autorității Aeronautice Civile Române.**

Se permite realizarea operațiunilor notariale - alipire terenuri cu numerele cadastrale 226947 și 226948, cu respectarea legislației în vigoare.

Se permite construirea unui ansamblu cu funcțiunea de locuințe colective și funcțiuni complementare în baza elaborării și aprobării unui **Plan urbanistic de detaliu (P.U.D.)** aprobat conform legislației în vigoare, 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 al terenului și modul de ocupare, accesele auto și pietonale, conformarea arhitectural - volumetrică, conformarea spațiilor publice, care va avea următorul regulament de construire:

- spre est, sud la 5,00 m față de viitoarele limite de proprietate stabilite conform avizului Comisiei Tehnice de Circulații - P.M.B.;

- spre vest la 5,00 m față de limita de proprietate;

- spre nord retragerea va fi până la o distanță nu mai mică de 1/5 din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3,00 m. Dacă 1/5 din înălțimea clădirii > 7,50 m, atunci retragerea este de minim 7,50 m.

Nr. înreg. **36195** din **13.11.2020**



În cazul loturilor cu deschiderea la stradă mai mare de 50,00 m, se poate crea o nouă aliniere a construcțiilor la o distanță fixă de 10,00 m sau de 15,00 m față de aliniament, doar dacă în spațiile create se creează scuaruri plantate în sensul Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.

Racordarea aliniierilor la intersecțiile străzilor se va realiza prin proiectul D.T.A.C. de către proiectantul lotului de colț după cum urmează: se trasează bisectoarea unghiului format de aliniamente, se trasează perpendiculara pe bisectoare care să aibă lungimea egală cu 1/4 din distanța dintre alinierele străzii cu profilul cel mai mic. Dacă 1/4 din distanța dintre alinieri < 3,00 m, atunci perpendiculara pe bisectoare = 3,00 m, dacă 1/4 din distanța dintre alinieri > 12,00 m, atunci perpendiculara pe bisectoare = 12,00 m. Prin documentația de urbanism de palier P.U.D. se pot stabili alte modalități de racordare decât cele menționate anterior.

Clădirile vor respecta între ele distanța reglementată prin documentația de urbanism P.U.D. de minim de 2/5 înălțimea clădirii celei mai înalte. Dacă 2/5 din înălțimea clădirii celei mai înalte > 15,00 m, distanța minimă dintre clădiri poate fi 15,00 m, dacă prin concluziile studiului de însorire se respectă prevederile legislației în vigoare. Aceste condiții se aplică inclusiv pentru fațadele clădirilor unite prin intermediul unui nivel comun (amplasate pe o dală).

Linia fațadei se poate retrage începând de la etajul 2, pentru a se corela înălțimea cu retragerea impusă conform fiecărui U.T.R.

Prin documentația urbanistică de tip P.U.D. se vor studia suplimentar și următoarele aspecte:

- aspectul clădirilor – volumetrie;
- cromatică noilor clădiri;
- modalitatea de acoperire a clădirilor.

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 excavații cu adâncimi mai mari de 3,00 m, măsurate de la suprafața terenului, situate în localități urbane vor respecta prevederile NP 120-2013.

Imobilele cu funcțiunea de locuințe colective se vor înscrie în limita maximă a unui C.U.T. de 85% din C.U.T.-ul total aferent lotului. Restul de C.U.T. poate fi consumat concomitent sau ulterior doar pentru alte funcțiuni admise decât cea de locuire, caz în care parterul imobilelor orientate spre stradă va adăposti în mod obligatoriu, pe o adâncime de minim 10,00 m măsurată de la aliniere, funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare.

Consolele la nivelurile de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu condiția să se înscrie în tipologia și gabaritele construcțiilor existente pe strada respectivă, în condițiile păstrării unei distanțe de minim 4,50 m față de nivelul terenului.

La terenurile de peste 2.000,00 mp se vor asigura circulații și piațete pietonale, în pondere de minim 7% din suprafața terenului.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă este asigurat un acces carosabil de minim 4,00 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere printr-una din proprietățile învecinate, constituit conform legislației în vigoare și notat în cartea funciară. Drumurile de acces trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor și să respecte prevederile conform cadrului legislativ în vigoare.

Numărul și configurația accesurilor se supun avizului eliberat de Brigada Rutieră.

Dacă infrastructura rutieră nu este realizată la profilul prevăzut prin P.U.Z. "Modificare și actualizare P.U.Z. Coordonator Sector 6", **autoritățile locale pot limita accesul la consumarea coeficientului de utilizare al terenului (C.U.T.), până la jumătate din valoarea lui, până la realizarea infrastructurii rutiere.**

În cazul în care investitorul privat va realiza cu resurse proprii lucrările de infrastructură rutieră reglementate în prezenta documentație P.U.Z., acesta va putea autoriza lucrările cu respectarea condițiilor impuse de avizul de preordonare rețele ce a stat la baza prezentei documentații P.U.Z., cu respectarea profilurilor stradale și a clasei de importanță și siguranță în concordanță cu proiectarea și exploatarea drumurilor publice. Investitorul va putea realiza pe cheltuială proprie garaje și parcuri subterane, pe care le va păstra în proprietate. Ulterior poate dona căile de circulație către administrația locală.

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

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora, în conformitate cu normele specifice în vigoare aprobate conform legislației în vigoare, pentru care se solicită autorizația de construire.

Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform H.C.G.M.B. nr. 66/2006 privind aprobarea normelor 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.

În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea tuturor locurilor de parcare normate, minim 50% se vor amplasa pe terenul propriu, iar pentru restul se va demonstra prin prezentarea formelor legale, amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare. Aceste parcaje vor fi situate la distanță maximă (calculată conform metodologiei de măsurare a distanțelor de evacuare) de 250,00 m de la accesul pe lotul pe care se solicită autorizație de construire și până la accesul la lotul pe care se asigură parcare (sub condiția ca locurile de parcare să fie asigurate pe toată durata de existență a construcției pentru care au fost calculate și autorizate).



Se recomandă ca modul de conformare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe compacte, dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior construirea unor parcaje supraetajate.

Se vor asigura spații destinate parcarei bicicletelor conform funcțiunii de locuințe colective și funcțiuni mixte:

- funcțiuni de locuire (locuințe colective): pentru clădiri cu mai mult de 6 apartamente, se va asigura un spațiu destinat depozitării bicicletelor integrat clădirii principale sau adiacent acesteia, cu capacitate minimă de 1 bicicletă pentru două unități locative;
- funcțiuni administrative și/sau birouri: 1 loc la 50,00 mp din suprafața destinată publicului și/sau funcțiunii;
- funcțiuni comerciale și/sau servicii: 1 loc la 50,00 mp din aria amenajată ca spațiu accesibil publicului;
- funcțiuni de alimentație publică: 1 loc la 16 scaune;
- funcțiuni de cultură: 1 loc la 20 de scaune;
- funcțiuni de învățământ: 1 loc la 100,00 mp din suprafața destinată funcțiunii;
- funcțiuni de sănătate: 1 loc la 200,00 mp din suprafața destinată funcțiunii;
- funcțiuni de sport și/sau agrement: 1 loc la 150,00 mp teren sport și/sau suprafață destinată funcțiunii.

**Nu se limitează înălțimea maximă a clădirilor.**

**Înălțimea minimă a unei clădiri va fi de 11,00 m.**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor noi de mobilier urban va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile lotului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate, cu excepția intervențiilor de regenerare urbană și urbanizare.

Pentru clădiri mai înalte de 4 niveluri, în cazurile în care acoperirea este de tip șarpantă, aceasta se va masca obligatoriu astfel încât să nu fie vizibilă dintr-o circulație publică. Se recomandă acoperirea cu terase înierbate.

Imobilele pot avea ieșiri în consolă doar în limita a 2/3 din suprafața fiecărei fațade, restul fațadei putând fi tratată cu balcoane.

Pentru toate zonele funcționale se recomandă o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile înalte. Orice construcție nouă, sau modificare a uneia existente, trebuie să se înscrie armonios în zonă, fiind posibilă și armonia prin contrast.

**Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.**

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice pot fi realizate de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor/acordurilor încheiate cu consiliul local.

Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Autorizarea de construcții noi pe suprafețe mai mari de 1.000,00 mp va fi condiționată de amenajarea de spații verzi cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei aferentă proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi la sol, iar restul de 1/3 va avea asigurată grosimea stratului vegetal de minim 0,60 m, astfel încât să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate.

În categoria spațiilor verzi nu pot fi incluse dalele înierbate sau alte suprafețe cu o grosime a solului mai mică de 0,60 m care nu permit plantarea de arbuști etc.

Amplasarea de spații verzi pe terase va respecta următoarele reguli: a) va avea o grosime a solului vegetal de minim 0,60 m; b) va avea asigurate soluții de irigare și drenare; c) terasa va avea o acoperire cu spații verzi de maxim 70% din suprafața terasei.

**Construirea în subteran este permisă pe maxim 80% din suprafața parcelei, până la limita propusă pentru domeniul public, astfel încât să se asigure suprafața de sol permeabil de minim 20%.**

Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 m. Se permit tăieri de arbori în scopul execuției unor lucrări de construire sub condiția strămutării lui sau a plantării în schimb de alți arbori, conform prevederilor avizului de defrișare, în cadrul terenului sau în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.

În toate zonele funcționale, la fiecare autorizație de construire se impune plantarea de arbori astfel încât la momentul recepției, **pentru fiecare 200,00 mp teren, să fie asigurat un arbore**, inclusiv cei existenți.

Parcajele la sol vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 4 locuri de parcare și pot fi înconjurate cu un gard viu. Obținerea unei autorizații pentru orice funcțiune pe un teren mai mare de 2.000,00 mp este condiționată de **crearea unor spații verzi compacte de minim 150,00 mp**, în suprafață însumată de minim 10% din suprafața terenului destinat folosinței în comun.

Se permite autorizarea de împrejmuiri opace, transparente, decorative sau gard viu, după cum urmează:

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,50 m (înălțimea împrejmuirii se va racorda la împrejmuirea loturilor alăturate), vor avea un soclu opac de 0,20 m până la 0,60 m, partea superioară fiind realizată din fier forjat, lemn, lamele de beton sau plasă metalică sau alte materiale și soluții ne-opace, care permit transparența și pot fi dublate de gard viu sau plantații. Se permite opacizarea pe maxim 2,00 m liniari din toată lungimea gardului, la un loc sau divizați în două porțiuni în scopul amplasării de firdes necesare bransamentelor;
- împrejmuirile pe limitele laterale și posterioare pot fi realizate cu sau fără soclu, opac sau din plasă metalică cu înălțimea între 1,80 și 2,50 m;
- împrejmuirile pe limitele laterale și posterioare pot fi dublate de gard viu sau plantații sau se pot planta arbori. Atunci când raza coronamentului la maturitatea arborelui plantat nu depășește 2,50 m, nu este necesară obținerea acordului notarial al vecinului pentru plantații și arbori în limita distanței de 0,60 m de la limita de proprietate;
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc;
- aspectul împrejmuirilor se va supune acelorși exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției. Se interzic culori stridente sau discordante;



- împrejmuirea realizată pe viitoarele limite de proprietate va fi definitivă. În cazul în care împrejmuirea se va realiza pe zona afectată de circulațiile prevăzute prin prezentul P.U.Z., atunci aceasta va avea caracter provizoriu și va fi dezafectată pe cheltuiala beneficiarului și fără a cere daune materiale și/sau morale emitentului autorizației de construire, în momentul aplicării reglementărilor de urbanism prevăzute în zonă;
- împrejmuirile care se autorizează pe terenuri ce urmează a fi expropriate ca urmare a realizării proiectelor de infrastructură se pot realiza din plasă sau alte materiale ușoare, cu soluții demontabile.

P.O.T. max = 70%; C.U.T. max = 4,5 mp A.D.C./mp teren.

Construcțiile vor respecta retragerile față de limitele terenului ce va rămâne în proprietate în urma transferului suprafeței de teren afectate.

P.O.T.-ul inițial (raportat la suprafața terenului înainte de transfer) poate fi utilizat în limita a 80% din suprafața de teren rămasă.

C.U.T.-ul inițial (raportat la suprafața terenului înainte de transfer), la care se adaugă un spor de C.U.T. echivalent cu suprafața de teren transferată, poate fi utilizat pe suprafața de teren rămasă.

Sub rezerva oricăror prevederi legale imperative contrare, beneficiile prevăzute la alineatele de mai sus sunt aplicabile sub condiția ca beneficiarul să își asume prin declarație notarială, ca oricând în decursul a 49 de ani de la obținerea autorizației de construire, va ceda cu titlu gratuit, fără a pretinde niciun fel de despăgubiri sau alte compensații materiale, suprafața propusă care va fi trecută în domeniul public al oricărei autorități competente ce va face această solicitare. Autorizarea este condiționată de instituirea sarcinii cu obligația de cedare cu titlu gratuit în condițiile stipulate anterior.

P.O.T.-ul și C.U.T.-ul se calculează doar la suprafața terenului rămas neafectat de obiectivele de utilitate publică dacă proprietarii parcelelor nu își exprimă intenția și acordul de a ceda gratuit suprafața de teren afectată.

În cazul proiectelor în care se propune realizarea de parcări la nivelurile supraetereale ale clădirilor, părți din construcții sau construcții destinate integral parcajelor, se va aplica o majorare a regimului de înălțime al clădirii, clădirea rezultată beneficiind de un spor de înălțime de maxim 3,00 m fără a fi nevoie să se retragă suplimentar aferent înălțimii suplimentate.

Construcțiile/nivelurile destinate parcarilor vor avea minim două laturi cu fațada deschisă sau ventilată natural, cu aspect omogen și o proporție a raportului plin/gol de maxim 40%.

Locurile de parcare construite vor fi utilizate doar pentru acoperirea necesarului generat de proiectul de pe lot. Pentru ele se va institui sarcina privind interdicția de desființare sau de schimbare a funcțiunii pe toată durata de existență a clădirii și funcțiunii autorizate.

În toate zonele funcționale parcelele beneficiază de un spor de C.U.T. = 0,7 dacă se amenajează un spațiu verde de tip scuar sau parc, cu acces public nelimitat, în sensul Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, pe o suprafață de minim 35% din suprafața totală a terenului, în suprafață de minim 1.000,00 mp, cu condiția ca această suprafață de teren să fie dezmembrată și să se noteze în cartea funciară sarcina de a permite acces public nelimitat.

În toate zonele funcționale, parcelele beneficiază de un spor de C.U.T. de maxim 1,0 dacă jumătate din acest spor de C.U.T. este consumat pentru amenajarea unor spații cu dotări de utilitate publică cu funcțiuni de cultură, educație/învățământ, sănătate, sport, agrement. În condițiile obținerii sporului de C.U.T. schimbarea destinației acestor spații cu alte dotări decât cele menționate mai sus, este interzisă.

Sistemul constructiv va respecta normele în vigoare. Scurgerea apelor pluviale și organizarea executării lucrărilor se vor realiza în incintă.

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 deșeurilor provenite din construcții și desființări, să nu abandoneze sau să depoziteze deșeurile provenite din construcții și/sau demolări pe domeniul public sau privat.

**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 FIA) 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/necadrarea 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 executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica 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 S.A.  
 gaze naturale - S.C. Engie România S.A.  
 telefonizare - S.C. Telekom Romania Communications S.A.  
 salubritate - operator autorizat  
 transport urban - STB S.A.

*Alte avize / acorduri:*

- aviz de conformitate  
 aviz Comisia Tehnică de Circulație – P.M.B.  
 aviz Brigada Rutieră  
 aviz S.T.S.  
 aviz A.A.C.R. (pentru înălțimi > 45,00 m)  
 aviz M.A.I.  
 aviz M.Ap.N.  
 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;  certificat de numerotare;

*d.4. studii de specialitate (1 exemplar original):*  P.U.D. aprobat conform legislației în vigoare;  studiu geotehnic;  studiu de însorire;  calculul coeficientului de transfer termic G;  referate de verificare;  deviz general al lucrărilor, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;  ridicare topografică vizuală de O.C.P.I. București - inventar de coordonate pentru imobilul rezultat în urma alipirii;

- 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 12 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,  
  
CIPRIAN CIUCU  
L.S.  


SECRETAR GENERAL,

DEMIREL SPIRIDON

ARHITECT SEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

Șef Serviciu: cons. Victoria Ionela Hododi

Întocmit 2 ex.: cons. Alexandra Crudu

Achitat taxa de 128,00 lei, conform Chitanței nr. 73818 din 24.11.2020

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de \_\_\_\_\_

Nr. înreg. 36195 din 13.11.2020



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 \_\_\_\_\_ 2020

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,**

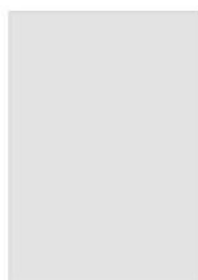
**SECRETAR GENERAL,**

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. 36195 din 13.11.2020







# SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF ȘI PLANIFICARE TERITORIALĂ

SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJARE TERITORIU, STUDII URBANISTICE

Nr. 45693/10.12.2021

Către:

**S.C. MONTROM INTERNATIONAL S.R.L. reprezentată prin  
S.C. KXL STUDIO S.R.L.**  
b-dul Ghencea nr. 79, et. 2, sector 6, București

Referitor la cererea dvs. înregistrată la Sectorul 6 al Municipiului București cu nr. 45693/05.11.2021, prin care solicitați prelungirea termenului de valabilitate al **Certificatului de urbanism nr. 1108/128G din 29.12.2020**, pentru terenul situat în b-dul Ghencea nr. 79, sector 6, București, vă comunicăm că în conformitate cu prevederile **Legii nr. 55/2020** privind unele măsuri pentru prevenirea și combaterea efectelor pandemiei de COVID-19, **Art. 4, alin. (5) Valabilitatea documentelor eliberate de instituțiile și autoritățile publice, precum și de entitățile private autorizate conform legii se menține pe toată perioada stării de alertă, precum și pentru o perioadă de 90 de zile de la încetarea acestei stări.**

Documentația pentru prelungirea valabilității certificatului de urbanism va fi depusă cu cel puțin 15 zile înainte de data expirării celor 90 de zile de la încetarea stării de alertă, conform Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 aprobate cu Ordinul M.D.R.L. nr. 839/2009, cu modificările și completările ulterioare, la registratura Biroului Unic din cadrul Sectorului 6 al Municipiului București în timpul programului cu publicul:

Luni, Marți, Joi: 09<sup>00</sup> - 16<sup>00</sup>  
Miercuri: 09<sup>00</sup> - 18<sup>00</sup>  
Vineri: 09<sup>00</sup> - 13<sup>00</sup>



L.S.

SECRETAR GENERAL,

DEMIREL SPIRIDON

ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

Întocmit 2 ex.: cons. Alexandra Crudu





S.C. KXL Studio S.R.L.  
Sediul: Str. Viitorului nr. 115, parter, camera P 02,  
Sector 2, Mun. București,  
RO 23414761, J40/3816/2008

**P.U.D. - Locuințe colective și funcțiuni complementare –**

Amplasament: Bulevardul Ghencea nr. 79D, Sector 6, Municipiul București

**MEMORIU JUSTIFICATIV**

**S.C. GHENCEA RESIDENTIAL PROJECT S.R.L.**

Proiect Nr.: 4/U/ 2021  
Cod proiect: GHE79  
Faza de proiectare: P.U.D.

2021 - 2023

Proiectant  
**S.C. KXL Studio S.R.L.**







S.C. KXL Studio S.R.L.  
Sediul: Str. Viitorului nr. 115, parter, camera P 02,  
Sector 2, Mun. București,  
RO 23414761, J40/3816/2008

### COLECTIV DE ELABORARE / FOAIE DE SEMNĂTURI

Partea din proiect	Titlatură / Specialitate	Numele și prenumele	Semnătura
Urbanism	S.C. KXL Studio S.R.L.		
	Sef proiect	Andrei NISTOR	
	Arh.		
	Urb.	Vlad-Andrei NOUR	
	Urb. peis.	Iulia-Nicoleta SABĂU	
Studiu de soluție	Urb.	Ioana Alexandra SANDU	
	Arh.	Andrei NISTOR	
	Arh.	Flavia GOGA	
Studiu de însorire	Arh.	Monica ANDREI	
Studiu topografic	Urb.	Maria Costelia CLAPA	
	S.C. ATELIERUL TOPOGRAFIC S.R.L.		
Studiu geotehnic	Ing.	Gogu Matei Grigore	
	S.C. GEO2000 S.R.L.		
	Ing.	Stela Bungețeanu	
	Ing.	Costel Bungețeanu	
	Ing.	Liliana Nanescu	





## BORDEROU GENERAL

• **Piese scrise:**

- Memoriu justificativ;

• **Piese desenate:**

- **U.01.01.** Încadrare în P.U.G. Municipiul București - Zonificare funcțională, scara 1 / 115 000;
- **U.01.02.** Încadrare în raport cu P.U.G. București – Unități Teritoriale de Referință, scara 1 / 5 000;
- **U.01.03.01.** Încadrare în PUZ Modificare și actualizare P.U.Z. Coordonator sector 6, scara 1 / 5 000;
- **U.01.03.02.** Încadrare în documentații de urbanism în curs de avizare/aprobate/expirate;
- **U.01.04.** Încadrare în Geoportal A.N.C.P.I.;
- **U.01.05.01.** Încadrare în raport cu spațiile verzi publice din Municipiul București;
- **U.01.05.02.** Încadrare în Registrul spațiilor verzi;
  
- **U.02.01.** Accesibilitate la nivelul Municipiului București, scara 1 / 115 000;
- **U.02.02.** Accesibilitate la nivel zonal;
- **U.02.03.** Repere la nivel zonal;
- **U.02.04.** Repere la nivel local;
- **U.02.05.** Vedere planimetrică;
- **U.02.06.** Vedere satelit;
  
- **U.03.01.** Situația existentă – Disfuncționalități, scara 1 / 500;
  
- **U.04.01.** Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională, scara 1 / 500;
- **U.04.02.** Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională, scara 1 / 500;
- **U.04.03.** Ilustrare temă – propunere de mobilare, scara 1 / 500;
- **U.04.04.01.** Ilustrare temă – volumetrie 3D, scara 1 / 500;
- **U.04.04.02.** Ilustrare temă – volumetrie 3D, scara 1 / 500;
  
- **U.05.** Reglementări echipare edilitară, scara 1 / 500;
  
- **U.06.** Proprietatea asupra terenurilor, scara 1 / 500.



## CUPRINS

MEMORIU JUSTIFICATIV .....	1
COLECTIV DE ELABORARE / FOAIE DE SEMNĂTURI .....	2
BORDEROU GENERAL .....	3
CUPRINS .....	4
MEMORIU JUSTIFICATIV .....	6
CAPITOLUL I – INTRODUCERE .....	6
1.1. Date de recunoaștere a documentației .....	6
1.2. Obiectivul Planului Urbanistic de Detaliu .....	6
1.3. Surse documentare .....	6
CAPITOLUL II – ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ .....	8
2.1. Concluzii din documentațiile deja elaborate .....	8
2.1.1. P.U.G. Mun. București - aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 269/2000, prelungit prin H.C.G.M.B. nr. 324/17.11.2010, nr. 241/20.12.2011, nr. 232/19.12.2012, nr. 224/15.12.2015 și nr. 877/12.12.2018 și modificat prin H.C.G.M.B. nr. 341/14.06.2018, nr. 877/2018, nr. 230/2019, 566/2019, 567/2019 și nr. 702/2019: .....	8
Conform PUG Municipiul București, terenul este reglementat ca UTR A2a - subzonă unităților predominant industriale. ....	8
2.1.2. P.U.Z. - Modificare și Actualizare P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobat prin HCGMB nr. 68/13.02.2020; 9	
2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D. ....	10
CAPITOLUL III – SITUAȚIA EXISTENTĂ .....	12
3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație .....	12
3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți .....	12
3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere .....	12
3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic .....	12
3.5. Destinația clădirilor .....	12
3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate .....	12
3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare .....	13
3.8. Accidente de teren (beciuri, hrube și umpluturi) cu precizarea poziției acestora .....	14
3.9. Adâncimea apei subterane .....	14
3.10. Parametrii seismici caracteristici (zonă, grad Ks, Tc) .....	14
3.11. Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare. etc.) .....	15
3.12. Echiparea existentă .....	15
3.12.1. Rețea edilitară de alimentare cu apă potabilă și incendiu exterior – Apa Nova București SA .....	15
3.12.2. Rețea edilitară de canalizare apă uzată menajeră (rețea în sistem unitar de canalizare) – Apa Nova București SA .....	15



3.12.3. Rețea edilitară de alimentare cu gaze naturale pentru uz casnic – Distrigaz Sud Rețele (Engie).....	15
3.12.4. Rețea publică de alimentare cu energie electrică – E-distribuție Muntenia.....	15
3.12.5. Rețea publică de distribuție a agentului termic – CMTEB SA .....	15
3.12.6. Rețea publică de transport urban – STB SA .....	15
3.12.7. Serviciile publice de telecomunicații – Telekom România S.A.....	16
3.12.8. Serviciile publice de salubritate – Urban SA .....	16
CAPITOLUL IV – REGLEMENTĂRI .....	16
4.1. Obiective noi solicitate prin temă-program .....	16
4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor.....	16
4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată.....	17
4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor etc.) .....	17
4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute....	18
4.6. Principii de intervenție asupra clădirilor existente .....	18
4.7. Modalități de organizare, rezolvare a circulațiilor carosabile și pietonale .....	18
4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare a reliefului zonei.....	18
4.9. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta .....	18
4.10. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi.....	18
4.11. Profiluri transversale caracteristice .....	19
4.12. Lucrări necesare de sistematizare verticală .....	20
4.13. Regimul de construire (alinieră și înălțimea clădirilor) .....	20
4.14. Procentul și coeficientul de utilizare a terenurilor (P.O.T. / C.U.T) .....	21
4.15. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri).....	21
4.16. Bilanț teritorial în limita amplasamentului propus (existent și propus) .....	21
CAPITOLUL V – CONCLUZII .....	21



## MEMORIU JUSTIFICATIV

### CAPITOLUL I – INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

**Denumirea lucrării:** P.U.D. – Ansamblu de locuințe colective și funcțiuni complementare

**Amplasament:** Bulevardul Ghencea nr. 79D, Sector 6, Municipiul București

**Beneficiar:** S.C. GHENCEA RESIDENTIAL PROJECT S.R.L.

**Proiectant:** S.C. KXL STUDIO S.R.L.

**Data elaborării:** 2021-2022

#### 1.2. Obiectivul Planului Urbanistic de Detaliu

Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu este elaborat pentru terenul amplasat în **Bulevardul Ghencea nr. 79D, sector 6, Municipiul București** în suprafață de **12 203,24 mp** (conform măsurători) și **12 208,26 mp** (conform acte).

Terenul identificat cu NC 240987 (rezultat în urma alipirii NC 226947 și NC 226948 prin încheierea Nr. 101913 / 01.10.2021) are o suprafață de 12.203 mp. Alipirea terenurilor din punct de vedere cadastral este definitivată, lotul obținut în urma alipirii fiind identificat cu numărul cadastral NC 240987.

Având în vedere prevederile:

- *Modificare și Actualizare P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobat prin HCGMB nr. 68/13.02.2020;*
- *PUG București aprobat prin HCGMB nr. 269/2000, prelungit prin Hotărârile Consiliului General al Municipiului București nr. 324/17.11.2010, nr. 241/20.12.2011, nr. 232/19.12.2012, nr. 224/15.12.2015, 341/14.06.2018, nr. 877/12.12.2018, nr. 230/23.04.2019, 566/24.10.2019 și modificat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 567/24.10.2019.*
- *Legii 350/2001, cu modificările și completările necesare;*

prin prezentul P.U.D. sunt stabilite:

- Accesurile auto și pietonale,
- Retragerile față de limitele laterale și posterioare;
- Conformarea arhitectural-volumetrică;
- Modul de ocupare a terenului;
- Designul spațiilor publice și private;

Analizele sunt realizate pe diverse paliere, rezultând în final concluziile și principiile care stau la baza soluției urbanistice (funcțiune, mod de amplasare pe parcelă, circulații, accese, indicatori urbanistici, spații verzi, etc).

#### 1.3. Surse documentare

- *Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior sau concomitent studiului :*

- *Modificare și Actualizare P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobat prin HCGMB nr. 68/13.02.2020;*
- *PUG București aprobat prin HCGMB nr. 269/2000, prelungit prin Hotărârile Consiliului General al Municipiului București nr. 324/17.11.2010, nr. 241/20.12.2011, nr. 232/19.12.2012, nr. 224/15.12.2015, 341/14.06.2018, nr. 877/12.12.2018, nr.*



- Legea nr. 7/1996 a cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar;
- Codul administrativ din 2019;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică;
- Codul Civil din 2009;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Anexa la Ordinul ministrului culturii nr. 2.828/2015 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările ulterioare din 24.12.2015;
- Ordinul Ministerul Mediului și Dezvoltării Durabile 1964 / 2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrată a rețelei ecologice europene Natura 200 în România;
- Ordinul nr. 1298/2017 pentru aprobarea Reglementării tehnice privind proiectarea și dotarea parcărilor noi, a locurilor de oprire și staționare, aferente drumurilor publice, situate în extravilanul localităților;
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției Europene a Peisajului, Florența - 20 octombrie 2000;

## CAPITOLUL II – ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

### 2.1. Concluzii din documentațiile deja elaborate

**Situarea obiectivului în cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei / subzonei în care acesta este inclus:**

Situl studiat se află în Municipiul București, în zona de sud a Sectorului 6 a Municipiului București, în apropierea limitei cu Sectorul 5. Din punctul de vedere al relației cu teritoriul, situl studiat este poziționat pe Bulevardul Ghencea, arteră de categoria 1, magistrală ce leagă DNCB cu centrul orașului. De asemenea la vest de terenul reglementat există prelungirea străzii Brașov ce permite legătura sitului cu zona de nord a sectorului și restul orașului.

Amplasamentul studiat se află pe inelul median de circulație respectiv 3,2 km față de inelul central. De asemenea, este situat la 6 km de centrul capitalei și la 4,7 km față de DNCB.

Zona în care este amplasat terenul reglementat prezintă construcții și spații caracteristice pentru țesutul periferic de producție și fost agricol. Se caracterizează prin situarea în zona destul de periferică a orașului având forme și gabarite mari specifice acestui tip de țesut.

**Prescripții și reglementări din documentațiile de urbanism elaborate/aprobate anterior:**

**2.1.1. P.U.G. Mun. București - aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 269/2000, prelungit prin H.C.G.M.B. nr. 324/17.11.2010, nr. 241/20.12.2011, nr. 232/19.12.2012, nr. 224/15.12.2015 și nr. 877/12.12.2018 și modificat prin H.C.G.M.B. nr. 341/14.06.2018, nr. 877/2018, nr. 230/2019, 566/2019, 567/2019 și nr. 702/2019:**

- Informații cu titlu informațiv, întrucât pentru terenul reglementat prin PUD se aplică prevederile - Modificare și Actualizare P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobat prin HCGMB nr. 68/13.02.2020

Conform **PUG Municipiul București**, terenul este reglementat ca **UTR A2a - subzonă unităților predominant industriale**.



- tranzacții imobiliare;
- activități ale gospodăriilor private în calitate de angajator de personal casnic, activități ale gospodăriilor private de producere de bunuri și servicii destinate consumului propriu, parcaje la sol și multietajate;
- biserici și lăcașe de cult;
- firme luminoase;
- reclame, bannere;
- publicitate;
- construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, mici puncte de alimentație publică și comerț în spații amenajate;
- toate categoriile de locuințe definite conform Legii nr. 114/1996 privind locuințele, republicată, în clădiri individuale sau colective în limita maximă a unui C.U.T. de 85% din C.U.T.-ul total aferent lotului;
- restul de CUT aferent întregului teren poate fi consumat concomitent sau ulterior pentru funcțiunile prevăzute mai sus, caz în care parterul imobilelor orientate spre stradă va adăposti în mod obligatoriu, pe o adâncime de minim 10,00 m măsurată de la aliniere funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare;

#### ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Nu se limitează înălțimea clădirilor.

#### PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- P.O.T. maxim = 70%.

#### COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- C.U.T. maxim = 4,5 mp. ADC / mp. Teren (pentru amplasamentele existente conform PUG Mun. București);
- C.U.T. maxim = 4,0 mp. ADC / mp. Teren (pentru amplasamentele noi propuse, identificate în Planșa de Reglementări urbanistice);

#### **2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.**

Concomitent cu prezenta documentație P.U.D. au fost realizate următoarele studii de fundamentare:

1. **Ridicare topografică** s-a realizat pe amplasamentul situat în Municipiul București, Sector 6, Bulevardul Ghencea nr. 79D. Studiul topografic s-a realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo `70, actualizat pe baza măsurătorilor din teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de O.C.P.I.

2. **Studiu de soluție** a fost realizat în urma analizei situației existente, respectiv a țesutului din care terenurile fac parte, luându-se în considerare strategiile de dezvoltare ale zonei.

Studiul de soluție propune 3 corpuri de clădire 2 în formă de L și una tip punct care generează o curte interioară. Volumele de L au fost propuse pe laturile de est și vest pentru asigura necesarul de însorire conform legislației. Corpuri de L au etajele superioare fragmentate pentru reduce sentimentul de înălțime și a oferi în același timp mai multă lumină curții. Registrele de parter și etaj 1 sunt tratate diferit pentru a oferi utilizatorilor sentimentul de siguranță și deschidere a spațiilor.



construcțiilor învecinate asupra construcțiilor propuse se încadrează în limitele stabilite prin O.M.S. 119/2014.

## CAPITOLUL III – SITUAȚIA EXISTENTĂ

### 3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Amplasamentul studiat se află pe traseul de închidere al inelului median de circulație (Prelungirea Străzii Brașov) respectiv 3,2 km față de inelul central. De asemenea, este situat la 6 km de centrul capitalei și la 4,7 km față de DN CB.

*Serviciul de transport public:*

Zona este deservită de transport în comun de suprafață (autobuz și tramvai – Str. Brașov și Bulevardul Ghencea) și subteran (stațiile de metrou „Râul Doamnei” și „Parc Drumul Taberei” - 1,3 km) situate în zona Drumul Taberei.

### 3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

În prezent terenul este liber de construcții și are o suprafață de **12 208,26 mp** conform actelor de proprietate, respectiv de **12 203,24 mp** conform măsurătorilor topografice.

**Terenul are următoarele limite și vecinătăți:**

- La nord – Complex Tamilia proprietate privată S.C. MONTROM INTERNATIONAL S.R.L.
- La sud – Teren viran în proprietate privată
- La vest – Prelungirea străzii Brașov
- La est – Teren viran în proprietate privată

### 3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

În prezent terenul nu este ocupat de construcții.

### 3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Caracteristica zonei este redată de prezența funcțiilor de locuirea colectivă și servicii.

Multe dintre clădirile vechi au suferit conversii funcționale sau au fost înlocuite astfel încât, în timp s-au dezvoltat fie noi ansambluri rezidențiale, fie noi spații comerciale.

Zona este caracterizată în același timp și de zona de agrement – bază sportivă CSA Steaua București. Stadionul reprezintă un reper la nivelul capitalei mai ales prin prisma proiectului să de reabilitare.

### 3.5. Destinația clădirilor

Viitorul ansamblu va avea destinația de locuințe colective și funcțiuni complementare. Zonele comerciale propuse în cadrul serviciilor pot deservi atât ansamblul, precum și comunitatea adiacentă.

Destinația construcțiilor din vecinătate este locuire colectivă și servicii.

### 3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

Terenul reglementat prin prezentul P.U.D. se află în proprietatea privată a persoanei juridice S.C. GHENCEA RESIDENTIAL PROJECT S.R.L., conform contractului de vânzare-cumpărare având închierea de autentificare nr. 2844 /19.10.2022 între societatea S.C. MONTROM INTERNATIONAL



### 3.8. Accidente de teren (beciuri, hrube și umpluturi) cu precizarea poziției acestora

Nu este cazul.

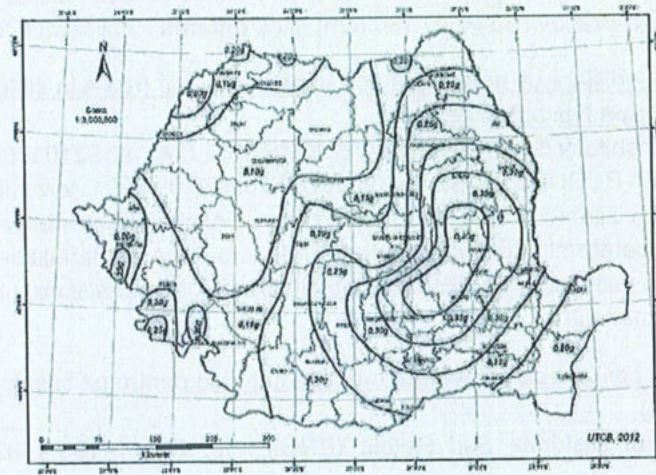
### 3.9. Adâncimea apei subterane

Conform studiului geo nivelul pânzei freatice a fost interceptat la adâncimea de 11,50 m de la suprafața terenului, și poate marca creșteri de 0.50 – 1,00 m dar nu va influența comportarea construcțiilor în execuție și exploatare.

### 3.10. Parametrii seismici caracteristici (zonă, grad Ks, Tc)

Din punct de vedere seismic, după noul Normativ P100/1/2013 (care înlocuiește vechiul Normativ P100/1/2006), amplasamentul se află situat într-o zonă ce se caracterizează prin următoarele valori:

- Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare ag cu IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani ag = 0,30



- Zonarea teritoriului României în termeni de perioada de control (colț), TC a spectrului de răspuns TC=1,6





- În axul liniilor de tramvai, STB SA are în concesiune stâlpi care susțin rețeaua electrică aeriană de contact tramvaie;
- Realizarea racordării străzii prevăzute prin PUZ Sector 6 cu Bulevardul Ghencea va afecta zona proprie a liniilor de tramvai și stâlpul STB SA.

### 3.12.7. Serviciile publice de telecomunicații – Telekom România S.A.

Conform avizului favorabil Telekom România Communications S.A. nr. 100/05/03/01/0461 / 15.02.2021 nu există rețele de instalații de telecomunicații în interiorul limitelor terenului ce a generat PUD-ul sau în proximitate.

### 3.12.8. Serviciile publice de salubritate – Urban SA

Pentru serviciile publice de salubritate s-a încheiat contractul nr. 76789 / 09.02.2021 în vederea colectării, transportului și depozitării deșeurilor rezultate din construcții și demolări.

## **CAPITOLUL IV – REGLEMENTĂRI**

### **4.1. Obiective noi solicitate prin temă-program**

Prin prezenta documentație de urbanism de tip P.U.D. se dorește realizarea unui ansamblu de locuințe colective și funcțiuni complementare.

Ansamblul multifuncțional va face parte dintr-o dezvoltare propusă ce se va corela la nivel funcțional și în ceea ce privește modul specific de construire cu terenurile din imediata vecinătate. Investiția propusă va contribui la revitalizarea zonei, în prezent fiind terenuri libere de construcții, și va conduce la o utilizare mai eficientă a rezervelor de teren.

### **4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor**

Prin prezentul Planul Urbanistic de Detaliu se propune construirea unui ansamblu de locuințe colective și funcțiuni complementare pentru terenul amplasat în Bulevardul Ghencea nr. 79D, Sector 6, Municipiul București în suprafață de 12 203,24 mp, prin care se preiau o parte din reglementările UTR-lui CB3 din Modificare și Actualizare P.U.Z. Coordonator Sector 6. Întrucât acesta are condițiile de constructibilitate specifice și adaptate la condițiile din teren, noua subzonă propusă se intitulază "CB3", cu următoarele reglementări:

#### **Indicatori urbanistici propuși:**

- POT max propus = 60%;
- CUT max propus = 4 din care 3.82 pentru locuire (reprezentând 85% din CUT maxim de 4.5 conform Certificat de Urbanism nr. 1105/128G din 29.12.2020);
- Rh max propus = S/Ds+P+12E;
- H max propus = 44 m

Se admite în cazul în care va fi necesar la faza DTAC, peste înălțimea maximă de 44 m, măsurată în planul fațadei, realizarea echipamentelor tehnice solicitate prin avize ale instituțiilor abilitate.

Se admite un nivel tehnic retras peste etajul 12, în suprafață de maxim 20% din aria construită.

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

Viitorul ansamblu se supune precizării din Certificatului de Urbanism Nr. 1108/128G/2020.

Clădirile vor respecta între ele distanța reglementată conform planșei de reglementări urbanistice, respectiv distanța minimă dintre clădiri poate fi de 18,50 m, 19,00 m, 30,00 m sau 50,00 m.



Accesurile carosabile și pietonale principale se vor realiza din Prelungirea Străzii Brașov prin legătura nou creată către incinta nordică a terenului având NC 205070 – teren cu drept de folosință în favoarea Ghencea Residential Project.

#### **4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute**

Nu este cazul, întrucât terenul este liber de construcții și construcțiile existente învecinate nu vor fi afectate de intervențiile propuse.

#### **4.6. Principii de intervenție asupra clădirilor existente**

Nu este cazul, întrucât terenul este liber de construcții și construcțiile existente învecinate nu vor fi afectate de intervențiile propuse.

#### **4.7. Modalități de organizare, rezolvare a circulațiilor carosabile și pietonale**

În urma realizării legăturii conform dreptului de servitute acordat de către BluePark către Ghencea Residential prin contractul cu încheierea Nr. 822/19.05.2023 conexiunea la Prelungirea Străzii Brașov va facilita accesul carosabil și pietonal principal pe teren din artera propusă la nord-vestul terenului reglementat către incinta Tamila vecinul de la limita nordică. Așadar, ansamblul va avea acces din Prelungirea Străzii Brașov.

În urma realizării arterelor de către actori publici sau privați propuse prin Modificare și actualizare PUZ-ul Coordonator Sector 6 accesul pietonal și carosabil pe teren se va putea realiza și din arterele propuse la estul și sudul terenului reglementat.

Detalierea și definitivarea dispunerii parcărilor pe terenul reglementat prin P.U.D. se va realiza la faza DTAC, fiind permise parcarile la parterul construcțiilor (Parterul devenind Parter liber) și spații pentru circulațiile comune.

Conform Certificatului de Urbanism Nr. 1108/128G/2020 în cazul în care se propune realizarea de parcări la nivelurile supraterane ale clădirilor, părți din construcții sau construcții destinate integral parcajelor se poate aplica o majorare a indicelui CUT egală cu suprafața construită desfășurată aferentă acestor parcări, precum și o majorare a regimului de înălțime al clădirii.

Numărul minim al locurilor de parcare se vor asigura conform HCGMB nr. 66/2006 privind aprobarea normelor privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București.

#### **4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare a reliefului zonei**

Nu este cazul. La faza D.T.A.C. se vor detalia lucrările de sistematizare verticală în vederea organizării incintei și integrării ansamblului în relieful existent.

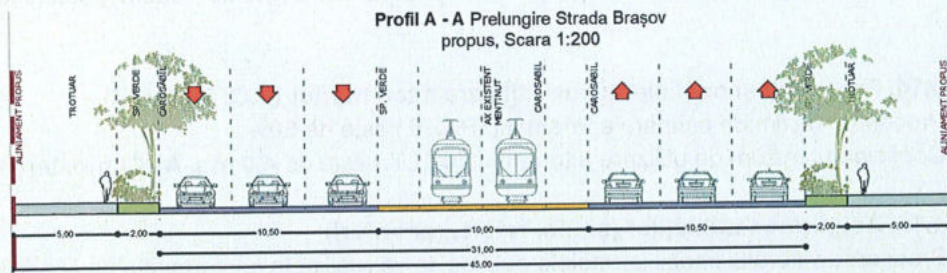
#### **4.9. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta**

Terenul nu este inclus în lista monumentelor istorice conform Ordinului nr. 2361/2010 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr. 2314/2004 privind aprobarea Listei Monumentelor Istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute, nu se află în zone protejate sau în situri arheologice.

#### **4.10. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi**

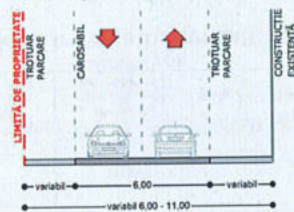


- spații verzi de 2,00 m.



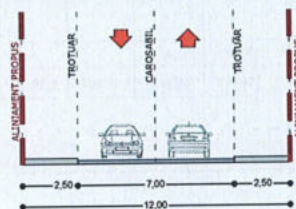
**Strada de incintă** se propune a avea un profil variabil cuprins între 6,00 m și 11,00 m din care 6,00 m carosabil și trotuare variabile cu zone de parcare pentru construcția existentă pe terenul din nord din care se face accesul.

**Profil C - C Stradă incintă pentru acces la lot existent și menținut, Scara 1:200**



**Arterele propuse prin PUZ Modificare și Actualizare PUZ Coordonator 6 (profil D-D) au un profil de 12,00 m din care 7,00 m carosabil (cu un fir pe sens) și trotuare de 2,50 m.**

**Profil D - D Stradă propusă prin actualizare PUZ Coordonator Sector 6, Scara 1:200**



#### 4.12. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Nu este cazul. La faza D.T.A.C. se vor detalia lucrările de sistematizare verticală în vederea organizării incintei și integrării ansamblului în relieful existent.

#### 4.13. Regimul de construire (aliniera și înălțimea clădirilor)

**Înălțimea maximă** propusă este de 44 m.

**Regimul maxim de înălțime** propus este de S/Ds+p+12E.

Se admite în cazul în care va fi necesar la faza DTAC, peste înălțimea maximă, măsurată în planul fațadei, realizarea echipamentelor tehnice solicitate prin avize ale instituțiilor abilitate și amenajări pentru accesarea echipamentelor tehnice / teraselor circulabile.



- zonelor de agrement: Parcul Drumul Taberei, Complexul Sportiv Ghencea;
- centrelor comerciale: Dumul Taberelor, Plaza România, AFI Cotroceni.



Imagine din nord-est (stadiu)



Imagine din sud-est

S.C. KXL STUDIO S.R.L.

Întocmit,

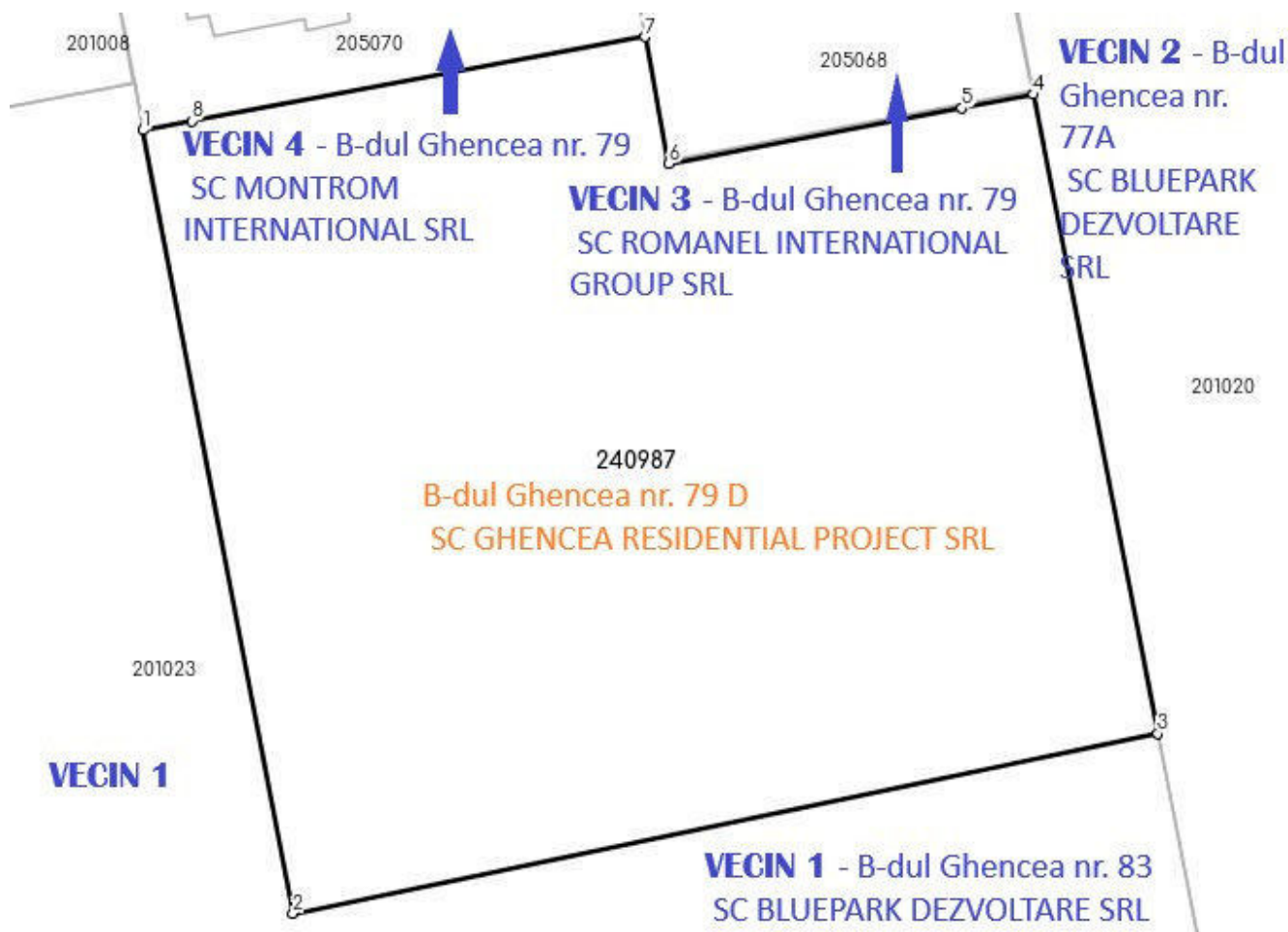
urb. Vlad-Andrei NOUR  
urb. Ioana Alexandra SANDU



Arh. Andrei NISTOR



**PLANIFICARE**  
**A PROCESULUI DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI**  
**P.U.D. Bulevardul Ghencea nr. 79 D**



**1. IDENTIFICAREA PĂRȚILOR INTERESATE**

**1.1. Vecin 1**

**S.C. BLUEPARK DEZVOLTARE S.R.L.**

cu domiciliul /sediul în: localitatea : **București** sect. : **6**

b-dul **GHENCEA** nr : **83**

nr. cadastral: **201023** Telefon : C.N.P. :

reprezentată prin:



## 1.2 Vecin 2

S.C. BLUEPARK DEZVOLTARE S.R.L.			
cu domiciliul /sediul în:	localitatea :	București	sect. : 6
b-dul	GHENCEA	nr :	77A
nr. cadastral:	201020	Telefon :	
		C.N.P. :	

reprezentată prin:

## 1.3 Vecin 3

S.C. ROMANEL INTERNATIONAL S.R.L.			
cu domiciliul /sediul în:	localitatea :	București	sect. : 6
b-dul	GHENCEA	nr :	79
nr. cadastral:	205068	Telefon :	
		C.N.P. :	

reprezentată prin:

## 1.4 Vecin 4

S.C. MONTROM INTERNATIONAL S.R.L.			
cu domiciliul /sediul în:	localitatea :	București	sect. : 6
b-dul	GHENCEA	nr :	79
nr. cadastral:	205070	Telefon :	
		C.N.P. :	

reprezentată prin:

## 1. MODALITATEA DE ANUNȚARE

Modul de anunțare a celor interesați și cei potențial afectați:

Vecini direcți : 5 – notificări prin birou executor judecătoresc

Notificări	22.12.2021
Panou	19.06.2023 - 04.07.2023

Persoane potențial afectate :

Panou	19.06.2023 - 04.07.2023
Anunț ziar	19.06.2023 – "national.ro"

## 2. LOCUL DE ÎNTÂLNIRE ȘI DISCUȚII

Locul de întâlnire a celor interesați și cei potențial afectați cu inițiatorii planului urbanistic de detaliu și proiectantul va avea loc la sediul:

Primaria Sectorului 6



cu sediul în: localitatea :  sectorul :   
 nr :   
cod poștal:  Telefon :  e-mail :

### 3. CALENDARUL DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI

Solicitare P.U.D. data:	<input type="text" value="23.03.2023"/>
CTUAT : 7/3	<input type="text" value="31.07.2023"/>

Consultări/ observații data:	<input type="text"/>	Modificări	data:	<input type="text"/>
Observații / Propuneri data:	<input type="text" value="Modificări la&lt;br/&gt;plansa de&lt;br/&gt;reglementari"/>	Depunere modificări data	<input type="text"/>	<input type="text" value="Nu este cazul"/>
Răspuns data:	<input type="text"/>			<input type="text"/>

### 4. DATE CONTACT REPREZENTANT PROIECTANT

cu sediul în: localitatea :  sector :   
b-dul  nr :   
cod poștal:  telefon :  e-mail :

Întocmit: ing. Alexandru Bogdan Simion



# RAPORT DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI

## 1. MODUL DE CONSULTARE ȘI INFORMARE A PUBLICULUI:

### A.

Data notificării:  Nr. anunțuri\*:  Nr. propr. anunțați :

Conținutul informării:

### B.

PANOU :

### C.

Data întâlnirii :  Nr. participanți:

Locul de întâlnire:

Subiectul dezbaterii: analizarea proiectului de urbanism de detaliu.

## 2. MODUL DE REZOLVARE:

### Rezumat probleme, observații și rezerve:

În urma instalării panoului de informare, S.C. ROMANEL INTERNATIONAL GROUP S.R.L. a trimis către Primăria Sectorului 6 București sesizările cu conținut identic nr. 2690/20.01.2022 și 3142/25.01.2022 care au ca subiect rezervele petentului referitoare la realizarea accesului către investiție.

Serviciul Urbanism și Amenajare Teritoriu, Studii Urbanistice a formulat un răspuns pe care l-a trimis petentului, înregistrat cu nr. 2696, 3142/28.02.2022

Potentul menționat mai sus a revenit cu două adrese cu conținut similar – nr. 9683/03.03.2022 și nr. 9866/04.03.2022 în care solicita clarificări suplimentare la răspunsul primit din partea Serviciului Urbanism și Amenajare Teritoriu, Studii Urbanistice. Astfel, prin adresa nr. 9683, 9866/21.03.2022, S.C. ROMANEL INTERNATIONAL GROUP S.R.L. a fost informată de către Serviciul Urbanism și Amenajare Teritoriu, Studii Urbanistice că ambele adrese au fost trimise spre soluționare către întocmitorul documentației PUD – S.C. KXL STUDIO S.R.L. – pentru a formula un punct de vedere referitor la aceste adrese, urmând ca, după primirea răspunsului de la inițiatorul documentației PUD, acesta să fie trimis pentru informare către petent. Astfel, Inițiatorul documentației PUD a trimis către Serviciul Urbanism și Amenajare Teritoriu, Studii Urbanistice adresa de răspuns cu nr. 14547/05.04.2022 în care se precizează că accesurile au fost propuse în conformitate cu avizul Comisiei Tehnice de Circulație și nu aduc prejudicii proprietăților învecinate.

Acest răspuns a fost trimis către petent și a fost înregistrat cu nr. 9683, 9866/12.04.2022



**Probleme observații și rezerve rezolvate de către solicitant:**

Inițiatorul documentației PUD- S.C. KXL STUDIO S.R.L. - a trimis către Serviciul Urbanism și Amenajare Teritoriu, Studii Urbanistice adresa de răspuns cu nr. 14547/05.04.2022 în care se precizează că accesurile au fost propuse în conformitate cu avizul Comisiei Tehnice de Circulație și nu aduc prejudicii proprietăților învecinate.

**Probleme, observații și rezerve care nu pot fi rezolvate de solicitant sau acesta nu este dispus să le rezolve, inclusiv motivația pentru acestea:**

Nu este cazul.

**Alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor:**

Ținând seama de prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare și în conformitate cu prevederile Regulamentului local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism de tip P.U.D., aprobat prin **H.C.L. Sector 6 nr. 42** din 24.03.2011, Arhitectul Șef prin Compartimentul Studii Urbanistice și Sistemătizare Urbană înaintează spre aprobare documentația din **B-dul Ghencea nr. 79 D**.

**ARHITECT ȘEF,**

**Arh. Marcel Florentin Bera**



# P.U.D. BULEVARDUL GHENCEA NR. 79, SECTOR 6, MUNICIPIUL BUCUREȘTI

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE



U.04.04.03

ILUSTRARE DE TEMĂ - VOLUMETRIE 3D

SCARA-



Notă - Ilustrarea volumetrică are caracter orientativ la faza P.U.D., urmând ca la faza D.T.A.C. să se finalizeze conformarea volumetrică și arhitecturală.



KXL studio



# P.U.D. BULEVARDUL GHENCEA NR. 79, SECTOR 6, MUNICIPIUL BUCUREȘTI

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE



## U.04.04.02. ILUSTRARE DE TEMĂ - VOLUMETRIE 3D

SCARA-



Notă - Ilustrarea volumetrică are caracter orientativ la faza P.U.D., urmând ca la faza D.T.A.C. să se finalizeze conformarea volumetrică și arhitecturală.

KXL studio



# P.U.D. BULEVARDUL GHENCEA NR. 79, SECTOR 6, MUNICIPIUL BUCUREȘTI

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

N  R D

## U.04.04.04. ILUSTRARE DE TEMĂ - VOLUMETRIE 3D

SCARA -



Notă - Ilustrarea volumetrică are caracter orientativ la faza P.U.D., urmând ca la faza D.T.A.C. să se finalizeze conformarea volumetrică și arhitecturală.



# P.U.D. BULEVARDUL GHENCEA NR. 79, SECTOR 6, MUNICIPIUL BUCUREȘTI

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE



## U.04.04.01. ILUSTRARE DE TEMĂ - VOLUMETRIE 3D

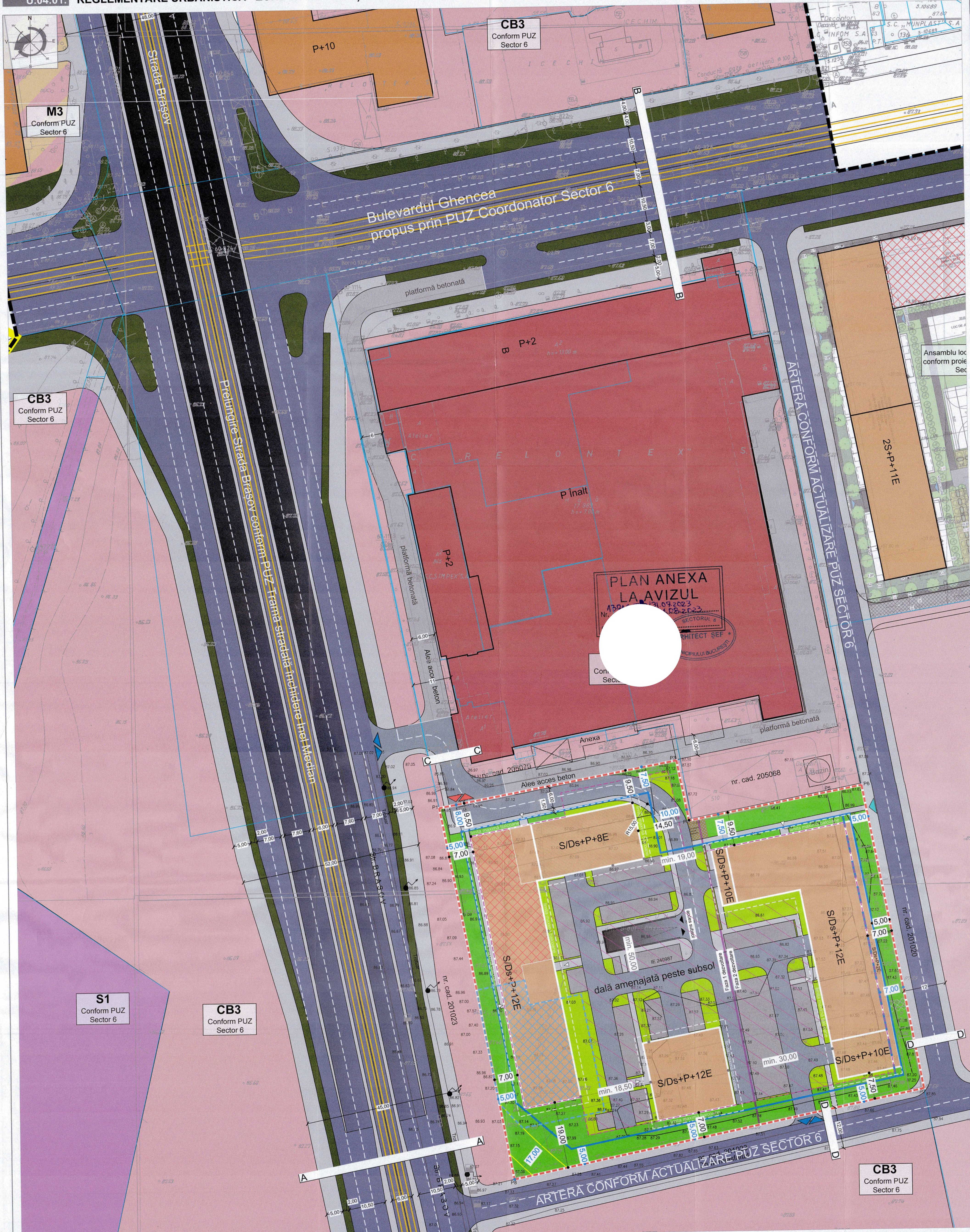
SCARA-



Notă - Ilustrarea volumetrică are caracter orientativ la faza P.U.D., urmând ca la faza D.T.A.C. să se finalizeze conformarea volumetrică și arhitecturală.



U.04.01. REGLEMENTARE URBANISTICĂ - ZONIFICARE FUNCŢIONALĂ



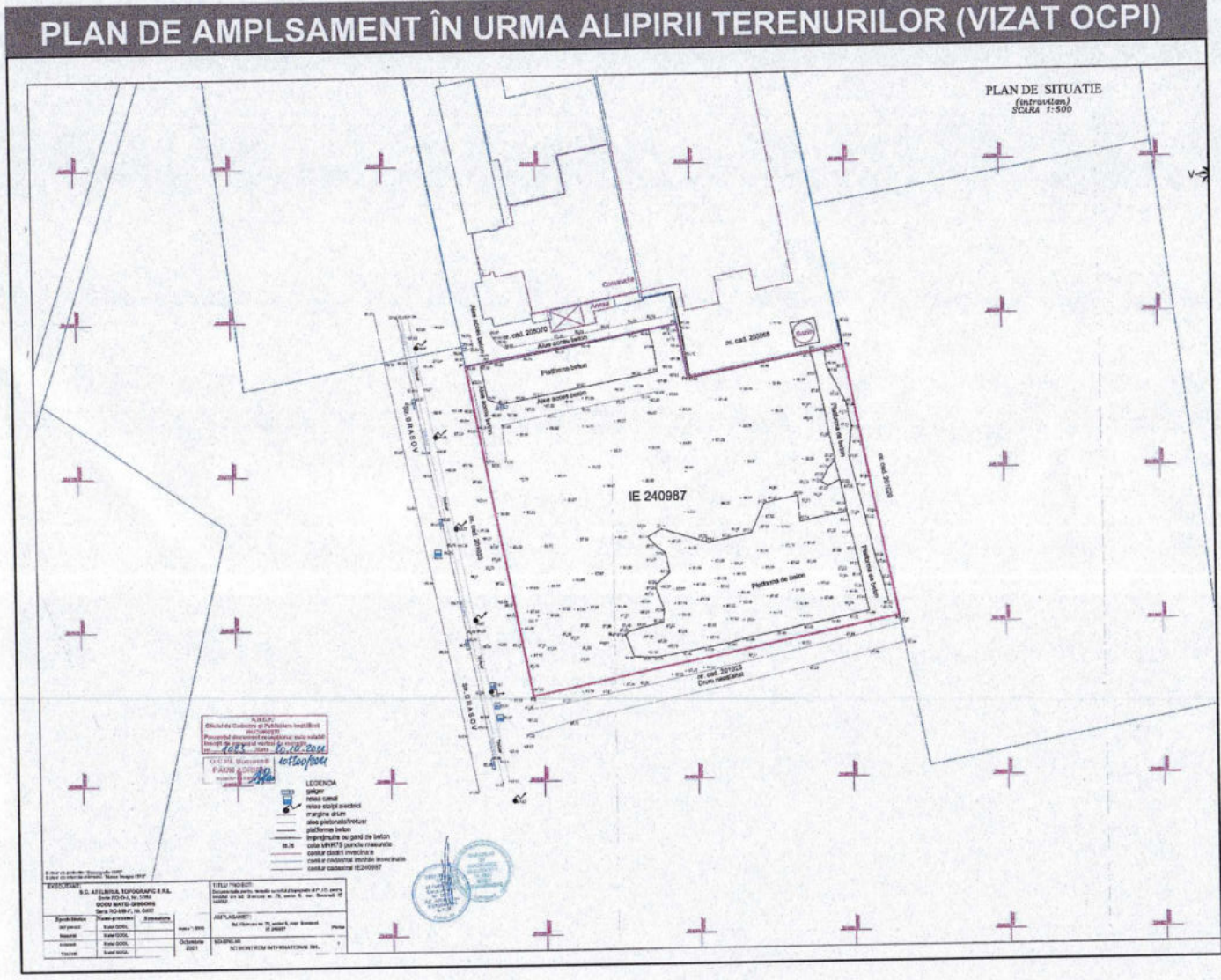
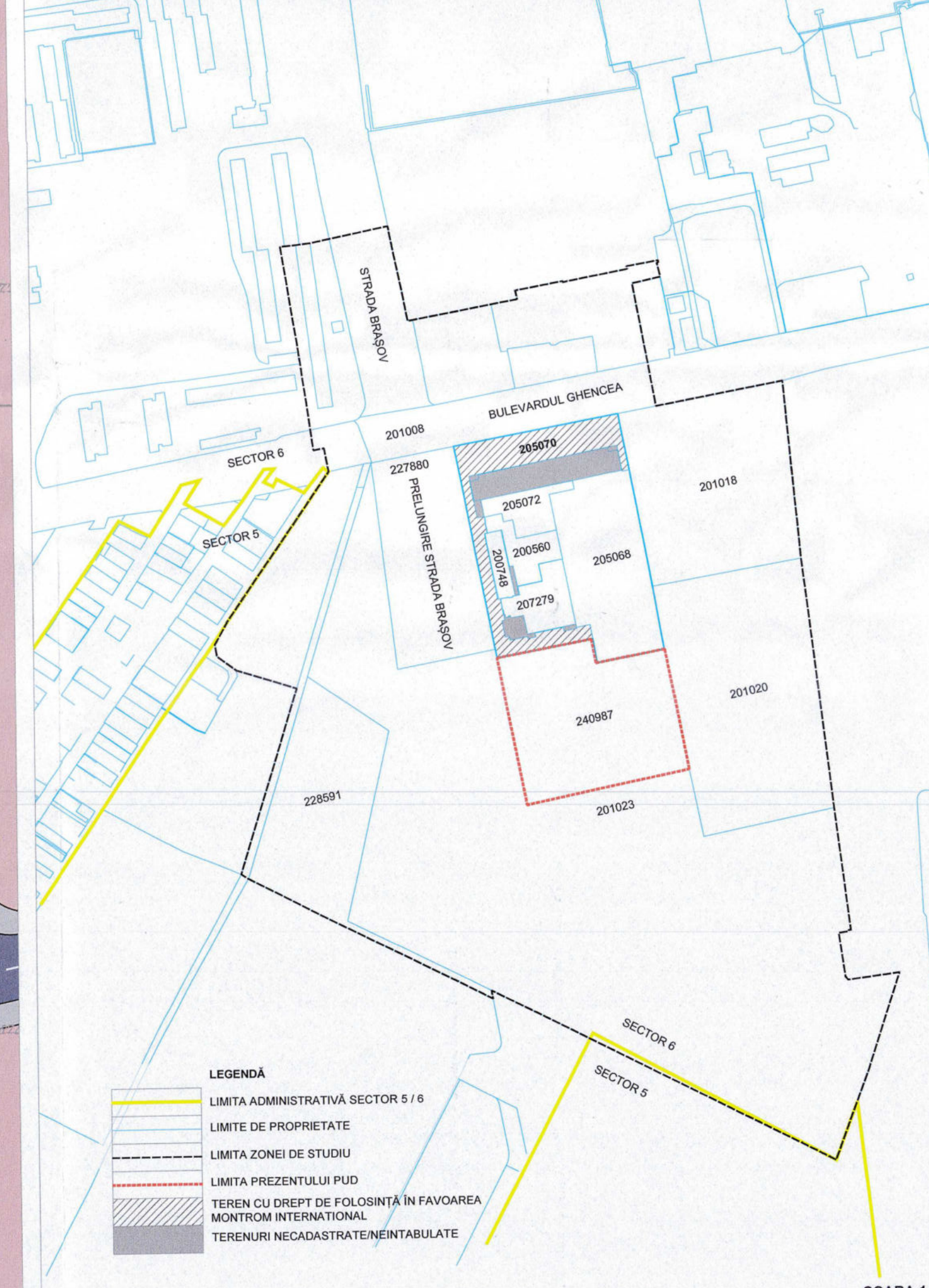
SCHEMĂ ÎNCADRARE ÎN PUZ COORDONATOR SECTOR 6



**BILANŢ TERITORIAL**

SITUAŢIE EXISTENTĂ	REGLEMENTAT CONFORM P.U.G. Bucureşti	REGLEMENTĂRI CONFORM PUZ Sector 6	REGLEMENTĂRI PROPUSE PRIN PREZENTUL PUZ			
Zonă / Subzonă / U.T.R.	X	A2a	CB3			
P.O.T. max.	X	80%	70%			
C.U.T. max.	X	15 vol.	4.5			
S.C.D. max. (mp)	X	-	54914.58			
Rh max.	-	X	Nu se limitează înălţimea clădirii			
H max. (m)	-	20 m	-			
Funcţiune	Teren liber de construcţii	Subzonă unităţilor industriale şi de servicii	Subzonă poliilor urbani principali			
Suprafaţă maximă construită	9762.59	80.00%	8542.27	70.00%	7321.94	60.00%
Suprafaţă minimă spaţii verzi pe placă	X	X	X	X	1220.32	10.00%
Suprafaţă minimă spaţii verzi pe sol (mp)	X	X	X	X	2440.65	20.00%
Suprafaţă minimă circulaţii pietonale, carosabile, spaţii comune amenajate (mp)	X	X	X	X	1220.32	10.00%
Suprafaţă neamenajată	12203.24	100.00%	X	X	X	X
Suprafaţă teren / U.T.R. (mp)	12203.24	100.00%	12203.24	100.00%	12203.24	100.00%

ZONA DE STUDIU ŞI LIMITE CADASTRALE



**LEGENDĂ**

**LIMITE**

- Limita zonei studiate
- Limite de proprietate
- Limite terenului care a generat PUD
- Limite UTR-uri

**ZONIFICARE FUNCŢIONALĂ / CONSTRUCŢII**

- Zonă mixtă (locuinţe colective şi funcţiuni complementare)
- Zonă poli urbani (servicii şi comerţ)
- Zonă cu destinaţie specială
- Construcţii existente

**CIRCULAŢII**

- Circulaţii carosabile
- Circulaţii pietonale
- Circulaţii incintă
- Platformă betonată
- Marcaje rutiere
- Spaţii verzi de aliniament

**Transport public**

- Linie tramvai

**REGLEMENTĂRI PROPUSE PRIN PREZENTUL PUZ**

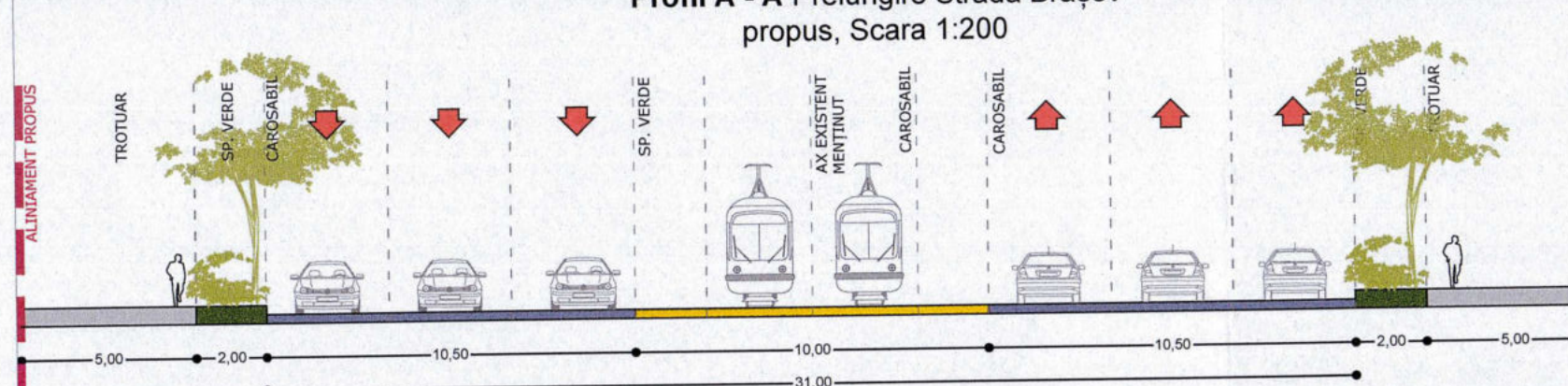
- Edificabil propus - suprafaţă maximă de implantare a construcţiilor având maxim S/Ds+P+12E
- Retragere în edificabilul propus la etajele superioare
- Limită subsol - se va definitiva la D.T.A.C.
- Limită maximă de implantare a balcoanelor clădirilor
- Acces pietonal şi auto propus
- Accesuri pietonale şi auto propuse după realizarea arterelor conform documentaţiei
- Accesuri pietonale propuse după realizarea arterelor conform documentaţiei
- Acces subsol - se va definitiva la D.T.A.C.
- Acces pietonal construcţii - se vor definitiva la D.T.A.C.
- Dală amenajată peste nivelurile subterane (locuri de parcare, piaţete pietonale etc.) - se va definitiva la faza D.T.A.C.
- Zonă de amplasare a spaţiului verde pe sol natural - se va definitiva la D.T.A.C.
- Zonă de amplasare a spaţiului verde pe placă - se va definitiva la D.T.A.C.
- Zonă de amplasare a locurilor de parcare - se va definitiva la D.T.A.C.
- Zonă de amplasare a funcţiunilor complementare (comerţ şi servicii) la nivelul parterului
- Zonă de amplasare a creşei şi a curţii aferente - se va definitiva la D.T.A.C.
- Zonă de amplasare platformă ridicare deşeuri menajere - se va definitiva la D.T.A.C.
- Construcţii propuse - se vor definitiva la D.T.A.C.
- Terasă verzi - se vor definitiva la D.T.A.C.
- Zonă de exploatare şi intervenţie aferentă reţelei publice de canalizare Dn 350 cm

**ZONA FUNCŢIONALĂ REGLEMENTATĂ PRIN PREZENTUL PUZ**

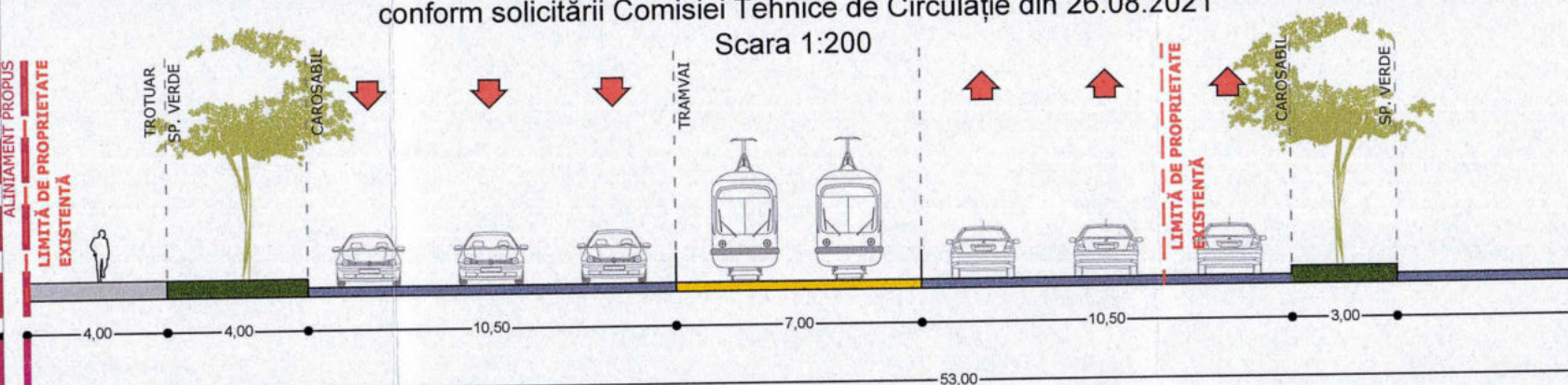
UTR	FUNCŢIUNE	POT max.	CUT max.	Rh max.	H max.
CB3	Subzonă poliilor urbani principali	60%	4.0	S/Ds+P+12E	44 m

\* 85% din CUT max. 4.5 mp. ADC/mp teren conform Certificatului de Urbanism nr. 1108128G din 29.12.2020

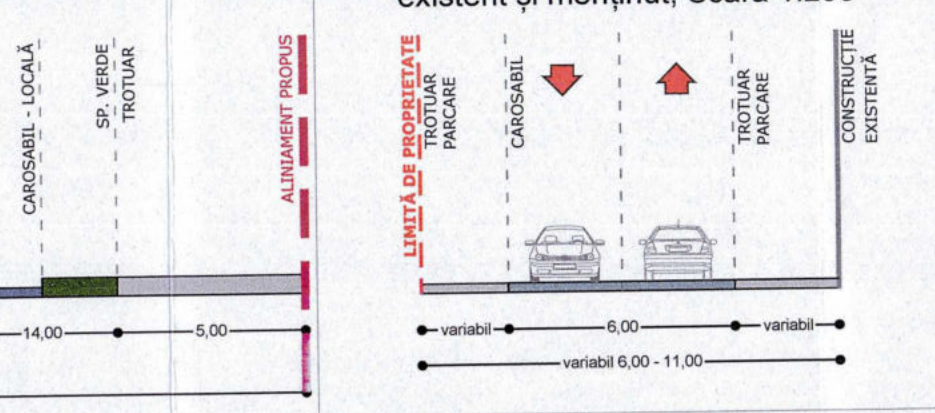
PROFILI STRADALE PROPUSE SAU MENȚINUTE



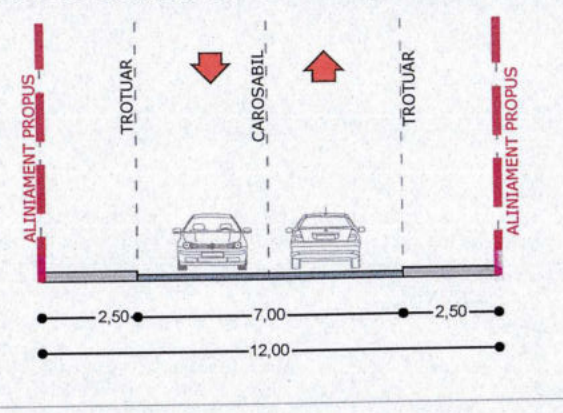
Profil B - B Bulevardul Ghencea propus prin PUZ Coordonator Sector 6 conform solicitării Comisiei Tehnice de Circulaţie din 26.08.2021



Profil C - C Stradă incintă pentru acces la lot existent şi menţinut, Scara 1:200



Profil D - D Stradă propusă prin actualizare PUZ Coordonator Sector 6, Scara 1:200



**INVENTAR COORDONATE STEREO '70**

No. Pct.	Coordonate puncte de contur	Coordonate puncte de contur	Lungimi loturi D(1+1)
	Y [m]	X [m]	
901	582626.180	324185.137	6.901
902	582632.965	324186.396	6.319
910	582695.095	324197.929	17.723
909	582698.388	324180.515	40.937
905	582738.610	324188.131	10.007
906	582748.437	324190.019	89.410
907	582765.484	324102.249	121.198
908	582646.818	324077.603	109.497

A(ALPIT)=12203.24mp P=458.863m

**P.U.D. - ANSAMBLU DE LOCUINŢE COLECTIVE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE**  
Amplasament: Bulevardul Ghencea nr. 79D, Sector 6, Municipiul Bucureşti

Beneficiar: S.C. GHENŢEA RESIDENTIAL PROJECT S.R.L.

Proiectant: S.C. KXL STUDIO S.R.L.  
Bucureşti, Sector 1, B-dul Expoziţiei, Nr. 7  
J40/03/16/2026 - CUI RO 23414761

Faza: P.U.D.  
Data: 2022

Număr proiect: 4/UJ2021

**Planşa U.04.01. Reglementare urbanistică - Zonificare funcţională**  
Scara 1/500

Săl proiect: arhitect Andrei NISTOR  
Proiectat: urbanist Viad Andrei NOUR  
Proiectat: urbanist peisagist Iulia - Nicoleta SABĂU  
Proiectat: urbanist Diana CONSTANDACHE  
Proiectat: urbanist peisagist Alina - Mihaela ŞTEFAN  
Proiectat: urbanist Ana-Maria FLOREA  
Proiectat: urbanist Maria Costelia CLAPA

SCARA 1/500