

NUMAR CADASTRAL 248275  
Coordonate punctelor de contur

Nr. pt.	X	Y
1	323719.050	579672.696
2	323727.701	579719.966
3	323636.653	579739.445
4	323636.140	579736.990
5	323634.719	579730.187
6	323633.614	579724.472
7	323631.975	579715.524
8	323630.364	579706.723
9	323629.176	579700.237
10	323627.847	579692.974
11	323634.402	579691.478
12	323634.338	579691.127
13	323642.847	579689.307
14	323651.693	579687.567
15	323669.025	579683.967
16	323675.998	579682.397
17	323686.306	579680.076
18	323707.033	579675.405
19	323716.792	579673.207

Suprafata = 4451.00 mp

- LEGENDA**
- LIMITE**
- LIMITA ZONA ANALIZATA
  - LIMITA PLAN URBANISTIC DE DETALIU
  - LIMITE PROPRIETATI
  - ZONA DE PROTECTIE SANITARA (ZPS) AFERENTA REZEI PUBLICI DE APA POTABILA
  - ZONA DE PROTECTIE (ZP) AFERENTA REZEI PUBLICI DE CANALIZARE
- RESTRICTII TEHNICE**
- BORDURA STRADALA PROPUSA IN URMA ACTUALIZARII
  - ALINIAMENT PROPUIS
  - ALINIERE PROPUSA IN URMA ACTUALIZARII
  - ACCES PIETONAL PROPUIS
  - ACCES CAROSABIL PROPUIS
  - EDIFICABIL PROPUIS S+P+2E+3-4ER
  - LIMITA SUBSOL
  - LIMITA PARTER-ETAJ 2
  - LIMITA RETRAGERE ETAJE 3-4
  - CONSOLE LOCALE PROPUSE LA ETAJELE SUPERIOARE-BALCOANE/LOGII
  - SUPRAFATA PROPUSA IN VEDEREA CEDARII CATRE DOMENIUL PUBLIC IN VEDEREA EXTINDERII PROFILULUI STRADAL
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- ZONA SERVICII
  - ZONA LOCUINTE COLECTIVE
  - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE
  - SPATII VERZI AMENAJATE
- CIRCULATII**
- CIRCULATII CAROSABILE
  - CIRCULATII PIETONALE
  - SUPRAFETE BETONATE



BILANT TERITORIAL PE PARCELA STUDIATA				
SUPRAFATA TEREN INAINTEA DEZMEMBRARII				4451
SUPRAFATA TEREN DUPA DEZMEMBRARE				3656
SUPRAFATA CEDATA				795
	PREVEDERI DIN DOC. DE URB. DE NIVEL SUPERIOR IN VIGOARE-PUZ. SECTOR 6 - subzona M3	EXISTENT	PROPUS	TOTAL EXISTENT+PROPUS
SUPRAFATA CONSTRUITA	2670.6	0	2670.6	2670.6
SUPRAFATA DESFASURATA	11127.5	0	11127.5	11127.5
P.O.T.	60%	0	60%	60%
C.U.T.	2.5	0	2.5	2.5
Rh maxim	S+P+4E	0	S+P+2E+3-4ER	S+P+2E+3-4ER
H cornisa/atic	nu va depasi distanta dintre aliniamente	0	10	10
H max (m)		0	16	16
Spatii verzi pe sol natural (%)				
RAP.LA S.TEREN DUPA DEZMEMBRARE	20%	100%	20%	20%
Spatii verzi pe sol natural (mp)				
RAP.LA S.TEREN DUPA DEZMEMBRARE	731.2	4451	731.2	731.2
Suprafata totala spatii verzi (%)				
RAP.LA S.TEREN DUPA DEZMEMBRARE	30%	100%	30%	30%
Suprafata totala spatii verzi (mp)				
RAP.LA S.TEREN DUPA DEZMEMBRARE	365.6	4451	365.6	365.6
Nr. unitati locative estimate		0	99	99
	cf. HCGMB 66/2006+HCL			
Nr. locuri de parcare estimate	157/2022	0	102	102

**SEC.1-1. PROFIL PROPUIS - STR.FUNIGELOR - Sc. 1:200**

**SEC.2-2. PROFIL PROPUIS - DRUM ACCES NR.CAD. 204226 - Sc. 1:200**

<b>MONO CONCEPT</b>		SC.MONO CONCEPT S.R.L. Reg. Com.:J4/650/2016; CUI:RO36056851		<b>BENEFICIAR:</b> CETA CONSTRUCT SRL	
<b>SPECIFICATIE</b>	<b>NUME</b>	<b>SEMINTATURA</b>	<b>SCARA:</b> 1 : 500	<b>TITLU PROIECT:</b> CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME S+P+2E+3-4E RETRASE, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE DE SANTIER	
<b>SEF PROIECT</b>	ARH.ALEXANDRA MONORANU			<b>PROIECT NR.</b> 225/2026	
<b>PROIECTAT</b>	ARH.ANDRA ELENA TIBA			<b>FAZA</b> P.U.D.	
<b>DESENAT</b>	ARH.ANDRA ELENA TIBA		<b>DATA:</b> IANUARIE 2026	<b>PLANSUA NR.</b> 02	
<b>TITLU PLANSUA:</b> REGLEMENTARI URBANISTICE; ZONIFICARE FUNCTIONALA CAI DE COMUNICATIE , RESTRICTII TEHNICE					



### VARIANTA 1 DE DEZVOLTARE:



VARIANTA 1 DE DEZVOLTARE-RECEPTIE FINALA(3 ANI)



VARIANTA 1 DE DEZVOLTARE-RECEPTIE:



@COPYRIGHT:Prezenta plansa cu toate elementele si informatiile conexe, este proprietatea intelectuala a S.C.MONO CONCEPT S.R.L., fara acceptul scris al S.C.MONO CONCEPT S.R.L., ea nu poate fi reproducuta (copiata) imprumutata sau refolosita in afara partii de proiect careia i se adreseaza.Beneficiarul va suporta material sau penal(dupa caz)consecintele nerespectarii prevederilor legii privind drepturile de autor si drepturile conexe nr.8/1996

<b>MONO CONCEPT</b>		<b>SC.MONO CONCEPT S.R.L.</b> Reg. Com.:J4/650/2016;CUI:RO36056851		<b>BENEFICIAR:</b> CETA CONSTRUCT SRL	
<b>SPECIFICATIE</b>	<b>NUME</b>	<b>SEMNATURA</b>	<b>SCARA:</b>	<b>TITLU PROIECT:</b> CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME S+P+2E+3-4E RETRASE, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE DE SANTIER	<b>PROIECT NR.</b> 225/2026
<b>SEF PROIECT</b>	ARH.ALEXANDRA MONORANU				<b>FAZA</b> P.U.D.
<b>PROIECTAT</b>	ARH.ANDRA ELENA TIBA		<b>DATA:</b> IANUARIE 2026	<b>TITLU PLANSA:</b> MOBILARE URBANISTICA / PROPUNERE VOLUMETRICA V1	<b>PLANSA NR.</b> 06
<b>DESENAT</b>	ARH.ANDRA ELENA TIBA				



### VARIANTA 2 DE DEZVOLTARE:



### VARIANTA 2 DE DEZVOLTARE-RECEPTIE FINALA(3 ANI)



### VARIANTA 2 DE DEZVOLTARE-RECEPTIE:



@COPYRIGHT:Prezenta plansa cu toate elementele si informatiile conexe, este proprietatea intelectuala S.C.MONO CONCEPT S.R.L., fara acceptul scris al S.C.MONO CONCEPT S.R.L., ea nu poate fi reprodusa (copiata) imprumutata sau refolosita in afara partii de proiect careia i se adreseaza. Beneficiarul va suporta material sau penal (dupa caz) consecintele nerespectarii prevederilor legii privind drepturile de autor si drepturile conexe nr.8/1996

<b>MONO CONCEPT</b>		<b>SC.MONO CONCEPT S.R.L.</b> Reg. Com.:J4/650/2016;CUI:RO36056851		<b>BENEFICIAR:</b> CETA CONSTRUCT SRL	
<b>SPECIFICATIE</b>	<b>NUME</b>	<b>SEMNAURA</b>	<b>SCARA:</b>	<b>TITLU PROIECT:</b> CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME S+P+2E+3-4E RETRASE, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE DE SANTIER	<b>PROIECT NR.</b> 225/2026
<b>SEF PROIECT</b>	ARH.ALEXANDRA MONORANU				<b>FAZA</b> P.U.D.
<b>PROIECTAT</b>	ARH.ANDRA ELENA TIBA		<b>DATA:</b> IANUARIE 2026	<b>TITLU PLANSA:</b> MOBILARE URBANISTICA / PROPUNERE VOLUMETRICA V2	<b>PLANSA NR.</b> 06"
<b>DESENAT</b>	ARH.ANDRA ELENA TIBA				

# P.U.D

CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE CU  
REGIM DE INALTIME S+P+2E+3-4ER SI IMPREJMUIRE  
TEREN SI ORGANIZARE DE SANTIER

PROIECT NR.225/2026

MEMORIU DE PREZENTARE

MONO CONCEPT S.R.L.

BUCURESTI, SECTOR 6 , STR. PRELUNGIREA  
GHENCEA NR.277A, NR.CAD. 248275

## Continut:

1.1. Date de recunoaștere a documentației .....	2
1.2. Obiectul lucrării.....	2
1.3 BAZA ELABORĂRII .....	15
2.1.Concluzii din documentatii deja elaborate .....	17
2.2.Concluzii din documentatiile elaborate concomitent cu P.U.D. ....	19
3.1.Accesibilitatea la caile de comunicatie .....	21
3.2.Suprafata ocupata,limite si vecinatati .....	21
3.3.Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere: .....	22
3.4.Caracterul zonei,aspectul arhitectural urbanistic .....	22
3.5.Destinatia cladirilor.....	22
3.6.Tipul de proprietate asupra terenurilor,cu precizarea suprafetelor: .....	22
3.7.Concluziile studiului geotehnic.....	23
3.8.Accidente de teren .....	23
3.9.Adancimea apei subterane .....	23
3.10.Parametrii seismici caracteristici zonei.....	23
3.11.Analiza fondului construit existent.....	23
3.12.Echipare existenta .....	23
4.1.Obiectivele noi solicitate prin tema-program .....	24
4.2.Functionalitate, amplasarea si conformarea constructiilor.....	24
4.3.Capacitatea, suprafata desfasurata .....	25
4.4.Principii de compozitie.....	25
4.5.Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente si mentinute .....	25
4.6.Principii de interventie asupra constructiilor existente .....	25
4.7.Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale(profiluri transversale caracteristice) ..	25
4.8.Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei.....	25
4.9.Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta.....	28
4.10.Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii ( dupa caz) .....	28
4.11.Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului ( dupa caz) .....	28
4.12.Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi.....	28
4.13.Profiluri transversale caracteristice.....	28
4.14.Lucrari necesare de sistematizare verticala .....	28
4.15.Regimul de construire .....	28
4.16.Coeфициentul de utilizare a terenurilor.....	28
4.17.Asigurarea utilitatilor .....	29
4.18.Bilant teritorial propus.....	30

## MEMORIU PLAN URBANISTIC DE DETALIU

### CAPITOLUL I - INTRODUCERE

#### **1.1. Date de recunoaștere a documentației**

<b>PROIECT NR. :</b>	225/2026
<b>DENUMIREA LUCRĂRII:</b>	CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME S+P+2E+3-4ER SI IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE DE SANTIER
<b>BENEFICIAR:</b>	CETA CONSTRUCT SRL
<b>PROIECTANT GENERAL:</b>	S.C. MONO CONCEPT S.R.L
<b>COLECTIV ELABORARE:</b>	ARH. ALEXANDRA MONORANU ARH. TIBA ANDRA
<b>DATA ELABORĂRII:</b>	IANUARIE 2026

#### **1.2. Obiectul lucrării**

Prezenta documentație servește la stabilirea modului de utilizare a terenului pentru edificarea unui imobil situat pe un teren în suprafață de 4451.00 mp. Suprafața care a generat P.U.D.-ul, compusă din teren situat în BUCUREȘTI, SECTORUL 6, STR. PRELUNGIREA GHENCEA NR.277A, NR.CAD. 248275 este firmei CETA CONSTRUCT SRL conform actului notarial nr.2586 din 20.12.2024.

Pe terenul care face obiectul studiului, se propune construirea unei clădiri cu regim de înălțime S+P+2E+3-4ER. cu funcțiunea de locuințe colective și împrejurimii acestuia. Realizarea obiectivului propus este justificat din următoarele puncte de vedere:

1. Zona are premise de dezvoltare majore, funcțiunea de locuințe cunoscând actualmente o tendință de extindere în această zonă, în proximitatea sitului fiind zone mixte de locuire.

2. Terenul este amplasat în orasul Bucuresti, accesul în zona propusă a fi destinata construcției se face din Str. Funigeilor care debuseaza in str. Prelungirea Ghencea.
3. Terenul este amplasat într-o zona predominant cu locuinte.
4. Executarea construcțiilor se face cu forța de muncă și materiale produse în România.
5. Realizarea unor construcții pe baza de proiecte tehnice întocmite de proiectanți autorizați cu efectuarea prealabilă de studii geotehnice, respectând normele și normativele în vigoare, asigură dezvoltarea coerenta a zonei studiate.

Zona se afla in intravilan. Utilizarea functionala a imobilului este reglementata de Titlul II din Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent **P.U.G.-Municipiului Bucuresti** aprobata cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000 prelungita, cu modificarile si completarile ulterioare.

**M3– subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+4 niveluri.**

**UTILIZARI ADMISE:**

- sunt admise următoarele utilizări:
- 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.

**UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:**

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale :
- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;
- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesul carosabil și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate.

**UTILIZARI INTERZISE:**

- se interzic următoarele utilizări:
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora; - depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățătorii chimice;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

**POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T., C.U.T.):**

**P.O.T. MAX** = 60% cu posibilitatea acoperirii restului terenului în prop. de 75% cu clădiri cu max 2 niveluri (8 metri) pentru activități comerciale, sali de spectacole, gataje etc.

**C.U.T. MAX** = 2.5 mp ADC/ mp. teren

**CARACTERISTICI ALE PARCELELOR** (suprafete, forme, dimensiuni)

- cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulație și pentru zona de extindere:
- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30.00 metri;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12.00 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 18.00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;
- în cazul parcelarului existent suprafața minimă a parcelei construibile este de 300 mp.
- terenul liber dintre construcțiile existente pe care se poate realiza inserția unor clădiri comerciale se va delimita printr-un P.U.Z. elaborat pentru tot tronsonul străzii pentru construcții amplasate pe arterele majore sau PUD pentru cele amplasate pe străzi secundare, prin care se va asigura coerența cadrului construit, respectarea distanțelor minime față de clădirile existente, evitarea blocării acceselor carosabile și pietonale existente, conservarea arborilor existenți.

**AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:**

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6
- 10 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;
- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.
- în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20 metri (aliniament posterior).
- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri.

#### **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE**

##### **PARCELEI:**

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.00 metri de la aliniament;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri; în cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5.00 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona mixtă cu alte funcțiuni decât locuințe care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de 10.00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor;
- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

##### **AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:**

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri, numai în cazul în care

fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

**CIRCULATII SI ACCESE:**

M2 + M3 - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.00 metri;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

**STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:**

M1 + M2 + M3 - staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

**INALTIMEA MAXIM ADMISA A CLADIRILOR:**

M1+ M2 + M3 - 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;

Lățimea străzii între aliniamente(metri) / profile standard actuale	Înălțimea maximă admisă (metri)	Număr niveluri convenționale (3.0 metri)	Număr niveluri suplimentare admise *): (A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45 ° la acesta (B) în planul fațadei la clădirile de colț pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase (A)
Sub 9 metri	7 - 10	P+1+M, P+2	(A) - 1 nivel; (B) - 1 nivel
9,01 – 11,00 Carosabil - 7 m. + trotuare 2x1,5 m. =10 metri (categoria III)	11	P+2 +M	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
11,01 – 13,00 Carosabil 7 m. + trotuare 2x 3m =13 metri (categoria III)	13	P+3	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
13,01 – 16,00	16	P+4	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
16,01 – 19,00	19	P+5	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
19,01 – 22,00 Carosabil – 14 m. + trotuare 2x4m = 22 m.(categoria II)	22	P+6	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
22,01 – 25,00	25	P+7	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
25,01 – 27,00 Carosabil – 14 m. + trotuare 2x6m = 26 m. (categoria II)	27	P+8	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
27,01 – 30,0	30	P+9	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
30,1 – 33,00 Carosabil – 21 m. + trotuare 2x6m = 33 m. (categoria I)	33	P+10	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
33,01 – 36,00	36	P+11	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
36,01 – 39,00	39	P+12	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
39,01 – 42,00	42	P+13	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
42,01- 45,00 și peste Carosabil – 28 m. + trotuare 2x8m = 44 m.	45	P+14	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri

\*) în toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.

- pentru clădirile foarte înalte (peste 45 metri) se va prezenta prin P.U.Z. justificarea configurației de ansamblu ținându

–se seama de modul de percepere de pe principalele trasee de circulație, de pe splaiuri și de pe cornișele Dâmboviței și Colentinei;

- în intersecții se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15 metri de la intersecția aliniamentelor, după care pot urma încă alte două niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și a tangentei la acesta la 45 grade (conform tabelului anterior);

- în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50,0 metri dacă strada are 6 sau 4 fire de circulație și pe o lungime de 25,0 metri dacă strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.

M2 + M3 - dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 5,0 metri și cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior;

#### **ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRII:**

M2 + M3 - aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță";
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

**CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA:**

M1 + M2 + M3 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon;
- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

**SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE:**

M1 + M2 + M3 - se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;

- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime; - în zona cu terenuri contra

**IMPREJMUIRI:**

M1 + M2 + M3 - se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de 2,00 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de minim 2,20 metri;

- 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.

De asemenea, cf. **P.U.G.-Municipiului Bucuresti** aprobată cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000 prelungită, cu modificările și completările ulterioare.

Terenul este încadrat conform Planului Urbanistic Zonal Coordonator Sector 6 aprobat prin HCGMB nr. 278/2013, cu modificările și completările aprobate cu H.C.B.M.B. nr. 293/2013 și H.C.G.M.B. nr. 2/2016

**M3– subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+4 niveluri.**

a. tab. #07	M3	<b>SUBZONA MIXTĂ SITUATĂ ÎN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE, AVÂND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU [TABELA 07]</b>
b. tab. #07	<b>PARAGRAF I</b>	<b>UTILIZARE FUNCȚIONALĂ</b>
c. tab. #07	<b>Pct 1. Utilizări admise</b>	<p>(1) Domenii de activitate conform CAEN: activități ale organizațiilor și organismelor extrateritoriale; activități de servicii administrative și activități de servicii suport; activități de spectacole, culturale și recreative; activități profesionale, științifice și tehnice; administrație publică și apărare, asigurări sociale din sistemul public; comerț cu amănuntul (excepție fiind interspațiile dintre blocuri); construcții; hoteluri și restaurante; informații și comunicații; intermediari financiare și asigurări; învățământ; sănătate și asistență socială; tranzacții imobiliare; activități ale gospodăriilor private în calitate de angajator de personal casnic, activități ale gospodăriilor private de producere de bunuri și servicii destinate consumului propriu, parcaje la sol și multietajate.</p> <p>(2) Toate categoriile de locuințe definite conform Legii locuinței nr. 114/1996 (cu modificările și completările ulterioare, în clădiri individuale sau colective în limita maximă a unui C.U.T. de 2.2. Restul de C.U.T. aferent întregului teren poate fi consumat concomitent sau ulterior pentru funcțiunile prevăzute la Alineatul (1) al prezentului Punct.</p> <p>(3) Parterul imobilelor orientate spre stradă va adăposti funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare.</p> <p>(4) Prevederile prezentului Punct se citesc împreună cu prevederile Art. 20. Asigurarea compatibilității funcțiunilor.</p>

d. tab. #07	<b>Pct 2. Utilizări admise cu condiționări</b>	<p>(1) Domenii de activitate conform CAEN:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• transport și depozitare cu condiția obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului București (depozitare mic-gros, stații de întreținere auto cu capacitate de până la 5 posturi, stații de alimentare cu carburanți);</li> <li>• alte activități de servicii, cu condiția să nu fie poluante, să nu prezinte risc tehnologic;</li> <li>• industria prelucrătoare, cu condiția să nu fie poluante, să nu prezinte risc tehnologic și să fie compatibile din punct de vedere funcțional (activități manufacturiere);</li> <li>• comerț cu amănuntul 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;</li> </ul> <p>(2) 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.</p>
-------------	--	--

		(3) Prevederile prezentului Punct se citesc împreună cu prevederile Art. 20. Asigurarea compatibilității funcțiunilor.
e. tab. #07	<b>Pct 3. Utilizări interzise</b>	(1) Domenii de activitate conform CAEN: industria prelucrătoare (unități poluante și care prezintă risc tehnologic); transport și depozitare (substanțe inflamabile sau toxice, depozitare en gros); alte activități de servicii (unități poluante și care prezintă risc tehnologic). (2) Orice alte activități poluante sau care prezintă risc tehnologic. (3) Prevederile prezentului Punct se citesc împreună cu prevederile Art. 20. Asigurarea compatibilității funcțiunilor.
f. tab. #07	<b>PARAGRAF II</b>	<b>CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR</b>
g. tab. #07	<b>Pct. 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)</b>	(1) Pentru a fi construibile direct, în baza prezentului regulament, o parcela trebuie să îndeplinească următoarele condiții: a) în cazul clădirilor cu înălțimi sub P+4 niveluri: <ul style="list-style-type: none"> <li>• să aibă o suprafață minimă de 150,00 metri;</li> <li>• să aibă un front la stradă de: <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ minim 8,00 metri în cazul construcțiilor înșiruite (2 calcane laterale);</li> <li>✓ minim 10,00 metri în cazul construcțiilor cuplate (un calcan lateral, o fațadă laterală);</li> <li>✓ minim 12,00 metri în cazul construcțiilor izolate (patru fațade).</li> </ul> </li> </ul> b) în cazul clădirilor cu înălțimi peste P+4 niveluri: <ul style="list-style-type: none"> <li>• parcelele să aibă o suprafața minimă de 300,00 mp;</li> <li>• parcelele să aibă un front la stradă de: <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ minimum 12,00 metri în cazul construcțiilor înșiruite (2 calcane laterale);</li> <li>✓ minimum 15,00 metri în cazul construcțiilor cuplate (un calcan lateral, o fațadă laterală) și izolate (patru fațade).</li> </ul> </li> </ul> c) în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000,00 mp, cu un front la stradă de minim 30,00 metri;
		(2) Pe parcelele care nu respectă condițiile de mai sus, se poate aproba executarea lucrărilor de construcții doar în condițiile elaborării unui Plan Urbanistic de Detaliu însoțit de ilustrare de arhitectură care să demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale regulamentului.
		(3) Prevederile prezentului Punct se citesc împreună cu prevederile următoarelor articole: - Art. 37. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente - Art. 39. Condiții de echipare edilitară pentru toate zonele funcționale - Art. 41. Parcelarea - Art. 47. Autorizarea directă
h. tab. #07	<b>Pct. 5. Amplasarea</b>	(1) Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative, se vor amplasa pe alinierea constituită. Pentru zonele în care nu este constituită alinierea și pentru străzile nou propuse alinierea va fi

	<b>clădirilor față de aliniament</b>	<p>de 6,00 m față de aliniament, cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor învecinate.</p> <p>(2) Celelalte categorii de clădiri (care nu sunt clădiri publice), se vor amplasa în funcție de caracterul străzii, pe aliniament sau pot fi retrase la 5,00 cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate, calcane propuse a fi menținute datorită valorii lor arhitectural/urbanistice sau de întrebuințare.</p> <p>(3) Consolele la nivelele de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu condiția să se înscrie în tipologia și gabaritele construcțiilor existente pe stradă respectivă, în condițiile păstrării unei distanțe de minim 3,00 metri față de nivelul terenului.</p> <p>(4) Balcoanele și/sau bovindou-urile de pe fațada dinspre stradă, trebuie retrase cu 2,00 metri de la limita laterală de proprietate. Ele pot fi prelungite până la limita laterală de proprietate, cu acordul notarial al proprietarilor imobilului învecinat, atunci însă balcoanele trebuie să fie în aceeași linie orizontală.</p> <p>(5) Balcoanele și/sau bovindou-urile de pe fațada dinspre stradă amplasate la minim 3 m peste nivelul trotuarului, în cazul construcțiilor amplasate la aliniament, pot ieși peste domeniul public cu maxim 0,3 m.</p> <p>(6) Cornișele pot ieși din alinierea străzii cu maxim 1/10 din lățimea străzii și fără a depăși 1,20 m.</p> <p>(7) În cazul loturilor cu deschiderea la stradă mai mare de 60,0 m, se poate crea o nouă aliniere a construcțiilor la o distanță precisă de 10 m sau de 15 m față de aliament, doar dacă în spațiile create se crează scuaruri plantate în sensul în sensul legii 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.</p> <p>(8) Prevederile prezentului Punct se citesc împreună cu prevederile Art. 32. Amplasarea față de aliniament.</p>
<i>i. tab. #07</i>	<b>Pct. 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor</b>	<p>(1) Clădirile se vor amplasa pe teren astfel încât retragerea față de limitele parcelei să fie de minim <math>\frac{1}{3}</math> x înălțimea clădirii măsurată la atic sau cornișă (pentru clădirile cu acoperire în șarpantă), dar nu mai puțin de 3,00 m pentru limitele laterale și nu mai puțin de 5,0 m pentru limita posterioară. Dacă <math>\frac{1}{3}</math> x înălțimea clădirii &gt;10,00 m, retragerea minimă laterală și posterioară este de 10,00 m.</p> <p>(2) O derogare a retragerii poate fi obținută doar printr-un PUD și doar până la o distanță nu mai mică de <math>\frac{1}{4}</math> din înălțimea clădirii măsurată la atic sau cornișă (pentru clădirile cu acoperire în șarpantă), dar nu mai puțin de 3,00 m pentru limitele laterale și pentru limita posterioară. Dacă <math>\frac{1}{4}</math> din înălțimea clădirii &gt;10,00 m, retragerea minimă laterală și posterioară este de 10,00 m.</p> <p>(3) În cazul supraînălțării clădirilor existente și care nu respectă retragerile de la alin. (1) etajele nou edificate vor respectă conformarea prevăzută la alineatul de mai sus.</p> <p>(4) Proiecția balcoanelor și bovindou-urilor pe fațada dinspre stradă nu trebuie să depășească <math>\frac{1}{3}</math> din suprafața acesteia (suprafața fațadei = suprafața rezultată din proiecția în plan a fațadei, suprafața balcoanelor și bovindou-urilor = suprafața rezultată din proiecția pe planul fațadei a bovindou-urilor și balcoanelor).</p>

		<p>(5) Prevederile prezentului Punct se citesc împreună cu prevederile următoarelor articole:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Art. 33. Amplasarea în interiorul parcelei</li> <li>- Art. 34. Reguli privitoare la Calcane.</li> </ul>
j. tab. #07	<b>Pct. 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă</b>	<p>(1) Clădirile vor respecta între ele distanța de 1/3 din suma înălțimilor clădirilor. În cazul în care 1/3 din suma înălțimilor clădirilor &gt; 10,00 m, distanța dintre clădiri poate fi redusă la 10,00 m, dacă prin concluziile studiului de însorire se respectă prevederile conform legislației în vigoare.</p> <p>(2) O derogare a distanței poate fi obținută doar printr-un PUD și doar până la o distanță de 1/4 din suma înălțimilor clădirilor, dar nu mai puțin de 6,00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi de locuit (dormitor sau camera de zi - care necesită lumină naturală), alte încăperi pentru activități permanente ce necesită lumină naturală sau nu au deloc ferestre sau balcoane.</p> <p>(3) Condițiile de la alineatele (1) și (2) se aplică inclusiv pentru fațadele clădirilor unite la nivelul etajelor inferioare prin intermediul unui nivel comun (amplasate pe o dală).</p>
k. tab. #07	<b>Pct. 8. Circulații și accese</b>	<p>(1) Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului, permanent sau numai în timpul programului de funcționare, precum și pentru accese de serviciu.</p> <p>(2) Prevederile prezentului Punct se citesc împreună cu prevederile Art. 35. Accese carosabile și Art. 36. Accese pietonale.</p>
l. tab. #07	<b>Pct. 9. Staționarea autovehiculelor</b>	<p>(1) Se aplică reglementările conform Art. 44. Parcaje.</p>
m. tab. #07	<b>Pct. 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor</b>	<p>(1) Hmax (înălțimea maximă) la aliniere este calculată în funcție de profilul străzii din care terenul are accesul, respectiv de 1.5 ori distanța dintre alinieri.</p> <p>(2) În cazul în care în condițiile prevăzute la alineatul (7) din Pct. 5 - PARAGRAF II al prezentei tabele, se crează o nouă aliniere, atunci înălțimea maximă este calculată conform alinierii nou create, doar pentru clădirile amplasate în primii 50 m ai distanței de la nouă aliniere creată, iar pentru clădirile amplasate în următorii 50 m H max se calculează conform alinierii precedente.</p> <p>(3) Pentru clădirile amplasate la o adâncime mai mare de 100 m de la aliniamentul străzii principale, regimul maxim de înălțime se va diminua cu 2 niveluri.</p> <p>(4) În cazul în care terenul are acces dintr-o stradă secundară racordată direct la o stradă principală aflată la maxim 100 m distanță (distanța se calculează din lotului până aliniamentul străzii principale al intersecției), înălțimea maximă se va calcula conform profilului străzii principale, pe o adâncime de 100 m de la aliniamentul străzii principale cu condiția ca amprenta construcțiilor să se încadreze în integralitatea lor în distanța de 100 m, ulterior distanței de 100 m regimul de înălțime se va raporta la stradă secundară.</p> <p>(5) În cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre</p>

		<p>stradă secundară pe o lungime de 50 metri dacă stradă are 6 sau 4 fire de circulație și pe o lungime de 25,00 metri dacă stradă are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.</p> <p>(6) Se permite un regim maxim de înălțime de 75 metri, cu condiția obținerii avizelor necesare (A.A.C.R., S.T.S.) și în condițiile prevăzute la Alineatul (1) al prezentului Punct.</p> <p>(7) La ultimele etaje se permit maxim 2 retrageri succesive de la aliniere în scopul obținerii a cel mult 2 etaje. Etajele se vor retrage suplimentar astfel încât H max să nu depășească distanța H/3 până la axul geometric al străzii. Fac excepție de la aceasta regulă amplasamentele pe care se permit accente de înălțime și racordările de înălțime a clădirilor între străzi cu lățimi diferite.</p> <p>(8) Pentru parcelele de colț (conform definiției din Anexa 4) înălțimea maximă permisă la aliniere = de 1.5 ori distanța dintre racordarea aliniierilor din cadrul insulei în care se afla terenul [vezi Art.32, alineatul (7)] și centrul geometric al intersecției drumurilor la care se raportează imobilul.</p> <p>(9) Motivele de decorațiune ale acoperișului, lucarne etc. trebuie să fie înscrise într-un gabarit paralel cu acela al părții superioare a clădirii, situat la 1,50 metri depărtare de acesta.</p> <p>(10) Prevederile prezentului Punct se citesc împreună cu prevederile următoarelor articole:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Art. 23. Măsuri privind încurajarea dezvoltării parcarilor;</li> <li>- Art. 25. Măsuri privind încurajarea dezvoltării intensive;</li> <li>- Art. 33. Amplasarea în interiorul parcelei;</li> <li>- Art. 42. Înălțimea construcțiilor.</li> </ul>
n. tab. #07	<b>Pct. 11. Aspectul exterior al clădirilor</b>	(1) Se aplică reglementările conform Art. 43. Aspectul exterior al construcțiilor.
o. tab. #07	<b>Pct. 12. Condiții de echipare edilitară</b>	<p>(1) Se aplică reglementările conform următoarelor articole:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Art. 37. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente</li> <li>- Art. 38. Realizarea de rețele edilitare</li> <li>- Art. 39. Condiții de echipare edilitară pentru toate zonele funcționale</li> <li>- Art. 40. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare</li> </ul>
p. tab. #07	<b>Pct. 13. Spații plantate</b>	(1) Se aplică reglementările conform Art. 45. Spații verzi și plantate.
q. tab. #07	<b>Pct. 14. Împrejmuiri</b>	(1) Se aplică reglementările conform Art. 46. Împrejmuiri.
r. tab. #07	<b>PARAGRAF III</b>	<b>POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI</b>
s. tab. #07	<b>Pct. 15. Procent maxim de ocupare a terenului</b>	(1) P.O.T. maxim = 60%.
t. tab. #07	<b>Pct. 16. Coeficient</b>	(1) C.U.T. maxim = 2,5 mp ADC/mp teren.

### 1.3 Baza elaborării

---

#### ▪ Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior sau concomitent PUD

- PUG - „Municipiul București” aprobat prin HCGMB nr. 269/21.12.2000, cu valabilitatea prelungită prin HCGMB nr. 877/12.12.2018 până la intrarea în vigoare a unui nou PUG, precum și modificat prin HCGMB nr. 251/29.05.2008, 341/14.06.2018, nr. 877/12.12.2018, nr. 230/23.04.2019, nr. 566/24.10.2019, nr. 567/24.10.2019 și nr. 266/02.06.2022;
- Planul Urbanistic Zonal Coordonator Sector 6 aprobat prin HCGMB nr. 278/2013, cu modificările și completările aprobate cu H.C.B.M.B. nr. 293/2013 și H.C.G.M.B. nr. 2/2016.

#### ▪ Surse de informații utilizate, date statistice

- informații din cadrul Certificatului de urbanism nr. 1284/161G emis în data de 22.12.2025 de către Primarul Sectorului 6 al Municipiului București;
- informații din baza publică de date a ANCPİ;
- informații și date obținute din avizele aferente documentației PUD;
- date culese de proiectant în teren;
- date din studiile de fundamentare.

#### ▪ Baza topografică

- Planul topografic a fost realizat în sistem de referință Stereo 70, nivelment Marea Neagră.

#### ▪ Metodologia utilizată și cadrul legal:

Metodologia utilizată este în conformitate cu **Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de detaliu, indicativ GM 009-2000**, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 37/N/08.06.2000. Prezentul PUD are la bază:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor de aplicare ale Legii 350/6.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Codul civil;
- Codul administrativ;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- OUG nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

### **CAPITOLUL II – INCADRARE IN ZONA:**

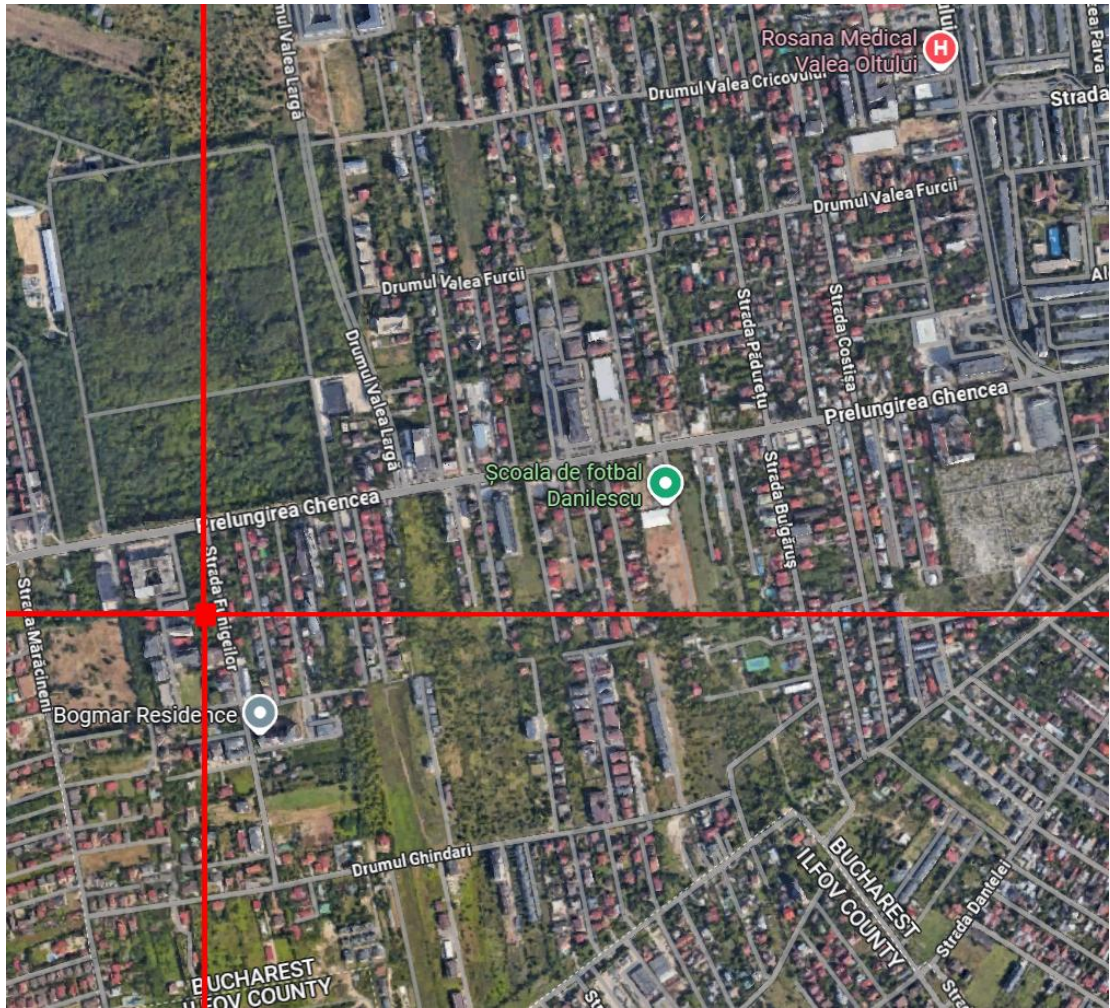


Figura 1 - Încadrarea terenului în raport cu circulațiile majore din cadrul teritoriului  
Sursa: imagine preluată din Google Maps



**Figura 2 - Încadrarea terenului în zonă**

Sursa: imagine preluată din <https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>

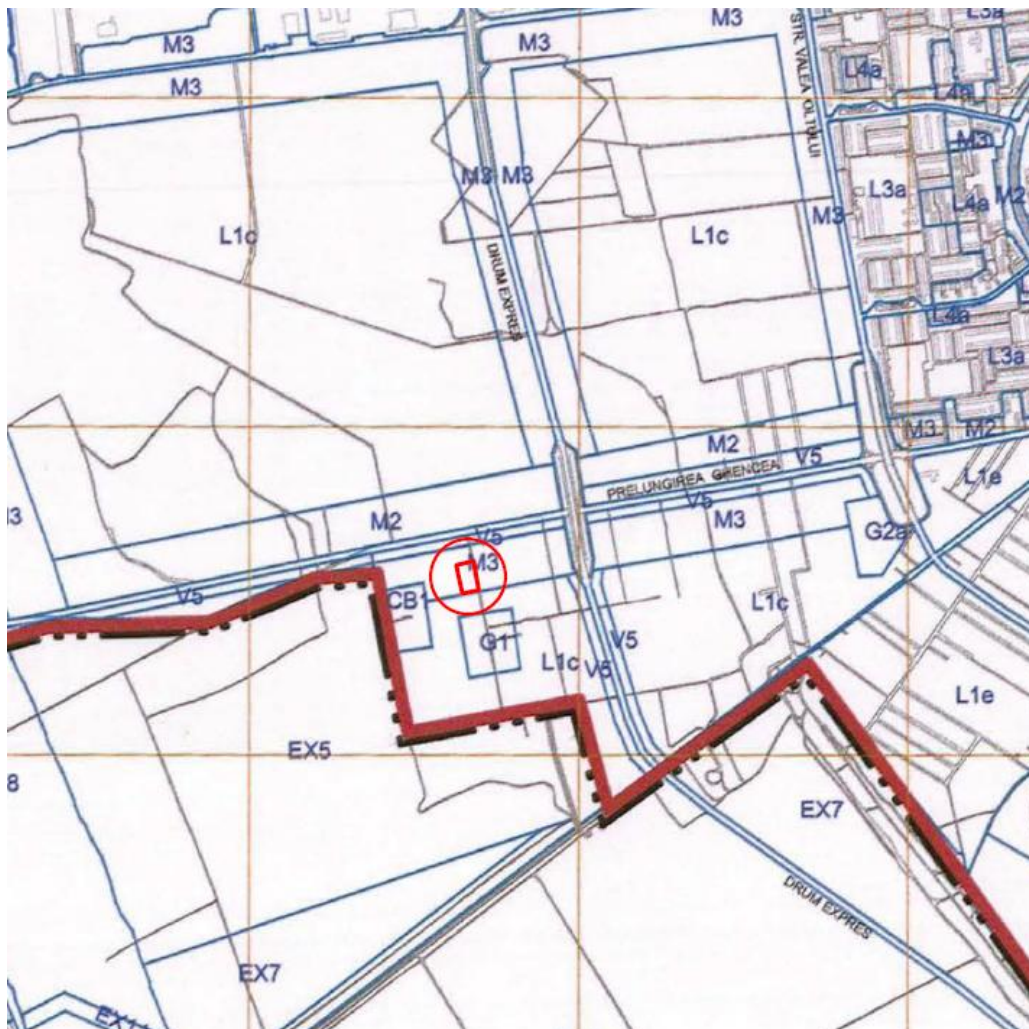
Terenul care a generat actuala documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic de Detaliu este amplasat în sectorul 6 al municipiului București..

Terenul este identificat în prezent sub numărul cadastral 248275, carte funciară nr. 248275, conform Extrasului carte funciară, având o suprafață măsurată de 4451 mp.

Terenul se află în proprietatea privată a persoanelor juridice CETA CONSTRUCT SRL, în cotă de 1/1 conform intabulare, drept de proprietate – schimb dobândit prin convenție. Terenul nu este ocupat de construcții.

## 2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

**CONFORM P.U.G. AL MUNICIPIULUI BUCURESTI APROBAT CU H.C.G.M.B. nr. 269/2000, prelungita cu modificarile si completarile ulterioare, amplasamentul care face obiectul studiului urbanistic se incadreaza in subzona M3.**



**M3-subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+4 niveluri**

**POT MAX ADMIS =60%** cu posibilitatea acoperirii restului terenului in proportie de 75% cu cladiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru activitati comerciale, Sali de spectacole, garaje etc.

-pentru functiunile publice se vor respecta normele specific sau tema beneficiarului.

**CUT MAX ADMIS = 2.5 mp ADC/mp.teren**

**REGIM DE INALTIME = P+4E**

**H MAXIM IN PLANUL FATADEI = 16.00 m**

**RETRAGEREA MINIMA FATA DE ALINIAMENT = 3.00 M**

**RETRAGERI MINIME FATA DE LIMITELE LATERALE = 3.00 M**

**RETRAGERI MINIME FATA DE LIMITELE POSTERIOARE = 5.00 M**

**CONFORM PLANUL URBANISTIC ZONAL COORDONATOR SECTOR 6 APROBAT PRIN HCGMB NR. 278/2013, cu modificările și completările aprobate cu H.C.B.M.B. nr. 293/2013 și H.C.G.M.B. nr. 2/2016.**



**POT MAX ADMIS = 60%**

**CUT MAX ADMIS = 2.5 mp ADC/mp.teren**

**REGIM DE INALTIME = P+4E**

**H MAXIM IN PLANUL FATADEI = nu va depasi distanta dintre aliniamente**

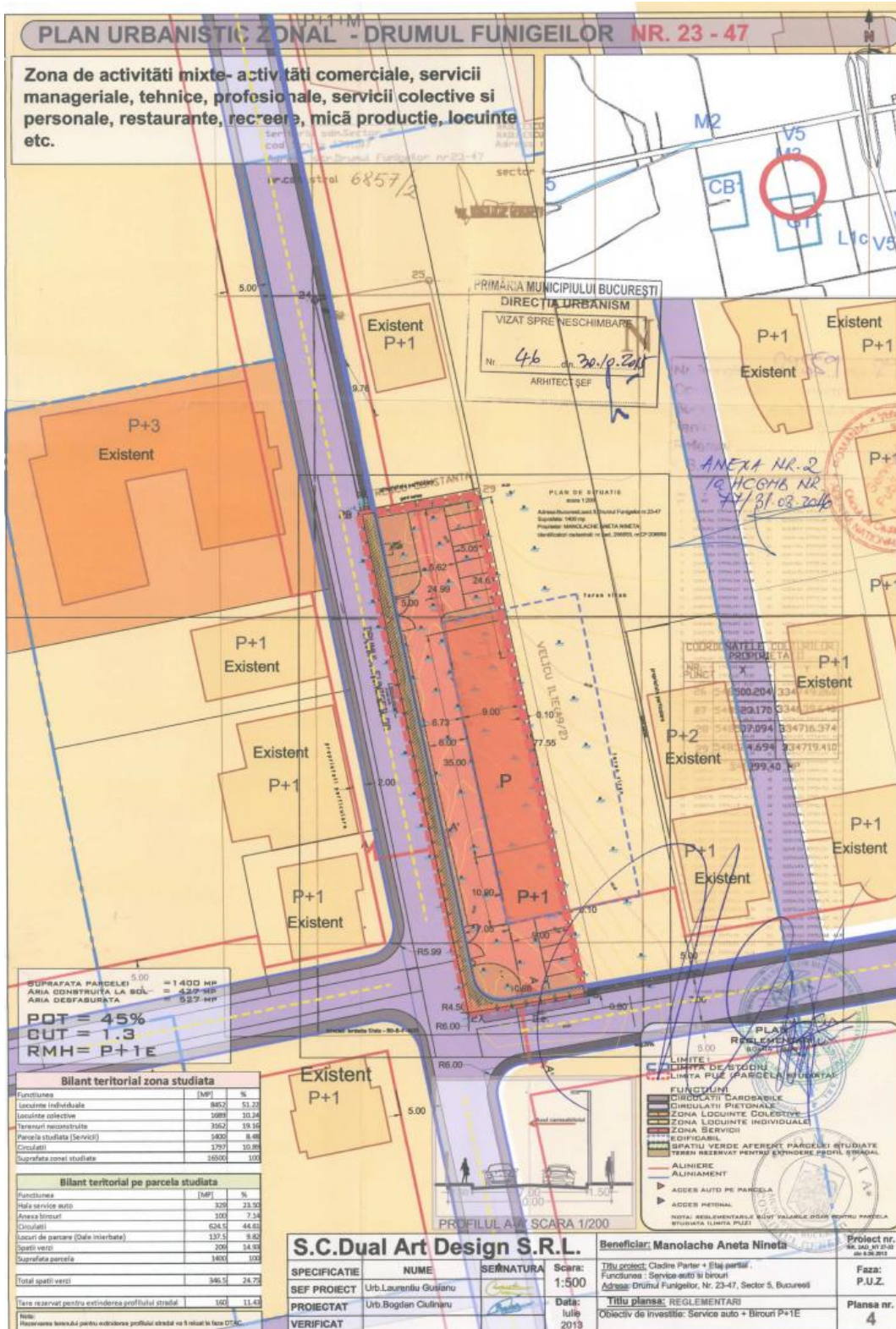
RETREGERA MINIMA FATA DE ALINIAMENT = in functie de caracterul strazii

RETRAGERI MINIME FATA DE LIMITELE LATERALE = min.3.00 M

RETRAGERI MINIME FATA DE LIMITELE POSTERIOARE = min. 5.00 M

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

La data demararii documentatiei de urbanism se afla aprobata o documentatie tip P.U.Z -Drumul Funigeilor nr.23-47, sector 5, Bucuresti- aviz Arhitectului Sef nr.46/30.10.2015, HGCMB. NR.77/31.03.2016



**CAPITOLUL III –SITUATIA EXISTENTA:**

### 3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatie

Accesul la terenul ce a generat P.U.D.-ul se face prin strada Funigeilor si este situat intr-o zona ocupata de functiuni preponderent de locuinte.

Pozitia fata de principalele axe de transport urban are un caracter privilegiat, terenul fiind situat in proximitatea principalelor mijloace de transport in comun.

### 3.2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Teritoriul analizat în Planul Urbanistic Detaliu are o formă regulată și o suprafață de 4451.00 mp rezultată din acte și se găsește amplasat în BUCURESTI, SECTORUL 6, str. Prelungirea Ghencea nr.277A, NR.CAD. 248275 în perimetrul delimitat de următoarele elemente reper:

Terenul este delimitat de urmatoarele repere:

- **Vecinatate pe latura de Nord**

- STR. PRELUNGIREA GHENCEA, NR. 271-277-Loc. Bucuresti, sector 6, [nr.cad. 206436](#) -teren in proprietatea doamnei [REDACTED]

- **Vecinatate pe latura de Est**

-STR. PRELUNGIREA GHENCEA NR.279-293-Loc. Bucuresti, sector 6, [nr.cad. 204227](#)- teren cu functiunea de drum avand ca proprietari: persoane fizice si juridice – constituite in Asociatia de proprietari PRELUNGIREA GHENCEA NR.279-293

-STR. PRELUNGIREA GHENCEA NR.279-293-Loc. Bucuresti, sector 6, [nr.cad. 204226](#)- teren cu functiunea de drum avand ca proprietari: persoane fizice si juridice – constituite in Asociatia de proprietari PRELUNGIREA GHENCEA NR.279-293

-STR. PRELUNGIREA GHENCEA NR.....-Loc. Bucuresti, sector 6 -teren neintabulat- coproprietari neidentificati

- STR. PRELUNGIREA GHENCEA, NR. 279A-Loc. Bucuresti, sector 6, [nr.cad. 225136](#) -teren in proprietatea lui [REDACTED]

- STR. PRELUNGIREA GHENCEA, NR. 279A-Loc. Bucuresti, sector 6, [nr.cad. 216717](#) - teren cu functiunea de drum avand ca proprietari: persoane fizice si juridice – constituite in Asociatia de proprietari PRELUNGIREA GHENCEA, NR. 279A

- STR. PRELUNGIREA GHENCEA, NR. 279A-Loc. Bucuresti, sector 6, [nr.cad. 216718](#) -teren in proprietatea lui [REDACTED]

- STR. PRELUNGIREA GHENCEA, NR. 279B-Loc. Bucuresti, sector 6, [nr.cad. 223856](#) – teren avand ca proprietari: persoane fizice si juridice – constituite in Asociatia de proprietari PRELUNGIREA GHENCEA, NR. 279B;

- STR. PRELUNGIREA GHENCEA, NR. 279C-Loc. Bucuresti, sector 6, [nr.cad. 243247](#) -teren in proprietatea lui [REDACTED]

- STR. PRELUNGIREA GHENCEA, NR. 279C-lot 2-Loc. Bucuresti, sector 6, [nr.cad. 243246](#) -teren in proprietatea sotilor [REDACTED]

- STR. PRELUNGIREA GHENCEA, NR. 281-Loc. Bucuresti, sector 6, [nr.cad. 214968](#) – teren avand ca proprietari: persoane fizice si juridice – constituite in Asociatia de proprietari PRELUNGIREA GHENCEA, NR. 281;

- **Vecinatate pe latura de Sud**

-STR. DRUMUL FUNIGEILOR, NR. 32-36-Loc. Bucuresti, sector 5, **nr.cad. 214967** – teren avand ca proprietari: persoane fizice si juridice – constituite in Asociatia de proprietari DRUMUL FUNIGEILOR, NR. 32-36;

- STR. FUNIGEILOR, NR. 32-36-Loc. Bucuresti, sector 5, **nr.cad. 214266** -teren in proprietatea doamnei [REDACTAT]

- STR. FUNIGEILOR, NR. 32-36-Loc. Bucuresti, sector 5, **nr.cad. 214263** -teren in proprietatea lui [REDACTAT]

- STR. FUNIGEILOR, NR. 32-36-Loc. Bucuresti, sector 5, **nr.cad. 214262** -teren in proprietatea sotilor [REDACTAT]

- STR. FUNIGEILOR, NR. 32-36-Loc. Bucuresti, sector 5, **nr.cad. 214259** -teren in proprietatea doamnei [REDACTAT]

- STR. FUNIGEILOR, NR. 32-36-Loc. Bucuresti, sector 5, **nr.cad. 214257** - teren avand ca proprietari: persoane fizice si juridice – constituite in Asociatia de proprietari DRUMUL FUNIGEILOR, NR. 32-36;

- **Vecinatate pe latura de Vest**

- STR. FUNIGEILOR Loc. Bucuresti, sector 6-Teren neintabulat- proprietari neidentificati

Lotul cuprins în P.U.D. se găsește pe un teren în prezent aflat în intravilanul municipiului Bucuresti.

### **3.3.Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere:**

Terenul care face obiectul studiului este libera de constructii.

### **3.4.Caracterul zonei,aspectul arhitectural urbanistic**

Solutia de circulatii propuse este astfel :accesul carosabil si accesul pietonal in zona va fi realizat prin str. Funigeilor ce are un profil existent de 7.50 m (artera categoria a III-a).

### **3.5.Destinatia cladirilor**

•Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona :Zona se afla in intravilanul Mun.Bucuresti , terenul fiind curti-constructii.

•Relaționări între funcțiuni: Conform P.U.Z. Sector 6 zona se va dezvolta cu zone de locuinte, turism, mixte, servicii cu regim mare de inaltime.

### **3.6.Tipul de proprietate asupra terenurilor,cu precizarea suprafetelor:**

Pentru zona propusă în suprafata de 4451 mp s-au identificat urmatoarele tipuri de proprietate asupra terenurilor :

- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice (loturile pe care urmeaza sa fie amplasat imobilul )

In faza de proiectare nu au fost semnalate loturi ce for fi afectate de servituți, însă în viitor, o dată cu succesiunea terenurilor sau obținerea autorizației de construcție este posibil ca acestea să fie necesare.

Servitutea este o sarcină impusă asupra unui imobil pentru uzul și utilitatea unui alt imobil având proprietari diferiți.

Servituțiile pot fi:

- de vedere;

- privind picătura streașinilor;

Servitutea de vedere este o limitare a dreptului de proprietate constând din obligația de:

- a păstra o distanță de 1,90 metri între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietăților învecinate.

- a păstra o distanță de minim 1,10 metri fata de fereastra vecinului, in cazul a două construcții lipite ce aparțin a doi proprietari diferiți pe același lot

Servitutea privind picătura streașinilor prevăzută de art. 615 Cod Civil, este obligație impusă celui care construiește o casă de a-și face streașina în așa fel încât apele rezultate din ploie să se scurgă pe terenul său sau în strada și nu pe terenul vecinului.

### 3.7. Concluziile studiului geotehnic

Subsolul este alcătuit dintr-o cuvertură de pietrisuri și nisipuri cu structura torentială și acoperite cu o manta de depozite solide cu grosimi în jur de 10m, conține o bogată panză de apă freatică.

### 3.8. Accidente de teren

Analiza efectuată la nivel orasului București, pe baza datelor obținute de la Comisia municipală de apărare împotriva inundațiilor, a alunecărilor de teren, rezultă următoarele:

- nu există zone expuse alunecărilor de teren cu caracter potențial;

### 3.9. Adâncimea apei subterane

Conform studiului geotehnic nu s-a găsit apă subterană.

### 3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei

Conform SR 11100/1-93 zona studiată este situată în zona seismică „8/1” (MKS) sau zona „C” conf. P100/92 cu  $KS = 0,30$  și  $TC = 1,6$  sec. Amplasamentul viitorului imobil nu este supus la riscuri naturale previzibile.

### 3.11. Analiza fondului construit existent

Pe zona care face obiectul studiului există construcții în prezent.

### 3.12. Echipare existentă

#### • Alimentarea cu apă potabilă

Municipiul București dispune de sistem centralizat de alimentare cu apă.

#### • Canalizarea apelor uzate menajere

Municipiul București dispune de sistem centralizat de canalizare

#### • Alimentare cu energie termică

Alimentarea cu căldură a imobilelor din Municipiul București este realizată în general în sistem centralizat.

#### • Alimentare cu gaze naturale

Municipiul Bucuresti dispune de rețea de distribuție a gazelor naturale.

#### • Alimentarea cu energie electrică

Localitatea este alimentată din stații de transformare racordate la Sistemul Energetic Național.

Liniile de medie tensiune ce deserveșc localitățile sunt de tip aerian și subteran (în zona centrală a localitatilor). Pentru pozarea liniilor aeriene de medie tensiune se utilizează stâlpi de beton tip CONEL - medie tensiune.

Rețeaua locală de distribuție de joasă tensiune (0,40 kV) este de tip aerian și subteran (în zona centrală a localităților). Alimentarea acestei rețele se face din posturi de transformare racordate la rețeaua de distribuție de medie tensiune.

Iluminatul public este prezent în zonele centrale ale localităților. Rețeaua de iluminat public, ce utilizează lămpi de mercur sau sodiu, este pozată pe stâlpi de betan destinați rețelelor de joasă tensiune.

Zona studiată în P.U.D. este în apropiere de rețeaua locală de distribuție de joasă tensiune

#### • Telecomunicații

Rețeaua de telecomunicații a Municipiul Bucuresti se compune din centrale telefonice care asigură legături urbane, interurbane și internaționale.

Amplasamentul viitorului imobil nu este străbătut de cabluri subterane sau aeriene ale rețelei telefonice.

## **CAPITOLUL IV –REGLEMENTARE:**

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

#### **Alegerea criteriilor pentru amplasamentul studiat:**

Criterii avute în vedere pentru amplasarea viitorului imobil au fost:

-amplasamentul este situat în zona centrală.

-terenul este echipat la toate rețelele tehnico edilitare : rețelele electrice, de gaz metan, de alimentare cu apă și canalizare și de telecomunicații ;

-accesibilitate buna prin strada Fungeilor ce debuseaza în str. Prelungirea Ghencea.

#### **Oportunitatea investitiei**

**Prin planul urbanistic de detaliu se prevede CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME S+P+2E+3-4ER SI IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE DE SANTIER**

**pe un teren de 4451 mp.Terenul studiat va alcatui un singur UTR. Terenul va fi reglementat cu functiunea de locuire colectiva**

### **4.2.Functionalitate, amplasarea si conformarea constructiilor**

Prin solutia de fata se propune construirea unei caldiri cu regim de inaltime **S+P+2E-3-4Er.**

### 4.3.Capacitatea, suprafata desfasurata

S.construita la sol: 2670.60 mp

S.desfasurata :11127.50 mp

### 4.4.Principii de compozitie

Din punct de vedere compozitional imobilul isi va pastra gabaritul zonei si va reprezenta un accent favorabil amplasat la alinierea propusa prin PUG, unde in prezent sunt deja edificate o serie de constructii cu functiunea mixte, de locuire colectiva/individuala si servicii

FUNCTIUNI PROPUSE:

o Regimul de inaltime: **S+P+2E+3-4Er**

o SUPRAFATA CONSTRUITA TOTALA LA SOL = **2670.60 mp**

Scara constructiei va respecta caracterul zonei.

- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta";
- se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora din cladirile inalte;
- se va acorda atentie modului de tratate a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile inalte;

### 4.5.Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente si mentinute

- in momentul de fata la limita terenului se afla abrobata o documentatie tip P.U.Z --Drumul Funigeilor nr.23-47, sector 5, Bucuresti-

### 4.6.Principii de interventie asupra constructiilor existente

-Nu este cazul

### 4.7.Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale(profiluri transversale caracteristice)

Solutia de circulatii propuse este astfel :accesele in cadrul lotului vor fi realizate din strada Fluierului.

Stationarea autovehiculelor :

Autovehiculele se vor parca in incinta amplasamentului la nivelul solului . Numarul locurilor de parcare vor fi dimensionate conform normelor in vigoare Acestea vor fi asigurate in subsolurile imobilului nou propus conform HCGMB 66/2006

Nerealizarea numarului minim de locuri de parcare pe parcela ce a generat P.U.D. -ul va atrage dupa sine realizarea diferententei de locuri de parcare pe terenuri adiacente a proprietarului.

### 4.8.Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei

Impactul investitiei asupra mediului se imparte în :

- Impact ce are loc în timpul realizării imobilului propus;
- Impact ce are loc în timpul exploatării acestuia.

Prima faza este limitată și va produce o serie de efecte precum : praf, moloz, zgomot și vibrații. Aceste efecte sunt însă, temporare. În timpul exploatării, factori ca zgomotul și emisia de agenți poluanți, deși reduși trebuie estimati.

- **Poluarea aerului**

**Faza de construcție a clădirilor și a căilor rutiere aferente imobilului**

Calitatea aerului va fi foarte puțin afectată de funcționarea mașinilor și utilajelor care sunt utilizate la construcții. Acestea pot polua prin emisii specifice arderilor incomplete a combustibililor care elimină gaze de eșapament ce conțin monoxid de carbon, hidrocarburi funingine, precum și alte substanțe ce depind de tipul de catalizator utilizat.

Emisia de agenți poluanți este dispersată în atmosferă, fiind totuși nesemnificativă în raport cu poluarea datorată traficului rutier, avându-se în vedere că se folosește un număr redus de mașini și utilaje necesare construcției imobilului

Pe parcursul execuției construcției se propagă în aer praf, pulberi de ciment, posibil mirosuri neplăcute etc.

**Faza de exploatare a imobilului**

Efectul produs de autovehiculele ce asigură transportul persoanelor este redus, întrucât traficul va fi ocazional .

**Poluarea sonoră**

Sursele de poluare sonoră la nivelul imobilului sunt :

- semnalizarea acustică;
- transportul rutier – prin zgomotul produs în timpul rulării autovehiculelor, semnalizarea acustică etc. ( nivel redus).

- **Poluarea apei de suprafață și a pânzei de apă freatică**

Lucrarile din proiect nu afectează calitatea fizică, radiologică a apei de suprafață și a pânzei freactice.

Poluarea biologică a apelor poate fi provocată de agenți patogeni sau germeni de fermentație.

Apele reziduale ce conțin poluanți biologici se tratează în mod special și din acest motiv nu vor fi poluate biologic.

- **Poluarea solului**

**Faza de construcție imobilului**

Definitor la impactul asupra solului :

- evitarea poluării cu substanțe petroliere sau alte substanțe nocive ;

- pentru lucrările ce se execută, depozitarea materialelor de construcții se va face în spații clar delimitate, fără a se recurge la distrugerea solului;
- amenajarea cailor de circulație pentru mijloacele de transport în vederea limitării tasării și distrugerii solului ;
- terenurile ce necesită a fi ocupate temporar vor fi identificate, iar ocuparea lor efectivă va putea fi realizată numai după ce se vor încheia procesele verbale cu detinatorii terenurilor, la terminarea lucrărilor acestea vor fi redată detinatorilor în stare inițială.

#### **Faza de exploatare a imobilului**

- **poluarea cu apă** : ape uzate menajere – pentru evitarea deversării acestora direct pe sol, sunt prevăzute rețele de canalizare;
- **acumulări de zapadă** : configurația terenului unde va fi amplasat imobilului poate conduce teoretic, în unele puncte, la acumulări de zapadă; aceste zone pot periclita siguranța circulației rutiere, de aceea se vor lua măsuri de protecție ca realizarea unei plantații de aliniament la drumurile din incinta imobilului
- **poluarea chimică** : nu se vehiculează substanțe chimice ;
- **poluarea radioactivă** : nu se vehiculează materiale radioactive ;
- **poluarea biologică** : se poate datora, în cazul de față gunoaielor menajere ( care se tratează separat ) și a grupurilor sanitare ( în acest caz folosindu-se rețele de canalizare ).

#### **• Deseurile**

#### **Faza de construcție a imobilului**

Infrastructura legată de această investiție va implica lucrări de construcții complexe. În timpul acestei faze o mare cantitate de deseuri ( beton, metal, lemn, hartie, plastic, textile etc. ) e posibil să rezulte din construcția șantierului, din șantierele provizorii de montaj, precum și din materialele de construcții rămase (din cofraje, armături, conducte, profile metalice, foi de tablă, materiale de izolație, fitinguri etc.).

Alte deseuri care pot rezulta :

- deseuri solide – rezultate din serviciile și activitățile de catering pentru lucrătorii de pe șantier.

Deseurile rezultate în timpul construcției trebuie evacuate prin serviciul de salubritate al municipiului București. Se va avea în vedere reducerea cantității de deseuri și re folosirea acolo unde este cazul, precum și reciclarea deșeurilor.

#### **Faza de exploatare a imobilului**

Deseurile rezultate în timpul exploatării, după o prealabilă sortare, trebuie evacuate prin serviciul de salubritate al municipiului București în baza unui contract de prestări servicii. Prioritățile trebuie să fie reducerea cantității de deseuri și re folosirea materialelor ; pentru deșeurile rămase,

acestea vor fi sortate si evacuate prin serviciul de salubritate al municipiului Bucuresti catre platforme de depozitare a deseurilor, sau preferabil, catre platforme de reciclare.

- **Afectarea biodiversitatii**

**Faza de constructie a imobilului**

In timpul fazei de constructie, activitatile desfasurate pentru constructia imobilului nu constituie o sursa de poluare, lucrarile ce se executa sunt de durata medie.

Impactul produs de lucrarile de realizare a asupra vegetatiei existente va fi foarte redus, noxele produse de diversele utilaje folosite fiind usor dispersate in atmosfera, datorita miscarii destul de frecvente si rapide a maselor de aer.

**Faza de exploatare a imobilului**

In perioada de exploatare curenta a cladirilor noi din cadrul imobilului concentratiile de substante fitotoxice in atmosfera se vor situa sub limitele de admisibilitate, cele mai drastice pentru protectia vegetatiei sezoniere perene.

- **Arii protejate**

Din punct de vedere al zonelor naturale protejate, in proximitatea sitului nu se gasesc zone naturale protejate.

**4.9. Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta**

Nu este cazul

**4.10. Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii ( dupa caz)**

-nu este cazul

**4.11. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului ( dupa caz)**

-nu este cazul

**4.12. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi**

Sistemul de spatii verzi aferent imobilului va cuprinde plantatii ornamentale situate in vecinatatea cladirii din incinta imobilului, cu rol de infrumusetare a zonei ; aceste plantatii pot fi de diverse inaltimi, din soiuri cu coloristica aparte sau flori ;

**4.13. Profiluri transversale caracteristice**

-nu este cazul

**4.14. Lucrari necesare de sistematizare verticala**

-nu este cazul

**4.15. Regimul de construire**

P.O.T. maxim propus= 60%

**4.16. Coeficientul de utilizare a terenurilor**

C.U.T. maxim propus= 2.5 A.C.D. mp/teren.

R.H.max cornisa .: Înălțimea maximă admisibilă in planul fatadei nu va depăși 10 m ;

R.H.max coama.: Înălțimea maximă admisibilă nu va depăși 16 ;

#### 4.17. Asigurarea utilitatilor

- **Alimentarea cu apa potabilă**

Necesarul de apă va asigura :

- alimentarea cu apă menajera a personalului angajat în activitățile de servicii;
- udatul spațiilor verzi;
- curățarea drumurilor de incinta.

Cantitățile de apă necesare vor fi calculate conform SR 1343/1-2006, STAS 1478-90, STAS 1846-90. Debitul de apă necesar consumului în zonă se va asigura prin racordarea la rețeaua de distribuție locală a municipiului Bucuresti. Rețeaua de distribuție a apei potabile se dezvoltă pe toată trasa stradală a zonei studiate.

- **Canalizarea apelor uzate**

Apele uzate menajere vor fi preluate de la instalațiile sanitare interioare și dirijate spre rețeaua de canalizare al municipiului Bucuresti

- **Canalizarea apelor pluviale**

Apele de ploaie vor fi preluate de pe suprafață acoperișurilor prin burlane de unde se scurg liber la suprafața terenului . Astfel apele pluviale se folosesc pentru udarea spațiilor verzi, scurgându-se liber pe suprafața terenului și infiltrându-se în sol. Surplusul de ape meteorice vor fi preluate prin rigole și evacuate în rețeaua pluvială a orașului. Panta naturală a terenului permite scurgerea apelor pluviale.

- **Alimentare cu energie termică și gaze naturale**

Datorită avantajelor pe care le prezintă folosirea gazelor naturale față de folosirea combustibilului solid sau lichid se propune alimentarea cu gaze naturale a locuințelor și dotărilor din zona studiată.

Fiecare imobil o să fie dotat cu instalații de încălzire centrală și centrale termice proprii. Se obține astfel confort și siguranță în exploatare, reducerea la minim a numărului de puncte de foc, și implicit a pericolului de incendiu și accidente. De asemenea se poate prepara și apă caldă de consum menajer. Centralele termice vor fi alimentate cu gaze naturale și vor fi echipate cu cazane cu randament peste 90 % și arzătoare cu funcționare automată, cu grad redus de poluare. Sistemele moderne asigură prepararea apei calde de consum menajer prin intermediul unor sisteme rapide și în cantitățile strict necesare. Reducerea temporară a încălzirii este preluată de inerția clădirii, nefiind necesar un spor de capacitate termică instalată.

- **Alimentare cu energie electrică**

Alimentarea cu energie electrică a noilor construcții se propune a se face din rețeaua de medie tensiune ce alimentează zona. Pentru noii consumatori se poate realiza branșarea la rețeaua existentă prin extinderea acesteia în sistem L.E.A sau L.E.S ., în măsura în care rețeaua existentă o permite, și cu acordul deținătorului. Soluția de alimentare cu energie electrică va trebui să aibă în vedere o serie de considerente obligatorii pentru a asigura un serviciu energetic performant și sigur.

Printre acestea enumerăm :

-alimentarea cu energie electrică a consumatorilor se va face la parametrii impuși de standardele naționale ;

-postul de transformare va fi de tip construcție de zidărie (PCZ) și va fi amplasat în centrul de greutate al zonei pe care o deservește ;

-racordurile electrice vor fi dimensionate astfel încat să permită o mai mare variație a cantității de energie electrică consumată de abonat ;

-puterile de calcul se vor face conform precizărilor chestionarului energetic.

• **Iluminatul public**

Aleile pietonale vor fi delimitate cu stalpi de iluminat ce vor asigura siguranța în exploatare, și accesul facil în clădire. Curtea plantată va fi dotată cu corpuri de iluminat pitice

• **Telecomunicații**

Rețeaua locală se va extinde pe toate construcțiile ce necesită astfel de dotări.

Racordul telefonic al zonei la rețeaua ORANGE va face obiectul unui proiect separat elaborat de firme acreditate de ORANGE și care va fi avizat de către Direcția de Telecomunicații municipiului București

**4.18. Bilant teritorial propus**

<b>BILANT TERITORIAL PE PARCELA STUDIATA</b>				
<b>SUPRAFATA TEREN INAINTEA DEZMEMBRARII</b>				<b>4451</b>
<b>SUPRAFATA TEREN DUPA DEZMEMBRARE</b>				<b>3656</b>
<b>SUPRAFATA CEDATA</b>				<b>795</b>
	PREVEDERI DIN DOC. DE URB. DE NIVEL SUPERIOR IN VIGOARE-PUZ. SECTOR 6-subzona M3	EXISTENT	PROPOS	<b>TOTAL EXISTENT+PROPOS</b>
SUPRAFATA CONSTRUITA	<b>2670.6</b>	0	2670.6	<b>2670.6</b>
SUPRAFATA DESFASURATA	<b>11127.5</b>	0	11127.5	<b>11127.5</b>
P.O.T.	<b>60%</b>	0	60%	<b>60%</b>
C.U.T.	<b>2.5</b>	0	2.5	<b>2.5</b>
Rh maxim	<b>S+P+4E</b>	0	S+P+2E+3-4ER	<b>S+P+2E+3-4ER</b>
H cornisa/atic	<b>nu va depasi distanta dintre aliniamente</b>	0	10	<b>10</b>
H max (m)	<b>16</b>	0	16	<b>16</b>

Spatii verzi pe sol natural (%)- <b>RAP.LA S.TEREN DUPA DEZMEMBRARE</b>	<b>20%</b>	100%	20%	<b>20%</b>
Spatii verzi pe sol natural (mp)- <b>RAP.LA S.TEREN DUPA DEZMEMBRARE</b>	<b>731.2</b>	4451	731.2	<b>731.2</b>
Suprafata totala spatii verzi (%)- <b>RAP.LA S.TEREN DUPA DEZMEMBRARE</b>	<b>30%</b>	100%	30%	<b>30%</b>
Suprafata totala spatii verzi (mp)- <b>RAP.LA S.TEREN DUPA DEZMEMBRARE</b>	<b>365.6</b>	4451	365.6	<b>365.6</b>
Nr.unitati locative estimate	-	0	99	<b>99</b>
Nr.locuri de parcare estimate	<b>cf.HCGMB 66/2006+HCL 157/2022</b>	0	102	<b>102</b>

### CAPITOLUL V –CONCLUZII:

Obiectivul de imobil cu functiunea de locuire colectiva se inscrie in propunerile Planului Urbanistic General aprobat, motivul pentru care a fost necesara elaborarea documentatiei urbanistice de față a fost modul de amplasare a cladirii pe lot si modul de realizare a accesului.

Realizarea imobilului se poate face etapizat, conform unui program de etapizare a investitiei care se va stabili impreuna cu beneficiarul lucrarii.Prezenta documentatie a fost elaborata tinand seama de solicitarile beneficiarului.Pentru concretizarea reglementarilor prevazute sunt necesare, in continuare, urmatoarele masuri

- autorizarea executarii in zona a constructiilor inscrite conditiilor de functionalitate prevazute ;
- respingerea unor solicitari de construire in zona, neconforme cu prevederile prezentului PUD.

**INTOCMIT,**

**Arh.Urb.Alexandra Monoranu**



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

Realizarea unei construcții noi pe suprafețe de teren mai mari de **1.000,00 mp** va fi condiționată de amenajarea de spații verzi cu suprafața de **cel puțin 30%** din suprafața totală a parcelei aferentă proiectului, din care cel puțin **2/3** va fi la sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului de **2,00 metri**, care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate și de respectare a 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; împrejuririle limitelor laterale și posterioare 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 propuse a se realiza 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 la data materializării reglementărilor urbanistice aprobate.

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 cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006, a H.C.L. Sector 6 nr. 157/2022 și în conformitate cu **Art. 13<sup>1</sup> din Legea nr. 101/2020** pentru modificarea și completarea **Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor**.

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

Possibilități 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.:

- 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;

- în calculul suprafeței construite desfășurate nu este considerată decât jumătate din suprafața ocupată la parter de funcțiunile deschise publicului pe o adâncime de maxim **20,00 metri** de la aliniament.

● **Notă (1):** În vederea autorizării lucrărilor de branșamente și racorduri executate pe domeniul public/privat se vor depune cereri separate pentru emiterea certificatelor de urbanism pentru fiecare utilitate, cu materializarea pe planuri a investițiilor solicitate. Dacă lucrările de branșare/racordare se execută integral pe domeniul public acestea se vor aviza/autoriza de administratorul domeniului public.

● **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/necadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

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

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

Nr. înreg. **80393** din **26.08.2025**

În aceste condiții:

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

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

## 5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

- a) certificatul de urbanism (copie);  
b) dovada în copie conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții; extras de plan cadastral actualizat la zi; extras de carte funciară pentru 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 România S.A.  
 alimentare cu energie termică  
 gaze naturale - S.C. Distrigaz Sud Rețele S.R.L.  
 telefonizare - S.C. Orange România S.A.  
 salubritate - operator autorizat  
 transport urban

*Alte avize / acorduri:*

- aviz de conformitate  
 aviz Comisia Tehnică de Circulație - P.M.B.  
 aviz Brigada Rutieră  
 acord deținător drept de ipotecă

*d.2. avize și acorduri privind:*

- securitatea la incendiu (dacă este cazul)  protecția civilă  sănătatea populației

*d.3. avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):*  certificat de numerotare (atribuire număr poștal);

*d.4. studii de specialitate (1 exemplar original):*  P.U.D. aprobat conform legislației în vigoare  studiu de însorire;  
 studiu geotehnic;  raport de conformare NZEB;  referate de verificare;  deviz general al lucrărilor întocmit în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

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

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

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

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

PRIMAR,



SECRETAR GENERAL,

DEMIREL SPIRIDON

ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

Director gen. adj.: arh. Mihail Munteanu  
Șef serviciu: ing. Adriana Gheorghe  
Întocmit - 2 ex.: arh. George-Valentin Buchete

Achitat taxa de  56,00  lei, conform Chitanței nr.   -   din  30.07.2025   
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de

Nr. înreg. **80393** din **26.08.2025**

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 \_\_\_\_\_ 2025

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,**

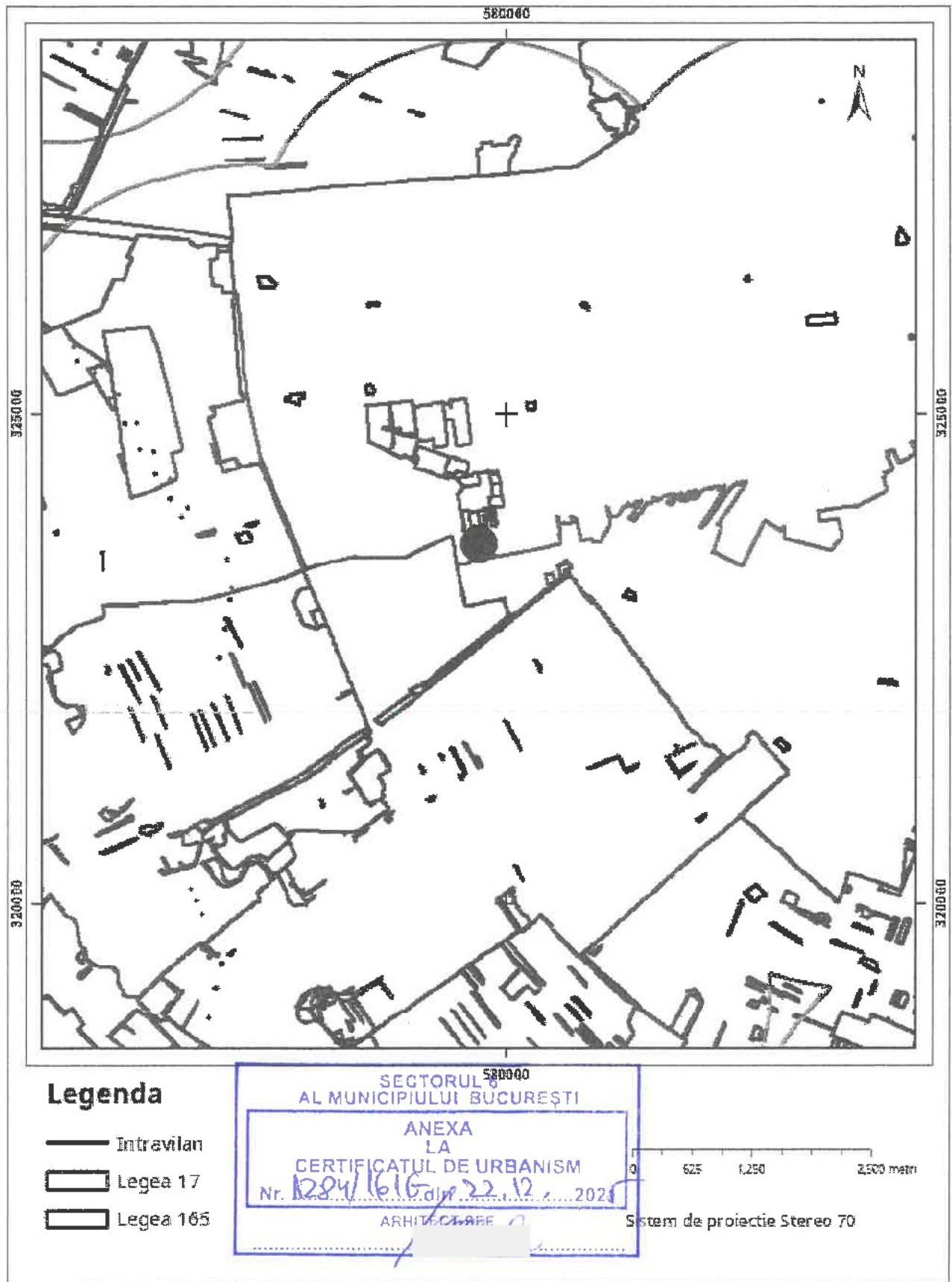
— Data prelungirii valabilității: \_\_\_\_\_

Achitat taxa de \_\_\_\_\_ lei, conform O.P./Chitanței nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ direct / prin poștă.

Nr. înreg. 80393 din 26.08.2025

Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)  
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 22-08-2025  
Data și ora generării: 22-08-2025 15:17

Cod verificare



100193482583

**EXTRAS DE PLAN CADASTRAL**

pentru imobilul cu IE **248275**, UAT Bucuresti Sectorul 6 /  
BUCUREȘTI, Loc. Bucuresti Sectorul 6, Prel. Ghencea, Nr.  
277A

Nr.cerere	88900
Ziua	22
Luna	08
Anul	2025

Teren: 4.451 mp

Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Arabil 4451mp

Plan detaliu

