



SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF ȘI PLANIFICARE TERITORIALĂ
COMPARTIMENTUL STUDII URBANISTICE ȘI SISTEMATIZARE URBANĂ

Către:

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

Spre știință:

Ca urmare a solicitării privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu - „**Prelungirea Ghencea nr. 169-171C, NC 243865**”, sector 6, pentru **construire ansamblu rezidențial cu trei unități locative cu regim de înălțime P+1E, pe un teren în suprafață de 500 mp, proprietate privată persoană fizică.**

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. 54342/4/10/31.03.2025 din 08.09.2025

al Arhitectului Șef cu următoarele condiții:

**P.O.T. propus = 50,00%; C.U.T. maxim = 2,5 mp A.D.C./mp teren;
Regim de înălțime: P+1E; H cornișă/atic = 8,00 metri; H maxim = 13,00 metri.**

Se avizează favorabil construirea unui ansamblu rezidențial cu trei unități locative, cu următorul regulament de construire: spre nord la minim **3,00 metri** față de limita de proprietate; spre est la minim **4,00 metri** față de limita de proprietate; spre sud **pe limita de proprietate**; spre vest **pe limita de proprietate**. Distanța între cele două corpuri propuse va fi de minim **6,00 metri**.

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 libere.

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

P.O.T. maxim = 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 A.D.C./mp teren.

Elaborator P.U.D.: **S.C. ORANGE LINE DESIGN S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: **urb. Diana M. CONSTANDACHE**

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice anexată și vizată spre neschimbare.

Al doilea exemplar al documentației se păstrează în arhiva Serviciului Urbanism și Amenajare Teritoriu, Studii Urbanistice.

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. **421/53G** din **26.04.2024**, emis de Sectorul 6 al Municipiului București.

ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

ARHITECT ȘEF *

MUNICIPIUL BUCUREȘTI

Director gen. adj.: **arh. Mihail Munteanu**

Șef serviciu: **ing. Adriana Gheorghe**

Întocmit – 3 ex.: **arh. Alina Ignat**

COMISIA TEHNICĂ DE URBANISM ȘI AMENAJARE TERITORIU

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

ROMÂNIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 421/536 din 26.04.2024

ÎN SCOPUL: construire ansamblu rezidențial cu trei unități locative cu regim de înălțime P+1E, împrejmuire teren, branșare utilități și organizare de șantier.

Ca urmare a Cererii adresate de S.C. POPAESCU ASC GRUP S.R.L., cu domiciliul / sediul în județul -, municipiul / orașul / comuna București, satul / sectorul 2, cod poștal -, șos. Mihai Bravu nr. 108, bloc D1, scara 1, etaj 5, ap. 13, telefon / fax -, e-mail -, înregistrată la nr. 24126 din 02.04.2024, 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. 33508/29.03.2024, Popăescu Silviu-Cristian deține **lotul 2** - teren în suprafață de 500 mp, număr cadastral 243865 din imobilul pentru care se folosește nr. 169-171C pe prelungirea Ghencea. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 243865 cu Încheierea nr. 88757/05.08.2022 (dezmembrare, succesiune, notare recepție propunere de dezmembrare a imobilului în trei loturi identificate cu numerele cadastrale 240558, 240559 și 240560, convenție, notare referat de dezmembrare a imobilului în două loturi identificate cu numerele cadastrale 243122 și 243123, partaj, notare recepție propunere de dezmembrare a imobilului în două loturi identificate cu numerele cadastrale 243864 și 243865).

Cu Încheierea nr. 88757/05.08.2022 se notează menținerea dreptului de servitute în favoarea lui Marinescu Rodica Anca, Strugariu Lucia și Popescu Lucreția Maria.

Conform Extrasului de Carte funciară nr. 33509/29.03.2024, Popăescu Silviu-Cristian deține cotă indiviză din terenul (drum de acces) în suprafață totală de 845 mp - suprafața măsurată de 811 mp, număr cadastral 229166, din imobilul pentru care se folosește nr. 169 pe prelungirea Ghencea, fiind intabulată în Cartea funciară nr. 229166 cu Încheierile nr. 65979/29.09.2017 (succesiune) și nr. 110747/27.10.2021 (succesiune).

Au fost intabulate drepturi de proprietate asupra cotelor indivize de teren deținute de persoane fizice/juridice.

Cu Încheierea nr. 51976/27.06.2019 se notează Declarația autenticată sub nr. 1548/24.06.2019 prin care proprietarii tabulari se obligă să respecte dreptul de uz și servitute de trecere pentru suprafața de 0,24 mp în favoarea S.C. E-DISTRIBUȚIE MUNTENIA S.A..

Atenție! În Anexa nr. 1 la Partea I a Extrasului de Carte funciară nr. 33509/29.03.2024, la capitolul „Date referitoare la teren” la rubrica „Observații/Referințe” este menționat faptul că drumul de acces în suprafață de **623 mp** - reprezintă cotele părți indivize ale loturilor 2, 3 și 4+5, iar suprafața de 222 mp - reprezintă cota parte indiviză a lotului nr. 1.

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: teren în suprafață de 500 mp.

Se solicită: construire ansamblu rezidențial cu trei unități locative cu regim de înălțime P+1E, împrejmuire teren, branșare 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.

Se permite construire unui ansamblu rezidențial cu trei unități locative, cu regim de înălțime 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.

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.

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.

Nr. înreg. **24126** din **02.04.2024**

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

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

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

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

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.
În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.
În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE VA FI ÎNȘOTITĂ 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; extrase de carte funciară de informare actualizat la zi;

c) documentația tehnică – D.T., după caz (2 exemplare originale):

☒ D.T.A.C.

☒ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

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

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

☒ alimentare cu apă – S.C. Apa Nova București S.A.

☒ canalizare – S.C. Apa Nova București S.A.

☒ alimentare cu energie electrică – S.C. 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 competen

f) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): aviz de c

ecția mediului (copie);

imbru de arhitectură, autorizație de construire.

Prezentul certificat de urbanism are vala

__ 24 __ luni de la data emiterii.

Nr. înreg. 24126 din 02.04.2024

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

DEMIREL SPIRIDON



ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

Director gen. adj.: arh. Mihail Munteanu
Șef serviciu: ing. Adriana Gheorghe
Întocmit - 2 ex.: arh. Dimitrie Mitache

Achitat taxa de 13,00 lei, conform Chitanței nr. 023826 din 02.04.2024
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 14.05.2024.

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,

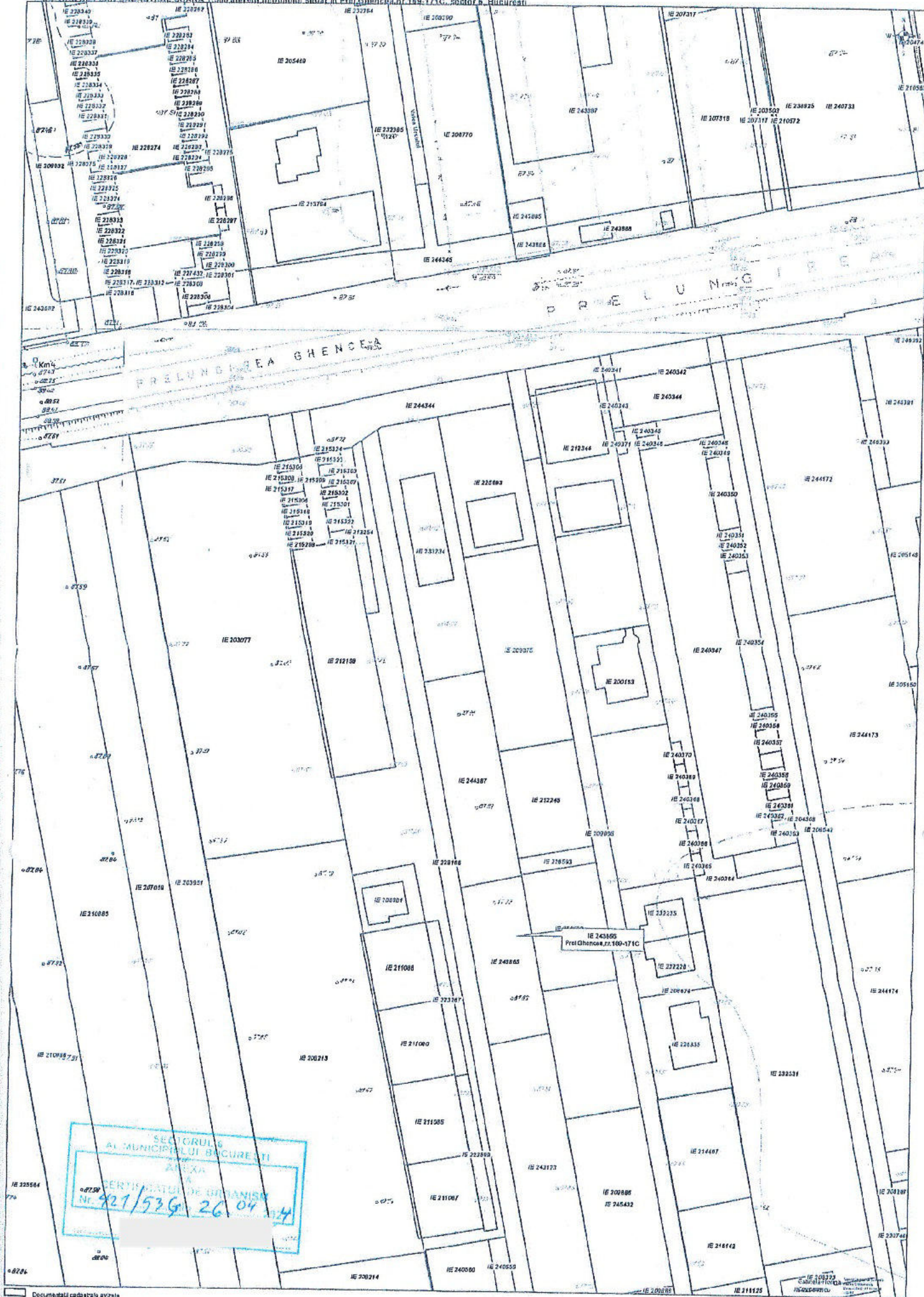
L.S.

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității: _____
Achitat taxa de _____ lei, conform O.P./Chitanței nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.

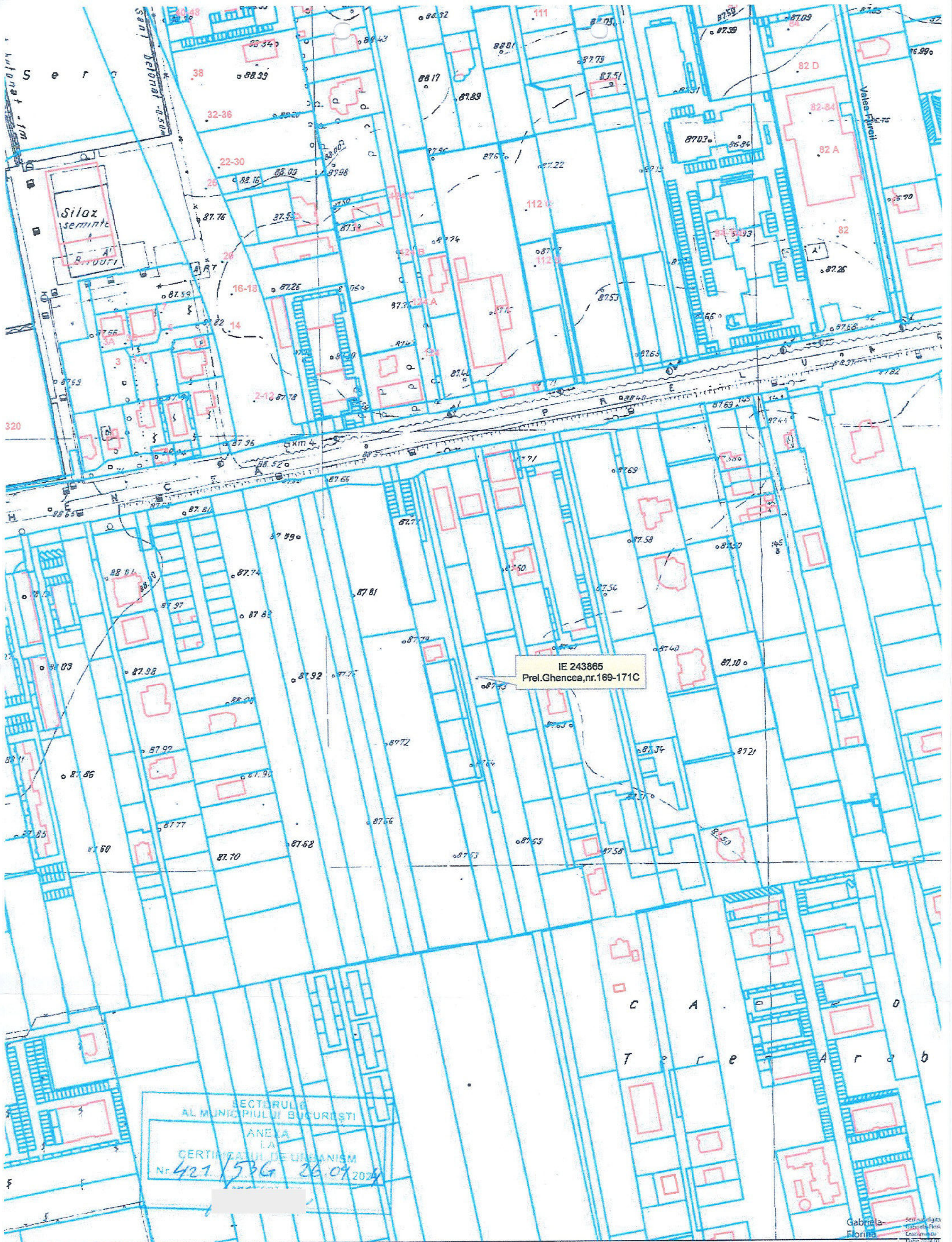
Nr. înreg. 24126 din 02.04.2024

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilelor situate in Prelungirea nr.169-171C, sector 6, Bucuresti



Documentul cadastral avizat
Construcții înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară

DCPI Bucuresti, SA Expozitie nr.1A, sector 1, ROMANIA
Data: 15.04.2014
Inregistrat: Gabriela Cristescu



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

CONSTRUIREA UNUI ANSAMBLU REZIDENȚIAL CU TREI UNITĂȚI LOCATIVE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘARE UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER

PRELUNGIREA GHENCEA, NR. 169-171C, NC 243865, SECTOR 6, BUCUREȘTI

Nr. proiect U 06/2024

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	9
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	12
4.1. Obiectivele noi solicitate prin temă-program	12
4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor	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	13
4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale	13
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
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	14
4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală	15
4.15. Regimul de construire (aliniea și înălțimea construcțiilor)	15
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:	Construirea unui ansamblu rezidențial cu trei unități locative cu regim de înălțime P+1E, împrejmuire teren, branșare utilități și organizare de șantier
Amplasament:	Prelungirea Ghencea, Nr. 169-171C, NC 243865, 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 rezidențial cu trei unități locative cu regim de înălțime P+1E, împrejmuire teren, branșare utilități și organizare de șantier, pe terenul din Prelungirea Ghencea, Nr. 169-171C, NC 243865, Sector 6, București, având suprafața măsurată de 500 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 funcționarea 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 mobilitate 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 mediu 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 nu este afectat de străzile propuse prin documentația de urbanism mai sus menționată.

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD:

În cadrul procedurii PUD s-au realizat 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 viitorul imobil 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.

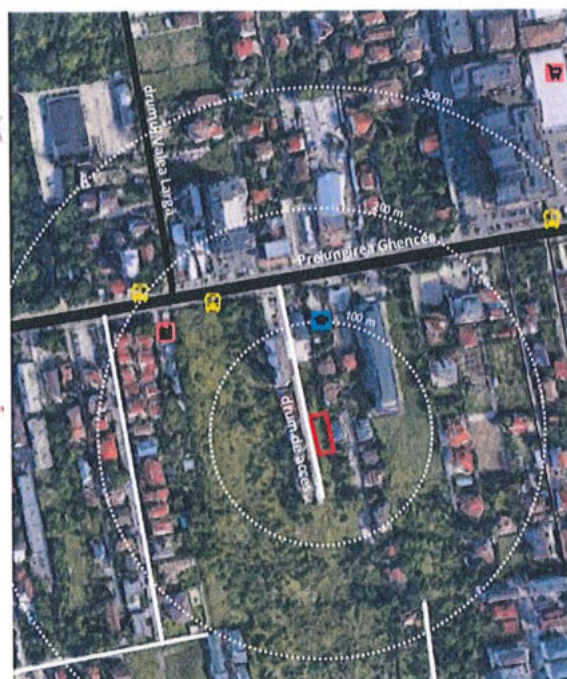
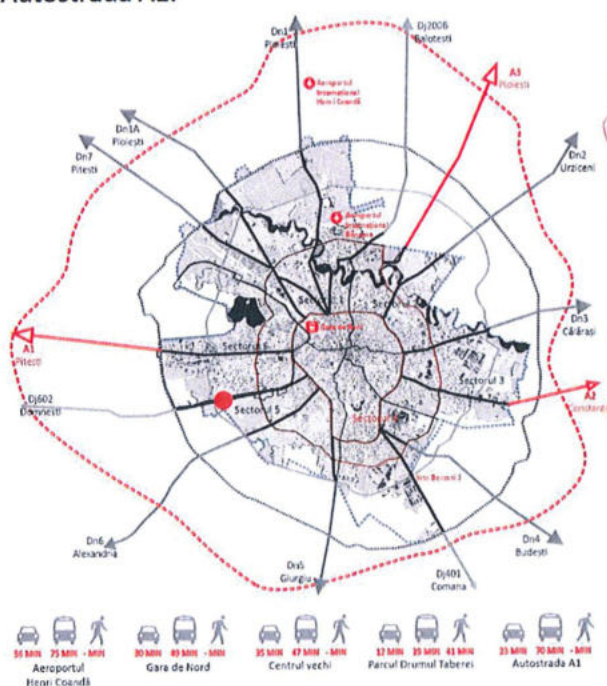
- **Studiu Geotehnic**

CAPITOLUL III – SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Terenul studiat se află în intravilanul Municipiului București, în sectorul 6, 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 vest, având numărul cadastral 229165 se realizează accesul pe parcelă,

Vecinătățile imediate ale terenului studiat sunt construcții pentru locuire individuală, colectivă cu regim mic și mediu de înălțime 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 13%, 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 mici medii spre medii pe care sunt amplasate 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 grădiniță.

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 500 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 geotehnic¹

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-sfărâmițos, 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 roșietice, cu concrețiuni calcaroase de dimensiuni 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 vârtosă-tare. Limita inferioară a acestui strat variază între 2,50- 3,00m de la suprafața terenului.
- Sub stratul de argilă prăfoasă, se află un strat de praf argilos, cafeniu- gălbui, cu unele zone albicioase, datorită ferveței CO Ca sub forma de concrețiuni

¹ Conform adresă emisă de ing. Cornel Liciu

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 kPa.

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

Se poate observa că regimul de înălțime preponderent din zonă este de 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.

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. 92420145 din 20.11.2024 pe planurile 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 (conduite, 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 nr. 24708612 din 06/09/2024 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

Pe terenul reglementat se dorește amplasarea unui ansamblu rezidențial cu trei unități locative cu regim de înălțime P+1E, împrejmuire teren, bransare utilități și organizare de șantier.

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

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Nu sunt aduse modificări din punct de vedere funcțional. Compatibilitatea funcțională este asigurată, construcțiile din imediata vecinătate având același caracter (locuire individuală și colectivă, servicii).

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:

- Retrageră minimă față de limita estică, posterioară – 4,00m;
- Retrageră minimă față de limita sudică – amplasat pe limita de proprietate (calcan), pentru a permite construirea la calcan a terenului din sud, cu acordul vecinului conform declarație atașată documentației.
- Retrageră minimă față de limita nordică – 3,00 m
- Retrageră minimă față de limita vestică, față de aliniamentul existent al drumului de acces aflat la vestul terenului – construcțiile se vor amplasa pe limita de proprietate.

- **Amplasarea construcțiilor unele față de altele:**

- 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.
- 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 însorire cât și respectarea normativelor de protecție la incendii;
- Retragera dintre volumele separate va fi de 6,00m.

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:

- 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.
- Parcarea/gararea autoturismelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, asigurându-se numărul de locuri de parcare în funcție de suprafața construită desfășurată a locuinței și de tipul de locuire.
- Se vor asigura minim două locuri de parcare la o locuință a cărei suprafață construită desfășurată este mai mare de 100 mp;

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

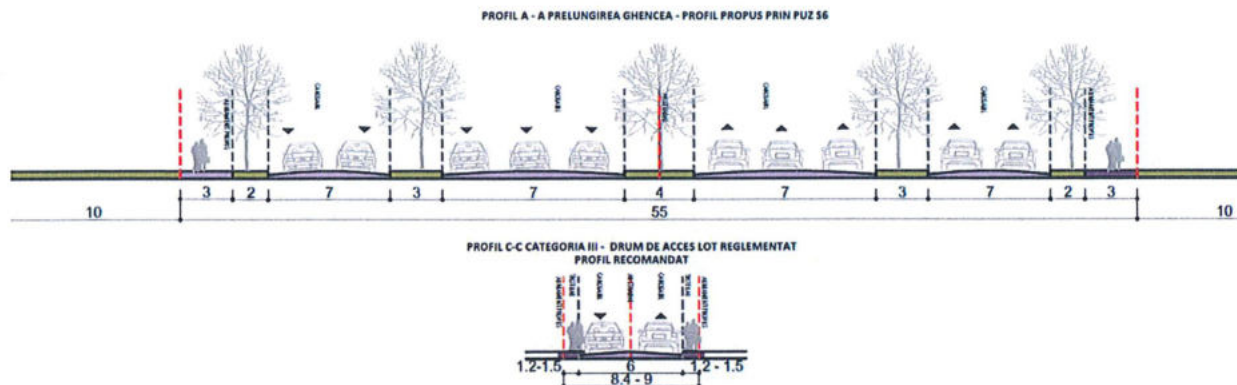
Prescripțiile urmăresc armonizarea construcțiilor cu restul zonei din care face parte terenul (finisaje, ritmuri plin - gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii etc.). Materialele folosite vor fi specifice funcțiunii.

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 existente.

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 străzii propuse, 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 urbanism nr. 421/53G din 26.04.2024, 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 se află în apropierea unei artere nou propuse, aceasta nu afectează terenul studiat.

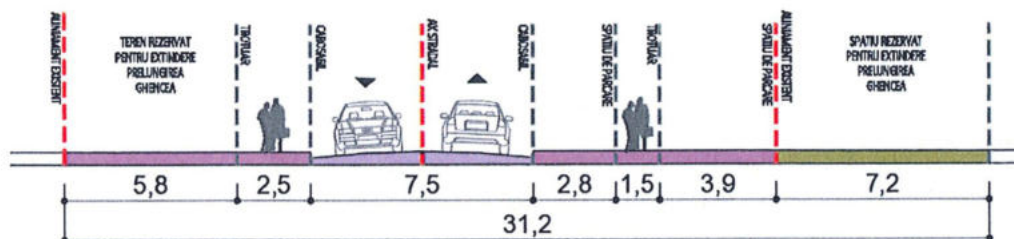
4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Prin soluția propusă se susține păstrarea calității mediului prin reorganizarea incintei, în care se vor reamenaja spațiile verzi într-un procent de minim 20% din suprafața terenului.

4.13. Profiluri transversale caracteristice

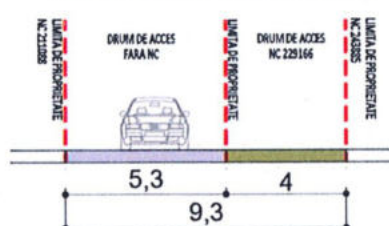
Profilul actual al Prelungirii Ghencea este conform profilului de mai jos:

PROFILA - A Prelungirea Ghencea - existent



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

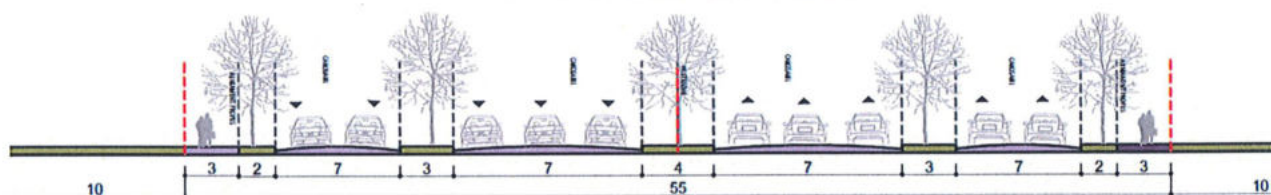
PROFIL B-B Drum de acces - existent



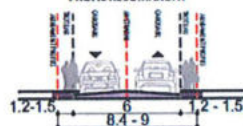
Terenul nu este afectat de străzile propuse prin PUZ Sector 6.

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.

PROFIL A - A PRELUNGIREA GHENCEA - PROFIL PROPUȘ PRIN PUZ S6



PROFIL C-C CATEGORIA III - DRUM DE ACCES LOT REGLEMENTAT PROFIL RECOMANDAT



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 (aliniera și înălțimea construcțiilor)

- Construcțiile se vor amplasa pe limita de proprietate comună cu cea a drumului de acces.
- 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 50%.

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus este de maxim 1.

4.17. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

Existența rețelelor edilitare publice și capacitatea acestora de a prelua noi consumatori a fost 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 autorizatie 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	Situația existentă		Situația reglementată conform PUZ Sector 6		Situația reglementată conform PUD		
	M3		M3		M3		
	500		500		500		
	0%		60%		50%		
	0		2.50		1.00		
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 rezidențial cu 3 unități locative		
BILANȚ TERITORIAL							
Suprafață maximă consturită la sol / existent conform extras CF	Situația existentă		M3		M3		
	0.00	0.00%	300.00	60%	250.00	50.00%	
	Suprafață minimă circulații de incintă și alte amenajări (alei, platforme, parcuri)	0.00	0.00%	100.00	20%	150.00	30.00%
	teren neamenajat	500.00	100.00%	0.00	0%	0.00	0.00%
	Suprafață minimă spații verzi*	0.00	0.00%	100.00	20%	100.00	20.00%
Total	500.00	100.00%	500.00	100.00%	500.00	100.00%	

Tabel sintetic

	Prevederi din documentația de urbanism de nivel superior în vigoare	Existent	Propus	Total existent +Propus
Suprafața construită (Sc)	300.00	0.00	250.00	250.00
Suprafața desfășurată (Sd)	1250.00	0.00	500.00	500.00
P.O.T.	60%	0%	50%	50%
C.U.T.	2.50	0.00	1.00	1.00
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%	20.00%
Spații verzi pe sol natural (mp)	100.00	x	100.00	100.00
Suprafața totală spații verzi (%)	20%	x	20%	20.00%
Suprafața totală spații verzi (mp)	60.00	x	100.00	100.00
Nr. unități locative estimate	x	x	3	3
Nr. locuri de parcare estimate	conform HCGMP 66	x	6	6



SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Anexa nr. 2 la Regulamentul local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism de tip PUD, aprobat prin H.C.L. Sector 6 nr. 54 din 28.03.2023

PLAN DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI

P.U.D. Prelungirea Ghencea nr. 169-171C (IE 243865)

1. IDENTIFICAREA PĂRȚILOR DIRECT INTERESATE

• Vecin 1:

cu domiciliul /sediul:	localitatea:	BUCUREȘTI		sector:	6
nr. cadastral:	226592	str.	Prelungirea Ghencea	nr.:	165C
modalitate anunțare:	data:	Notificare N 47/04.06.2025 prin Birou Executor Judecătoresc Frunză Raluca-Ioana		OBSERVAȚII înregistrate sub nr. 17514/ 12.03.2025	
	05.06.2025				

• Vecin 2:

cu domiciliul /sediul:	localitatea:	BUCUREȘTI		sector:	6
nr. cadastral:	244387	str.	Prelungirea Ghencea	nr.:	169-171C
modalitate anunțare:	data:	Notificare N 44/04.06.2025 prin Birou Executor Judecătoresc Frunză Raluca-Ioana		FĂRĂ OBSERVAȚII	
	05.06.2025				

• Vecin 3:

cu domiciliul /sediul:	localitatea:	BUCUREȘTI		sector:	6
nr. cadastral:	243123	str.	Prelungirea Ghencea	nr.:	169-171C
modalitate anunțare:	data:	Notificare N 45/04.06.2025 prin Birou Executor Judecătoresc Frunză Raluca-Ioana		Acord pentru construire pe limita comună de proprietate aut. sub nr. 1826/18.10.2024	

2. MODALITATEA DE ANUNȚARE

Modul de anunțare a celor interesați și cei potențial afectați: Trei vecini direcți au fost identificați de către beneficiarul documentației P.U.D. și au fost notificați prin Birou Executor Judecătoresc Frunză Raluca-Ioana, cu acordarea unui termen de primire a observațiilor și propunerilor de 15 zile de la data notificării.

Pentru terenul necadastrat de pe mita estică pentru care nu au fost identificați proprietarii, există **Declarație notarială** privind asumarea răspunderii de către beneficiar și exonerarea primăriei de orice răspundere pentru P.U.D. aut. sub nr. 598 din 06.03.2025.

Vecini direcți:

Notificări vecini	Data notificării:	05.06.2025
	Perioada consultării:	05.06.2025 – 20.06.2025
Panou	Data afișării panoului:	13.12.2024 și 23.05.2025

Persoane potențial afectate:

Panou 1	Data afișării panoului:	13.12.2024
	Perioada consultării:	13.12.2024 – 28.12.2024
Panou 2	Data afișării panoului:	23.05.2025
	Perioada consultării:	23.05.2025 – 08.06.2025
Anunț ziar	Data anunțului din ziar:	-

3. 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 Primăriei Sectorului 6 din Calea Plevnei nr: 147-149, Sector 6 București:

Telefon:	0376 204 319
e-mail:	prim6@primarie6.ro

4. CALENDARUL DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI

Solicitare P.U.D. nr. /data:	54342 / 01.08.2024		
C.T.U.A.T. număr/data:	4 / 31.03.2025	Nr. ordinea de zi:	10

Consultări/Observații data:	16661 / 10.03.2025 17514 / 12.03.2025	Modificări data:	04.07.2025
Observații/Propuneri data:	Modificări la planșa de reglementări	Depunere modificări data:	52628/04.07.2025
Răspuns data:	52628 / 04.07.2025	Modificări data:	Nu este cazul

5. DATE CONTACT PROIECTANT

S.C. ORANGE LINE DESIGN S.R.L.		C.I.F.	46470736
Cu sediul în:	București	Sectorul:	2
Strada:	Grigore Ionescu	nr:	77
Email:	diana.constandache@orangeline.ro	Telefon:	
Specialist cu drept de semnătură R.U.R.:		urb. Diana M. CONSTANDACHE	

Întocmit - 1 ex.: **arh. Alina Ignat**



SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Anexa nr. 3 la Regulamentul local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism de tip PUD, aprobat prin H.C.L. Sector 6 nr. 54 din 28.03.2023

RAPORT DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI P.U.D. Prelungirea Ghencea nr. 169-171C (IE 243865)

1. MODUL DE CONSULTARE ȘI INFORMARE A PUBLICULUI:

A.

Data notificării:	05.06.2025	Nr. anunțuri*:	3	Nr. proprietari anunțați:	3
Perioada consultării:	05.06.2025 – 20.06.2025				
Conținutul informării:	Notificări transmise prin birou executor judecătoresc către proprietarii parcelelor cu care se învecinează direct imobilul - însoțite de planșa de Reglementări urbanistice PUD și Declarație notarială privind asumarea răspunderii de către beneficiar și exonerarea primăriei de orice răspundere pentru P.U.D. aut. sub nr. 598 din 06.03.2025				
*transmitere prin poștă, scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative, alte publicații					

B.

PANOU 1:	Montat la data:	13.12.2024			
	Perioada consultării pe panou:	de la data:	13.12.2024	până la data:	28.12.2024
PANOU 2:	Montat la data:	23.05.2025			
	Perioada consultării pe panou:	de la data:	23.05.2025	până la data:	08.06.2025
ANUNȚ ZIAR:	Data anunțului din ziar:	-	în ziarul	-	

C.

Data întâlnirii:	Nu a avut loc	Nr. participanți:	Nu este cazul
Locul de întâlnire:	Sediul Primăriei Sectorului 6 din Calea Plevnei nr. 147-149, Sector 6 București		
Subiectul dezbaterii:	analizarea proiectului de urbanism de detaliu		

2. MODUL DE REZOLVARE:

Rezumat probleme, observații și rezerve:

În urma afișării incorecte a panoului de informare a publicului, au fost formulate obiecții din partea vecinilor din zonă, referitoare la lipsa de vizibilitate asupra panoului de informare și la faptul că nu au fost notificați vecinii direcți ai terenului. Altă observație a vecinilor de pe limita de est a terenului au

fost referitoare la retragerea construcțiilor la doar 3,00 metri față de limita de proprietate comună cu imobilele lor.

În termen de 5 zile de la primirea observațiilor vecinilor, a fost notificat elaboratorul documentației PUD (S.C. ORANGE LINE DESIGN S.R.L.) cu acordarea unui termen de transmitere a răspunsului de maximum 10 zile.

A fost montat un nou panou de informare a populației la teren într-un loc vizibil și a fost modificată Planșa de reglementări urbanistice, cu majorarea retragerii față de limita estică de proprietate de la 3,00 metri, la 4,00 metri și parțial 5,00 metri.

Proprietarii vecini au fost informați cu privire la modificările propuse și le-a fost transmis răspunsul argumentat al elaboratorului documentației PUD, iar aceștia nu au mai revenit cu observații.

Probleme observații și rezerve rezolvate de către solicitant:

Elaboratorul documentației P.U.D. a răspuns argumentat sub nr. 52628/04.07.2025 obiecțiilor vecinilor înregistrate sub nr. 16661/10.03.2025 și sub nr. 17514/12.03.2025, referitoare la documentația P.U.D. și a modificat planșa de reglementări urbanistice.

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:

Nu este cazul.

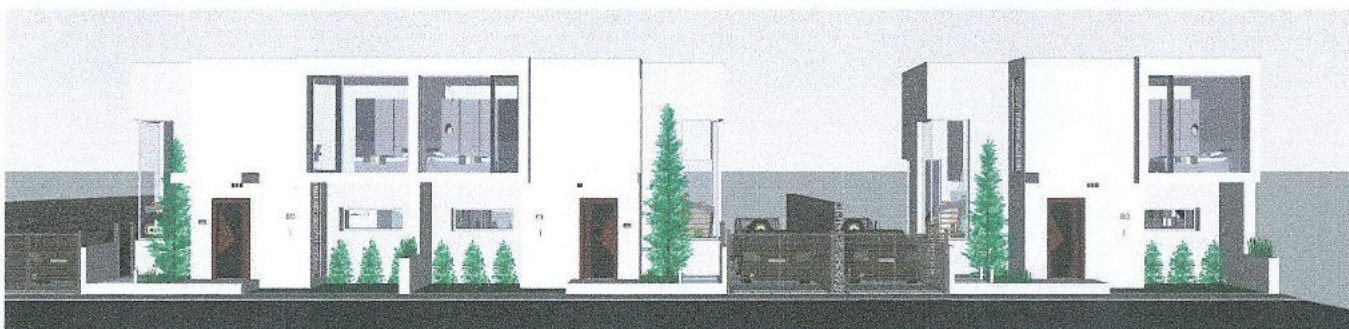
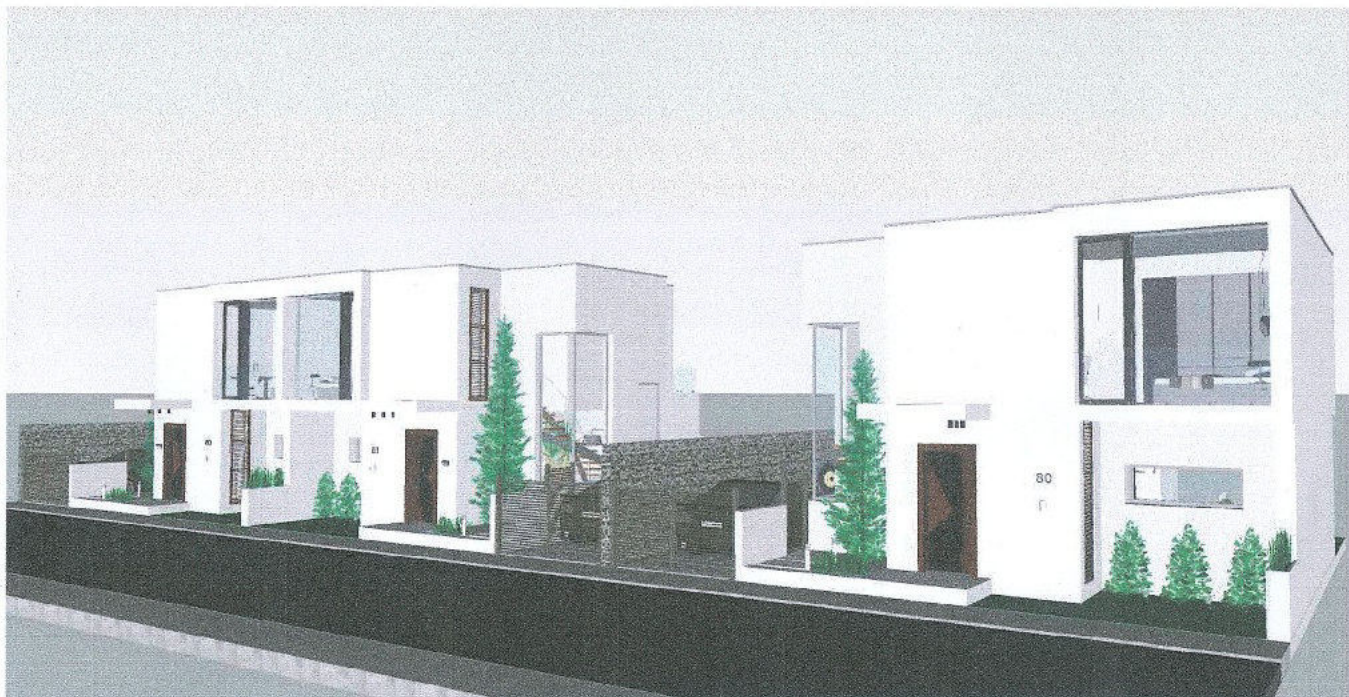
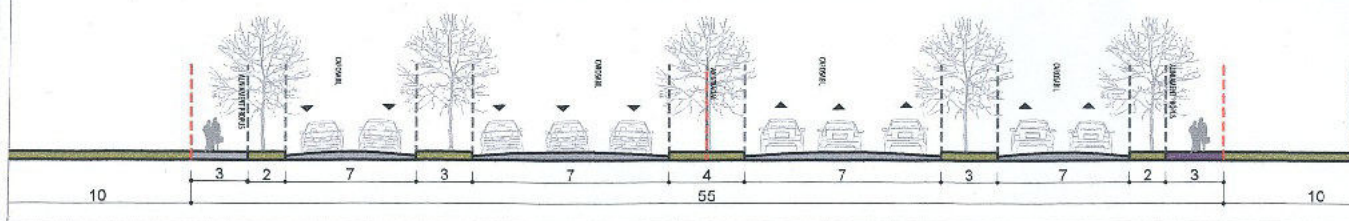
Ținând seama de prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare și în conformitate cu prevederile Regulamentului local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism de tip PUD, aprobat prin **H.C.L. Sector 6 nr. 54 din 28.03.2023**, Arhitectul Șef prin Compartimentul Studii Urbanistice și Sistemizare Urbană înaintează spre aprobare documentația de urbanism **P.U.D. Prelungirea Ghencea nr. 169-171C (IE 243865)**.

ARHITECT ȘEF,

Arh. Marcel Florentin Bera

PROFIL STRADALE

PROFIL A - A PRELUNGIREA GHENCEA - PROFIL PROPUȘ PRIN PUZ S6



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

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

DENU MIRE PROIECT:
ANSAMBLU REZIDENȚIAL CU TREI UNITĂȚI LOCATIVE CU REGIM
DE ÎNĂLȚIME P+1E, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘARE UTILITĂȚI ȘI
ORGANIZARE DE ȘANTIER

AMPLASAMENT: PRELUNGIREA GHENCEA, NR. 169-171C, NC 243865,
SECTOR 6, MUNICIPIUL BUCUREȘTI

BENEFICIAR: POPAESCU ASC GRUP S.R.L.

NR. PROIECT:
U07/2024

FAZA:
PUD

NR. PLANȘĂ:
U.04.03

SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURĂ
ȘEF PROIECT	URB. CONSTANDACHE DIANA	
PROIECTAT	URB. CONSTANDACHE DIANA	
PROIECTAT		

SCARA:
1/ 500
DATA:
12.2024

DENU MIRE PLANȘĂ:
ILUSTRARE URBANISTICĂ

U.04.01. REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCIONALĂ ÎN BAZA SITUAȚIEI EXISTENTE

LEGENDĂ

LIMITE

	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 carosabile private
	Circulații pietonale 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 ACTUALE ALE CONSTRUCȚIILOR / TERENURILOR EXISTENTE

	Teren / Construcții pentru locuire individuală
	Teren / Construcții pentru locuire colectivă
	Teren / Construcții pentru servicii și comerț
	Teren / Construcții pentru educație
	Teren liber de construcții

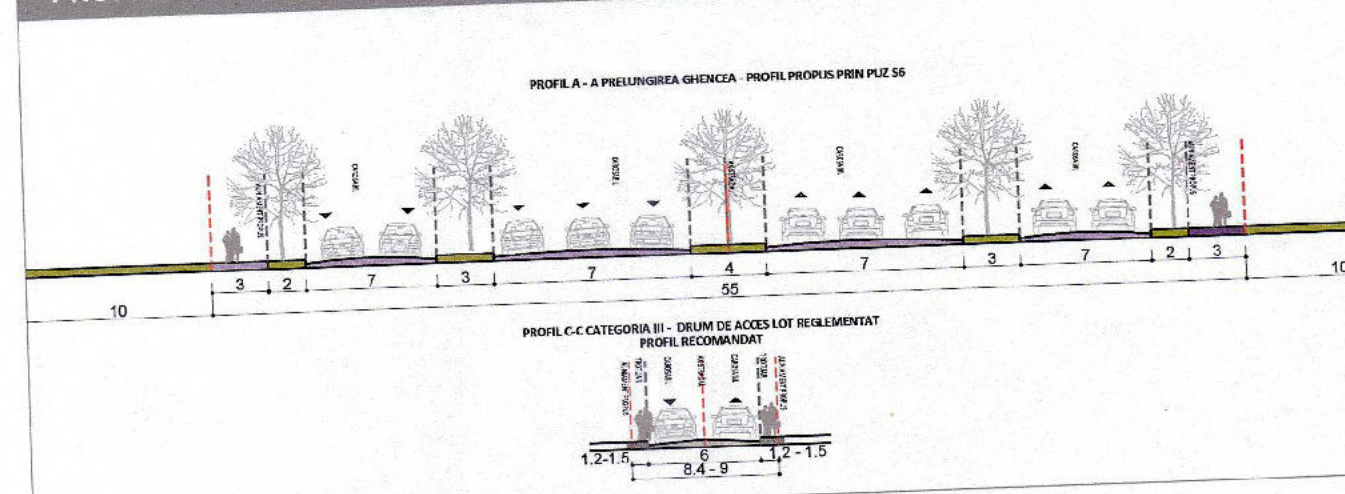
REGLEMENTĂRI

	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



VIZAT SPRE NESCHIMBARE
PLAN ANEXĂ LA AVIZUL
Nr. 54342/4/10/31032 din 08.09.2025
ARHITECT ȘEF



Parcela (1) Incinta NC 243865

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lu D (m)
	E [m]	N [m]	
404	580132.566	323777.524	35
405	580139.702	323742.633	14
406	580125.939	323739.821	35
407	580118.812	323774.694	14
S(1)=500.04mp P=99.297m			

S (1) = 500, 04mp P = 99,297m

	Prevederi din documentația de urbanism de nivel superior în vigoare	Existent	Propus	Total existent + Propus
Suprafața construită (Sc)	300.00	0.00	250.00	250.00
Suprafața desfășurată (Sd)	1250.00	0.00	500.00	500.00
P.O.T.	60%	0%	50%	50%
C.U.T.	2.50	0.00	1.00	1.00
Rh maxim		x	8	8
H cornișă / atic (m)	conform profil stradal	x	13	13
H max (m)	conform profil stradal	x	20%	20.00%
Spații verzi pe sol natural (%)	20%	x	100.00	100.00
Spații verzi pe sol natural (mp)	100.00	x	20%	20.00%
Suprafața totală spații verzi (%)	20%	x	100.00	100.00
Suprafața totală spații verzi (mp)	60.00	x	3	3
Nr. unități locative estimate	x	x	6	6
Nr. locuri de parcare estimate	conform HCGMP 66	x		

INDICATORI URBANISTICI SI UTILIZARI ZONE FUNCTIONALE						
Denumire zonă funcțională	Situția existentă		Situția reglementată conform PUZ Sector 6	Situția reglementată conform PUZ		
	M3		M3	M3		
Suprafață teren	500		500	500		
POT	0%		60%	50%		
CUT	0		2.50	1.00		
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 rezidențial cu 3 unități locative		
BILANȚ TERITORIAL				M3		
Situția existentă		M3		M3		
Suprafață maximă construită la sol / existent conform extras CF	0.00	0.00%	300.00	60%	250.00	50.00%
Suprafață minimă circulații de incintă și alte amenajări (alei, platforme, parcuri)	0.00	0.00%	100.00	20%	130.00	30.00%
teren neamenajat	500.00	100.00%	0.00	0%	0.00	0.00%
Suprafață minimă spații verzi*	0.00	0.00%	100.00	20%	100.00	20.00%
Total	500.00	100.00%	500.00	100.00%	500.00	100.00%

PROIECTANT DE SPECIALITATE: AQIRON INVESTMENT S.R.L.
ADRESĂ: ALEEA PASCANI, NR. 6, BL. Td49, ET. 5, AP. 32, SECTOR 6, BUCUREȘTI
TELEFON: 0727 337 000
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

DENUMIRE PROIECT: ANSAMBLU REZIDENȚIAL CU TREI UNITĂȚI LOCATIVE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E, ÎMPREJUMUIRE TEREN, BRANȘARE UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER
AMPLASAMENT: PRELUNGIREA GHENCEA, NR. 169-171C, NC 243865, SECTOR 6, MUNICIPIUL BUCUREȘTI
BENEFICIAR: POPAESCU ASC GRUP S.R.L.
SCARA: 1/ 500
DENUMIRE PLANȘĂ: REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCIONALĂ U.04.01

NR. PR. U07/2
FAZĂ
PUD
NR. P.