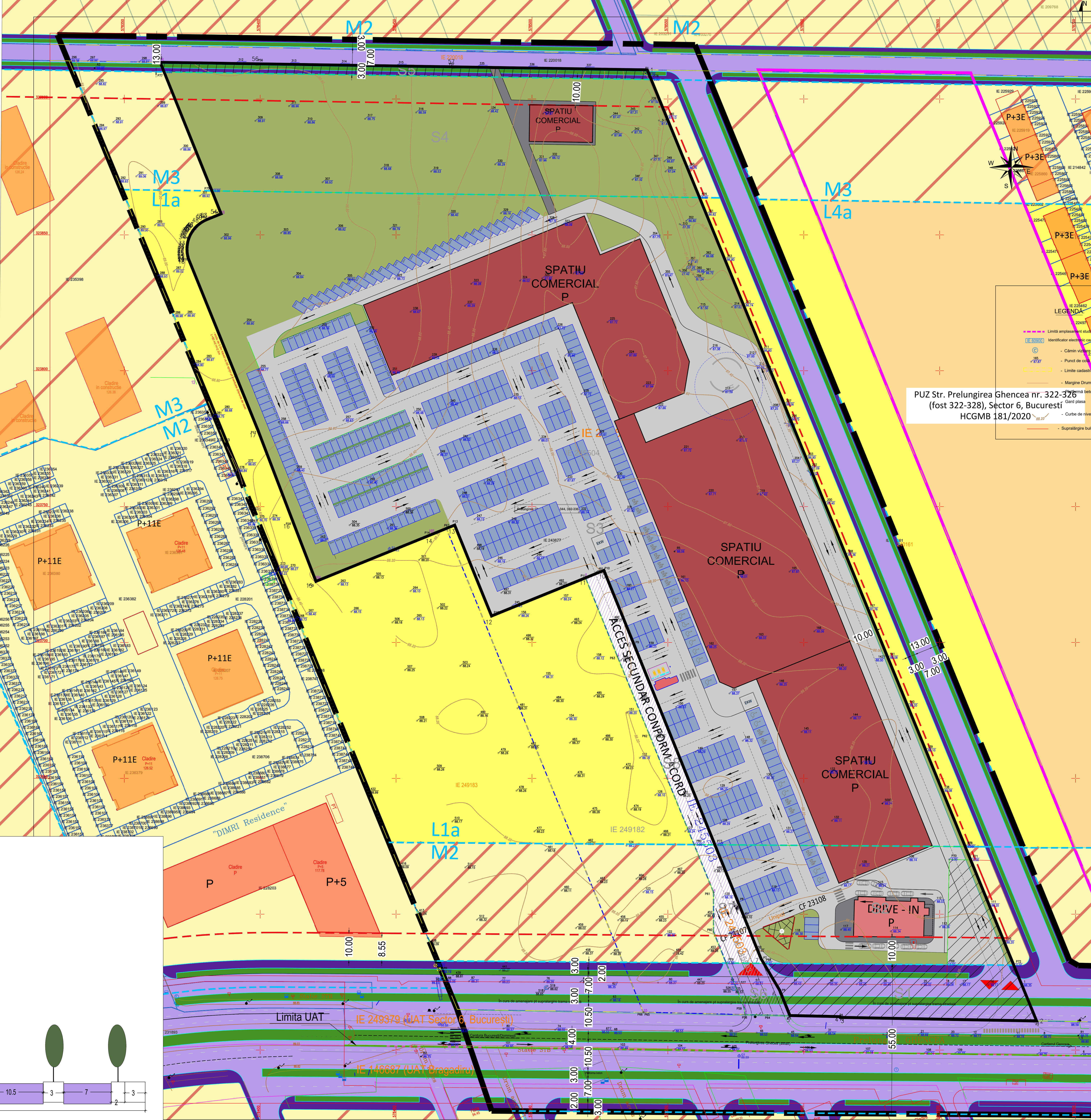


PARCELA (82) TEREN REZERVAT EXTINDERI			
Nr.	Coordonate poligonale contur	Suprafata	Utilizari
Nr.	N. E. S. N.	[m <sup>2</sup> ]	[M <sup>2</sup> ]
P1	323191 303 323191 303	378 177	378 177
P2	323191 303 323191 303	72 246	72 246
P3	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P4	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P5	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P6	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P7	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P8	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P9	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P10	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P11	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P12	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P13	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P14	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P15	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P16	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P17	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P18	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P19	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P20	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P21	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P22	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P23	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P24	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P25	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P26	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P27	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P28	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P29	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P30	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P31	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P32	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P33	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P34	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P35	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P36	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P37	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P38	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P39	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P40	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P41	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P42	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P43	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P44	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P45	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P46	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P47	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P48	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P49	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P50	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P51	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P52	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P53	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P54	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P55	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P56	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P57	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P58	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P59	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P60	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P61	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P62	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P63	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P64	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P65	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P66	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P67	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P68	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P69	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P70	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P71	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P72	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P73	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P74	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P75	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P76	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P77	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P78	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P79	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P80	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P81	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P82	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P83	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P84	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P85	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P86	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P87	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P88	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P89	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P90	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P91	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P92	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P93	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P94	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P95	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P96	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P97	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P98	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P99	323191 303 323191 303	18 413	18 413
P100	323191 303 323191 303	18 413	18 413



**LEGENDA**

**LIMITA**

- Limita - teren ce face obiectul P.U.D.
- Limita - zona de studiu P.U.D.
- Limita - UTR conf. PUZ COORDONATOR S6
- Limita - PUZ Str. Prolungirea Ghencea nr. 322-326, Sector 6, Bucuresti
- HCGMB 181/2020

**ZONIFICARE FUNCTIONALA**

- UTR L1a
- UTR M2
- Locuinte colective
- Comet - servicii - birouri

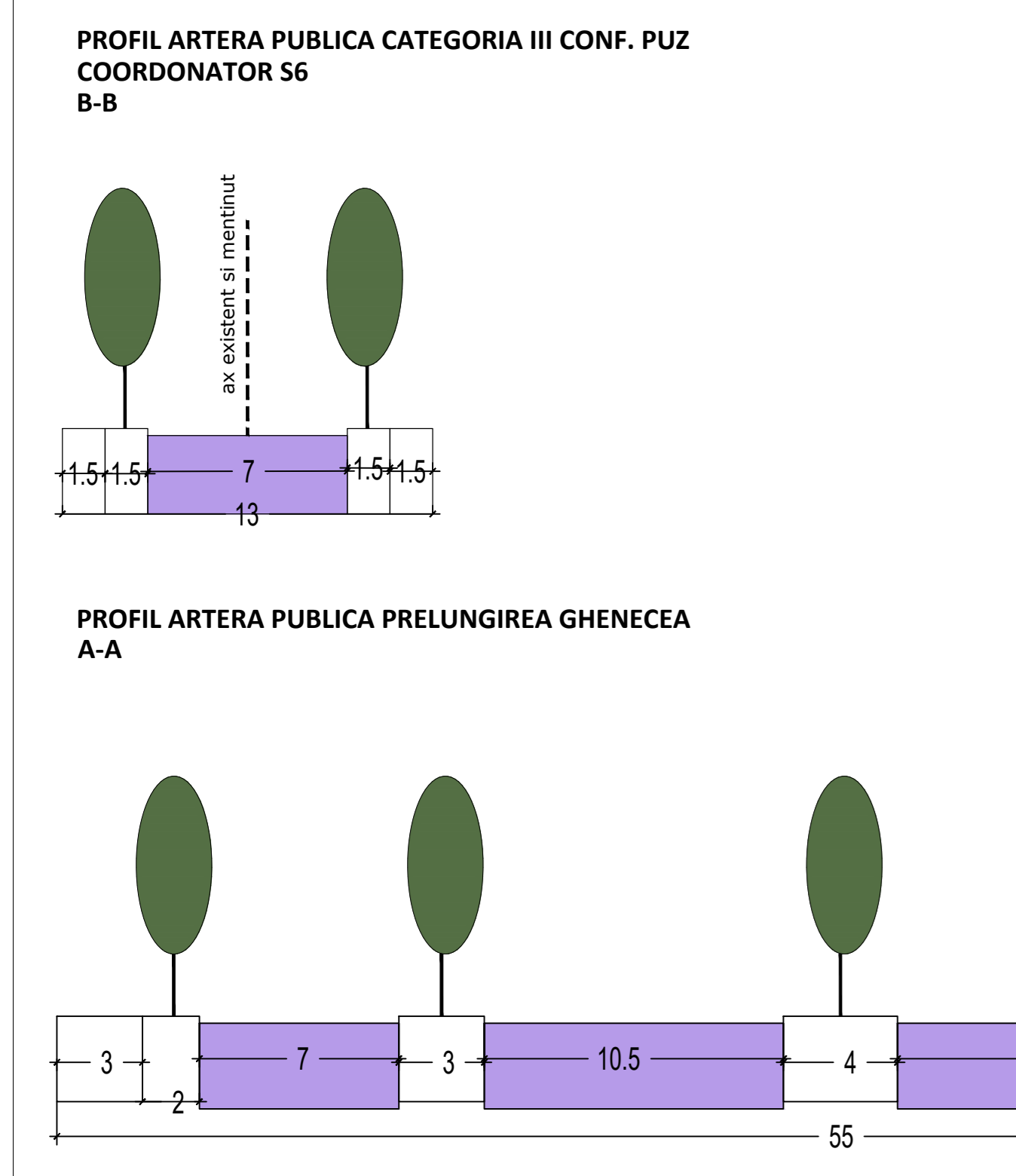
**CIRCULATIA**

- Carosabil - artera publica
- Pietonal - artera publica
- Plantate de aliniament - artera publica
- Accese
- Zona rezervata in vederea extinderii arterei publice
- Acces secundar conform acord
- Aliniere

**PROFUNIME**

- Construcții propuse - Galerie comerciala - Alimentatie publica - Birouri
- Spatiu plantat
- Accese
- Circulatie carosabila (oportunistic pietonal) de incinta
- Circulatie pietonală de incinta
- Tolera

PUZ Str. Prolungirea Ghencea nr. 322-326  
(fost 322-328), Sector 6, Bucuresti  
HCGMB 181/2020



BILANT TERITORIAL		
CRITERIU	P.U.Z. Coordonator Sector 6	
	L1a	36442 mp
SUBZONA/UTR	M2	3386 mp
	M3	7775 mp
	PROPOS PRIN P.U.D.	
TEREN INITIAL (mp)*	50661	
TEREN REZERVAT IN VEDEREA EXTINDERII CIRCULATIILOR PUBLICE**	3,058	
SUPRAFATA DE TEREN CONSTRUIBILA***	47603	
CONSTRUCTII****	21421.35	45%
SPATII PLANTATI****	14.280.9	30%
CIRCULATII CAROSABILE/PIETONALE SI PLATFORME PARCARI**	11,900.75	25%
FUNCTIONIE PROPUZA		
P.O.T.***	45%	
C.U.T.***	1.3 ACD/MP TEREN	
H max (metri)	10M - LA CORNISA	
RH max (nivel)	P	
SPATII VERZI****	30%	
PARCARI	CF. HCGMB 66/2006	

\* conform masuratori - ridicare topo

\*\* suprafata identificata conform picturare, se va definitiva in fazele ulterioare de proiectare

\*\*\* suprafata de spatii verzi se raporteaza la terenul neafectat de circulatia publica



# MEMORIUL GENERAL URBANISM

## PLAN URBANISTIC DE DETALIU

BULEVARDUL PRELUNGIREA GHENCEA NR. 332-340, NC 245504, SECTOR 6,  
BUCURESTI

### BENEFICIAR:

SC LCP DEVELOPMENT EPSILON SRL

### PROIECT:

P.U.D. BULEVARDUL PRELUNGIREA GHENCEA NR. 332-340, NC 245504,  
SECTOR 6, BUCURESTI

### OBIECT:

CONSTRUIRE GALERIE COMERCIALA, BIROURI, CAROSABIL DE INCINTA,  
PARCARE LA SOL, SPATII VERZI AMENAJATE SI TOTEM PUBLICITAR

Elaborator: SC ARX DESIGN CONCEPT SRL

Urbanist: URB. DIPL. M. R. EPIFAN, RUR U00110 B, D, E, F6, G6



## **CUPRINS**

### **A. PIESE SCRISE**

- Memoriu General PUD
- Regulament de Urbanism

### **B. ANEXE**

- Certificat de Urbanism nr. 103/86 din 30.01.2024, emis de Primaria Sectorului 6 Bucuresti, prelungit pana la 29.01.2027
- Extras de plan cadastral scara 1/2000 — imobil Bd. Prelungirea Ghencea nr. 332-340, sector 6
- Extras de plan cadastral scara 1/500 — imobil Bd. Prelungirea Ghencea nr. 332-340, sector 6
- Plan de reglementari P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 278/2013 si H.C.G.M.B. nr. 293/2013
- Plan de reglementari P.U.Z. Str. Prelungirea Ghencea nr. 322-326 (fost 322-328), aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 181/2020
- Plan topografic cu pichetare scara 1:500, intocmit de ing. FLORESCU CONSTANTIN (Autorizatia Seria RO-B-F Nr. 527, Categoria D), GLOBAL CAD SOLUTIONS SRL, data 12.05.2026

### **C. PIESE DESENATE**

- Pl. 01 — Incadrare in P.U.G. / P.U.Z. Coordonator Sector 6 (U.T.R.)
- Pl. 02 — Coordonare cu alte documentatii din zona
- Pl. 1 — Analiza situatiei existente
- Pl. 2 — Reglementari urbanistice (3 exemplare)
- Pl. 3 — Regim juridic — Circulatia terenurilor
- Pl. 4 — Reglementari urbanistice — Echipare edilitara
- Pl. 5 — Ilustrare urbanistica

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoastere a documentatiei

**Denumirea proiectului:** PUD — BULEVARDUL PRELUNGIREA GHENCEA NR. 332-340, NC 245504, SECTOR 6, BUCURESTI — CONSTRUIRE GALERIE COMERCIALA, BIROURI, CAROSABIL DE INCINTA, PARCARE LA SOL, SPATII VERZI AMENAJATE SI TOTEM PUBLICITAR

**Beneficiar:** SC LCP DEVELOPMENT EPSILON SRL

**Certificat de Urbanism:** 103/86 din 30.01.2024, emis de Primaria Sectorului 6 al Municipiului Bucuresti, prelungit in data de 09.12.2025 pana la data de 29.01.2027

**Amplasament:** Municipiul Bucuresti, Sectorul 6, Bulevardul Prelungirea Ghencea nr. 332-340, nr. cad. 245504, CF 245504

**Elaborator documentatie PUD:** SC ARX DESIGN CONCEPT SRL

**Urbanist coordonator:** URB. DIPL. M. R. EPIFAN, RUR U00110 B, D, E, F6, G6

**Colaborator urbanist:** URB. DIPL. IRINA MADALINA IGNAT

### 1.2. Obiectivul proiectului

Prezenta documentatie isi propune asigurarea conditiilor de constructibilitate a terenului situat in Bulevardul Prelungirea Ghencea nr. 332-340, sector 6, Bucuresti, in vederea realizarii unei galerii comerciale cu birouri, carosabil de incinta, parcare la sol, spatii verzi amenajate si totem publicitar.

Documentatia P.U.D. este necesara conform prevederilor Certificatului de Urbanism nr. 103/86/30.01.2024, care conditioneaza realizarea lucrarilor solicitate de elaborarea si aprobarea unui Plan Urbanistic de Detaliu, legal intocmit, prin care se va detalia: modul specific de construire in raport cu functionarea zonei si cu identitatea arhitecturala a acesteia, in baza unui studiu de specialitate; retragerile fata de limitele laterale si posterioara ale parcelei; procentul de ocupare a terenului si modul de ocupare al terenului; accesele auto si pietonale; conformarea arhitectural-volumetrica si conformarea spatiilor publice.

La elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu se vor aplica prevederile H.C.L. Sector 6 nr. 134/2022 si H.C.L. Sector 6 nr. 157/2022. Terenul este afectat de circulatiile propuse a se realiza prin P.U.Z. Coordonator Sector 6, gradul de afectare urmand a fi stabilit prin aviz al Comisiei Tehnice de Circulatie — P.M.B., corelat cu studii topografice pentru delimitarea terenului.

### 1.3. Surse de documentare

- Baza topografica — plan topografic cu pichetare scara 1:500, intocmit de ing. FLORESCU CONSTANTIN (Autorizatia Seria RO-B-F Nr. 527, Categoria D), GLOBAL CAD SOLUTIONS SRL, Seria RO-B-J Nr. 3123 Autorizatie Clasa III-

a, data 12.05.2026; sistem de proiectie Stereografic 1970; sistem de referinta pentru altitudini Marea Neagra 1975;

- Certificat de Urbanism nr. 103/86 din 30.01.2024, prelungit pana la 29.01.2027;
- P.U.G. Municipiul Bucuresti — aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000, cu valabilitatea prelungita;
- P.U.Z. Coordonator Sector 6 — aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 278/2013, cu modificarile aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 293/2013 si H.C.G.M.B. nr. 2/2016;
- P.U.Z. Str. Prelungirea Ghencea nr. 322-326 (fost 322-328), Sector 6, Bucuresti — aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 181/2020;
- H.C.L. Sector 6 nr. 134/2022 si H.C.L. Sector 6 nr. 157/2022;
- Elementele de recunoastere ale terenului.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE A ZONEI IN STUDIU**

### **2.1.. Incadrarea in localitate**

Terenul care a generat elaborarea P.U.D. este situat in partea de vest a Municipiului Bucuresti, in cadrul Sectorului 6, de-a lungul Bulevardului Prelungirea Ghencea — artera de circulatie de importanta majora ce asigura legatura dintre centrul orasului si zona periferica sud-vestica, cu prelungire spre Domnesti si terminalul de tramvai 41. Amplasamentul beneficiaza de acces direct din Bulevardul Prelungirea Ghencea, artera de categoria I cu profil larg.

Zona este caracterizata de o puternica dinamica de dezvoltare imobiliara si comerciala, confirmata de investitiile recente din proximitate (ansambluri rezidentiale de tip P+11E, centre comerciale, showroom-uri auto). Este usor accesibila prin transport in comun (linie de tramvai pe Bulevardul Prelungirea Ghencea) si prin reseaua de drumuri locale. Cartierul Ghencea si zona limitrofa bulevardului constituie una dintre zonele de expansiune comerciala activa ale Sectorului 6.

### **2.2. Amplasare**

Amplasamentul care a fost luat in considerare pentru elaborarea P.U.D. este terenul intravilan in suprafata de 50.661 mp, proprietate privata a SC LCP DEVELOPMENT EPSILON SRL, inscris in Cartea Funciara cu nr. 245504, nr. cadastral 245504, situat in Municipiul Bucuresti, Sectorul 6, Bulevardul Prelungirea Ghencea nr. 332-340 (fostele numere 338-334, 332-336, 346 si 348).

Terenul a fost intabulat in Cartea Funciara nr. 245504 cu Incheierile nr. 38411/12.04.2023 (dezmembreare, conventie) si nr. 53671/06.06.2023 (notare actualizare informatii tehnice privind schimbarea adresa postala), conform Actului de dezmembreare autentificat de notarul public [redacted] sub nr. 2/10.04.2023.

Conform planului topografic cu pichetare (ing. FLORESCU CONSTANTIN, GLOBAL CAD SOLUTIONS SRL, 12.05.2026), suprafețele parcelor implicate sunt următoarele:

Parcelă	Identificare	Suprafață (mp)	Perimetru (m)
<b>IE 245504</b>	<b>Teren ce face obiectul PUD (Bd. Prelungirea Ghencea nr. 332-340)</b>	<b>50.661</b>	<b>1.172,711</b>
S1	Suprafata afectata circulatii publice (zona sud)	2.431	290,677
<b>S2</b>	<b>TEREN CONSTRUIBIL UTR M2</b>	<b>3.386</b>	<b>258,767</b>
<b>S3</b>	<b>TEREN CONSTRUIBIL UTR L1a</b>	<b>36.442</b>	<b>934,218</b>
<b>S4</b>	<b>TEREN CONSTRUIBIL UTR M3</b>	<b>7.775</b>	<b>452,818</b>
S5	Suprafata afectata circulatii publice (zona nord)	627	366,081
S6	Suprafata afectata circulatii publice (zona sud) - Drum acces	290	72,180
S7	Drum acces	442	114,608
S8	Drum acces	773	229,833

Vecinii amplasamentului principal (IE 245504):

- Sud — Bulevardul Prelungirea Ghencea / Cartierul Ghencea (artera publica de categoria I);
- Vest — proprietati private, zona rezidentiala (blocuri P+11E) si comerciala;
- Nord— artera reglementata prin PUZ Coordonator S6 si proprietati private;
- Vest — proprietati private si artera reglementata prin PUZ Coordonator S6.

### **2.3. Modul de incadrare in documentatiile de urbanism aprobate**

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Bucuresti, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000, imobilul este cuprins in zone mixte si zone de locuit, cu reglementari specifice stabilite ulterior prin documentatii de urbanism de rang inferior.

**Conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 278/2013, cu modificarile aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 293/2013 si H.C.G.M.B. nr. 2/2016, imobilul se afla:**

- **Partial in zona L1a — subzona locuintelor individuale si colective mici cu maxim P+2+M niveluri. P.O.T. max = 45%; C.U.T. max pentru inaltimi P+1 = 0,9 mp ADC/mp teren; C.U.T. max pentru inaltimi P+2 = 1,3 mp ADC/mp teren; C.U.T. max pentru inaltimi P+2+M = 1,57 mp ADC/mp teren;**
- **Partial in zona M2 — subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, cu regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+14 niveluri, cu accente inalte. P.O.T. max = 70%, cu posibilitatea acoperirii restului curtii in proportie de 75% cu cladiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru activitati comerciale, sali de spectacole, garaje etc; pentru functiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului; C.U.T. max = 3,0 mp ADC/mp teren;**
- **Partial in zona M3 — subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, cu regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+4 niveluri. P.O.T. max = 60%, cu posibilitatea acoperirii restului curtii in proportie de 75% cu cladiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru activitati comerciale, sali de spectacole, garaje etc; pentru functiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului; C.U.T. max = 2,5 mp ADC/mp teren.**

#### **2.4. Analiza situatiei existente a fondului construit**

**Suprafata terenului care face obiectul P.U.D. este de 50.661 mp (IE 245504).** Terenul este liber de constructii (teren viran intravilan), nevalorificat ca teren de constructie, in conditiile in care zona beneficiaza de toate utilitatile urbane si de o accesibilitate ridicata la reseaua de transport in comun.

**Structura functionala a arealului:** Zona este caracterizata de un regim mixt, cu cladiri destinate locuirii colective (blocuri de locuinte P+7—P+11 etaje), functiuni comerciale de proximitate si functiuni de servicii. Frontul la Bulevardul Prelungirea Ghencea este dominat de cladiri cu parter comercial activ si de spatii comerciale de mari dimensiuni (supermarketuri, showroom-uri auto, centre de bricolaj). Fondul construit este inegal din punct de vedere al valorii arhitecturale, dar prezinta o imagine urbana coerenta prin insiruirea continua la frontul bulevardului.

**Regimul de inaltime al constructiilor in zona:** Regimul de inaltime variaza intre P+1 (constructii comerciale parter) si P+11 (blocuri de locuinte rezidentiale). Constructiile de data recenta au un regim de P+5 pana la P+11 etaje.

**Starea cladirilor in vecinatate:** Medie si buna, cu constructii noi in curs de finalizare sau recent finalizate.

**Concluzie:** fond construit existent in stare medie si buna, cu dinamica ridicata de dezvoltare si potential comercial confirmat de investitiile din proximitate.

## **2.5. . Circulatii**

Accesul in areal se realizeaza prin intermediul circulatiilor orasenesti reprezentate de Bulevardul Prelungirea Ghencea (artera de categoria I — profil B-B: 2 x 7,00 m carosabil + 2 x 3,00 m piste ciclism + 2 x 2,00 m trotuare + 10,00 m spatiu verde median, conform profil PUZ Coordonator S6), cu legatura spre centrul Municipiului Bucuresti si spre zona periferica sud-vestica.

Accesul la lot este asigurat direct din Bulevardul Prelungirea Ghencea. Parcela este construabila, cu asigurarea acceselor carosabile si pietonale conform reglementarilor in vigoare. Se va tine cont de gradul de afectare al terenului de proiectul de penetratie si supralargire a bulevardului, ce va fi determinat prin avizul Comisiei Tehnice de Circulatie — P.M.B. Accesul secundar va fi amenajat conform acordului obtinut cu autoritatea competenta.

## **2.6. Retele edilitare**

Zona analizata de P.U.D. este complet echipata, existand toate retelele urbane esentiale: apa/canal (S.C. Apa Nova Bucuresti S.A.), energie electrica (S.C. Retele Electrice Muntenia S.A.), gaze naturale (S.C. Distrigaz Sud Retele S.R.L.), telefonie/telecomunicatii (S.C. Orange Romania Communications S.A.), salubritate. Racordarea noii constructii se va realiza conform avizelor proprietarilor de retele.

## **3. DISFUNCTIONALITATI**

In urma analizei stadiului actual al dezvoltarii urbanistice a zonei studiate au rezultat urmatoarele:

- Din punct de vedere spatial — amplasamentul reprezinta un teren viran de mari dimensiuni (50.661 mp), nevalorificat in context urban activ cu potential comercial si de servicii ridicat, in contradictie cu tendintele de dezvoltare ale zonei si cu cererea de spatii comerciale moderne pe Bulevardul Prelungirea Ghencea;
- Din punct de vedere al timpului — este un teritoriu liber de constructii care poate fi integrat urban printr-o interventie arhitecturala adecvata, compatibila cu dinamica comerciala a bulevardului si cu caracterul mixt al zonei;
- Din punct de vedere al utilitatii sale — amplasamentul este subutilizat fata de potentialul ridicat al zonei, generat de accesibilitatea la reseaua de transport in comun (tramvai, autobuze), de fluxul intens de pe Bulevardul Prelungirea Ghencea si de apropierea de zone intens populate;
- Din punct de vedere structural — lipsa fondului construit pe parcela este in contrast cu caracterul consolidat al vecinatatilor si cu frontul comercial activ al bulevardului;
- Din punct de vedere al circulatiei — terenul este afectat partial de proiectul de penetratie si supralargire a Bulevardului Ghencea—Domnesti, fapt ce impune corelarea propunerilor P.U.D. cu avizul Comisiei Tehnice de Circulatie — P.M.B. si cu studiile topografice de specialitate. Suprafata de teren afectata

de circulatii publice (aprox. 3058 mp, identificata prin pichetare topografica) va fi rezervata extinderii arterelor publice, reducand suprafata construibila la 47603 mp mp.

#### **4. REGLEMENTARI URBANISTICE**

##### **4.1. Functiuni propuse conform P.U.D.**

Conform P.U.Z. Coordonator Sector 6 — subzonele L1a, M2, M3 si conform P.U.Z. Str. Prelungirea Ghencea nr. 322-326 (H.C.G.M.B. nr. 181/2020), destinatiile stabilite pentru amplasament includ:

##### **UTILIZARI ADMISE**

- Galerie comerciala — spatii de comert cu amanuntul, servicii de proximitate si activitati de alimentatie publica;
- Birouri si servicii de interes general compatibile cu zona;
- Carosabil de incinta si platforme pietonale;
- Parcare la sol amenajata conform normativelor in vigoare;
- Spatii verzi amenajate, plantatii, alei pietonale;
- Totem publicitar (in conditiile respectarii reglementarilor locale privind publicitatea stradala).

##### **UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

- Functiuni comerciale sau de servicii cu conditia ca: functiunea sa nu stanjeneasca vecinatatile; sa nu implice trafic greu incompatibil cu zona rezidentiala adiacenta; sa nu afecteze vegetatia existenta; amenajarea locurilor de parcare sa se realizeze exclusiv in interiorul parcelei;
- Activitati de alimentatie publica cu conditia respectarii normelor de igiena si a cerintelor de mediu in vigoare;
- Totem publicitar cu conditia obtinerii acordului autoritatilor competente si respectarii distantelor fata de carosabil si de limitele de proprietate.

##### **UTILIZARI INTERZISE**

- Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Depozitare en-gros; depozitare pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- Constructii provizorii de orice natura (cu exceptia organizarii de santier);
- Activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- Stationarea si gararea autovehiculelor in afara spatiilor special amenajate in interiorul parcelei;

- Lucrari de terasament care afecteaza amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente sau care pot provoca scurgerea apelor pe parcelele vecine.

#### **4.2. Propuneri P.U.D.**

Pentru terenul situat in Bulevardul Prelungirea Ghencea nr. 332-340, sector 6, Bucuresti, se propune construirea unor galerii comerciale cu regim de inaltime P (parter), compuse din mai multe corpuri ce includ spatii comerciale si de alimentatie publica precum si spatii de birouri, carosabil de incinta, parcare la sol, spatii verzi amenajate si totem publicitar.

Carosabilul de incinta este compus din ruta de acces pentru aprovizionare, circulatie interioara si legatura cu platforma de parcare;

Parcarea la sol va fi amenajata conform H.C.G.M.B. nr. 66/2006 si H.C.L. Sector 6 nr. 154/2022, cu plantatii de aliniament (minim 1 arbore la 4 locuri de parcare) si gard viu de minim 1,20 m inaltime;

Spatii verzi amenajate in suprafata de minim 30% din suprafata de teren construibila afectata proiectului, din care cel putin 2/3 la sol, cu sol de grosime suficienta pentru vegetatie de talia arbustilor;

Totemul publicitar: corp de semnalizare stradala cu iluminat propriu, va fi amplasat in zona de acces, cu acordul autoritatilor competente.

#### **4.3. Regim juridic si circulatia terenurilor**

Terenul intravilan in suprafata de 50.661 mp este proprietate privata a SC LCP DEVELOPMENT EPSILON SRL, conform actului de dezmembrare autentificat de notarul public [redacted] sub nr. 2/10.04.2023. Imobilul este inregistrat in Cartea Funciara cu nr. 245504, nr. cad. 245504, cu Incheierile nr. 38411/12.04.2023 si nr. 53671/06.06.2023.

Terenul este afectat partial de proiectul de circulatie al P.U.Z. Coordonator Sector 6 (penetratie si supralargire Bulevardul Prelungirea Ghencea). Suprafata afectata de circulatiei publice, identificata prin pichetare topografica, este de aproximativ 3058 mp si va fi rezervata in vederea extinderii arterelor publice. Suprafata de teren construibila ramasa dupa cedare este de 47603 mp mp. Suprafata exacta va fi confirmata prin avizul Comisiei Tehnice de Circulatie — P.M.B.

Nu sunt propuse alte modificari ale tramei stradale existente.

#### 4.4. Bilant teritorial propus P.U.D.

Nr.	criteriu / Subzonă	Suprafață (mp)	Procent (%)
1	Suprafață totală teren (IE 245504)	50.661	
2	Teren rezervat circulației publice (conform pichetare)*	3058	
3	Suprafață de teren construibilă (după cedare)	47603	100,00%
4	Construcții — amprentă la sol (POT 45%)	21421.35	45,00%
5	Spații plantate / verzi amenajate (min. 30%)**	14280.9	30,00%
6	Circulații carosabile, pietonale, platforme, parcări	11900.75	25,00%

\* Suprafata identificata conform pichetare topografica (ing. FLORESCU CONSTANTIN, GLOBAL CAD SOLUTIONS SRL, 12.05.2026

\*\* Suprafata de spatii verzi se raporteaza la terenul neafectat de circulatia publica (47603 mp).

\*\*\* Procentele se raporteaza la suprafata de teren construabila (47603 mp), dupa deducerea suprafetei afectata de extinderea circulatiilor publice.

P.O.T. maxim	45%	—
C.U.T.maxim	1,30 mp ADC/mp teren	—
Regim de înălțime propus	P (parter)	—
H max la cornișă	10,00 m	—
Retragere față de aliniamentul Bd. Prelungirea Ghencea	min. 10,00 m	—
Retragere față de aliniamentul arterei nordice (profil 13 m — PUZ Coord. S6)	min. 10,00 m	—
Retragere față de limitele laterale	min. 10,00 m	—

#### **4.5. Modul de utilizare al terenului care a generat P.U.D.**

Pe lotul care a generat documentatia PUD se propune urmatorul mod de utilizare al terenului:

Suprafata lot = 50.661 mp (IE 245504); suprafata de teren construibila dupa cedare circulatii = 47603 mp mp

#### **Indicatori urbanistici existenti:**

- Regim de inaltime al constructiei existente: — (teren liber / viran intravilan);
- SC existent: 0 mp; SD existent: 0 mp;
- POT existent: 0%; CUT existent: 0; H cornisa: 0 m.

#### **Indicatori urbanistici propusi:**

- Regim de inaltime al constructiei propuse: P (parter); H max la cornisa = 10,00 m;
- POT propus: 45% din suprafata construibila
- CUT propus: 1,30 mp ADC/mp teren; raportat la din suprafata construibila
- Spatii verzi amenajate: minim 30%
- Circulatii carosabile/pietonale si platforme parcare: 25%
- Functiunea propusa: galerie comerciala — birouri – alimentatie publica, carosabil de incinta, parcare la sol, totem publicitar;
- Parcarea se va realiza cu respectarea reglementarilor in vigoare (H.C.G.M.B. nr. 66/2006, H.C.L. Sector 6 nr. 154/2022).

#### **4.6. Retrageri fata de aliniamente si limite de proprietate**

In zona PUD, retragerile vor fi dupa cum urmeaza, conform reglementarilor P.U.Z. Coordonator Sector 6 si prevederilor H.C.L. Sector 6 nr. 134/2022:

- Fata de aliniamentul reglementat al Bulevardului Prelungirea Ghencea (latura sud) — constructia propusa se va retrage cu minimum 10,00 m fata de aliniamentul reglementat al bulevardului, conform prevederilor P.U.Z. Coordonator Sector 6;
- Fata de aliniamentul reglementat al arterei secundare sudice — constructia propusa se va retrage cu minimum 10,00 m fata de aliniamentul reglementat al arterei de pe latura sudica, reglementata prin P.U.Z. Coordonator Sector 6
- Fata de limitele laterale — cladirile se vor retrage la minimum 10,00 m fata de fiecare limita laterala a parcelei;

#### **4.7. Accese si parcaje**

Accesul carosabil si pietonal la imobil se va realiza din Bulevardul Prelungirea Ghencea, cu asigurarea acceselor de minim 5,0 m latime pentru accese carosabile principale, respectiv minim 1,5 m pentru caile pietonale. Se va amenaja un acces

secundar conform acordului obtinut cu autoritatea competenta. In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare.

Parcarea si gararea autovehiculelor se vor realiza exclusiv in interiorul parcelei, la sol, conform H.C.G.M.B. nr. 66/2006 si H.C.L. Sector 6 nr. 154/2022. Parcajele la sol vor fi plantate cu arbori (minim 1 arbore la fiecare 4 locuri de parcare) si vor fi inconjurate de gard viu de minim 1,20 m inaltime. Scurgerea apelor pluviale si organizarea executarii lucrarilor se vor realiza in incinta.

#### **4.8. Echiparea tehnico-edilitara**

Racordarea la retelele edilitare existente se va realiza conform avizelor proprietarilor de retele:

- Alimentare cu apa — racord la reseaua S.C. Apa Nova Bucuresti S.A.;
- Canalizare — racord la reseaua de canalizare S.C. Apa Nova Bucuresti S.A.;
- Alimentare cu energie electrica — racord la reseaua S.C. Retele Electrice Muntenia S.A.;
- Gaze naturale — racord la reseaua S.C. Distrigaz Sud Retele S.R.L.; alimentarea cu gaze naturale se va face ingropat, pe trasee cat mai scurte din strada pana in interiorul constructiei;
- Telefonie/telecomunicatii — racord la reseaua S.C. Orange Romania Communications S.A.; toate noile bransamente pentru electricitate si telecomunicatii vor fi realizate ingropat;
- Salubritate — conform aviz operator autorizat.

Se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare. Racordarea burlanelor la canalizarea pluviala se va face pe sub trotuare. Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice. Se interzice amplasarea firidelor de bransament pe fatadele principale ale cladirilor. Se interzice montarea aparatelor de aer conditionat pe fatadele vizibile din strada.

Sistemul constructiv va respecta normele in vigoare. Lucrarile de excavatie cu adancimi mai mari de 3,00 metri vor respecta prevederile NP 120-2014. Parcarea si gararea se vor realiza conform prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006, H.C.L. Sector 6 nr. 154/2022

## **5. CONFORMAREA SI ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIEI**

Arhitectura noilor cladiri va respecta caracterul functional si identitar al zonei comerciale de-a lungul Bulevardului Prelungirea Ghencea, inscriindu-se in scara definita de constructiile existente si de tendintele de dezvoltare recente. Compozitia arhitecturala va reflecta destinatia comerciala si de servicii a imobilului, cu fatade clare, lizibile si atractive din spatiul public.

Se recomanda utilizarea unor materiale moderne, durabile si usor de intretinut la exterior: sticla structurala, panouri metalice vopsite in culori neutre, tencuieli de calitate. Se interzic culorile stridente sau materialele care produc reflexii supraratoare spre spatiul public. Imitatiile improprii de materiale si placajele ceramice stralucitoare sunt descurajate.

Totemul publicitar va fi realizat dintr-un singur corp vertical cu iluminat interior sau exterior, amplasat in zona de acces principal, cu dimensiuni si cromatica compatibile cu imaginea de ansamblu a constructiei. Nu va impiedica vizibilitatea in trafic si va respecta distantele legale fata de carosabil.

Imprejmuirile spre Bulevardul Prelungirea Ghencea vor fi transparente sau vor lipsi acolo unde accesul pietonale sunt deschise; pe limitele laterale si posterioare, gardurile vor respecta inaltimele maxime stabilite prin normele locale. Gardul frontal va fi corelat cu configuratia acceselor pietonale si carosabile propuse.

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca spatii verzi amenajate sau alei pietonale. Spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda sau platforme parcare vor fi inierbate si plantate cu arbori. Parcajele la sol vor fi plantate cu minimum un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate de gard viu de minim 1,20 m inaltime. Se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese si platforme functionale.

Realizarea constructiei este conditionata de amenajarea unui spatiu verde cu suprafata de cel putin 30% din suprafata totala a parcelei afectate proiectului, din care cel putin 2/3 vor fi la sol, cu sol de grosime suficienta pentru dezvoltarea vegetatiei de talia arbustilor si conditii de drenare a excesului de umiditate, conform H.C.G.M.B. nr. 304/2009. Arborii importanti existenti avand peste 4,00 metri inaltime si diametrul tulpinii peste 15,00 cm vor fi protejati pe durata executarii lucrarilor.

La elaborarea D.T.A.C. se va intocmi de catre proiectant si integra un studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic, functional si al mediului inconjurator a utilizarii unor sisteme alternative de inalta eficienta energetica, conform Legii nr. 372/2005 privind performanta energetica a cladirilor.

## **6. CONCLUZII**

Prezenta documentatie P.U.D. creaza cadrul urbanistic necesar realizarii galeriei comerciale cu spatii comerciale, alimentatie publica, spatii de birouri, carosabil de incinta, parcare la sol, spatii verzi amenajate si totem publicitar, in deplina concordanta cu reglementarile P.U.Z. Coordonator Sector 6 (H.C.G.M.B. nr. 278/2013 si H.C.G.M.B. nr. 293/2013), cu prevederile Certificatului de Urbanism nr. 103/86/30.01.2024 (prelungit pana la 29.01.2027) si cu legislatia in vigoare, in special H.C.L. Sector 6 nr. 134/2022 si H.C.L. Sector 6 nr. 157/2022.

Propunerea respecta caracterul mixt al zonei (comercial, servicii, rezidential), indicatorii urbanistici maximi admisi prin documentatiile de urbanism aflate in vigoare (POT max 45%, CUT max 1,30 mp ADC/mp teren, H max 10 m — P la cornisa),

conditiile de amplasare fata de aliniamente si limitele de proprietate, conditiile de echipare edilitara, de circulatie si parcare, de spatii verzi si plantatii.



**Elaborator documentatie PUD:  
SC ARX DESIGN CONCEPT SRL**

**Urbanist coordonator:**

URB. DIPL. M. R. EPIFAN, RUR U00110 B, D, E, F6, G6



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

**CERTIFICAT DE URBANISM**  
Nr. 103/89 din 30.01 2024

**ÎN SCOPUL:** construirea unui centru comercial cu regim maxim de înălțime S+P+1E.

Ca urmare a Cererii adresate de **S.C. ELEMENT INVESTMENTS S.R.L. reprezentată de** \_\_\_\_\_ cu domiciliul/sediul în județul -, municipiul/orașul/comuna **București**, satul/sectorul 1, cod poștal -, calea **Floreasca** nr. 165, clădirea **One Tower**, bloc -, scara -, etaj 7, ap. -, telefon / fax -, e-mail -, înregistrată la nr. 1333 din 09.01.2024, pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul **București**, sectorul 6, cod poștal -, prelungirea **Ghencea** nr. 332-340, bloc -, scara -, etaj -, ap. - sau identificat prin: planuri cadastrale anexate. În temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobată cu H.C.G.M.B. nr. 278/2013, cu modificările și completările aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 293/2013 și H.C.G.M.B. nr. 2/2016. În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se

**CERTIFICĂ:**

**1. REGIMUL JURIDIC**

Imobilul este situat în intravilan.

Conform Actului de dezmembrare autenticat de notarul public \_\_\_\_\_ sub nr. 2/10.04.2023, S.C. ELEMENT INVESTMENTS S.R.L. deține teren în suprafață de 50.661 mp, număr cadastral 245504) situat în prelungirea Ghencea nr. 338-334, 332-336, 346 și 348 (actual nr. 332-340). Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 245504 cu Încheierile nr. 38411/12.04.2023 (dezmembrare, convenție), nr. 53671/06.06.2023 (notare actualizare informații tehnice privind schimbare adresă poștală) și nr. 63872/06.07.2023 (notare drept de preemțiune în favoarea KAUF LAND ROMÂNIA SOCIETATE ÎN COMANDITĂ).

**Atenție:** Imobilul în cauză este afectat de PROIECTUL „PENETRAȚIE PRELUNGIREA GHENCEA - DOMNEȘTI ȘI SUPRALĂRGIRE B-DUL GHENCEA ÎNTRE STRADA BRAȘOV ȘI TERMINAL TRAMVAI 41”.

**2. REGIMUL ECONOMIC**

**Existent:** teren în suprafață de 50.661 mp.

**Se solicită:** construirea unui centru comercial cu regim maxim de înălțime S+P+1E.

**Destinația:** conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, imobilul se află situat:

- parțial în zona **L1a** – subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2+M niveluri. **P.O.T.** maxim = 45%; **C.U.T.** maxim pentru înălțimi P+1 = 0,9 mp ADC/mp teren; **C.U.T.** maxim pentru înălțimi P+2 = 1,3 mp ADC/mp teren; **C.U.T.** maxim pentru înălțimi P+2+M = 1,57 mp ADC/mp teren,

- parțial în zona **M2** – subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri, cu accente înalte. **P.O.T.** maxim = 70%, 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 = 3,0 mp ADC/mp teren și

- parțial 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, a P.U.Z. Coordonator Sector 6.

**Terenul este afectat de circulațiile propuse a se realiza prin P.U.Z. Coordonator Sector 6, gradul de afectare urmând a fi stabilit prin aviz al Comisiei Tehnice de Circulație – P.M.B., corelat cu studii topografice pentru delimitarea terenului.**

Se permite construirea unui imobil cu funcțiunea de centru comercial 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 a terenului și modul de ocupare a terenului, accesul auto și pietonal, conformarea arhitectural – volumetrică și conformarea spațiilor publice.

- pentru zona **L1a**: **P.O.T.** maxim = 45%; **C.U.T.** maxim pentru înălțimi P+1 = 0,9 mp ADC/mp teren;

- pentru zona **M2**: **P.O.T.** maxim = 70%, 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 = 3,0 mp ADC/mp teren;

- pentru zona **M3**: **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.

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.

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

Lucrările de excavație cu adâncimi mai mari de 3,00 metri, măsurate de la suprafața terenului situate în localități urbane vor respecta prevederile NP 120-2014.

Realizarea construcției este condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi la sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate și de respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 304/2009 privind aprobarea Normelor de protecție a spațiilor verzi pe teritoriul municipiului București. Spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp; se vor identifica, păstra și proteja 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 compensare alți 10 arbori pe terenul propriu, iar în cazul în care nu există această posibilitate, plantarea se va executa pe o suprafață de teren indicată de către Administrația Lacuri Parcuri și Agreement București sau de Primăria Sectorului 6; parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la fiecare 4 mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1,20 metri înălțime.

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, a H.C.L. Sector 6 nr. 154/2022 și în conformitate cu art. 13<sup>^</sup>1 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.

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

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

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

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

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

**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI**

**Aleea Lacul Morii nr. 1, sector 6, București**

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

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiteră 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 emiteră a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

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

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

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

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

- a) certificatul de urbanism (copie);  
b) dovada, în copie conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții; extras de plan cadastral actualizat la zi; extras de carte funciară de informare actualizat la zi;  
c) documentația tehnică – D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

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

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

alimentare cu apă - S.C. Apa Nova București S.A.

Alte avize / acorduri:

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

aviz de conformitate

alimentare cu energie electrică - S.C. Rețele Electrice Muntenia S.A.

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

alimentare cu energie termică

aviz Brigada Rutieră

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

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

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):*

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

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

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

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

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

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

**PRIMAR,**

**SECRETAR GENERAL,**

**CIPRIAN CIUCU**

**DEMIREL SPIRIDON**



**ARHITECT SEF,**

**ARH. MARCEL FLORENTIN BERA**

Director gen. adj.: arh. Mihail Munteanu  
Șef serviciu: ing. Adriana Gheorghe  
Întocmit - 2 ex.: cons. Alexandra Crudu

Achitat taxa de 516,00 lei, conform Chitanței/O.P. nr. 015625/1 din 09.01.2024/17.01.2024  
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poșta la data de 1.02.2024

Nr. înreg. 1333 din 09.01.2024

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. 103 / 86 din 30.01. 2024

de la data de 30.01.2026 până la data de 29.01.2027

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,

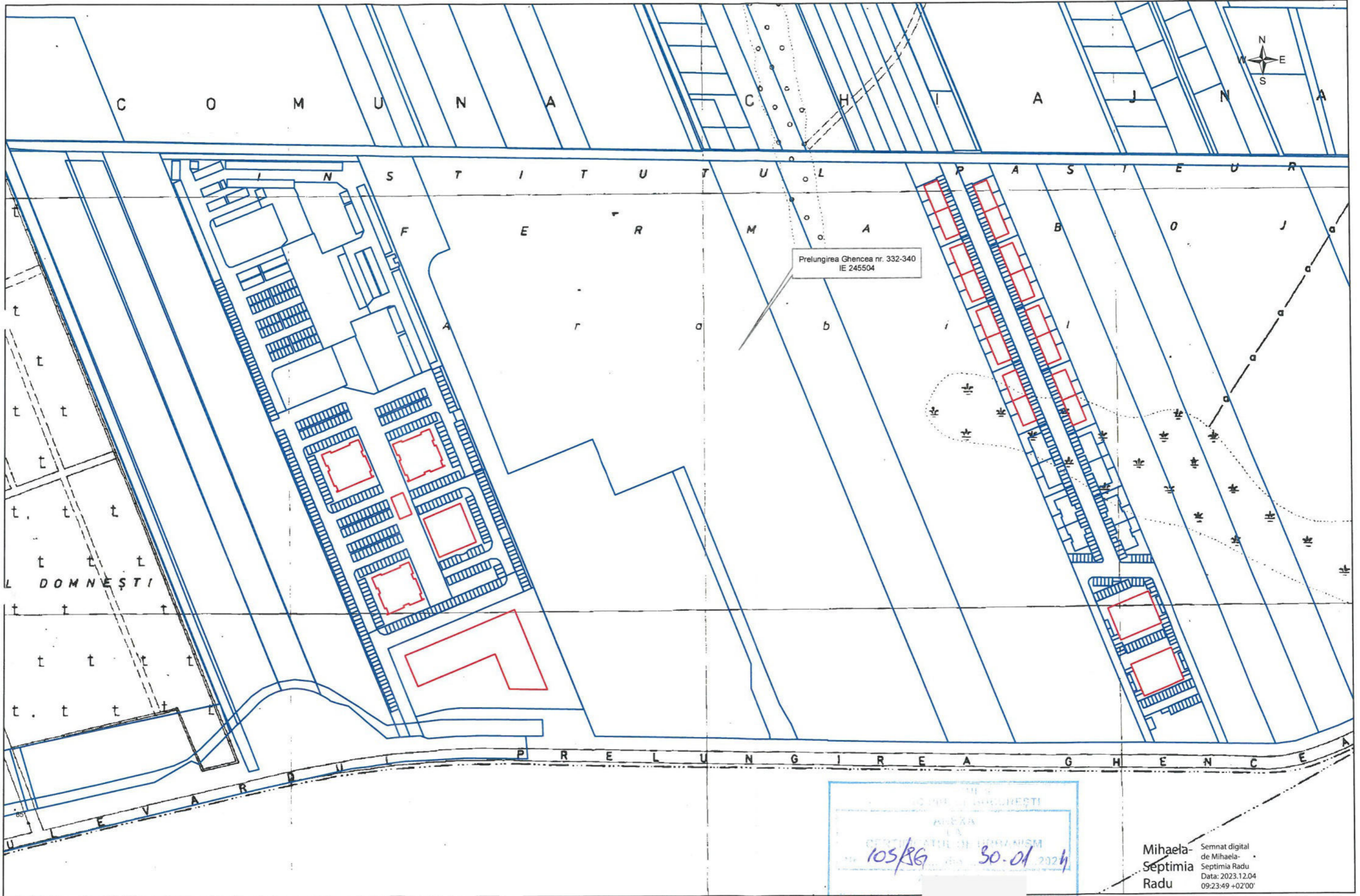
ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității: 09.12.2025

Achitat taxa de 155,00 lei, conform O.P./Chitanței nr. 083492 din 05.12.2025

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

Nr. înreg. 1333 din 09.01.2024



Prelungirea Ghencea nr. 332-340  
IE 245504

OCPI BUCUREȘTI  
ANEXA  
CERTIFICATUL DE URBANISM  
105/RG 30.01.2024

Mihaela-  
Septimia  
Radu  
Semnat digital  
de Mihaela-  
Septimia Radu  
Data: 2023.12.04  
09:23:49 +02'00'

documentatii cadastrale avizate  
construcții introduse în sistemul integrat de cadastru și carte funciara

OCPI Bucuresti, B-dul Expozitiei nr. 1A, sector 1, Bucuresti  
Data: 2023  
Intocmit: Mihaela Radu



Prelungirea Ghencea nr. 332-340

SECTORUL 6  
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
ANEXA  
LA  
PLANUL DE ÎMBUNĂTĂȚIRE  
URBANĂ  
nr. 103/19 din 30.01.2014  
SISTEM DE  
CARTIER DE  
L. Oct

Mihaela-Septimia Radu  
Semnat digital de Mihaela-Septimia Radu  
Data: 2023.12.04 09:23:27 +02'00'