

**LEGENDĂ**

**LIMITE**

	Limită UAT
	Limite de proprietate
	Limita zonei studiate
	Limita terenului care a generat P.U.D.
	Limita UTR-uri conform PUZ Sector 6 aprobat cu HCGMB 2 / 2016

**CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORT**

	Circulații carosabile publice
	Circulații pietonale publice
	Circulații private
	Spații verzi de aliniament
	Marcaje rutiere

**ZONIFICARE FUNCIONALĂ**

	M3 conform PUZ S6 - subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**UTILIZĂRI ALE CONSTRUCȚIILOR / TERENURILOR**

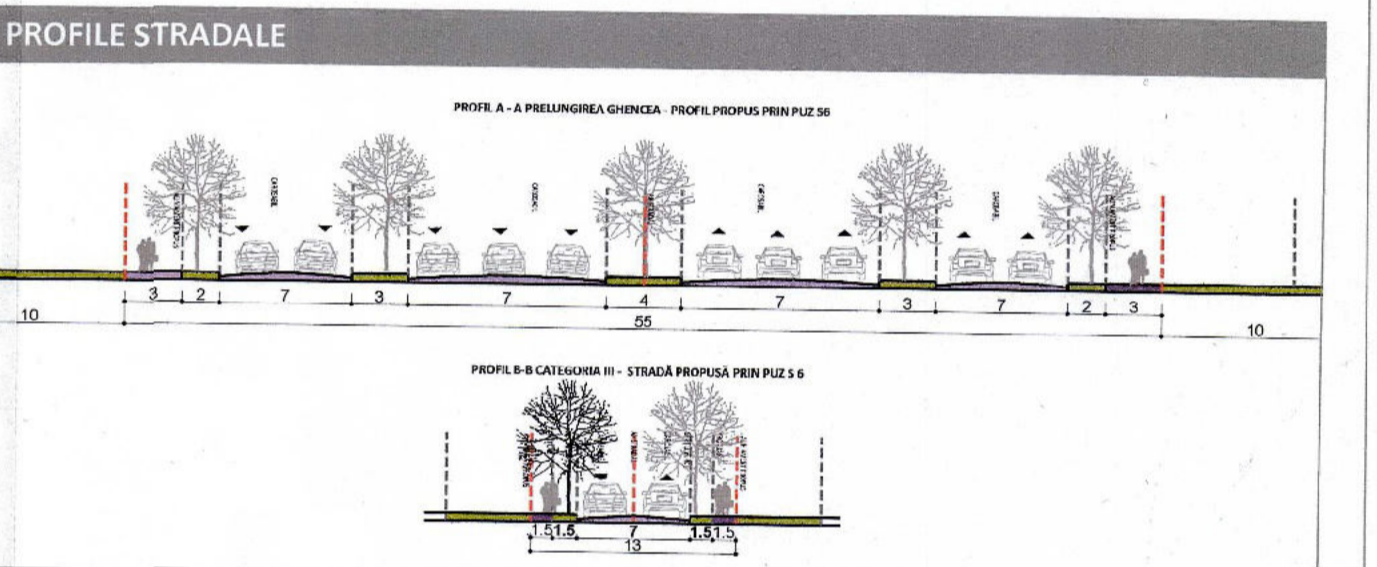
	Ateliere de producție
	Construcții pentru servicii și comerț
	Construcții pentru locuire colectivă
	Construcții pentru locuire individuală
	Grădiniță

**REGLEMENTĂRI**

	Alinierea construcțiilor conform PUZ S6
	Limită maximă edificabilă pentru construcțiile propuse
	Acces carosabil / pietonal
	Suprafață rezervată pentru supralărgire sau reazare străzi conform PUZ S6

**REGLEMENTĂRI ORIENTATIVE**

	Spații plantate de incintă cu limită orientativă
	limită orientativă construcții propuse



	Prevederi din documentația de urbanism de nivel superior în vigoare		Existent	Propus	Total existent + Propus
Suprafața construită (Sc)	734.40		0.00	673.20	673.20
Suprafața desfășurată (Sd)	3060.00		0.00	1468.80	1468.80
P.O.T.	60%		0%	55%	
C.U.T.	2.50		0.00	1.20	1.20
Rh maxim	P+4E		x	P+1E	P+1E
H cornișă / atic (m)	conform profil stradal		x	8	8
H max (m)	conform profil stradal		x	13	13
Spații verzi pe sol natural (%)	20%		x	20%	20%
Spații verzi pe sol natural (mp)	244.80		x	244.80	244.80
Suprafața totală spații verzi (%)	30%		x	30%	30%
Suprafața totală spații verzi (mp)	367.20		x	367.20	367.20
Nr. unități locative estimate	x		x	3	3
Nr. locuri de parcare estimate	conform HCGMB 66		x	11	11

**Note:**  
 Suprafața totală teren 1275.5  
 Suprafață rezervată pentru supralărgire sau reazare străzi conform PUZ S6 51.5  
 Suprafața de calcul POT / CUT, Sp verzi 1224

**INDICATORI URBANISTICI ȘI UTILIZĂRI ZONE FUNCIONALE**

Denumire zonă funcțională	Situția reglementată conform PUZ Sector 6			Situția reglementată conform PUD		
	Situția existentă	M3	M3	M3	M3	M3
Suprafață teren	1275.49	1275.49	1275.49	1275.49	1275.49	1275.49
POT	0%	60%	60%	55%	55%	55%
CUT	x	2.50	2.50	1.20	1.20	1.20
Regim de înălțime	x	P+4E	P+4E	P+1E (8 m la cornișă / atic)	P+1E (8 m la cornișă / atic)	P+1E (8 m la cornișă / atic)
Utilizări	teren liber de construcții	subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri	subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri	Ansamblu mixt cu 3 unități locative P+1E, atelier de asamblare și finisare parter și spațiu administrativ P+1E	Ansamblu mixt cu 3 unități locative P+1E, atelier de asamblare și finisare parter și spațiu administrativ P+1E	Ansamblu mixt cu 3 unități locative P+1E, atelier de asamblare și finisare parter și spațiu administrativ P+1E

**BILANT TERITORIAL**




	Situția existentă		M3		M3	
Suprafață maximă construită la sol / existent conform extras CF	0.00	0.00%	765.29	60.00%	673.20	52.78%
Suprafață minimă circulații de incintă și alte amenajări (alei, platforme, parcuri)	0.00	0.00%	203.60	15.95%	183.59	14.39%
Suprafață rezervată pentru supralărgire sau reazare străzi conform PUZ S6	0.00	0.00%	51.50	4.04%	51.50	4.04%
Suprafață minimă spații verzi pe sol natural*	0.00	0.00%	255.10	20.00%	244.80	19.19%
Suprafață minimă spații verzi pe placă*	0.00	0.00%	127.55	10.00%	122.40	9.60%
teren neamenajat	1275.49	100.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
<b>Total</b>	<b>1275.49</b>	<b>100.00%</b>	<b>1275.49</b>	<b>100.00%</b>	<b>1275.49</b>	<b>100.00%</b>

\*Realizarea unei construcții noi pe suprafețe mai mari de 1.000,00 mp va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30 % din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi la sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului de 2,00 m iar care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate.  
 \*Suprafața minimă de spații verzi a fost calculată ca procent de 30% din suprafața întregului teren minus suprafața rezervată pentru realizarea de străzi conform PUZ Sector 6, adică 30% din 1224 mp. Rezultă o suprafață de spații verzi de minim 367,2 mp



Parcela (1) incinta Ie: 240560

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laterale D(i,i+1)	
	E [m]	N [m]	
400	580112.416	323694.224	14.377
401	580126.584	323696.665	90.533
402	580144.721	323607.967	13.774
403	580131.186	323605.412	90.774
S(1)=1275.49mp		P=209.458m	

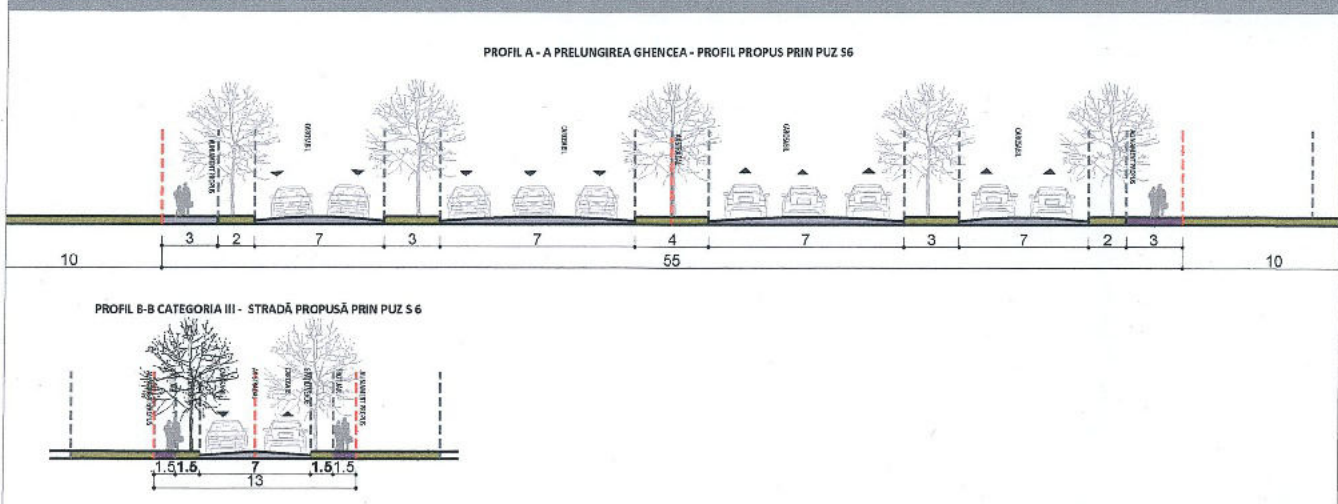
PROIECTANT DE SPECIALITATE: AQIRON INVESTMENT S.R.L. ADRESA: ALEEA PAȘCANI, NR. 6, BL. T449, ET. 5, AP. 32, SECTOR 6, BUCUREȘTI TELEFON: 0727 337 000	DENUMIRE PROIECT: ANSAMBLU MIXT CU 3 UNITĂȚI LOCATIVE P+1E, ATELIER DE ASAMBLARE ȘI FINISARE PARTER ȘI SPAȚIU ADMINISTRATIV P+1E, ÎMPREMIURIRE TEREN, BRANȘARE UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER	NR. PROIECT: U07/2024
PROIECTANT DE SPECIALITATE: ORANGE LINE DESIGN S.R.L. ADRESA: STRADA GRIGORE IONESCU NR. 77, BL. 13 SC. A, AP. 23, SECTOR 2, BUCUREȘTI TELEFON: 0734 212 720	AMPLASAMENT: PRELUNGIREA GHENCEA, NR. 169-171C, NC 240560, SECTOR 6, MUNICIPIUL BUCUREȘTI	FAZA: PUD
PROIECTANT DE SPECIALITATE: ORANGE LINE	BENEFICIAR: POPAESCU ASC GRUP S.R.L.	SCARA: 1/500
ȘEF PROIECT: URB. CONSTANDACHE DIANA	DENUMIRE PLANȘĂ: REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCIONALĂ	NR. PLANȘĂ: U.04.01
PROIECTANT DE SPECIALITATE: URB. CONSTANDACHE DIANA	DATA: 02.2025	

	Alinierea construcțiilor conform PUZ S6
	Limită maximă edificabilă pentru construcțiile propuse
	Acces carosabil / pietonal

## REGLEMENTĂRI ORIENTATIVE

	Spații plantate de incintă cu limită orientativă
	limită orientativă construcții propuse

## PROFILE STRADALE



PROIECTANT DE SPECIALITATE: AQIRON INVESTMENT S.R.L. ADRESĂ: ALEEA PAȘCANI, NR. 6, BL. Td49, ET. 5, AP. 32, SECTOR 6, BUCUREȘTI TELEFON: 0727 337 000		DENUMIRE PROIECT: ANSAMBLU MIXT CU 3 UNITĂȚI LOCATIVE P+1E, ATELIER DE ASAMBLARE ȘI FINISARE PARTER ȘI SPAȚIU ADMINISTRATIV P+1E, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘARE UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER		NR. PROIECT: U07/2024	
PROIECTANT DE SPECIALITATE: ORANGE LINE DESIGN S.R.L. ADRESĂ: STRADA GRIGORE IONESCU NR. 77, BL T 13, SC A, AP 23, SECTOR 2, BUCUREȘTI TELEFON: 0734 212 720		AMPLASAMENT: PRELUNGIREA GHENCEA, NR. 169-171C, NC 240560, SECTOR 6, MUNICIPIUL BUCUREȘTI BENEFICIAR: POPAESCU ASC GRUP S.R.L.		FAZA: PUD	
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMĂNĂTURĂ	SCARA: 1/ 500	DENUMIRE PLANȘĂ: ILUSTRARE URBANISTICĂ	NR. PLANȘĂ: U.04.03
ȘEF PROIECT	URB. CONSTANDACHE DIANA		DATA: 12.2024		
PROIECTAT	URB. CONSTANDACHE DIANA				
PROIECTAT					

Proiectant general: Aqiron Investment S.R.L.  
București, Sectorul 6, Aleea Pașcani, Nr. 6, Bloc TD49, Etaj 5, Ap. 32  
Proiectant urbanism: Orange Line Design S.R.L.  
București, Sector 2, str. Grigore Ionescu nr. 77, bl T13, scara A, ap 23, tel:  
0734 212 720



## MEMORIU JUSTIFICATIV

PUD

**ANSAMBLU MIXT CU 3 UNITĂȚI LOCATIVE P+1E, ATELIER DE ASAMBLARE ȘI FINISARE P ȘI SPAȚIU  
ADMINISTRATIV P+1E, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘARE UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER**  
**PRELUNGIREA GHENCEA, NR. 169-171C, NC 240560, SECTOR 6, BUCUREȘTI**

Nr. proiect U 07/2024

## CUPRINS

---

CUPRINS .....	2
BORDEROU GENERAL.....	4
MEMORIU JUSTIFICATIV .....	5
CAPITOLUL I - INTRODUCERE .....	5
1.1. Date de recunoaștere a documentației .....	5
1.2. Obiectul Planului Urbanistic de Detaliu .....	5
1.3. Surse documentare .....	6
CAPITOLUL II – ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ.....	8
2.1. Concluzii din documentații deja elaborate: .....	8
2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD: .....	8
CAPITOLUL III – SITUAȚIA EXISTENTĂ .....	9
3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație.....	9
3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți.....	9
3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere .....	10
3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic și destinația clădirilor .....	10
3.5. Destinația clădirilor .....	10
3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate.....	10
3.7. Concluziile studiului geotehnic.....	10
3.8. Analiza fondului construit (înălțime, structură, stare etc.) .....	11
3.9. Echipare existentă .....	11
CAPITOLUL IV – REGLEMENTĂRI .....	11
4.1. Obiectivele noi solicitate prin temă-program .....	12
4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată.....	12
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.).....	12
4.6. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente .....	14
4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale .....	14
4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei .....	14
4.9. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta.....	14

Proiectant general: Aqiron Investment S.R.L.  
București, Sectorul 6, Aleea Pașcani, Nr. 6, Bloc TD49, Etaj 5, Ap. 32  
Proiectant urbanism: Orange Line Design S.R.L.  
București, Sector 2, str. Grigore Ionescu nr. 77, bl T13, scara A, ap 23, tel:  
0734 212 720



4.10. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării .....	14
4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului.....	14
4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi .....	14
4.13. Profiluri transversale caracteristice .....	15
4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală .....	15
4.15. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor) .....	16
4.17. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri) .....	16
4.18. Bilanț teritorial (existent și propus) .....	16
CAPITOLUL IV - CONCLUZII.....	17
5.01. Consecințele realizării obiectivelor propuse .....	17
5.02. Măsuri ce decurg în continuarea PUD-ului .....	17

## BORDEROU GENERAL

---

- **Piese scrise:**

- Memoriu justificativ;

- **Piese desenate:**

01.01. Încadrare în PUG Municipiul București – Zonificare funcțională;

01.02. Încadrare în PUG Municipiul București – U.T.R.-uri;

01.03. Încadrare în PUZ Sector 6 – aprobat prin HCGMB nr. 2/2016;

01.04. Încadrare în Geoportal A.N.C.P.I.;

02.01. Accesibilitate la nivelul Municipiului București;

02.02. Vedere din satelit;

02.03. Imagini ale terenul studiat;

03. Situația Existentă;

04.01 Reglementări Urbanistice;

04.02 Reglementări Urbanistice în raport cu sistemul de circulații existent;

04.03. Ilustrare urbanistică.

06. Proprietatea asupra terenurilor;

05. Rețele tehnico-edilitare;

## MEMORIU JUSTIFICATIV

### CAPITOLUL I - INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	Ansamblu mixt cu 3 unități locative P+1E, atelier de asamblare și finisare P și spațiu administrativ P+1E, împrejurire teren, branșare utilități și organizare de șantier
Amplasament:	Prelungirea Ghencea, Nr. 169-171C, NC 240560, Sector 6, București
Beneficiar:	S.C. POPAESCU ASC GRUP S.R.L.
Proiectant:	S.C. Orange Line Design S.R.L.
Data elaborării:	Februarie 2025

#### 1.2. Obiectul Planului Urbanistic de Detaliu

Prezenta documentație de Urbanism se elaborează la inițiativa persoanei juridice S.C. POPAESCU ASC GRUP S.R.L. pentru reglementarea terenului în vederea construirii unui ansamblu mixt cu 3 unități locative P+1E, atelier de asamblare și finisare P și spațiu administrativ P+1E, pe terenul din Prelungirea Ghencea, Nr. 169-171C, NC 240560, Sector 6, București, având suprafața măsurată de 1275,49 mp.

Planul Urbanistic de Detaliu reprezintă documentația prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară, a unuia sau mai multor obiective, pe o parcelă, în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile imediate.

Planul Urbanistic de Detaliu are caracter exclusiv de reglementare specifică, prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a unuia sau mai multor obiective pe una sau mai multe parcele adiacente, pe unul sau mai multe amplasamente, în corelare cu vecinătățile imediate.

Planului Urbanistic de Detaliu este instrumentul de proiectare urbană care detaliază cel puțin:

- modul specific de construire în raport cu funcționării zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate;
- retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- procentul de ocupare a terenului și modul de ocupare a terenului;
- accesele auto și pietonale;
- conformarea arhitectural-volumetrică;

Analiza zonei s-a realizat pe diverse paliere, rezultând concluziile și principiile care stau la baza soluției urbanistice (funcțiune, mod de amplasare pe parcelă, circulații, accesuri, indicatori urbanistici, spații verzi, etc) pentru viitoarele imobile.

Prin urmare, prin viitorul P.U.D. vor fi stabilite:

- accesurile auto și pietonale;

- retrageri față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- conformarea arhitectural-volumetrică;
- modul de ocupare a terenului.

Pentru prezenta documentație de urbanism s-a stabilit zona de studiu, pe limite cadastrale.

### 1.3. Surse documentare

- Lista documentațiilor elaborate anterior sau concomitent P.U.D.:
  - o P.U.G. Mun. București aprobat prin H.C.G.M.B. 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, 877/12.12.2018, nr. 341/14.06.2018 și modificat prin Hotărârile Consiliului General al Municipiului București nr. 230 / 23.04.2019, 566 și 567/24.10.2019;
  - o P.U.Z.-ul Sectorului 6 aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 2 / 2016
- Lista studiilor de fundamentare care vor fi întocmite concomitent cu prezentul P.U.D. / în cadrul prezentului P.U.D.:
  - o Analize urbanistice multicriteriale;
  - o Studiu de mobilare urbanistică;
- Surse de informații utilizate, date statistice:
  - o Documentațiile cadastrale ale terenului reglementat;
  - o Date culese de proiectant din teren;
  - o Date obținute de la beneficiar.
- Baza topografică
  - o Planul topografic a fost realizat în sistem de referință stereo '70 nivelment Marea Neagră de către o persoană specializată în domeniul cartografiei și geodeziei.
- Metodologia utilizată și legislația aplicată:
  - o Metodologia utilizată este în conformitate cu «*Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic de detaliu*» aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 37/N/08.06.2000.
  - o La baza elaborării PUD stă **Regulamentul General de Urbanism** aprobat prin HGR 525/1996, completat ulterior prin HGR 490/2011 și ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice ale zonei studiate.
  - o Documentația are la bază următoarele legi modificate și completate ulterior:

#### Urbanismul, amenajarea teritoriului și administrația publică

- Codul Civil;
- OUG nr. 57 / 2019 privind Codul administrativ;
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- OM 233/2016, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Legea nr. 24/2007, privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane;
- Legea nr. 265/2006 privind protecția mediului;



- Legea nr. 255/2010, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;
- Legea nr. 213/1998, privind bunurile proprietate publică și regimul juridic al acesteia;
- HG 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- OM nr. 37/N/08.06.2000 al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului - INDICATIV: GM/009/2000 „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic de Detaliu”;
- OM 2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- HG 1.076/2004, privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;

#### Construcțiile

- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- OM 839/2009. pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a L50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Legea nr. 114/1996 a locuinței;
- Legea nr. 10/1995, privind calitatea în construcții;

#### Proprietatea și evidența tehnică, economică și juridică a imobilelor

- Legea 213/1998, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea 18/1991, privind fondul funciar;
- Legea 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară;

#### Domenii conexe

- OUG 195/2005, privind protecția mediului;
- OM 1.184/2000 pentru aprobarea reglementării „Ghid privind elaborarea analizelor de evaluare a impactului asupra mediului ca parte integrantă a planurilor de urbanism”;
- Legea nr. 211/2011, privind regimul deșeurilor;
- HG 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare;
- O.G.R. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, aprobat prin Legea nr. 82/1998;
- Legea nr. 107/1996, Legea apelor;
- L481/2004, privind protecția civilă.

Planul Urbanistic de Detaliu elaborat se va adapta, din punct de vedere al conținutului și al documentației minime necesare, la specificațiile din normele legislative în vigoare.

## CAPITOLUL II – ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

### 2.1. Concluzii din documentații deja elaborate:

Terenul se află în intravilanul Municipiului București, Sectorul 6 în apropierea Prolungirii Ghencea.

Zona din care face parte terenul reglementat este caracterizată prin mixitate funcțională: servicii, depozitare, comerț, locuire colectivă cu regim mare de înălțime).

#### Prescripții și reglementări din documentații aprobate anterior

- **Conform P.U.G. București aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 269/2000**, prelungit prin H.C.G.M.B. nr. 324/2010, nr. 241/2011, nr. 232/2012, nr. 224/2015 și nr. 877 / 12.12.2018, terenul face parte din subzona funcțională **M3 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri.**
  - Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;
  - POT max = 60%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje, etc. Pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.
  - CUT max = 2,5
- **Conform P.U.Z.-ul Sectorului 6 aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 2/ 2016**, terenul face parte din subzona funcțională **M3 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri.**
  - Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;
  - POT max = 60%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje, etc. Pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.
  - CUT max = 2,5
  - Terenul este afectat parțial de străzile propuse prin documentația de urbanism mai sus menționată.

### 2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD:

În cadrul procedurii PUD se vor realiza o serie de studii de fundamentare în vederea conturării propunerii finale care va sta la baza reglementării urbanistice:

- **Ridicare topografică**

Pentru terenul studiat prin prezentul PUD și zona adiacentă a fost realizată ridicarea topografică de către o persoană autorizată în domeniul geodeziei, cadastrului, cartografiei și topografiei. Expertul a elaborat suportul de lucru al documentației PUD în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza măsurătorilor din teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și

publicitate imobiliară, puse la dispoziție de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară. În baza unei documentații specifice se va obține **Procesul verbal de recepție**.

- **Studiu de soluție;**

Pentru viitoarele imobile a fost elaborat în paralel un studiu de soluție care a stat la bază prescripțiilor PUD și care ilustrează intenția beneficiarului în ceea ce privește dezvoltarea terenului.

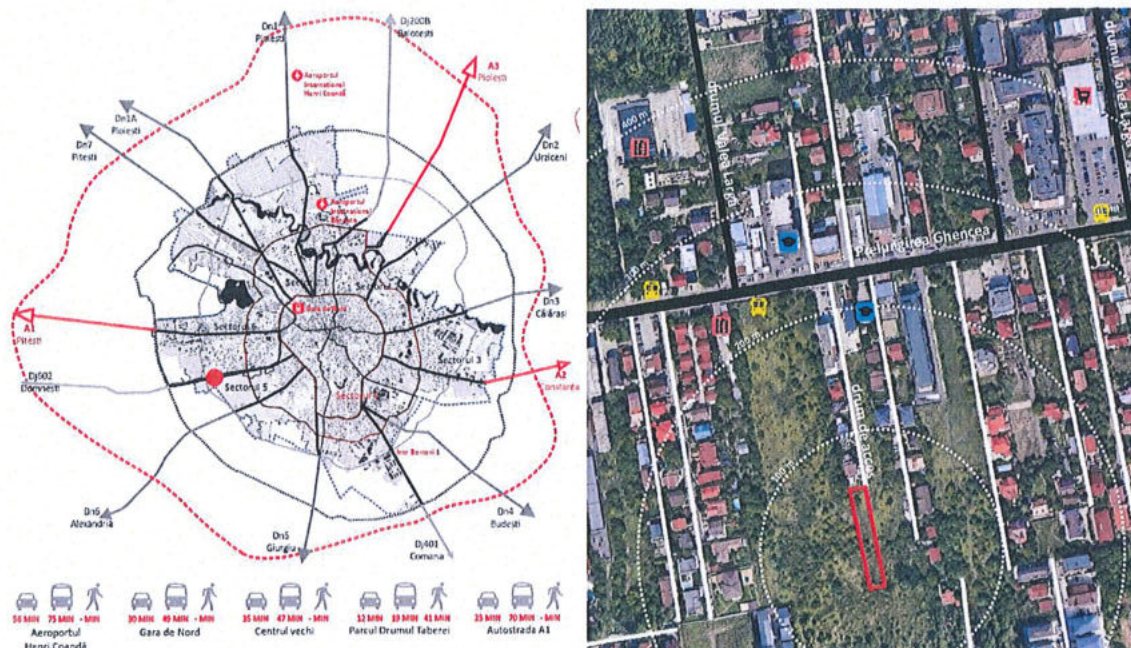
- **Studiul geotehnic**

### CAPITOLUL III – SITUAȚIA EXISTENTĂ

#### 3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Terenul studiat se află în intravilanul Municipiului București, în sectorul 6, mai exact în vestul acestuia.

Întreaga zonă din care face parte terenul este influențată de situarea favorabilă din punct de vedere al accesibilității, terenul reglementat fiind amplasat în apropierea Prelungirii Ghencea fiind o arteră majoră de circulație la nivel municipal ce permite legătura directă fie cu centrul orașului sau cu Autostrada A1.



#### 3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

În prezent terenul este liber de construcții.

Limitele terenului la nord, est, vest și sud sunt comune cu terenuri aflate în proprietatea privată a unor persoane fizice sau juridice.

Prin terenul aflat la est, având numărul cadastral 240559, se realizează și accesul pe parcelă.

Vecinătățile imediate ale terenului studiat sunt construcții pentru locuire individuală, colectivă și servicii, dar și terenuri libere de construcții.

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

Zona studiată este construită în proporție de aproximativ 10%, terenurile fiind în mare parte ocupate cu cel puțin o construcție.

### **3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic și destinația clădirilor**

Țesutul urban din care face parte terenul studiat, este alcătuit din terenuri cu dimensiuni medii spre mari pe care sunt amplasate câte o construcții pentru locuire individuală, colectivă sau servicii.

### **3.5. Destinația clădirilor**

Din punct de vedere funcțional, zonă studiată prezintă în cea mai mare parte construcții pentru locuire individuală și colectivă cu regim mic și mediu de înălțime (P+1E – D+P+5E).

În zona studiată, la nord față de terenul studiat, se află o grădinița Georgi și un service de automobile.

Categoria de folosință a terenurilor din zona studiată este curți-construcții.

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

Terenul reglementat are o suprafață de 1275,49 mp conform măsurătorilor și se află în proprietatea privată a persoanei juridice S.C. POPAESCU ASC GRUP S.R.L.

Majoritatea terenurile aflate în zona de studiu se află în proprietatea privată a unor persoane fizice.

### **3.7. Concluziile studiului geotehnic<sup>1</sup>**

La următoarea fază de proiectare se va ține cont de concluziile aferente studiului geotehnic cu privire la:

- condiții de fundare;
- accidente de teren;
- adâncimea apei subterane;
- parametri seismici.

Pentru investigarea terenului din str. Prelungirea Ghencea nr. 169-171 C, au fost executate 4 foraje geotehnice pentru proiectarea și execuția unor construcții în regim P-P+1E.

Pentru determinarea stratificației și litologiei terenului au fost executate 4 foraje, amplasate pe 2 profile, în zonele indicate. În timpul executării lucrărilor de foraj au fost executate observații asupra eșantioanelor de teren prelevate din foraje. De asemenea au fost executate penetrări dinamice, care au permis aprecieri asupra stării terenului. Eșantioanele de teren au fost transmise laboratorului de specialitate pentru determinarea caracteristicilor fizico-mecanice.

În urma analizei rezultatelor preliminare obținute prin forare rezultă ca terenul are, în zona ambelor profile, următoarea stratificație și litologie:

La suprafață, terenul este alcătuit dintr-un strat de sol vegetal, negricios, plastic vârtos-sfârâmicios, afânat în părțile superioare, a cărui grosime variază între 0,90-0,95m.

- Sub stratul de sol vegetal, se află un strat de argilă prăfoasă, cafeniu închisă, uneori cu zone roșietici, cu concrețiuni calcaroase de dimensiuni

<sup>1</sup> Conform adresă emisă de ing. Cornel Liciu

centimetrice, uneori grupate în cuiburi. Spre baza culoarea devine cafeniu deschisă, luând nuanțe cafeniu gălbui sau albicioase, datorită creșterii conținutului în COCa. Starea acestei argile prăfoase este în general plastic vârtoasa-tare. Limita inferioară a acestui strat variază între 2,50- 3,00m de la suprafața terenului.

- Sub statul de argilă prăfoasă, se află un strat de praf argilos, cafeniu- gălbui, cu unele zone albicioase, datorită ferveței CO Ca sub forma de concrețiuni ori dispersat. Starea stratului de praf argilos este plastic vârtoasă-tare. Forajele s-au oprit în acest strat la adâncimi cuprinse între 5,00-5,50m de la suprafața terenului.

Până la adâncimea de -5,50m de la suprafața terenului, nu a fost interceptată pânza freatică.

Față de situația prezentată mai sus, apreciem că adâncime de fundare a construcțiilor menționate poate fi situată la -1,50m de la suprafața terenului. Stratul portant este argila prăfoasă, plastic vârtoasă, pentru care se pot lua în considerație, ca valori de bază, presiuni convenționale de calcul, de 250 k Pa.

### **3.8. Analiza fondului construit (înălțime, structură, stare etc.)**

Se poate observa că regimul de înălțime din zonă este de maxim P+1E – P+1E+M, majoritatea construcțiilor fiind din structură durabilă și aflându-se în stare bună.

Ansamblurile rezidențiale D+P+4E+5Er – D+P+5E din zonă sunt noi.

Construcțiile de servicii au maxim P+1E fiind în stare medie spre bună.

### **3.9. Echipare existentă**

Pentru stabilirea soluțiilor de furnizare a utilităților se vor solicita instituțiilor în drept, avize de specialitate, din acestea rezultând atât existența utilităților din zonă, precum și condițiile pe care noile construcții trebuie să le respecte raportat la rețelele edilitare existente. S-au obținut informații cu privire la alimentarea cu apă, canalizare, alimentarea cu gaze naturale, energie electrică, și salubritate.

**Conform aviz Apa Nova nr. 92420144 din 20.11.2024** pe planurile anexate s-au trasat rețelele publice de apă potabilă și canalizare existente pe prelungirea Ghencea, aflate în exploatarea Apa Nova București S.A. în baza Contractului de Concesiune, cu eroarea rezultată din lipsa fondului de plan cadastru reactualizat.

Apa Nova București S.A. atrage atenția asupra posibilelor instalații interioare de apă-canal existente pe terenul supus studiului. Instalațiile interioare de apă-canal nu sunt în exploatarea prin concesiune la Apa Nova București S.A. și nu va fi responsabilă, în niciun fel, de daunele produse terțelor ca urmare a afectării instalațiilor interioare de apă-canal prin lucrările propuse pe amplasamentul studiat. Prezența rețelelor publice de apă-canal din zona studiată nu înseamnă că există disponibil de debit de apă potabilă și capacitate de preluare la canalizare pentru viitorul obiectiv.

**Conform aviz Distrigaz Sud rețele nr. 57035 / 320179039 din 30.09.2024** pe planul de situație s-a trasat orientativ rețeaua de distribuție (conducte, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale) aflată în exploatarea operatorului sistemului de distribuție Distrigaz Sud Rețele SRL.

Construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse, se vor amplasa/ poza la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de presiune medie.

Pentru imobilul propus există posibilități de racordare la sistemul de distribuție a gazelor naturale existent în zona de amplasament, în baza soluției tehnice de racordare la sistemul de distribuție emisă de DGSR, în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022.

Lucrările propuse nu afectează rețeaua de distribuție gaze naturale.

**Conform aviz Rețele Electrice Muntenia în zona de apariție a noului obiectiv există rețea electrică de distribuție iar noul obiectiv poate fi racordat la rețeaua existentă**

**Salubritatea se realizează în zonă de către Urban S.A.**

În urma obținerii avizelor de la furnizorii de utilități publice au fost trasate rețelele tehnico-edilitare pentru propuse:

- Alimentare cu apă
- Canalizare
- Alimentare cu gaze naturale
- Energie electrică

## **CAPITOLUL IV – REGLEMENTĂRI**

---

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

Pentru terenul reglementat se dorește reglementarea acestuia în vederea amplasării unui ansamblu mixt cu 3 unități locative P+1E, un atelier de asamblare și finisare P / P+1E și un spațiu administrativ P+1E.

Se vor amenaja alei carosabile, platforme, alei pietonale, spații de parcare și spații verzi pentru viitoarea dezvoltare.

### **4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată**

Pe terenul studiat se propune ca dezvoltarea viitoare să se încadreze în indicatorii urbanistici propuși prin PUZ Sector 6.

Nu se vor depăși:

- Regim de înălțime de P+4E
- POT max = 60%
- CUT max = 2,5

### **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.)**

Construcțiile noi se vor amplasa astfel:

- Retragere minimă față de limita vestică (posteroară) – 4,00 m;
- Retragere minimă față de limita nordică – 8,00 m;

- Retrageri minime față de aliniamentul propus al străzii trasate prin PUZ S6 la sudul terenului, aprobat prin HCGMB 2/2016 - 5,00 m; Retrageri minime față de limita sudică existentă a terenului este 8,70m
- Retrageri minime față de limita estică, față de aliniamentul drumului de acces – construcțiile se vor amplasa pe limita de proprietate.
- Retrageri între parcele:
  - o Având în vedere dimensiunea parcelei, pe suprafața acesteia pot fi amplasate una sau mai multe construcții. Poziția lor pe parcelă este condiționată de regimul de aliniere față de linia domeniului public (propus) și de retragerile impuse față de limitele laterale.
  - o Pe teren se pot amplasa construcții care să se încadreze în edificabilul propus în planșa "U.04.01. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională", astfel încât să se asigure atât principiile de confort și normele de însoțire cât și respectarea normativelor de protecție la incendii.
  - o Retrageri dintre volumele propuse va fi de 6,00 m.

Conform HG 525 / 1996 accesul carosabil este permis numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Numărul și configurația acceselor se determină conform anexei nr. 4 la regulamentul aferent HG 525 / 1996.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Numărul locurilor de parcare se va calcula conform prevederilor din H.C.G.M.B. nr. 66/2006:

- o Numărul minim de locuri de parcare necesar realizării clădirilor și amenajărilor pentru autorizarea în construcții noi pe teritoriul Municipiului București se dimensionează în funcție de destinația și suprafața utilă specifică funcțiunilor ce se regăsesc în clădire.
- o Parcarea/gararea autoturismelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, asigurându-se numărul de locuri de parcare funcție de suprafața construită desfășurată a locuinței și de tipul de locuire.
- o Se vor asigura minim 2 locuri de parcare la o locuință a cărei suprafață construită desfășurată este mai mare de 100 mp;
- o Pentru construcții cu funcțiuni de producție și depozitare, service-auto/showroom, se va asigura minim 1 (un) loc de parcare pentru fiecare 100mp ai suprafeței desfășurate construite. Față de acestea se va asigura suplimentarea cu minim 30% a totalului locurilor de parcare/garare stabilite, pentru salariați/vizitatori/aprovizionare;

- Pentru construcții cu funcțiuni de birouri se va asigura minim 1 (un) loc de parcare pentru fiecare 60mp ai suprafeței utile aferente destinației respective. Față de acestea se va asigura suplimentarea cu minim 20% a totalului locurilor de parcare/garare stabilite, pentru salariați/vizitatori/aprovizionare;

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

Prescripțiile urmăresc armonizarea construcțiilor cu tema program și cu restul zonei din care face parte terenul (finisaje, ritmuri plin - gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii etc.). Materialele folosite vor fi specifice funcțiunii.

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

Aceste principii de intervenție asupra construcțiilor existente nu se aplică în acest caz, deoarece pe teren nu există construcții.

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

Accesul pietonal și carosabil la toate imobilele care se vor dezvolta pe viitor se va realiza prin intermediul unei străzi de incintă, cu o bandă pe sens, care se va intersecta la nord cu Prelungirea Ghencea și la sud cu strada propusă prin PUZ Sector 6.

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

Conform ridicării topografice nu se observă diferențe de nivel care ar putea influența modul de conformare a imobilului.

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

Conform certificatului de urbansim nr. 473/58G/ 29.05.2024, terenul nu se află pe lista monumentelor istorice actualizate și se află în afara perimetrelor de protecție.

#### **4.10. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării**

Principala sursă de poluare provine de la emisiile din surse de trafic, mai ales în zona adiacentă arterei principale – Prelungirii Ghencea.

Imobilele propuse nu vor influența calitatea aerului din zonă.

Îndepărtarea deșeurilor se va realiza periodic, în baza unui contract de salubritate dintre beneficiar și firma abilitată.

Vor fi respectate Normele de igiena privind mediul de viață al populației OMS 119/2014.

#### **4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului**

Investițiile necesare care se vor realiza la inițiativa autorității publice (modernizări, supralărgiri de drumuri) apar în prezenta documentație ca și reglementări preluate din documentații de urbanism deja aprobate (PUZ Sector 6).

Conform PUZ Sector 6 aprobat prin HCGMB 2/2016, terenul este afectat de profilul străzi în sudul acestuia. Se vor rezerva 51,5 mp pentru supralărgirea acesteia.

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

Prin soluția propusă se susține păstrarea calității mediului prin reorganizarea incintei, în care se vor reamenaja spațiile verzi.

Realizarea unei construcții noi pe suprafețe mai mari de 1.000,00 mp va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30 % din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi la sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului de 2,00 m

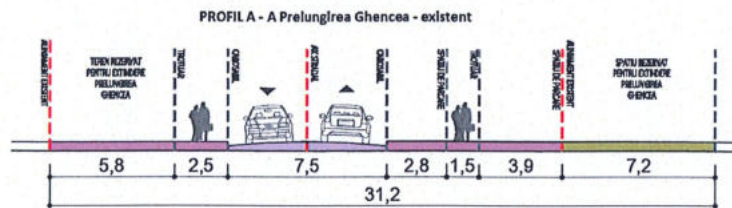


iar care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate.

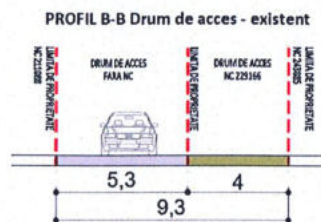
Suprafața minimă de spații verzi a fost calculată ca procent de 30% din suprafața întregului teren minus suprafața rezervată pentru supralărgirea / realizarea de străzi conform PUZ Sector 6, și a drumului de acces, adică 30% din 1224mp. **Rezultă o suprafață de spații verzi de minimum 367,2 mp.**

#### 4.13. Profiluri transversale caracteristice

Profilul actual al Prelungirii Ghencea este conform profilului de mai jos:

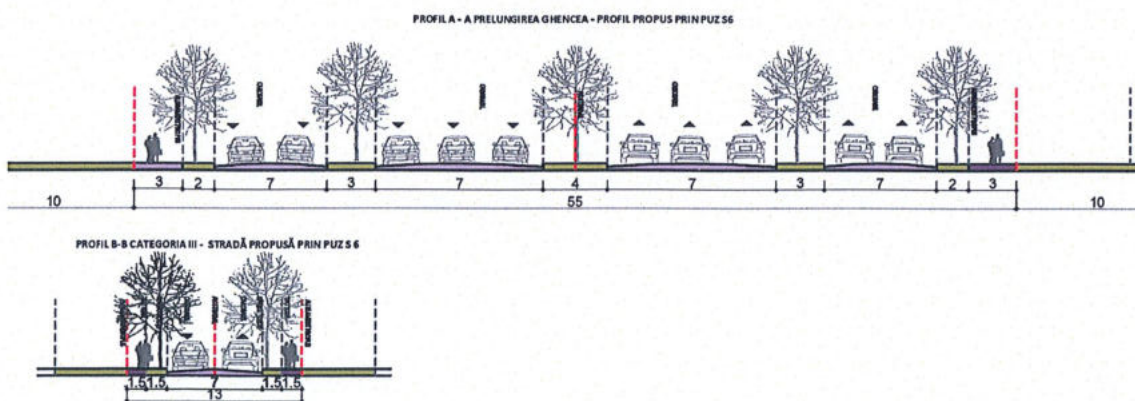


Profilul actual al drumului prin care se accesează terenul studiat este conform profilului de mai jos:



Terenul este parțial afectat de propunerea de supralărgire a străzii propusă la sud prin PUZ Sector 6.

- pentru realizarea străzii propusă în sudul terenului se vor rezerva 51,5 mp. Până la supralărgirea Prelungirii Ghencea și realizarea străzii reglementate prin PUZ Sector 6 în sudul terenului, accesul se va face prin drumul de acces existent, cu ieșire directă la Prelungirea Ghencea.



#### 4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Pe teren, pe lângă imobilele propuse se vor realiza alei carosabile pietonale, locuri de parcare și spații verzi.

#### 4.15. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor)

- Retrageră minimă față de aliniamentul propus al străzii trasate prin PUZ S6 la sudul terenului, aprobat prin HCGMB 2/2016, va fi de 5,0 m.
- Înălțimea propusă este de P+1E (8 m la cornișă / atic).

#### 4.16. Indicatori urbanistici

Procentul de ocupare a terenului (POT) propus este de maxim 55%.  
 Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus este de maxim 1.20.

#### 4.17. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

Existența rețelelor edilitare publice și capacitatea acestora de a prelua noi consumatori va fi stabilită pe baza avizelor de rețele edilitare.

Branșarea viitoarelor investiții la rețelele publice se va realiza în condițiile avizelor de principiu pentru branșament și racord, care se vor obține la faza de autorizație de construire.

La fazele următoare de proiectare, în execuție și exploatare se vor respecta toate prevederile avizelor ce vor fi eliberate ulterior, precum și cele cuprinse în actele normative ce se referă la aceste categorii de activități (inclusiv H.G. 525/96 Art. 13).

#### 4.18. Bilanț teritorial (existent și propus)

INDICATORI URBANISTICI ȘI UTILIZĂRI ZONE FUNCȚIONALE						
Denumire zonă funcțională	Situția existentă		Situția reglementată conform PUZ Sector 6		Situția reglementată conform PUD	
	M3		M3		M3	
Suprafață teren	1275.49		1275.49		1275.49	
POT	0%		60%		55%	
CUT	x		2.50		1.20	
Regim de înălțime	x		P+4E		P+1E (8 m la cornișă / atic)	
Utilizări	teren liber de construcții		subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri		Ansamblu mixt cu 3 unități locative P+1E, atelier de asamblare și finisare parter și spațiu administrativ P+1E	
BILANȚ TERITORIAL						
	Situția existentă		M3		M3	
Suprafață maximă construită la sol / existent conform extras CF	0.00	0.00%	765.29	60.00%	673.20	52.78%
Suprafață minimă circulații de incintă și alte amenajări ( alei, platforme, parcări )	0.00	0.00%	203.60	15.96%	183.59	14.39%
Suprafață rezervată pentru supralărgire sau realizare străzi conform PUZ S6	0.00	0.00%	51.50	4.04%	51.50	4.04%
Suprafață minimă spații verzi pe sol natural*	0.00	0.00%	255.10	20.00%	244.80	19.19%
Suprafață minimă spații verzi pe placă*	0.00	0.00%	127.55	10.00%	122.40	9.60%
teren neamenajat	1275.49	100.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
<b>Total</b>	<b>1275.49</b>	<b>100.00%</b>	<b>1275.49</b>	<b>100.00%</b>	<b>1275.49</b>	<b>100.00%</b>
*Realizarea unei construcții noi pe suprafețe mai mari de 1.000,00 mp va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30 % din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi la sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului de 2,00 m iar care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate.						
*Suprafața minimă de spații verzi a fost calculată ca procent de 30% din suprafața întregului teren minus suprafața rezervată pentru realizarea de străzi conform PUZ Sector 6, adică 30% din 1224 mp. Rezultă o suprafață de spații verzi de minim 367,2 mp						

**Tabel sintetic**

	Prevederi din documentația de urbanism de nivel superior în vigoare		Total existent	
	Existent	Propus	Existent	+Propus
Suprafața construită (Sc)	734.40	673.20	0.00	673.20
Suprafața desfășurată (Sd)	3060.00	1468.80	0.00	1468.80
P.O.T.	60%	55%	0%	55%
C.U.T.	2.50	1.20	0.00	1.20
Rh maxim	P+4E	P+1E	x	P+1E
H cornișă / atic (m)	conform profil stradal	8	x	8
H max (m)	conform profil stradal	13	x	13
Spații verzi pe sol natural (%)	20%	20%	x	20%
Spații verzi pe sol natural (mp)	244.80	244.80	x	244.80
Suprafața totală spații verzi (%)	30%	30%	x	30%
Suprafața totală spații verzi (mp)	367.20	367.20	x	367.20
Nr. unități locative estimate	x	3	x	3
Nr. locuri de parcare estimate	conform HCGMB 66	11	x	11
<b>Note:</b>				
Suprafață totală teren	1275.5			
Suprafață rezervată pentru supralărgire sau realizare străzi conform PUZ S6	51.5			
Suprafață de calcul POT / CUT, Sp verzi	1224			

## CAPITOLUL IV - CONCLUZII

### 5.01. Consecințele realizării obiectivelor propuse

- Mobilarea terenului și echiparea edilitară se va realiza într-un mod eficient
- Din punct de vedere funcțional se va menține caracterul mixt al zonei.
- Rezervarea suprafețelor necesare dezvoltării infrastructurii rutiere
- Rezolvarea accesului carosabil pentru viitoarele construcții.
- Organizarea spațiilor verzi pentru îmbunătățirea calității aerului din zonă

### 5.02. Măsurile ce decurg în continuarea PUD-ului

- Autorizarea lucrărilor în baza reglementărilor PUD aprobat;
- Implementarea proiectului de autorizare;

Soluția urbanistică va urmări integrarea coerentă a imobilului în țesutului existent (gabarit, regim de înălțime, aspect exterior) prin respectarea și detalierea tuturor reglementărilor stabilite pentru subzona M3 conform PUZ Sector 6 aprobat prin HCGMB nr. 2/2016.

Întocmit  
 Urb. Diana Constandache

Verificat,  
 Urb. Diana Constandache

ROMÂNIA  
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 473/586 din 29.05. 2024

ÎN SCOPUL: construire ansamblu mixt cu trei unități locative cu regim de înălțime P+1E, atelier de asamblare și finisare parter și spațiu administrativ P+1E, împrejmuire teren, bransare utilități și organizare de șantier.

Ca urmare a Cererii adresate de S.C. POPAESCU ASC GRUP S.R.L. reprezentată de S.C. AQIRON INVESTMENT S.R.L. prin cu domiciliul / sediul în județul - -, municipiul / orașul / comuna - -  
București, satul / sectorul 2, cod poștal - -, nr. bloc scara etaj ap.  
telefon / fax - -, e-mail - -, înregistrată la nr. 29424 din 23.04.2024,

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în municipiul București, sectorul 6, cod poștal - -, prelungirea Ghencea nr. 169-171C, 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 Extrasului de Carte funciară nr. 43306/22.04.2024, Popăescu Silviu-Cristian deține **lotul 3** - teren în suprafață de 1.275 mp, număr cadastral 240560, din imobilul pentru care se folosește nr. 169-171C pe prelungirea Ghencea. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 240560 cu Încheierile nr. 82664/12.08.2021 (dezmembrare, succesiune), nr. 110746/27.10.2021 (convenție) și nr. 37213/06.04.2022 (partaj).

Cu Încheierea nr. 82664/12.08.2021 se notează menținerea dreptului de servitute în favoarea lui Marinescu Rodica Anca, Strugariu Lucia și Popescu Lucreția Maria.

**Atenție!** Imobilul nu are acces la cale publică.

**2. REGIMUL ECONOMIC**

Existent: teren în suprafață de 1.275 mp.

Se solicită: construire ansamblu mixt cu trei unități locative cu regim de înălțime P+1E, atelier de asamblare și finisare parter și spațiu administrativ P+1E, împrejmuire teren, bransare utilități și organizare de șantier.

**Destinația:** conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, imobilul se află situat în zona **M3** - subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, 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, garaje etc; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului; **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 propuse 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 ansamblu mixt cu trei locuințe semi-colective cu regim de înălțime P+1E, atelier de asamblare și finisare parter și spațiu administrativ P+1E, 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%; **C.U.T.** maxim = 2,5 mp ADC/mp teren.

Posibilități de depășire a **C.U.T.**:

- proprietarii parcelelor, care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea primăriei. Actul notarial va conține acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. în domeniul public fără a cere despăgubiri, cu condiția aprobării unui spor de depășire a suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața transferată în domeniul public.

Condiții de calcul a **C.U.T.**:

- **C.U.T.** în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei, conform definiției din anexa 1;

- în cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, **C.U.T.** se calculează având la baza suprafața terenului înainte de a fi făcut transferul către domeniul public, doar dacă proprietarul, în baza unui act notarial, își dă acordul trecerii în domeniul public a suprafeței de teren afectate fără a cere despăgubiri;

- în cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, iar proprietarii parcelelor nu sunt de acord cu transferul terenului în domeniul public fără a cere despăgubiri, **C.U.T.** se calculează având la bază suprafața terenului rămas neafectat de obiectivele de utilitate publică.

Nr. înreg. 29424 din 23.04.2024

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

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

Realizarea unei construcții noi va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 20% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului și de respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 304/2009 privind aprobarea Normelor de protecție a spațiilor verzi pe teritoriul municipiului București.

Se permite împrejmuirea terenului astfel:

- împrejuririle spre stradă sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o înălțime de maxim 2,00 metri și cu un soclu opac de 0,60 metri;

- în toate cazurile se va asigura perceperea de către trecător a fațadei cu vedere la stradă – se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejuririlor;

- 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;

- împrejuririle spre limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de 2,50 metri.

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 P.U.Z. Coordonator Sector 6, 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.

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 a H.C.L. Sector 6 nr. 157/2022.

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 provenite din construcții și/sau demolări pe domeniul public sau privat.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

**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 pentru informare actualizat la zi; dovada accesului la imobilul în cauză;  
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. Rețele Electrice Muntenia S.A.

alimentare cu energie termică

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

telefonizare

salubritate – operator autorizat

transport urban

*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 numerotare;

*d.4. studii de specialitate (1 exemplar original):*  P.U.D. aprobat conform legislației în vigoare;  studiu geotehnic;

raport de conformare NZEB;  referate de verificare;  deviz general al lucrărilor, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

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

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

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

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

CIPRIAN CIUCU

DEMİREL SPIRIDON



ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

Director gen. adj.: arh. Mihail Muntean

Șef serviciu: ing. Adriana Gheorghe

Întocmit - 2 ex.: arh. Dimitrie Mitrache

Achitat taxa de  22,00  lei, conform Chitanței nr.  025889  din  23.04.2024

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de  30.05.2024

Nr. înreg. 29424 din 23.04.2024

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 \_\_\_\_\_ 2024

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. 29424 din 23.04.2024

