



# 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:

BISERICA ADVENTISTĂ DE ZIUA A ȘAPTEA – CONFERINȚA MUNTENIA  
str. Negustori nr. 15, sector 2, București

Ca urmare a solicitării privind aprobarea **P.U.D. – Prelungirea Ghencea nr. 27-29 – construire imobil cu funcțiunea de centru educațional. Suprafață măsurată teren = 3.284 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. 28941/8/7/18.07.2022 din 17.05.2023

al Arhitectului Șef cu următoarele condiții:

**P.O.T. propus = 17%; C.U.T. maxim = 2,5 mp A.D.C./mp teren;**

**Regim de înălțime: D+P+2E; H max = 14,00 m**

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

Se avizează favorabil construirea unui imobil cu funcțiunea de centru educațional, cu următorul regulament de construire: spre stradă la 10,40 m față de construcția existentă; spre stânga la minim 4,00 m față de limita de proprietate; spre limita posterioară la minim 5,00 m față de limita de proprietate; spre dreapta pe limita de proprietate cuplat la calcanul construcției existente.

### STUDII APROBATE PE AMPLASAMENT:

**P.U.Z. Coordonator Sector 6 – zona M3** – subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri.

**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 A.D.C. 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



ROMÂNIA  
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1233/143G din 24.11. 2021

ÎN SCOPUL: construire centru educațional.

Ca urmare a Cererii adresate de **BISERICA ADVENTISTĂ DE ZIUA A ȘAPTEA – CONFERINȚA MUNTENIA reprezentată prin Mardale Cristina-Diana**, cu domiciliul / sediul în județul -, municipiul / orașul / comuna București, satul / sectorul 2, cod poștal -, str. Negustori nr. 15, bloc -, scara -, etaj -, ap. -, telefon / fax -, e-mail -, înregistrată la nr. 39718 din 08.10.2021,

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul **București**, sectorul 6, cod poștal -, prelungirea **Ghencea** nr. 27-29, bloc -, scara -, etaj -, ap. - sau identificat prin: planuri cadastrale anexate.

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

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

**CERTIFICĂ:**

**1. REGIMUL JURIDIC**

Imobilul este situat în intravilan.

Conform Actului de alipire autentificat de notarul public Dumitrescu Luminița sub nr. 1412/03.11.2020 și a Extrasului de Carte funciară nr. 103211/05.10.2021, BISERICA ADVENTISTĂ DE ZIUA A ȘAPTEA - CONFERINȚA MUNTENIA deține imobilul (construcții: DS+P+1E cu funcțiunea de centru medical, număr cadastral 240151-C1 și teren în suprafață de 3.284 mp, număr cadastral 240151) pentru care se folosește nr. 27-29 pe prelungirea Ghencea. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 240151 cu Încheierile nr. 92076/04.11.2020 (alipire, convenție, notare suprapunere cu imobilul identificat cu I.E. 236076, acordat în vederea recepției și înființării cărții funciare a culoarului de expropriere proiect de utilitate publică penetrație prelungirea Ghencea-Domnești și supralărgire b-dul Ghencea între str. Brașov și terminal tramvai 41-tronson 1 de la str. Brașov la str. Râul Doamnei, conform Dispoziției nr. 987/13.06.2019 a P.M.B., notare actualizare informații tehnice asupra imobilului, pentru suprafața de 2.212 mp rămasă în urma exproprierii suprafeței de teren de 159 mp, notare referat de admitere a alipirii imobilelor cu numerele cadastrale 204892 și 235816, notare actualizare informații tehnice privind suprafața de 202 mp, care a fost expropriată din suprafața de 1.274 mp) și nr. 73056/15.07.2021 (notare actualizare informații tehnice cu privire la desființarea construcției C2 ca urmare a demolării).

Cu Încheierea nr. 92076/04.11.2020 se notează închirierea asupra parterului imobilului, pentru o perioadă de 6 ani, începând cu data de 26.08.2013 în favoarea S.C. PRESTIGIMEDICA MUNTENIA S.A.

Cu Încheierea nr. 92076/04.11.2020 se notează contractul de comodat cu titlu de folosință gratuită asupra imobilului, pentru o perioadă de 6 ani, începând cu data de 26.08.2013 în favoarea S.C. CENTRUL DE SĂNĂTATE PREMED S.R.L.

**2. REGIMUL ECONOMIC**

**Existent:** construcție și teren în suprafață de 3.284 mp.

**Se solicită:** construire centru educațional.

**Destinația:** conform P.U.Z. Coordonator Sector 6 imobilul se află situat în zona **M3** - subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri. **P.O.T.** maxim = 60%, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75%, cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole etc. **C.U.T.** maxim = 2,5 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 avizul Comisiei Tehnice de Circulație – P.M.B., corelat cu studii topografice pentru delimitarea terenului.** Se permite construirea unui imobil cu funcțiunea de centru educațional 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 al terenului și modul de ocupare, accesele auto și pietonale, conformarea arhitectural - volumetrică, conformarea spațiilor publice. **P.O.T.** maxim = 60%, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75%, cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje etc; **C.U.T.** maxim = 2,5 mp ADC/mp teren. După aprobarea Planului urbanistic de detaliu (P.U.D.) se va întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire.

Nr. înreg. **39718** din **08.10.2021**

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

Realizarea unei construcții noi pe suprafețe de teren 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 astfel încât să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate și de respectare a 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 conform prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006 și în conformitate cu art. 13<sup>1</sup> din **Legea nr. 101/2020** pentru modificarea și completarea **Legii nr. 372/2005** privind performanța energetică a clădirilor.

Execuția lucrărilor se va face cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 120/2010: executantul și beneficiarul lucrărilor au obligația de a asigura spălarea și curățarea vehiculelor și/sau a utilajelor înainte de ieșirea pe căile publice, prelate pentru transportul materialelor de construcții sau deșeurii provenite din construcții și desființări, să nu abandoneze sau să depoziteze deșeurii 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 proiectant și integra un studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic, funcțional și al mediului înconjurător a utilizării unor sisteme alternative de înaltă eficiență energetică dacă acestea există.

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

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

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

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

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

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva 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/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 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.

Alte avize / acorduri:

canalizare - S.C. Apa Nova București S.A.

aviz de conformitate

alimentare cu energie electrică - S.C. E-Distribuție Muntenia S.A.

aviz Comisia Tehnică de Circulație – P.M.B.

alimentare cu energie termică

aviz Brigada Rutieră

gaze naturale - S.C. Distrigaz Sud Rețele S.R.L.

aviz Ministerul Învățământului

telefonizare - S.C. Telekom Romania Communications S.A.

salubritate - operator autorizat

transport urban – S.T.B. S.A.

*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;  adresă de la O.C.P.I. București că imobilul nu se suprapune cu imobilele învecinate, în cazul suprapunerii - **reglementare**;

*d.4. studii de specialitate (1 exemplar original):*  P.U.D. aprobat conform legislației în vigoare;  expertiză tehnică întocmită de expert tehnic atestat (dacă este cazul);  studiu de însorire;  studiu geotehnic;  calculul coeficientului de transfer termic G;  studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic, funcțional și al mediului înconjurător a utilizării sistemelor alternative de înaltă eficiență de producere a energiei;  referate de verificare;  deviz general al lucrărilor, întocmit în conformitate cu prevederile legale în vigoare;  ridicare topografică vizată de O.C.P.I. București (inventar de coordonate) pentru terenul cu numărul cadastral 240151;

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.

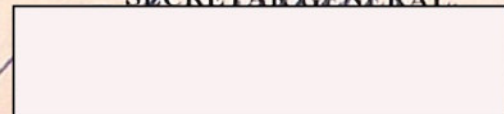
**Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de  12  luni de la data emiterii.**

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,



SECRETAR GENERAL



DEMIREL SPIRIDON

ARH. MARCEL [signature box] F,

ARH. MARCEL [signature box] TIN BERA

Întocmit 2 ex.: arh. George-Valentin Buchete [signature box]

Achitat taxa de  36,84  lei, conform Chitanței nr.  128185452737  din  08.10.2021

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de  17.12.2021

Nr. inreg. 39718 din 08.10.2021

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**

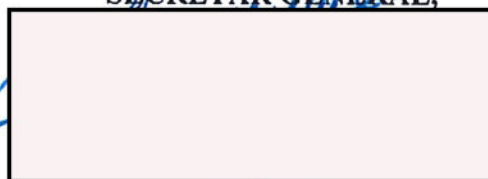
Nr. 1233 / 1436 din 24.11. 2021


de la data de 24.11.2022 până la data de 23.11.2023

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



**SECRETAR GENERAL,**



AR  ȘEF,

Data prelungirii valabilității: 14.10.2022

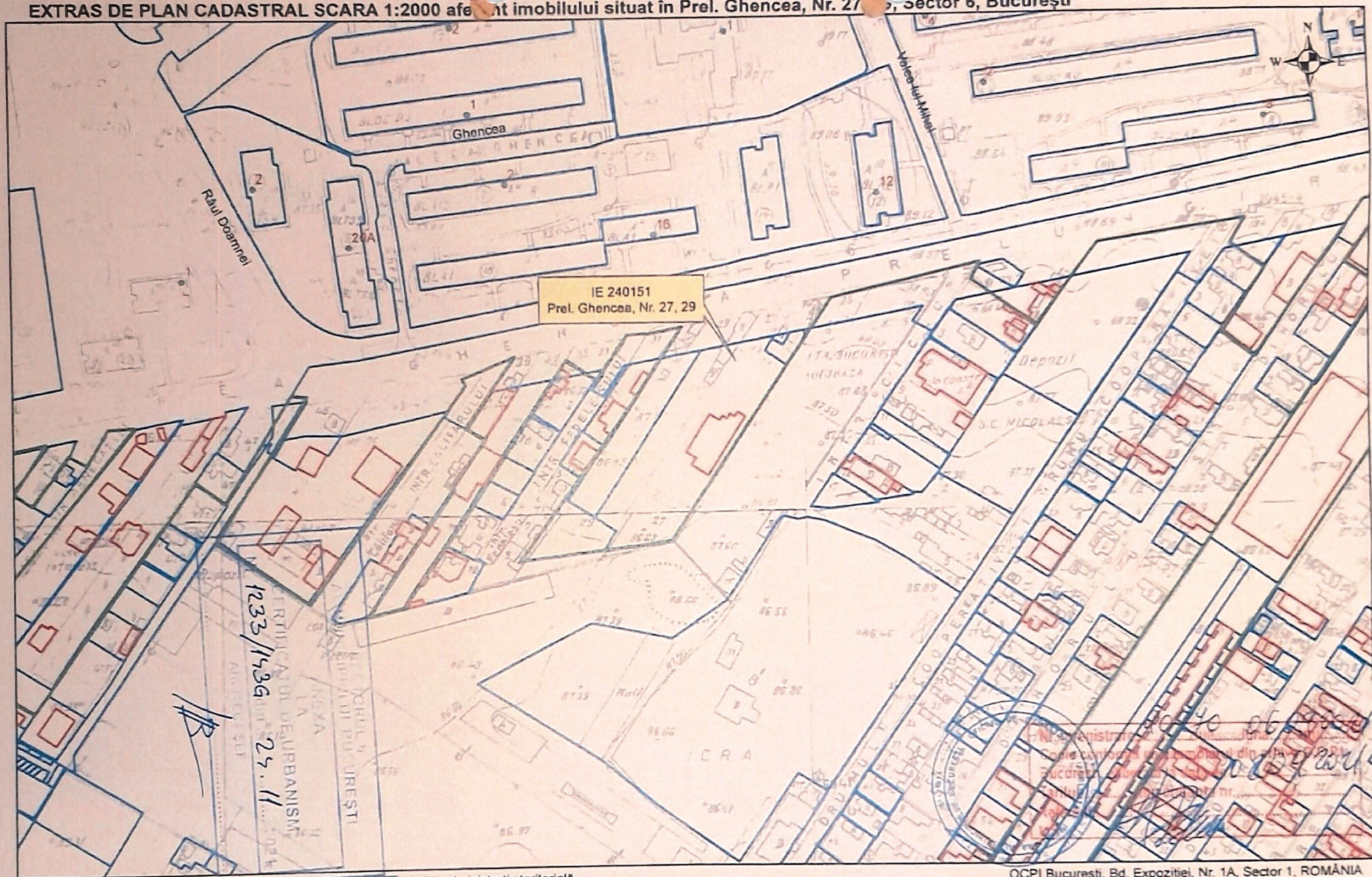
Achitat taxa de 13.00 lei, conform O.P./Chitanței nr. 78807 din 13.10.2022

Transmis solicitantului la data de 27.10.2022 direct / prin poștă.

Nr. înreg. 39718 din 08.10.2021



EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:2000 aferint imobilului situat în Prel. Ghencea, Nr. 27, Sector 6, București



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

OCPI București, Bd. Expoziției, Nr. 1A, Sector 1, ROMÂNIA  
Data: 08.09.2021  
Întocmit: Adrian Păun



## PROIECT NR. D007/2022

**TITLU PROIECT:**  
*PUD – CONSTRUIRE CENTRU EDUCATIONAL*  
*Mun. București, sect. 6, Prelungirea Ghencea, nr. 27-29*

**BENEFICIAR:**

***BISERICA ADVENTISTA DE ZIUA A SAPTEA-  
CONFERINTA MUNTENIA***

**PROIECTANT DE SPECIALITATE:**

**S.C. „ MBA URBAN DESIGN” S.R.L.**  
**Slobozia, județul Ialomița**

- MART. 2022 -

## PROIECTANT DE SPECIALITATE:

**S.C. „ MBA URBAN DESIGN” S.R.L.**  
**Slobozia, județul Ialomița**

## COLECTIVUL DE REALIZARE A LUCRARI

### Lista de semnături:

Proiectant  
**Urb. Mihai Mardale**  
**Arh. Diana Mardale**



Desenat  
**Urb. Mihai Mardale**

.....  
.....

**Administrator,**  
**Urb. Mihai Mardale**



Proiectantul deține toate drepturile de autor asupra proiectului; nimeni și sub nici o formă nu poate interveni asupra proiectului fără acordul prealabil al autorului. Utilizarea documentațiilor de către Beneficiar pentru alte obiective sau scopuri decât cel de aprobare și executare a investiției, fără acordul scris al Proiectantului, conduce la plata de către Beneficiar a unor despăgubiri egale cu valoarea actualizată a proiectului, despăgubiri datorate Proiectantului ca drept de protecție asupra propriei creații.

---

## FOAIE DE CAPAT

1. Denumire proiect: **« CONSTRUIRE CENTRU EDUCATIONAL»**
2. Adresa: **Mun. București, sect. 6, Prelungirea Ghencea, nr. 27-29**
3. Proiectant: **S.C. MBA URBAN DESIGN S.R.L. - Slobozia**
4. Beneficiar: **BISERICA ADVENTISTA DE ZIUA A SAPTEA-CONFERINTA MUNTENIA**
5. Data: **MART. 2022**

## CONTINUT

### PIESE SCRISE

#### MEMORIU GENERAL:

1. INTRODUCERE
  - 1.1. Date de recunoaștere a documentației
  - 1.2. Obiectul lucrării
2. INCADRAREA IN TERITORIU, IN PUG, IN PUZ
  - 2.1. Încadrarea în teritoriu și localitate
  - 2.2. Încadrarea în PUG și RLU aprobate
  - 2.3. Încadrarea în zona
  - 2.4. Cadrul natural
3. SITUATIA EXISTENTA
  - 3.1. Regimul juridic
  - 3.2. Regimul economic
  - 3.3. Regimul tehnic
4. PROPUNERI
  - 4.1. Elemente de tema
  - 4.2. Descrierea soluției
  - 4.3. Organizarea circulației
  - 4.4. Regimul juridic
  - 4.5. Regimul de aliniere
  - 4.6. Regimul de înălțime
  - 4.7. Modul de utilizare al terenului

- 4.8. Plantații
- 4.9. Echiparea edilitara
- 4.10. Împrejmuiri
- 4.11. Igiena, salubritate, protecția mediului
- 5. CONCLUZII

ANEXE : CERTIFICAT DE URBANISM nr. 1233/143G din 24.11.2021  
ACTE PROPRIETATE  
EXTRAS DE CARTE FUNCARA

## PIESE DESENATE

- |     |                                       |              |
|-----|---------------------------------------|--------------|
| 1.  | INCADRAREA IN TERITORIU SI LOCALITATE | SC 1 : 10000 |
| 2.  | INCADREAREA IN PUZ SECTOR 6           | SC 1 : 5000  |
| 3.  | INCADRAREA IN ZONA                    | SC 1 : 2000  |
| 4.  | SITUATIA EXISTENTA                    | SC 1: 500    |
| 5.  | REGLEMENTARI URBANISTICE- ZONIFICARE  | SC 1: 500    |
| 6.  | REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA       | SC 1: 500    |
| 7.  | PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR       | SC 1: 500    |
| 8.  | PROFIL TRANSVERSAL                    | SC 1: 100    |
| 9.  | SIMULARE 3D                           |              |
| 10. | VOLUMETRIE                            |              |

# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. INTRODUCERE

### 1.1 Date de recunoaștere a documentației

1. Denumire proiect:	« CONSTRUIRE CENTRU EDUCATIONAL »
2. Adresa:	Mun. București, sect. 6, Prelungirea Ghencea, nr. 27-29
3. Proiectant:	S.C. MBA URBAN DESIGN S.R.L. - Slobozia
4. Beneficiar:	BISERICA ADVENTISTA DE ZIUA A SAPTEA- CONFERINTA MUNTENIA
5. Data:	MART. 2022

### 1.2. OBIECTUL LUCRARI

Obiectul lucrării li prezinta perimetrul aflat pe teritoriul administrativ al municipiului București, sector 6, ocupând o suprafața de 3284mp., proprietate privata a beneficiarului.

Zona studiata se afla în intravilan, în vestul localității pe Prelungirea Ghencea, nr. 27-29, având categoria de folosința curți construcții.

Suprafața care face obiectul PUD este identificata prin cartea funciara nr. 240151 și nr. cadastral 240151.

Prin prezentul proiect se propune construirea unei clădiri cu regim de înălțime D+P+2E (Etajul 2 fiind teren de sport neacoperit dar perimetral împrejmuit de o butaforie din zidărie).

Alegerea acestui amplasament este justificata ca fiind cea mai avantajoasa din următoarele cauze:

- ✓ terenul este într-o zona accesibila la căile rutiere, accesul se poate asigura, pentru toate utilitățile din Prelungirea Ghencea;
- ✓ pe amplasament se pot desfășoară activități specifice în cadrul funcțiunii de locuire stabilite prin PUZ COORDONATOR SECTOR 6 aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 278/2013, cu modificări și completări aprobate prin H.C.G.M.B. nr 297/2013 și H.C.G.M.B. nr. 2/2016;
- ✓ accesul la utilități se realizează facil și nu sunt perturbate rețelele existente.

Propunerea se face pentru a dezvolta funcțiunea existenta și a ridica calitatea cadrului construit în zona.

**Scopul documentației** este stabilirea obiectivelor, priorităților, acțiunilor de urbanism necesare a fi aplicate în organizarea și utilizarea terenurilor, în acord cu opțiunile populației, în vederea realizării unui centru educațional cu regim de înălțime P+2E.

**Obiectivul lucrării** îl constituie elaborarea unor reglementari integrate (restricții și permisivități de intervenție, pe de o parte, precum și categorii de intervenții) care să orienteze dezvoltarea urbanistică a parcelei prin stabilirea unei zonificări a parcelei.

Prin obiectivul propus se dorește dezvoltarea deservirii cu servicii educaționale în cadrul „Subzonei mixte situate în afara limitelor zonelor protejate cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțime de P+4E” și mai are ca scop și ameliorarea imaginii cadrului construit, realizate în contextul dezvoltării durabile și a protecției mediului înconjurător, de asemenea la o dezvoltare a capacității de servicii oferite în zona.

Lucrarea este întocmită conform prevederilor legale :

- Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată ;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic de Detaliu – reglementare tehnică cu indicativ GM 009 – 2000;
- Ghidul metodologic privind elaborarea analizelor de evaluare a impactului asupra mediului, ca parte integrantă a planurilor de amenajare a teritoriului și a planurilor de urbanism – reglementare tehnică cu indicativ GM 008 – 2000 în conformitate cu ordinul comun Nr. 214 / RT / 1999 al MAPPM și nr.16 / NN / 1999 al MLPAT;
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996, inclusiv anexele;
- Legislația actuală complementară domeniului urbanismului și Codul Civil și normativile de proiectare NP 010-1997 și NP 011-1997;
- Ordinul nr. 2701/2010 privind procedura de informare și consultare a publicului;
- PLANUL URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENTUL LOCAL AFERENT , pentru municipiul București aprobat prin H.C.G.M.B. 269/2000, cu valabilitate prelungită prin H.C.G.M.B. nr 232/19.12.2015 și respectiv H.C.G.M.B. nr.224/15.12.2015.
- Planul Urbanistic Zonal Coordonator Sector 6 aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 278/2013, cu modificări și completări aprobate prin H.C.G.M.B. nr 297/2013 și H.C.G.M.B. nr. 2/2016.

PUD- „ CONSTRUIRE CENTRU EDUCATIONAL” municipiul București, sect. 6, Prelungirea Ghencea, nr. 27-29 va stabili prioritățile de intervenție și reglementările de urbanism prin:

- ✓ determinarea regimului juridic al terenurilor în vederea emiterii autorizației de construire;
- ✓ amplasarea judicioasă a clădirii pe parcele;
- ✓ determinarea reglementărilor urbanistice specifice, rețelele existente în zona, cât și proximitatea de acces la rețeaua stradală;
- ✓ trasarea din punct de vedere tehnic a rețelelor de utilități și racordarea la rețelele publice existente pe Prelungirea Ghencea;
- ✓ determinarea zonelor de protecție, de siguranță și de restricții, unde este cazul;
- ✓ protejarea mediului înconjurător.

Conform PUZ COORDONATOR SECTOR 6 aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 278/2013, cu modificări și completări aprobate prin H.C.G.M.B. nr 297/2013 și H.C.G.M.B. nr. 2/2016, amplasamentul este situat în intravilan, are categoria de folosință curți construcții;

Funcțiunea actuala prezenta pe sit este: „M3- subzona mixte situata în afara limitelor zonelor protejate cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțime de P+4E” .

---

## **2. INCADRAREA IN TERITORIU, IN PUG, IN PUZ**

---

### **2.1. INCADRAREA IN TERITORIU SI LOCALITATE**

---

În planșa 1 “Încadrare în teritoriu și în localitate”, scara 1 :100000 este prezentata poziția parcelei în cadrul rețelei stradale majore a municipiului București, Sectorul 6, în partea de Vest a intravilanului aprobat al localității.

Terenul este situat în intravilan și este adiacent străzii Prelungirea Ghencea. Amplasamentul este foarte atractiv pentru aceasta investiție datorita pretabilității zonei, accesului carosabil facil dintr-un drum public, distantei relativ mici pana la funcțiuni complementare aprobate conform PUG și RLU.

Atât pe parcela cat și în aceasta zona exista un cadru construit cu funcțiune predominant de servicii iar în urma intervenției se va augmenta acest tip de caracter pentru aceasta insula.

Terenul nu este și nu se afla în vecinătatea sau sub incidenta unei zone protejate.

### **2.2. INCADRAREA IN PUG ȘI RLU APROBATE**

---

Parcela care face obiectul PUD este situata în Municipiul București, UTR M3- subzona mixte situata în afara limitelor zonelor protejate cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțime de P+4E.

Legătura cu trama stradala majora a municipiului se face prin Prelungirea Ghencea.

În planșa nr.2 – “Încadrare în PUG/PUZ SECTOR 4”, scara 1: 5000 este prezentata poziția parcelei studiate în raport cu trama stradala a zonei și funcțiunile existente din zonele învecinate.

Funcțiunea predominata a parcelelor situate în vecinătatea apropiata a amplasamentului este de zona mixta, zona de locuit, zona locuințe înalte și zona transporturi rutiere.

Funcțiunile complementare existente la nivelul zonei în care se afla parcela studiată sunt : L3, M2, M3 și T1.

### **2.3. INCADRAREA IN ZONA**

---

În planșa nr. 3 – “Încadrare în zona” sc. 1:2000 este prezentata parcela care face obiectul PUD, limita parcelelor învecinate, limita zonei studiate.

Parcela care face obiectul PUD a făcut obiectul unor documentații de urbanism astfel :

- Prin documentația de urbanism PUZ Coordonator s-a reglementat un teren cu funcțiune mixta. Accesul la loturile se realizează din Prelungirea Ghencea.

Se poate observa în planșa nr. 3, relația parcelei care face obiectul PUD cu vecinătățile imediate, modul de acces la parcela și lotizarea existentă.

## 2.4. CADRUL NATURAL

Relațiile structurale și funcționale care creează și mențin integritatea ariei naturale sunt date de echilibrul ecosistemelor de stepă, fără a periclita sau a limita dezvoltarea comunităților umane incluse în sit. Aceste relații sunt de interdependențe.

### **Condiții geologice și tectonice**

Din punct de vedere morfologic-structural, zona studiată aparține Câmpiei Vlăsiei.

Câmpia Vlăsiei este situată din punct de vedere geologic în partea nordică a Platformei Moesice, în apropierea avansului carpatic. Acest sector este poziționat între regiunea subcarpatică care a fost supusă unor mișcări de înălțare și platforma epihercinică Valaha.

Câmpia s-a format prin umplerea zonei respective cu aluviuni transportate de râurile din Carpați și Subcarpați în timpul cuaternarului. Aluviunile s-au depus aici fie ca sedimente fluviatilacustre, fie sub forma de conuri piemontane sau piemontano-deltaice, către marginea unei zone lacustro-mlastinoase ce s-a menținut până târziu în Bărăgan. Câmpia este mărginită pe trei laturi (N, V, S) de largi coridoare de lunca (Argeș, Ialomița) care mențin în nord o umiditate mai ridicată și o vegetație specifică.

Din punct de vedere geo-structural, zona cercetată aparține Platformei Valahe. Platforma Valaha și-a încheiat evoluția ca arie de sedimentare în Cuaternar când a fost colmatată. În consecință, ea prezintă o morfologie cu caractere de câmpie, corespunzând în mare parte cu ceea ce în Geografia fizică se cunoaște sub numele de Câmpia Romană.

În ansamblu, Platforma Valaha prezintă în mare parte un relief plat, compartimentat de cursuri de apă cu vai largi.

Specificul structural al platformei Valahe îl constituie în baza soclul rigid format din cristalin metamorfic și roci magmatice, peste care se dispun câteva cicluri de sedimente până la Cretacic inclusiv, alcătuind ceea ce se numește acoperitura Platformei Valahe. Aceasta, împreună cu soclul, formează fundamentul platformei ce se scufundă treptat, începând de la Dunăre către "zona subcarpatică". Peste fundament urmează umplutura neogenă a cărei grosime crește spre nord.

Prima transgresiune care a urmat procesului de consolidare a avut loc în Paleozoicul timpuriu, respectiv în Cambrian. Procesul de sedimentare a durat până în Westphalian, când se încheie primul ciclu de sedimentare. A urmat o fază de exondare, iar procesul de sedimentare se reia spre sfârșitul Permianului și durează până la sfârșitul Triasicului.

După o nouă fază de exondare, spațiul valah a fost din nou acoperit de ape spre sfârșitul Liassicului.

Marea a dăinuit până la sfârșitul Cretacicului, iar în partea centrală probabil până în Eocen.



Ultimul ciclu de sedimentare s-a instalat în Badenian și a durat până în Pleistocen.

Fazele de exondare care separa cele patru cicluri de sedimentare majore se suprapun aparent paroxismelor tectogenetice din regiunile învecinate, corespunzând ultimelor faze ale orogenezei hercinice, fazei paleochimerice și fazei laramice.

În fazele de submersiune, pe soclul valah sau acumulat depozite în grosime de mai multe mii de metri. Acestea au fost cercetate prin numeroase foraje dintre care unele le-au străbătut în întregime.

Limita nordică a Platformei Valahe este dată de falia pericarpatică. Aceasta pune în evidență încălecarele dintre formațiunile Depresiunii Getice și cele ale Platformei Valahe. Cele mai noi depozite ale platformei prinse sub planul de încălecare aparțin Volhinianului, iar cele mai vechi depozite care acoperă urma planului de șariaj aparțin Basarabianului ; de aici rezultă vârsta eosarmatiană a încălecrii pericarpatică, înscriind-se în tectogeneza moldavică.

Un sistem de falii orientat est-vest și altul cu direcție aproximativ nord-sud compartimentează Platforma Valaha în blocuri care, în diferite epoci, s-au mișcat diferențiat pe verticală dând structuri de tip horst și structuri de tip graben. Faliile au vârste diferite ; unele datează din timpul consolidării soclului, iar altele s-au format ulterior, cele mai recente având vârsta neogenă.

Densitatea faliilor, vârsta diferită a acestora, reactivitatea lor în diverse epoci, precum și structurile de tip horst și graben, relevă că Platforma Valaha, deși este o unitate consolidată ea a evoluat ca platformă instabilă în comparație cu celelalte unități de platformă din vorlandul carpatic.

Prezența vulcanitelor în cuvertura pune și mai mult în evidență această particularitate a Platformei Valahe.

Constituția geologică a fundamentului este determinată de existența predominantă a șisturilor cristaline de mezozonă și epizonă (șisturi cloritoase cuarțoase, cloritosisturilor cu porfiroblaste de albit și zoizit, șisturi anfibolice cu epidot) și granite.

Din punct de vedere tectonic, fundamentul Platformei Moesice în partea de sud-est, nu s-a comportat ca un bloc rigid ci sub forma unor compartimente delimitate prin falii, pentru spațial analizat de noi, importantă având faliile Peceneaga - Camena și Belciugatele, la care se mai adaugă unele falii secundare.

### **Condiții hidrogeologice și hidrologice**

Existența formațiunilor poroase permeabile de tipul pietrișurilor și nisipurilor la nivelul depozitelor cuaternare, precum și raporturile acestora cu apele de suprafață, creează condiții favorabile acumulării și circulației apelor subterane.

Astfel, se delimitează acviferul de adâncime cantonat la nivelul pietrișurilor de Căndești din Pleistocenul inferior, acviferul de medie adâncime de la nivelul orizonturilor nisipoase, relativ subțiri, de la nivelul Pleistocenului superior și acviferul freatic de la nivelul Holocenului superior din baza terasei inferioare. Temporar, la nivelul depozitelor de nisipuri de la partea superioară a terasei inferioare se formează un acvifer ce depinde de regimul precipitațiilor.

Apele de adâncime au un conținut redus de hidrogen sulfurat, iar acviferul freatic conține oxizi de fier peste limitele admise. Local pot apărea agresivități sulfatice față de betoane.

Hidrologic, zona este dominată de râul Argeș și Dâmbovița, care constituie

principali emisare ai zonei.

### Condiții meteo-climatice

Perimetrul care face obiectul acestui studiu se încadrează într-o zonă de câmpie, caracterizat prin următoarele valori:

- regimul temperaturilor:
  - temperatura medie anuală + 10 - 11 °C
  - temperatura maximă + 41,4°C
  - temperatura minimă - 32,5 °C.
- regimul precipitațiilor: Precipitațiile medii anuale 600-700mm
  - regimul vânturilor:
    - zona se caracterizează prin vânturi aspre predominant din Nord - Est (crivățul), uscate preponderent dinspre Sud +Vest (austrul) și umede dinspre Sud (băltărețul).

Diferența între temperatura lunii celei mai calde și a celei mai reci indică un continentalism termic relativ ridicat, la care, asociind precipitațiile reduse, zilele tropicale și crivățul sugerează, în final, caracterul accentuat al climatului de câmpie.

În conformitatea prevederilor Codului de proiectare privind bazele proiectării și acțiunii asupra construcțiilor "Acțiunea vântului" indicativ CR 1-1-4/2012, valoarea de referință a presiunii dinamice a vântului  $q_b = 0,5$  KPa având IMR = 50 de ani.

În conformitate cu prevederile Codului de proiectare "Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor" indicativ CR1-1-3-2012, valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol este 2,0 KN/mp.

### Zona seismică

Conform SR 11100/1-93, amplasamentul viitoarelor construcții este încadrat în zona de macro seismicitate  $I=81$  pe scara MSK (unde indicele  $I$  corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani).

Conform normativului P 100/1 - 2013, amplasamentul este caracterizat printr-o valoare a accelerației terenului  $a_g = 0,30$  s, pentru un IMR de 225 ani.

Din punct de vedere al perioadelor de colț, amplasamentul este caracterizat prin  $T_e = 1,0$  s.

Din punct de vedere al potențialului de producere al alunecărilor de teren, amplasamentul se află în zona de risc scăzut, cu probabilitate practic zero de alunecare a terenului.

### Adâncimea de îngheț

Conform STAS 6054 / 1977, adâncimea de îngheț în zona cercetată 0,90 m de la cota terenului natural.

### Încărcarea din zăpadă

Conform Normativ CR-1-1-3-2012 „Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor” este de 2,0 KN/m<sup>2</sup>.

---

### 3. SITUAȚIA EXISTENTA

---

#### 3.1. REGIMUL JURIDIC

---

Perimetrul studiat prin PUD se afla pe teritoriul administrativ al municipiului București, Sector 6 ocupând o suprafață de 3284 mp.

Zona studiată se afla în intravilan, în partea de vest a localității, pe Prelungirea Ghencea, nr. 27-29 având categoria de folosință curți construcții; identificate prin cartea funciara nr. 240151 și nr. cadastral 240151.

Imobilul este proprietate privată a beneficiarului, BISERICA ADVENTISTA DE ZIUA A SAPTEA- CONFERINȚA MUNTENIA conform actelor de proprietate și a extrasului de CF.

Amplasarea accesului a fost determinată de dimensiunile terenului de rețelele existente, de amplasarea clădirii pe teren cât și fluxurilor auto rezultate.

**Vecinătățile trupului studiat prin PUD sunt:**

- nord – Prelungirea Ghencea (IE 4733390, nr. cad. 236076);
- sud – Autobaza I.T.A. (Sector 5 București);
- est - Autobaza I.T.A.;
- vest – IE 235815 nr. cad. 235815.

Zona studiată nu se afla amplasată în zona de protecție a unui monument istoric.

#### 3.2. REGIMUL ECONOMIC

---

Folosința actuală a terenului ce face obiectul P.U.D. – CONSTRUIRE CENTRU EDUCATIONAL:

Funcțiunea dominantă stabilită prin PUZ Coordonator și RLU – UTR M3.

Funcțiuni complementare existente în vecinătăți: L3a, M2, M3, T1.

Funcțiunea zonei în care se afla parcela studiată: subzonă mixtă situată în afara limitelor zonelor protejate cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțime de P+4E;

#### 3.3. REGIMUL TEHNIC

---

**Parametrii geometrici ai parcelei** care face obiectul PUD sunt :

- Suprafața totală a parcelei ( ST ): 3284 mp;
- Forma parcelei : poligonală plană, închisă, formată dintr-un număr finit de segmente de linii drepte, numite laturi.;
- Aliniamentul parcelei către Prelungirea Ghencea : 31,50 m;
- Adâncimea parcelei: aprox. 96 m;

**Situația existentă, Ocuparea terenului:**

BILANT TERITORIAL – EXISTENT:	SUPRAF. MP	PROC.
<b>SUPRAFATA PARCELA BENEFICIAR, din care:</b>	<b>3284,00</b>	
SUPRAFATA CONSTRUITA ( SC ):	328,00	9,99%
SUPRAFATA DESFASURATA ( SD ):	984,00	
SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATII:	726,00	22,11%
SUPRAFATA NEAMENAJATA :	2230,00	67,90%
<b>SUBZONA MIXTA SITUATA IN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE - POT- 60%, CUT - 2,5, RegH max-P+4</b>		

#### Analiza fondului construit existent, caracterul zonei:

În planșa nr.4 – „Situția existentă” este prezentată parcela care face obiectul PUD, modul de utilizare al terenului în momentul de față, zona studiată și parcelele/proprietățile învecinate.

Zona în care se integrează spațiul de servicii educaționale propus este predominant cu caracter mixt și de locuit conform PUZ aprobat anterior.

Au fost evidențiate două tipuri de limite:

- Limita zonei studiate prin PUD;
- Limita parcelei care a generat PUD.
- Limita de sector între Sector 5 și Sector 6.

În vecinătatea parcelei care a generat PUD există clădiri cu destinația de locuire, regim de înălțime P+1+M. Clădirile sunt de tip urban, realizate din materiale durabile și realizate conform prevederilor PUZ elaborat anterior.

Principalele disfuncționalități în zona studiată sunt :

DOMENIU	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
<b>FOND CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR</b>	1. Zone neconstruite în intravilanul existent	1. Dezvoltarea zonelor neconstruite din intravilan
	2. Rezerve de teren neutilizate și neamenajate care au suprafață terenului neuniformă dpdv topografic.	2. Conversii funcționale pentru o mai bună utilizare a spațiului și îndreptarea terasarea suprafeței de teren.
<b>SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT</b>	1. Spații verzi neamenajate	1. Reabilitarea și amenajarea peisajera a spațiilor verzi existente și propuse

<b>PROBLEME DE MEDIU</b>	1. Vulnerabilitatea la poluarea factorilor de mediu, apa și sol din punct de vedere al depozitarii	1. Masuri de eliminare a factorilor de poluare a apei și solului, în ceea ce privește modul de depozitare
--------------------------	--	---

### **Căile de comunicație**

Amplasamentul este accesibil din drumurile din incinta parcelei proprietate privata a beneficiarului, iar conexiunea la rețeaua stradala a municipiului București se face prin Prelungirea Ghencea.

### **Echiparea tehnico-edilitara**

In zona studiata exista rețea de distribuție apa potabila, rețea de canalizare menajera, conducta de alimentare cu gaze naturale, rețea de telecomunicații și rețea de energie electrica, în spațiul public al drumului de acces.

Imobilul studiat este racordat la rețelele edilitare publice.

---

## **4. REGLEMENTARI**

---

### **4.1. ELEMENTE DE TEMA**

---

Tema de proiectare a fost întocmita de comun acord cu beneficiarul și prevede stabilirea obiectivelor, priorităților, acțiunilor de urbanism necesare a fi aplicate în organizarea și utilizarea terenurilor, în acord cu opțiunile populației, în vederea realizării unui centru educațional cu regim e înălțime D+P+2E.

### **4.2. DESCRIEREA SOLUTIEI**

---

Modul de amplasare și conformare a accesului propus este prezentat în planșa nr. 5. «Reglementari urbanistice-Zonificare».

Prin tema de proiectare se propune construirea unei clădiri cu regim de înălțime D+P+2E (Etajul 2 fiind teren de sport neacoperit dar perimetral împrejmuit de o butaforie din zidărie).

Datorita suprafețelor, finisajelor și dotărilor de calitate, clădirea nou propusa va avea un nivel ridicat de calitate. Aceasta va dispune de o suprafață de spațiu verde în vecinătatea clădirii propuse, in quantum total de 936 mp. Corpul de clădire existent C1 cu funcțiunea de clinica, nu va face parte parțial din organizarea de șantier și nu va fi

impactată în nici un fel.

#### 4.3. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

---

**Accesul carosabil principal** se realizează pe latura de nord din Prelungirea Ghencea care face legătura cu circulația carosabilă majoră existentă la nivelul municipiului București.

Calea de rulare din interiorul parcelei are o lățime de 5,0 m și asigură acces la platforma care are rolul de parcaj auto (aprox. 25 locuri de parcare).

**Accesul pietonal** este asigurat separat de accesul auto iar **circulația în interiorul parcelei** este atât pietonală, cât și carosabilă pentru parcaje.

##### **Sistematizare verticală**

Terenul este plan și stabil, iar sistematizarea verticală nu va crea probleme; direcția de scurgere a apelor pluviale va fi către stradă.

Prelungirea Ghencea are prevăzută o zonă a drumului conforma cu planșa 8.-Profil transversal.

#### 4.4. REGIMUL JURIDIC

---

**Prin amplasarea accesului și realizarea** lui nu se induc servituți pe parcelele învecinate și nici nu se condiționează construirea pe parcelele vecine nici funcțional, nici configurativ -spațial.

Nu se prevăd alte modificări în ceea ce privește regimul juridic și circulația terenurilor.

Amplasarea edificabilelor propuse pe parcela respectă Codul Civil cu privire la servitutea de vedere (art.611 – 614 ) și la servitutea de streășină ( art. 612 ).

Prin soluția urbanistică propusă nu se afectează spațiul public al străzii ce delimitează parcela care face obiectul PUD

#### 4.5. REGIMUL DE ALINIERE

---

Edificabilul propus conform planșei nr. 6. „Reglementari urbanistice -zonificare „ se va alinia astfel :

Alinierea frontală (nord) – spre Prelungirea Ghencea: se retrage cu 5,00 m.

Aliniere laterală dreapta (nord-vest): se alipește la calcanul existent .

Aliniere laterala stanga (sud-est): se retrage cu minim 2,00 m.

Aliniere posterioara (sud-vest): se retrage cu minim 5,00 m.

#### 4.6. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME

---

Regimul de înălțime maxim cnf. P.U.Z. aprobat: P+4E;

Regim de înălțime clădire propusa : D+P+2E.

#### 4.7. MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI

Zona studiată are ca funcțiune zona mixta.

- Edificabilul propus va avea dimensiunile de aprox. 31,60 m x 96,00 m și se va amplasa conform retragerilor.
- Se păstrează accesul carosabil pe parcelă din Prelungirea Ghencea ;
- Se amenajează accesul pietonale separat de cele pentru automobile;
- Se amplasează platforme pentru deșeuri menajere pe proprietatea privată și se asigură evacuarea ritmică a deșeurilor menajere;
- Se propune amenajarea de spații verzi în proporție de aproximativ 28,50% din suprafața totală a proprietății private ;
- Se propune amenajarea de : spații verzi plantate, loc de joaca copii, platforme precolectare deșeuri, alei pietonale, circulații carosabile, parcaje, cat și zona de acces din strada.
- Sistemizarea parcelei se va realiza astfel încât toate apele pluviale colectate de pe platformele betonate și învelitori să se scurgă spre spațiul verde prezent pe parcela cât și spre rețeaua publică de ape pluviale prin intermediul unor conducte colectoare sau rigole.
- Se propune extinderea rețelei de energie electrică conform avizului gestionarului de rețea ;
- Restul terenului, în afara edificabilului propus și amenajărilor aferente ( circulații, platforme, parcaje, echipamente edilitare, trotuare de garda ) se va agrementa cu spatii verzi cu rol ambiental și de protecție.

In funcție de parametrii de mai sus și de amplasarea clădirilor pe parcela, rezulta:

<b>BILANT TERITORIAL – PROPUS:</b>	<b>SUPRAF. MP</b>	<b>PROC.</b>
<b>SUPRAFATA PARCELA, din care :</b>	<b>3284,00</b>	<b>100%</b>
SUPRAFATA CONSTRUITA ( SC ):	875,00	26,64%
SUPRAFATA DESFASURATA ( SD ):	2625,00	D+P+2
SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIE PIETONALA:	878,00	26,74%
SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIE CAROSABILE PE PARCELA, PARCAJE:	595,00	18,12%
SUPRAFATA AFERENTA SPATII VERZI AMENAJATE PE PARCELA :	936,00	28,50%
<b>INDICI URBANISTICI (VALORI MAXIME ):POT=60%; CUT=2,5; NR. NIV. : P+4</b>		

In planșa nr. 5 "Reglementari Urbanistice- Zonificare", scara 1:200 sunt prezentate funcțiunile din zona studiată și reglementările stabilite pentru parcela care a generat documentația.

Prin amplasarea amenajărilor pe parcela și rezolvarea acceselor aferente nu se generează servituți pe parcelele învecinate indiferent de tipul de proprietate.

Documentația de urbanism respecta prevederile Codului Civil actualizat, respecta

prevederile Legii nr. 50/1991 republicata și prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului.

#### 4.8. PLANTATII

---

Este prezenta pe parcela, o suprafață plantată de 936 mp, reprezentând 28,50% din suprafață totală a parcelei care face obiectul PUD. Suprafața plantată are rol ambiental și se încadrează în prevederile RGU.

**Spațiile libere vizibile dinspre circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de față.**

Se recomandă plantarea de vegetație de talie medie, arbuști de talie mică și medie, gazon, plante floricole aseasonate, pentru a nu umbri clădirile existente.

#### 4.9. ECHIPAREA EDILITARA

---

În planșa nr. 6 - " Reglementari echipare edilitara" este prezentată situația existentă atât pe sit cât și în vecinătatea acestuia.

Costurile pentru realizarea investiției vor fi realizate integral de către beneficiar, nu vor exista costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale.

**Alimentare cu apă**

Alimentarea cu apă se va realiza din rețeaua publică de alimentare cu apă existentă la nivelul drumului de acces.

**Canalizare menajera, canalizare pluviala**

Atât canalizarea menajeră cât și cea pluvială se va realiza în rețelele de canalizare publice existente pe Prelungirea Ghencea.

**Alimentare cu energie electrică**

Accesul la energie electrică se poate realiza prin branșarea la rețeaua existentă pe drumul de acces.

**Telecomunicații**

Se va racorda la rețeaua existentă.

**Alimentare cu energie termică**

Nu este cazul.

#### 4.10. IMPREJMUIRI

---

Gardurile frontale vor fi construite pe aliniament și vor avea un soclu opac de 0,60m înălțime și grilaj metalic , transparent, până la înălțimea totală de maximum 2,00m și vor putea fi dublate de gard viu. **Se interzice închiderea sau dublarea grilajelor metalice ale gardului frontal cu materiale translucide sau opace**, de tip poli carbonat sau alte produse similare. Gardurile laterale și cele posterioare pot fi transparente sau opace **până la înălțimea maximă de 2,00m, pe limita de proprietate.**



#### 4.11. IGIENA , SALUBRITATE , PROTECTIA MEDIULUI

Se interzice depozitarea, imprastierea deșeurilor menajere, stradale, sau de alta natura în alte locuri decât cele amenajate în acest scop.

În curtea interioară, se amenajează o platformă pentru amplasarea containerului în care se vor pre colecta deșeurile menajere.

Beneficiarul are încheiat un contract cu o firmă specializată pentru colectarea, transportul și depozitarea deșeurilor menajere la deponia ecologică.

Funcțiunea existentă nu este poluantă și nu ridică probleme de mediu, fiind condiționată de realizarea infrastructurii și a echipării tehnico-edilitare conform normelor specifice din legislația în vigoare.

Sistematizarea verticală și profilele transversale propuse sunt de tip urban, echiparea edilitară făcând-se în sistem centralizat.

#### 5. CONCLUZII

Propunerile prezentului Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) vine ca o clarificare și o aliniere a investiției la reglementările legale în vigoare ( prevederi PUG/PUZ aprobat ) și este un pas în vederea transpunerii în realitate a proiectului, respectând procedurile legale de avizare, autorizare care conduc firește la executarea acestuia răspunzând astfel la solicitările beneficiarului.

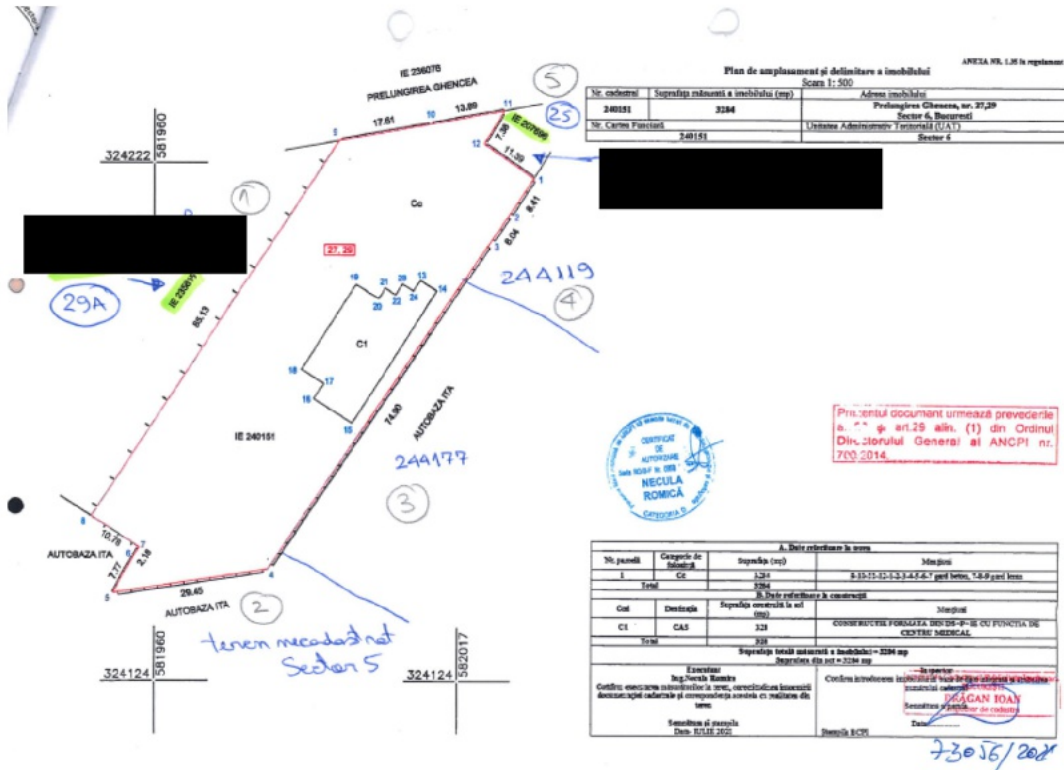
Prin modul de amplasare și conformare a obiectivului propus nu se generează servituți de nici un tip pe parcelele vecine.

S-au păstrat următorii indicatori urbanistici maximi : **P.O.T.=60%**, **C.U.T.=2,5**, **Reg.H.- P+4.**

Întocmit de  
Urb. Mihai Mardale



# PLANIFICARE A PROCESULUI DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI Prelungirea Ghencea nr. 27-29



## 1. IDENTIFICAREA PĂRȚILOR INTERESATE

### 1.1. Vecin 1

[Redacted Name]

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

str. Prel. Ghencea nr.: 25

cod poștal: [ ] Telefon: [ ] C.N.P.: [ ]

reprezentată prin:

### 1.2 Vecin 2

[Redacted Name]

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

str. Prel. Ghencea nr.: 29A

cod poștal: [ ] Telefon: [ ] C.N.P.: [ ]

reprezentată prin:

### 1.3 Vecin 3

ADMINISTRAȚIA LACURI, PARCURI ȘI AGREMENT BUCUREȘTI

cu domiciliul /sediul în: localitatea : București sect. : 6  
str. nr :  
cod poștal: Telefon : C.N.P. :  
reprezentată prin:

### 1.4 Vecin 4

S.C. FETRANS S.A.

cu domiciliul /sediul în: localitatea : București sect. : 5  
str. Intr. Ciclop nr : 2  
cod poștal: Telefon : C.N.P. :  
reprezentată prin:

### 1.5 Vecin 5

S.C. ACTIV BRANDS SOLUTION NETWORK S.R.L.

cu domiciliul /sediul în: localitatea : București sect. : 6  
str. Prel. Ghencea nr : 23A  
cod poștal: 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	09.05.2023
Panou	14.03.2023-14.04.2023

Persoane potențial afectate :

Panou	14.03.2023-14.04.2023
Anunț ziar	05.05.2023 – Anunțul.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:

Primăria Sectorului 6					
cu sediul în:	localitatea :	București	sectorul :	6	
		Calea Plevnei	nr :	147-149	
cod poștal:		Telefon :	0376.204.319	e-mail :	

## 3. CALENDARUL DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI

Solicitare P.U.D. data:	04.07.2022
CTUAT : 8/7	18.07.2022

Consultări/ observații data:		Modificări	data:	
Observații / Propuneri data:	Modificări la plansa de reglementari	Depunere modificări data		Nu este cazul
Răspuns data:				

## 4. DATE CONTACT REPREZENTANT PROIECTANT

S.C. MBA URBAN DESIGN S.R.L.					
cu sediul în:	localitatea :	Slobozia, județ Ialomița	sector :		
str.			nr :		
cod poștal:		telefon :	0763613432	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:

\*transmitere prin poștă, scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative, alte publicații

### 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:

Nu au fost formulate observații și rezerve.

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

Nu este cazul.

**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:

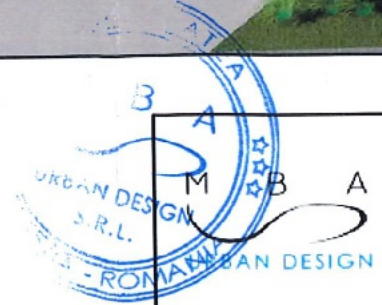
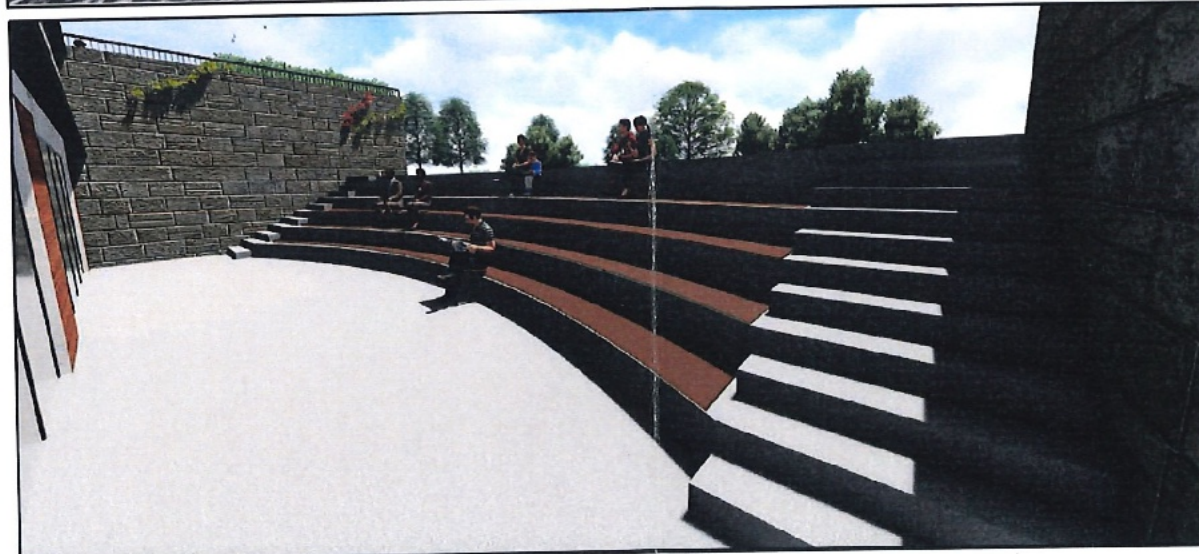
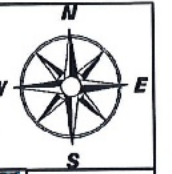
Ținând seama de prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare și în conformitate cu prevederile Regulamentului local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism de tip P.U.D., aprobat prin **H.C.L. Sector 6 nr. 42** din 24.03.2011, Arhitectul Șef prin Compartimentul Studii Urbanistice și Sistemizare Urbană înaintează spre aprobare documentația din **prelungirea Ghencea nr. 27-29**.

**ARHITECT ȘEF,**

**Arh. Marcel Florentin Bera**

# 11. SIMULARE 3D

**PUD - CONSTRUIRE CENTRU EDUCATIONAL**  
mun. Bucuresti, Sect. 6, Prelungire Chencea, nr. 27-29



**MBA URBAN DESIGN S.R.L.**  
MUN. SLOBOZIA, JUD. IALOMITA  
Tel: +40(0)763613432  
Email: mardalemihai@gmail.com

Denumire proiect:  
**"PUD - CONSTRUIRE CENTRU EDUCATIONAL"**  
Mun. Bucuresti, sect. 6, Prelungirea Ghencea, nr. 27-29  
Beneficiar: **BISERICA ADVENTISTA DE ZIUA A SAPTEA- CONFERINTA MUNTENIA**

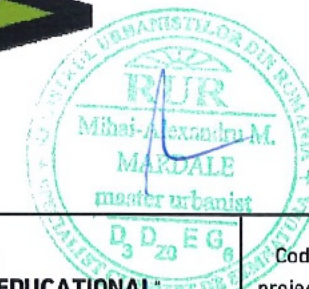
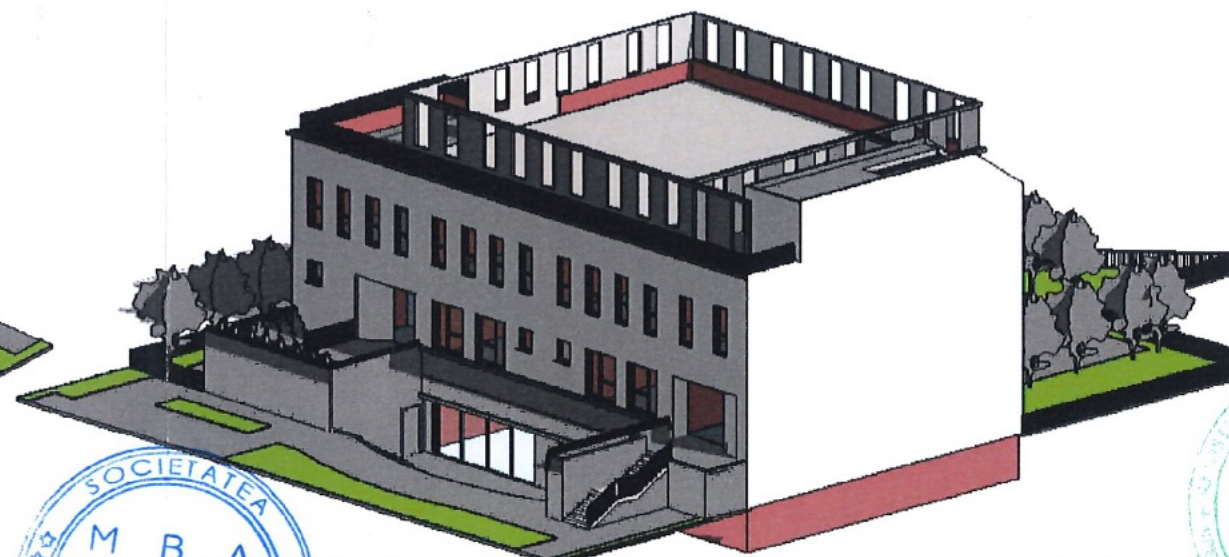
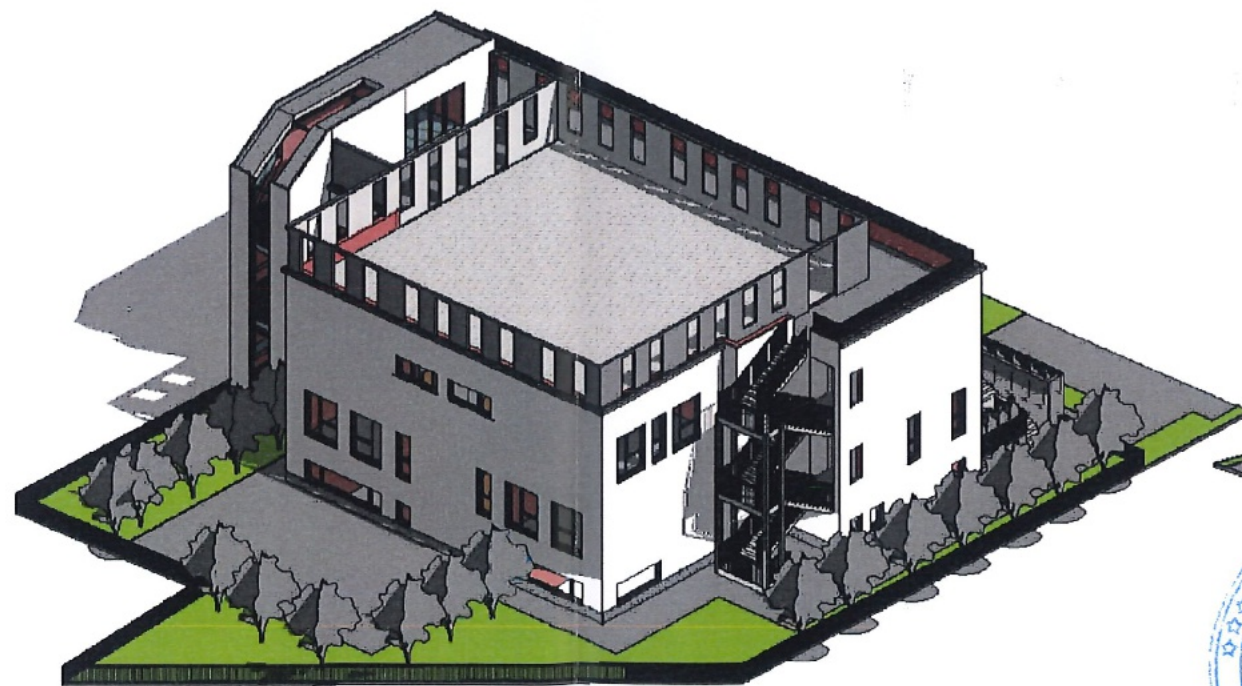
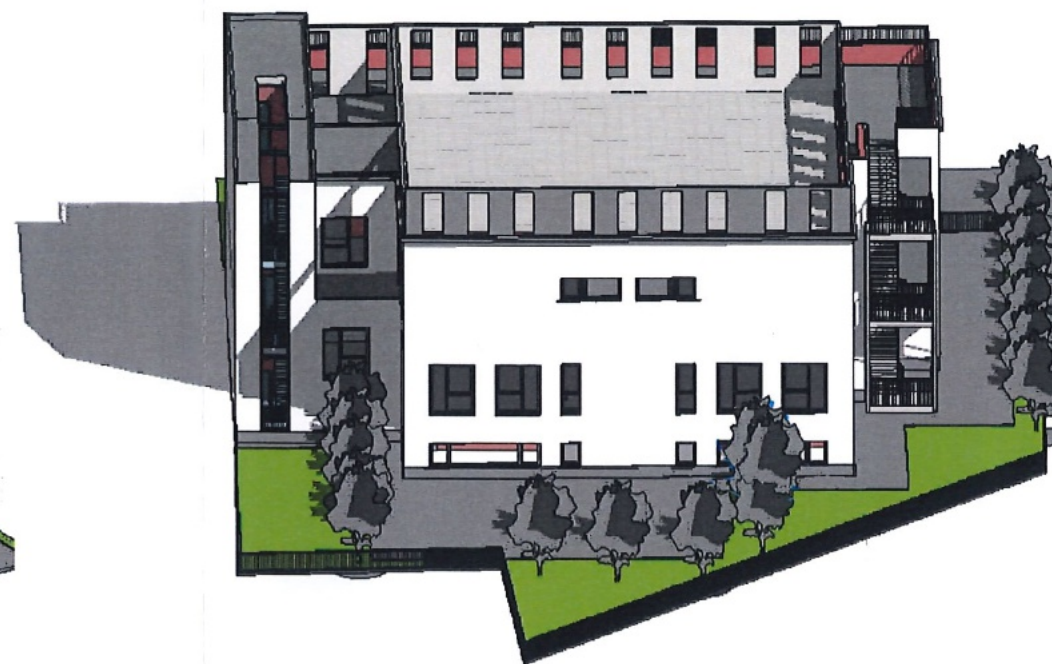
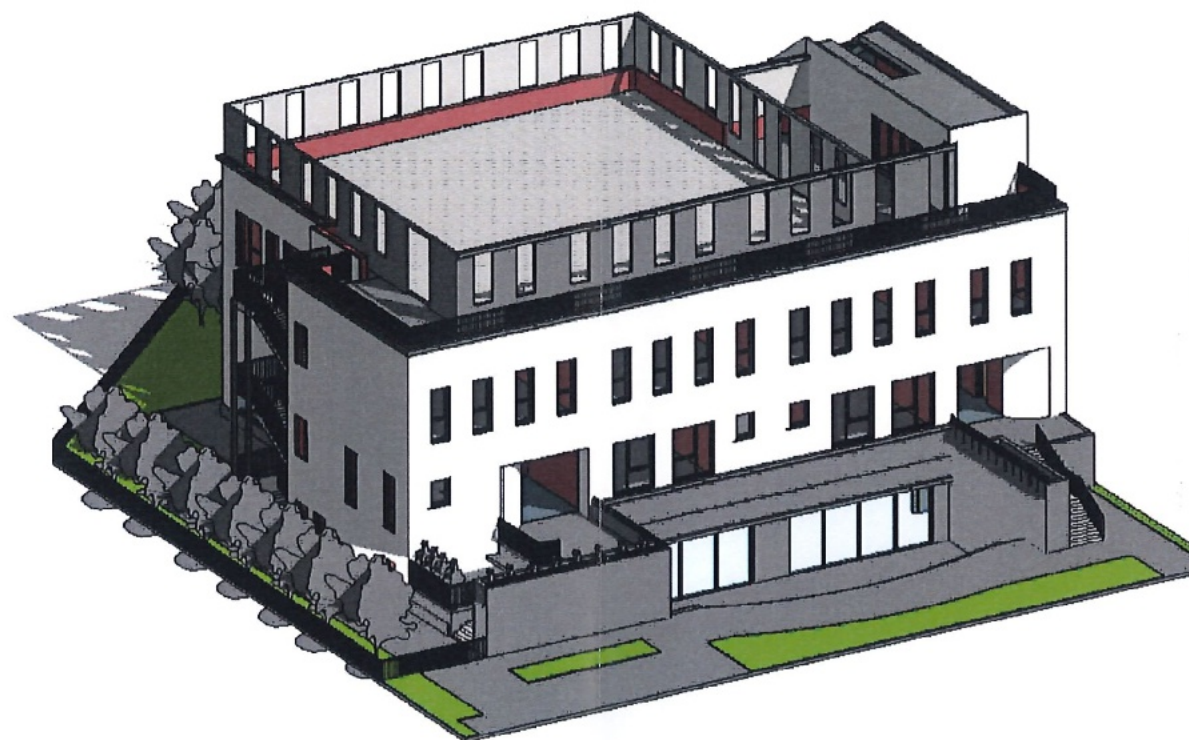
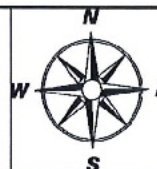
Cod proiect:  
**D 007**  
Faza:  
**PUD**

Sef Proiect	Urb. Mihai Mardale
Proiectat	Urb. Mihai Mardale
Proiectat	Arh. Diana Mardale
Desenat	Urb. Mihai Mardale

Data	<b>MART. 2021</b>	<b>SIMULARE 3D</b>	Plansa 11

# 10. VOLUMETRIE

**PUD - CONSTRUIRE CENTRU EDUCATIONAL**  
mun. Bucuresti, Sect. 6, Prelungire Chencea, nr. 27-29



<b>MBA URBAN DESIGN S.R.L.</b> MUN. SLOBOZIA, JUD. IALOMITA Tel: +40(0)763613432 Email: mardalemihai@gmail.com		Denumire proiect: <b>" PUD - CONSTRUIRE CENTRU EDUCATIONAL "</b> Mun. Bucuresti, sect. 6, Prelungirea Ghencea, nr. 27-29	Cod proiect: <b>D 007</b>
Beneficiar: <b>BISERICA ADVENTISTA DE ZIUA A SAPTEA- CONFERINTA MUNTENIA</b>		Faza: <b>PUD</b>	Planşa 10
Sef Proiect Proiectat Proiectat Desenat	Urb. Mihai Mardale Urb. Mihai Mardale Arh. Diana Mardale Urb. Mihai Mardale	Data <b>MART. 2021</b>	<b>VOLUMETRIE</b>

# 5. REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE

## PUD - CONSTRUIRE CENTRU EDUCATIONAL mun. Bucuresti, Sect. 6, Prelungire Chencea, nr. 27-29



Tabel coordonate puncte contur teren

Nr. Pct.	X(m)	Y (m)
1	324219.220	582031.254
2	324212.188	582026.638
3	324207.201	582023.233
4	324145.082	581981.384
5	324140.536	581952.288
6	324147.335	581956.055
7	324149.135	581957.288
8	324155.011	581948.255
9	324226.312	581994.771
10	324229.543	582012.078
11	324232.093	582025.735
12	324225.785	582021.942

Suprafata teren=3284mp

### BILANȚ TERITORIAL PE PARCELA STUDIATĂ

	Prevederi din documentația de urbanism de nivel superior în vigoare		Total existent + Propus	
	Existent	Propus	Existent	Propus
Suprafața construită (Sc)	1970,4	547	328	875
Suprafața desfășurată (Sd)	8210	1641	984	2625
P.O.T.	60%	16,65%	9,99%	26,64%
C.U.T.	2,5	0,7	0,10	0,80
Rh maxim	P+4E	D+P+1E+2R	D+P+1E	D+P+1E+2R
H cornișă / atic	16	10,5	8,71	10,5
H max (m)	18	14,00	8,71	14,00
Spații verzi pe sol natural (%)	20%	28,50%	67,90%	28,50%
Spații verzi pe sol natural (mp)	656,8	936	2230	936
Suprafața totală spații verzi (%)	20%	28,50%	67,90%	28,50%
Suprafața totală spații verzi(mp)	656,8	936	2230	936
Nr. unități locative estimate	-	0	0	0
Nr. locuri de parcare estimate	-	10	24	24

### LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITE PARCELE CARE FAC OBIECTUL PUD
  - LIMITA PARCELE PROPRIETATE PUBLICA/PRIVATA
- ORGANIZARE SPATIAL URBANISTICA**
- ZONA SERVICII (EDUCATIONALE/ DE SANATATE)
  - ZONA SPATIU VERDE
  - ZONA AGREMENT/LOC DE JOACA COPII
  - ZONA CIRCULATIE CAROSABA PRIVATA
  - ZONA CIRCULATIE PIETONALA PRIVATA
  - ZONA CIRCULATII CAROSABILE PUBLICE
  - ZONA CIRCULATII PIETONALE PUBLICE
  - ZONA EDIFICABILA
- CLADIRE**
- CLADIRE PROPUASA
  - CLADIRI EXISTENTE
- ALTE REGLEMENTARI**
- D+P+2E REGIM DE INALTIME (Hmax. 14.00m)
  - ACCES LA PARCELA DIN SPATIUL PUBLIC
  - ACCES CLADIRI
  - NR. POSTAL
  - DIRECTIE SCURGERE APE PLUVIALE
  - PLATFORMA PRECOLECTARE DESEURI MENAJERE



A.N.C.P.I.  
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară  
BUCUREȘTI  
Prezentul document recepționat este valabil însoțit de procesul verbal de recepție nr. 590/20.02.2023.

Dosar nr. 12674/01.02.2023  
Semnat digital de Clara-Eugenia Mares  
Data: 2023.02.20  
14:17:25 +02'00'



MBA URBAN DESIGN S.R.L.  
MUN. SLOBOZIA, JUD. IALOMITA  
Tel: +40(0)763613432  
Email:mardalemmihal@gmail.com

Denumire proiect:  
"PUD - CONSTRUIRE CENTRU EDUCATIONAL"  
Mun. Bucuresti, sect. 6, Prelungirea Ghencea, nr. 27-29

Cod proiect:  
D 007

Beneficiar: BISERICA ADVENTISTA DE ZIUA A SAPTEA- CONFERINTA MUNTENIA

Faza:  
PUD

Sef Proiect	Urb. Mihai Mardale
Proiectat	Urb. Mihai Mardale
Proiectat	Arh. Diana Mardale
Desenat	Urb. Mihai Mardale

Scara	1:500	REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	Planșa 5
Data	MART. 2021		