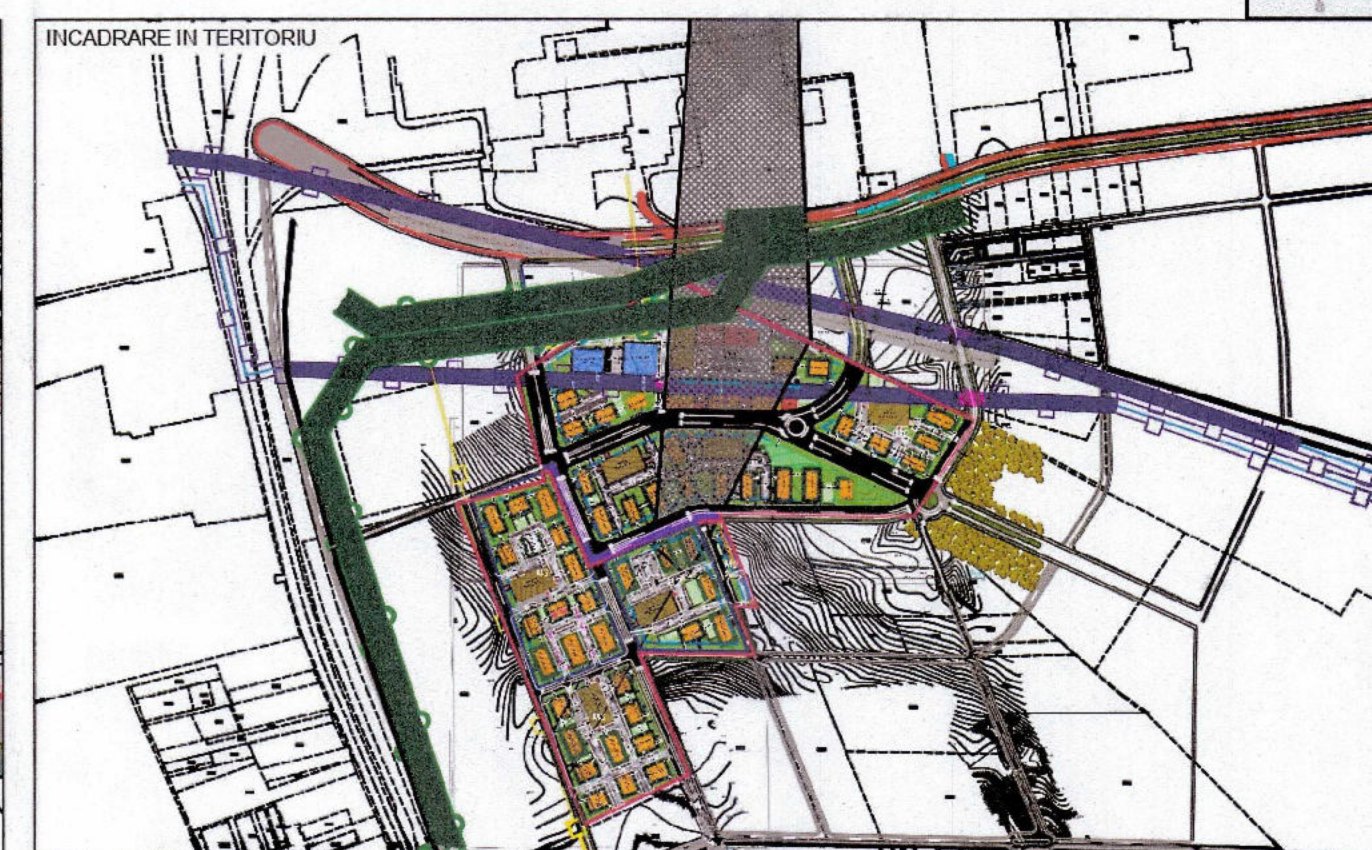
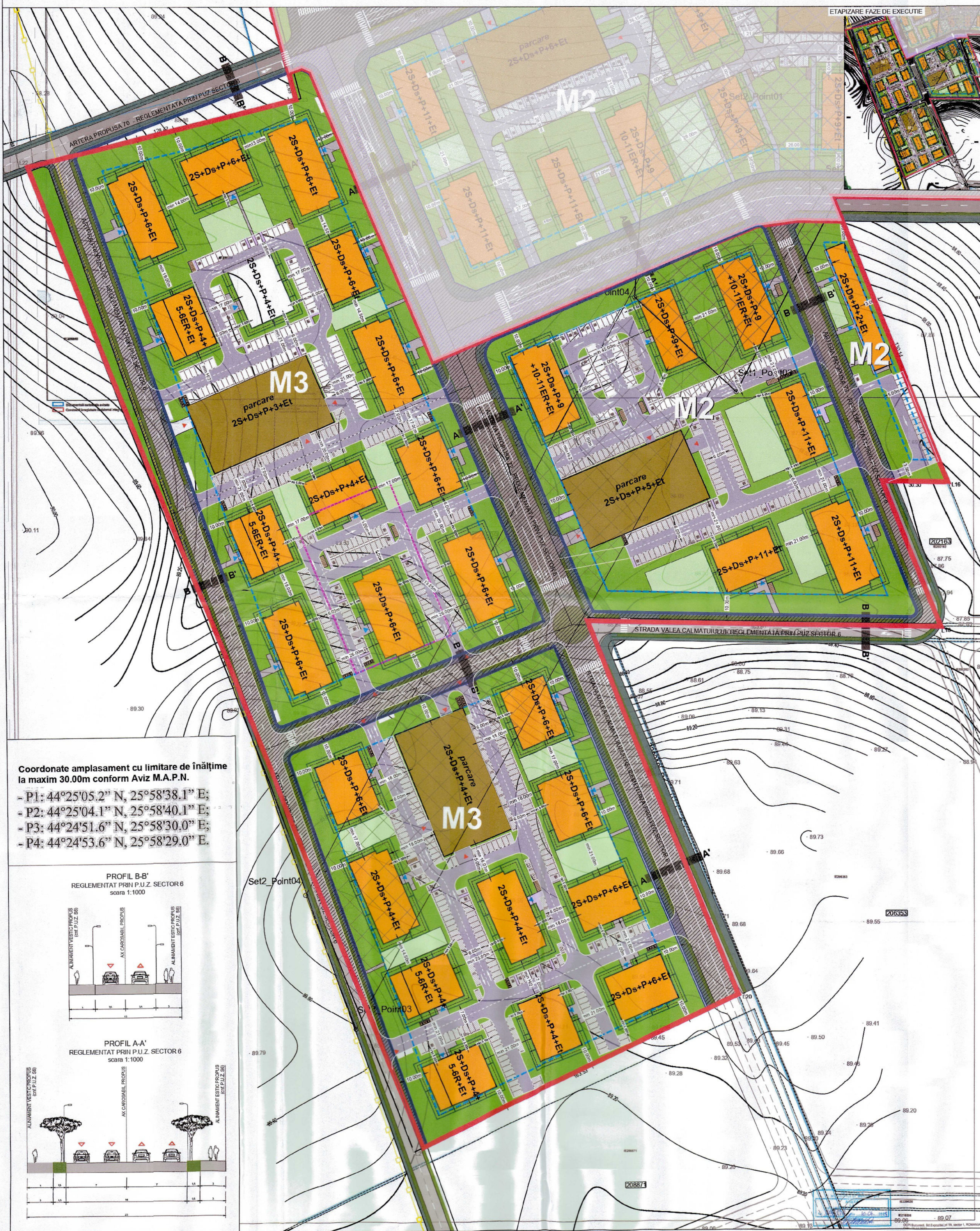




LEGENDĂ:

LIMITE

- Limita terenului care a generat P.U.D.
- Limita cadastrale conform plan O.C.P.I.

CĂI DE COMUNICAȚIE

- Circulații carosabile publice reglementate prin P.U.Z. Sector 6, Municipiul București
- Circulații pietonale publice reglementate prin P.U.Z. Sector 6, Municipiul București
- Teren rezervat circulațiilor publice aferent n.c. cad. 228609
- Teren rezervat circulațiilor publice aferent n.c. cad. 228608
- Circulații de incintă, /ocasional carosabil
- Circulații pietonale/ocasional carosabil

FUNCTIUNI

- Locuire colectivă
- Parcări supraetajate
- Locuri de joacă
- Spații verzi amenajate pe sol natural
- Spații verzi aferente căilor de comunicații

ZONE DE PROTECȚIE

- Zonă de protecție rețea LEA 110kV
- Zonă de protecție rețele gaze naturale extinsă la 200m conf. PUZ Sector 6 (pentru construcții cu patru sau mai multe etaje)
- Zonă în care se aplică o limitare de înălțime până la maxim 30.00m conform Aviz M.A.P.N.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

- Limită edificabilă maximă propusă
- Retrageri minime

ALTE SIMBOLURI

- Acces carosabil/pietonal
- Containere îngropate pentru colectare selectivă a deșeurilor
- Rasteluri pentru parcare biciclete
- Loc de parcare amenajat la sol
- Loc de parcare pentru persoane cu dizabilități
- Loc de parcare atipic, cu dimensiuni reduse (maxim 10%)
- Trecere de pietoni
- Balcoane/bovindouri/terase propuse cu amplasament orientativ
- Parcare subterană faza 3
- Curți la parter

INDICATORI URBANISTICI, conform P.U.Z. SECTOR 6 aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 2 din 2016

U.T.R. M2 - Subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte.

P.O.T. - 70%

C.U.T. - 3

R.h. max. - P+14E

U.T.R. M3 - Subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri.

P.O.T. - 60%

C.U.T. - 2.5

R.h. max. - P+4E

NOTĂ:

* din suprafața terenului cu nr. cad. 228608 se rezervă o suprafață de 3964,5 mp destinată circulațiilor publice pentru imobilul cu nr. cad. 228609.

NOTĂ:

* Suprafețele rezultate au fost calculate la suprafața terenului rămasă în urma rezervării suprafeței de teren destinate circulațiilor publice.

NOTĂ:

* Proiectul va fi realizat pe faze conform vignetelor prezentate în partea stângă a planșei.

* Numărul nivelurilor subterane și curțile vor fi determinate la o fază de proiectare ulterioară (D.T.A.C.) în funcție de soluțiile tehnice alese.

* Numărul unităților locative și numărul locurilor de parcare sunt estimate și se vor detalia la faza D.T.A.C.

BILANȚ TERITORIAL					
U.T.R.	PREVEDERILE DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM DE NIVEL SUPERIOR ÎN VIGORARE P.U.Z. S6		EXISTENT		TOTAL EXISTENT + PROPUȘ
	M3	M2	M3	M2	
Suprafața totală teren inițial	103.337,00	-	103.337,00	-	103.337,00
Suprafața teren rezervată în vederea extinderii și modernizării tramei stradale	-	-	-	16.120,18	16.120,18
Suprafața teren rămas după modernizare	-	-	-	87.216,82	87.216,82
Suprafața construită (Sc)	-	-	61.103,28	26.113,54	61.088,12
Suprafața desfurată (Sd)	-	-	19.523,40	6.626,77	19.523,40
P.O.T.	60%	70%	133.377,87	112.970,67	133.327,87
C.U.T.	2.5 mp. ADC/mp. teren	3.0 mp. ADC/mp. teren	2.5 mp. ADC/mp. teren	3.0 mp. ADC/mp. teren	2.5 mp. ADC/mp. teren
Rh maxim	P+14	P+14	25+Ds+P+11E+Et	25+Ds+P+11E+Et	25+Ds+P+11E+Et
H maxim (m)	45,00m	45,00m	+34,26m	+34,26m	+34,26m
Spații verzi pe sol natural (%)	-	-	20%	20%	20%
Spații verzi pe sol pe placă (%)	-	-	12.220,66	5.222,71	12.220,66
Spații verzi pe sol pe placă (mp)	-	-	10%	10%	10%
Suprafața totală spații verzi (%)	-	-	6.110,33	2.611,35	6.110,33
Suprafața totală spații verzi (mp)	-	-	30%	30%	30%
Nr unități locative estimate	-	-	18.330,99	7.834,06	18.330,99
Nr locuri de parcare estimate	-	-	1564	1657	1564

MODERN CITY DEVELOPMENT

PROIECTAT: urb. Adrian Constantin RADULESCU
urb. Ioana Monica SÂNDULESCU

SCALA: 1:1000

PLANȘA: U.03.00. REGLEMENTĂRI URBANISTICE

REVISIA: 2

PROIECT: 6/2024

BENEFICIAR: IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.





MEMORIU DE PREZENTARE

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL ȘI IMOBILE CU FUNCȚIUNE MIXTĂ

Prelungirea Ghencea nr. 402-412, N.C. 228609, Sectorul 6, București

FOAIE DE GARDA



PROIECTANT: MODERN CITY DEVELOPMENT S.R.L.

BENEFICIAR: IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.

PROIECT: P.U.D. CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL SI IMOBILE CU FUNCTIUNE MIXTA

AMPLASAMENT: Prelungirea Ghencea nr. 402-412, N.C. 228609, Sectorul 6, București

COLECTIV DE ELABORARE

URBANISM



URB. ADRIAN CONSTANTIN RĂDULESCU

URB. IOANA MONICA SĂNDULESCU

URB. IULIA IOANA ȘERBAN

URB. ALEXANDRU GEORGE VOICU

BORDEROU GENERAL

- **Piese scrise:**

Memoriu general

- **Piese desenate:**

01.00. Încadrare în localitate	Scara -
01.01. Încadrare în P.U.G. București	Scara 1:5000
01.02. Încadrare în P.U.Z. Sector 6	Scara 1:5000
01.03. Încadrare în zonă	Scara 1:2000
01.04. Încadrare A.N.C.P.I.	Scara 1:5000
02.00. Analiza situației existente	Scara 1:1000
02.00. Analiza din punct de vedere al conectivității	Scara 1:10000
03.00. Reglementări urbanistice	Scara 1:1000
03.01. Mobilare urbanistică - Ilustrare de temă	Scara 1:1000
04.00. Regim juridic	Scara 1:1000
05.00. Rețele tehnico-edilitare	Scara 1:1000

CUPRINS - MEMORIU GENERAL

CAPITOLUL I - INTRODUCERE.....	5
1.1. Date generale ale documentației de urbanism.....	5
1.2. Obiectivul lucrării.....	5
1.3. Surse documentare.....	5
CAPITOLUL II - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII.....	6
2.1. Caracterul zonei.....	6
2.2. Încadrarea în teritoriu.....	6
2.3. Cadrul natural și condiții geotehnice.....	7
2.4. Infrastructură căi de comunicație - circulații.....	7
2.5. Regim juridic.....	8
2.6. Rețele tehnico - edilitare.....	9
2.7. Probleme de mediu.....	9
2.8. Informarea și consultarea populației.....	9
2.9. Situația existentă.....	9
CAPITOLUL III - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA.....	9
3.1. Prevederi ale documentațiilor de urbanism aprobate anterior.....	9
3.1.1. P.U.G. București.....	9
3.1.2. P.U.Z. Sector 6, București.....	10
3.2. Dezvoltarea infrastructurii - modernizarea circulației.....	10
3.3. Zonificare funcțională – reglementări urbanistice, indicatori urbanistici propuși.....	11
3.4. Dezvoltarea echipării edilitare.....	13
3.4.1 Alimentarea cu apa.....	13
3.4.2 Canalizarea apelor uzate.....	14
3.4.3 Rețele electrice.....	14
3.4.4 Rețele de gaze.....	15
3.4.5 Rețele telefonice.....	15
3.4.6 Rețele de termoficare.....	15
3.4.7 Societatea de Transport București.....	15
3.5 Spații verzi și Parcul Rozelor.....	15
CAPITOLUL IV – CONCLUZII, ACȚIUNI DE DEZVOLTARE ȘI IMPLEMENTARE.....	16

MEMORIU GENERAL – DE PREZENTARE

CAPITOLUL I - INTRODUCERE

1.1. Date generale ale documentației de urbanism

Denumirea lucrării: **P.U.D. CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL ȘI IMOBILE CU FUNCȚIUNE MIXTĂ**

Inițiator: **S.C. IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**

Proiectant: **MODERN CITY DEVELOPMENT S.R.L.**

Data elaborării: **2024**

1.2. Obiectivul lucrării

Prezenta documentație de urbanism se elaborează pentru amplasamentul **Prelungirea Ghencea nr. 402-412, N.C. 228609, Sectorul 6, București.**

Terenul cu o suprafață totală de 103 337 mp din acte și o suprafață de 103 301 din măsurători, rezultat din lotul cu NC 228609 aflat în proprietatea **S.C. IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.**, conform acte.

Din această suprafață totală de teren suprafața pe care se va realiza documentația P.U.D. va fi de 86956,9 mp, suprafața de 16344,1 mp fiind teren destinat realizării circulațiilor publice reglementate prin P.U.Z. Sector 6.

Beneficiarii doresc să construiască pe terenul amplasat în **Prelungirea Ghencea nr. 402-412, N.C. 228609, Sectorul 6, București**, ansamblu funcțiune mixtă - locuințe colective și dotari complementare locuirii cu R.H. 2S+Ds+P+2E+Eth – 2S+Ds+P+4E+Eth – 2S+Ds+P+4E+5Er+Eth – 2S+Ds+P+4E+5-6Er+Eth – 2S+Ds+P+6E+Eth – 2S+Ds+P+9E+Eth – 2S+Ds+P+9E+10-11Er+Eth – 2S+Ds+P+11E+Eth și $H_{max}=40m$, precum și rețele interioare, accesuri/alei auto și pietonale, racord la drumul public, parcuri, spații verzi, împrejmuire teren și organizare de execuție lucrări.

Scopul elaborării prezentului P.U.D. constă în reglementarea urbanistică a imobilului, și a operațiunilor notariale în urma cărora va rezulta suprafața de teren alocată documentației P.U.D., în suprafața de 86 922,9 mp, respectiv stabilirea regulilor de construire, indicatori urbanistici, retrageri față de limitele de proprietate conform prevederilor R.L.U. al P.U.Z. Sector 6, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 2 din 26.01.2016.

1.3. Surse documentare

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior sau concomitent P.U.D.:

- **Planul Urbanistic General al Municipiului București**, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 269/2000 și prelungit prin H.C.G.M.B. nr. 232/2012;
- **P.U.Z. Sector 6**, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 2/26.01.2016;
- Metodologia utilizată și legislația aplicată:

Metodologia utilizată este în conformitate cu «Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic de detaliu» aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 37/N/08.06.2000.

Documentația are la bază următoarele legi modificate și completate ulterior:

- H.G. nr. 525/1996 republicată pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea nr. 50/1991 (completată, modificată și republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele - măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea 265/2006 privind protecția mediului;
- H.C.G.M.B. nr. 347/2010 privind aprobarea Programului Integrat de Gestionare a Calității Aerului în Mun. București - revizuit;

- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 592B/1997 pentru aprobarea normelor de igiena și a recomandărilor privind mediul de viață al populației – reactualizat și modificat;
- Legea nr. 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor (pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997);
- H.C.L.S. 6 nr. 54/28.03.2023 – “privind aprobarea Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism – P.U.D., în baza art.2 din

Ordinul nr. 2701/30.12.2010 – privind metodologia de informare și consultare pentru implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului;

- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- H.C.G.M.B. nr. 66/06.04.2006 Anexa Normelor privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Mun. București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație;
- Codul Civil.

CAPITOLUL II - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Caracterul zonei

Poziționat în sectorul 6 în partea de vest a orașului, aproape de Drumul Național Centura București (D.N.C.B.), la nord de Bvd-ul Timișoara și la sud de Str. Prelungirea Ghencea, arteră pe care are și număr poștal.

Conform P.U.Z. Sector 6 imobilul este tranzitat de Arterele propuse nr. 72, 73, 76 și de Str. Valea Călmățuiului.

Amplasarea în proximitatea Bvd-ului. Timișoara și a Str. Prelungirea Ghencea reprezintă un element de importanță ridicată prin caracterul acestor artere de penetrație în oraș și a legăturilor pe care le oferă cu centrul municipiului București, odată cu modernizarea lor conform P.U.Z. Sector 6. De asemenea, proximitatea D.N.C.B. și a liniei de cale ferată conferă o accebitate crescută imobilului studiat.

Zona prezintă un potențial major de dezvoltare, având reglementate funcțiuni mixte de servicii, comerț, locuire colectivă și acces la mijloace de transport în comun.

Amplasamentul are acces din Bvd. Timișoara prin str. Valea Călmățuiului, drum de pământ, nemodernizat.

2.2. Încadrarea în teritoriu

Amplasamentul este situat în zona de vest a Municipiului București, în Sectorul 6, în proximitatea D.N.C.B. și a liniei de cale ferată.

Zona studiată/terenul care face obiectul P.U.D. este mărginit de:

- vest – teren proprietate privată – nr. cad. 206848;
- nord-vest - teren necadastrat;
- nord – teren proprietate privată – nr. cad. 228608;
- est – teren proprietate privată – nr. cad. 208154, 202163;
- sud-est – teren proprietate privată – nr. cad. 220019;
- sud – teren necadastrat.

Amplasamentul are acces din bvd. Timișoara prin str. Valea Călmățuiului, reglementată prin P.U.Z. Sector 3, arteră ce va face legătura din bvd. Timișoara către str. Prelungirea Ghencea.

Zona este deservită de transport în comun de suprafață S.T.B. AUTOBUZE: 136, 221 (bvd. Timișoara) și 322, R422, R423, R425 (str. Prelungirea Ghencea).

Arealul studiat are în proximitate următoarele artere majore de circulație: D.N.C.B., bvd. Timișoara, str. Prelungirea Ghencea..

2.3. Cadrul natural și condiții geotehnice

Unitatea de relief în care este situată zona studiată este parte a Câmpiei Bucureștiului, care face parte la rândul său din Câmpia Vlăsiei, subunitate a Câmpiei Române.

Din punct de vedere geotehnic, terenul se încadrează în categoria asociată unui risc geotehnic redus.

Adâncimea maximă de îngheț este de 70-80 cm. Din punct de vedere seismic, zona se încadrează în macrozona de intensitate 8, pe o perioadă de revenire de 50 de ani.

Temperatura medie multianuală înregistrează valori de 10°C-11°C. Temperatura medie a lunii ianuarie este cuprinsă între -5°C și -3°C. Temperatura medie a lunii iulie este cuprinsă între 20°C și 23°C. Valorile maxime și minime înregistrate au oscilat între extremele de -32,2°C în ianuarie 1942 și de 41,1°C în august 1945.

Cantitățile medii ale precipitațiilor sunt sub 500 mm pe an.

Vanturile bat predominant din direcțiile:

- Nord-Est - cu o frecvență de 23,2% și o viteză medie de 3,5 m/s;
- Est - cu o frecvență de 12% și o viteză medie de 3,2 m/s;
- Sud-Vest - cu o frecvență de 8,1% și o viteză medie de 1,8 m/s.

Suprafața terenurilor este aproximativ plană și orizontală.

2.4. Infrastructură cai de comunicație - circulații

Trama stradală a arealului studiat este compusă din străzi propuse prin P.U.Z. sector 6 de categoria a III-a și a II-a.

Bvd. Timișoara, aflat în proximitatea nordică a terenului studiat, arteră existentă propusă spre modernizare, împreună cu str. Prelungirea Ghencea, aflată în proximitatea sudică, arteră existentă propusă spre modernizare, ambele de categoria întâi, preiau fluxurile de trafic din zonele funcționale și le dirijează în teritoriu.

Str. Valea Călmățuiului este parțial drum asfaltat, parțial drum de pământ, cu un profil variabil 7-12m.

Artera propusă nr. 72, reglementată prin P.U.Z. Sector 6, continuarea a str. Valea Călmățuiului, străbate terenul de la nord la sud, reprezintă o arteră de circulație de categoria a II-a și va avea un prospect de 23m (Figura 1).

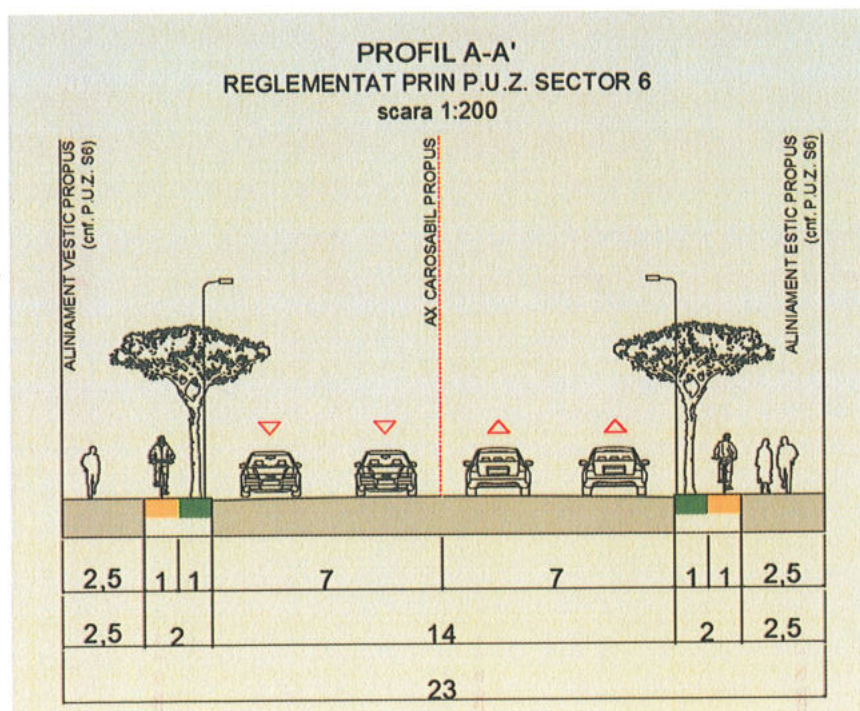


Fig.1

Arterele propuse nr. 73 și nr. 76, reglementate prin P.U.Z. Sector 6, periferice limitelor terenului pe direcția nord-sud, reprezintă artere de circulație de categoria a III-a și vor avea un prospect de 13m (Figura 2).

PROFIL B-B'
REGLEMENTAT PRIN P.U.Z. SECTOR 6
scara 1:200

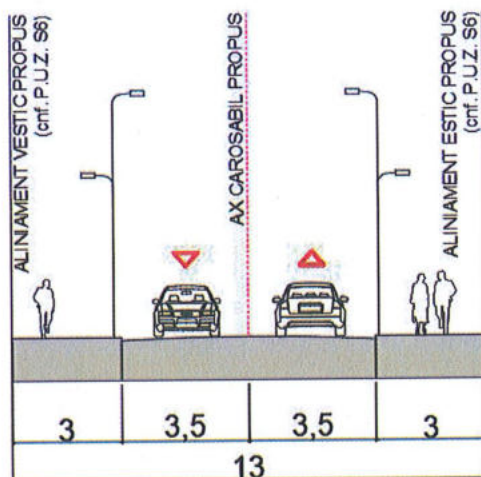


Fig.2

2.5. Regim juridic

Imobilul situat în intravilanul municipiului București, Prelungirea Ghencea nr. 402-412, N.C. 228609, Sectorul 6, reprezentând teren în suprafață de 103 301mp, este în proprietatea S.C. IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A. conform acte de proprietate.

Cum este menționat în certificatul de urbanism nr. 379/53G din 10.04.2023, emis de Primăria Sectorului 6, imobilul nu se află amplasat în zonele protejate definită prin P.U.Z. «Zone construite protejate – Municipiul București» aprobat prin H.C.L.M.B. nr. 279/2000 și nu este situat în raza de protecție a unui monument istoric.

2.6. Rețele tehnico - edilitare

Zona studiata prin P.U.D. nu beneficiază de toata gama de rețele tehnico - edilitare (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, rețea de gaze, telefonie fixă, etc.) iar pentru fazele de proiectare de urbanism și arhitectură se vor solicita avize de la instituțiile de profil.

2.7. Probleme de mediu

Terenul nu prezintă probleme de mediu.

2.8. Informarea și consultarea populației

Se vor realiza informări ale publicului pentru fiecare fază de proiectare conform O.G. 2701/2011 și H.C.L.S. 6 nr. 54/28.03.2023 - Anexa - *Regulament local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului.*

2.9. Situația existentă

Terenul este lipsit de construcții sau vegetație, dar în proximitatea acestuia sunt dezvoltate mai multe ansambluri de locuințe colective, zona dezvoltându-se în ultimii ani în acest sens. De altfel, în momentul de față este un areal destructurat, cu funcțiuni multiple și activități variate dezvoltate de-a lungul arterelor de importanță majoră la nivelul orașului.

CAPITOLUL III - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Prevederi ale documentațiilor de urbanism aprobate anterior

3.1.1. P.U.G. București

Conform P.U.G. București terenul se încadrează în U.T.R.-urile M2, M3, G2a și V1a.

U.T.R. M2 – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte;

P.O.T. max. = 70% cu posibilitatea creșterii la 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri);

C.U.T. max. = 3 mp.ADC/mp.teren;

R.h. max. = 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.

U.T.R. M3 – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4;

P.O.T. max. = 60% cu posibilitatea creșterii la 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri);

C.U.T. max. = 2,5 mp.ADC/mp.teren;

R.h. max. = 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.

U.T.R. G2a – subzona cimitirelor;

P.O.T. max. = suprafața totală pentru un loc de veci va fi de 7.5 - 10 mp., din care 15 % circulații carosabile și pietonale, 5 % plantații și 1 % construcții;

C.U.T. max. = 0,15 mp.ADC/mp.teren;

R.h. max. = nu este cazul.

U.T.R. V1a – Parcuri, grădini, scuaruri și fâșii plantate publice;

P.O.T. cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale max. = 15 %;

C.U.T. max. = 0,2 mp.ADC/mp.teren;

R.h. max. = cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P + 2 niveluri.

3.1.2. P.U.Z. Sector 6, București

Certificatul de urbanism cu nr. nr. 379/53G din 10.04.2023, emis de Primăria Sectorului 6 pentru acest imobil, precizează: Conform **P.U.Z. Sector 6, București**, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 2 din 26.01.2016, terenul se încadrează în U.T.R.-urile M2 și M3.

UTR M2 – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte.

P.O.T. max. = 70 %;

C.U.T. max. = 3 mp.ADC/mp.teren;

R.H. max. = 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.

UTR M3 – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri.

P.O.T. max. = 60 %;

C.U.T. max. = 2,5 mp.ADC/mp.teren;

R.H. max. = 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.

3.2. Dezvoltarea infrastructurii - modernizarea circulației

Documentația de urbanism P.U.Z. Sector 6, București prevede ca artera propusă nr. 72, respectiv str. Valea Călmățuiului, să aibă un prospect de 23m, arteră de categoria a II-a. Profilul fiind compus din carosabil de 14m (două benzi de câte 3,5m pe sens) și trotuare de câte 4,5m, care conțin și bandă de spațiu verde și bandă de biciclete, de câte 1m fiecare.

De asemenea, arterele propuse nr. 73 și nr. 76, dar și un segment din str. Valea Călmățuiului (cuprins între artera propusă nr. 73 și artera propusă nr. 72) vor fi străzi de categoria a III-a și au toate un prospect de 13m. Profilul fiind compus din carosabil de 7m (o bandă de 3,5m pe sens) și trotuare de câte 3m, care pot acomoda și bandă de biciclete, de câte 1m pe fiecare sens.

Bvd. Timișoara este propus prin P.U.Z. Sector 6 spre modernizare, ca stradă de categoria întâi și va avea un profil total de 45m, fiind compus din spină verde centrală de 6m, carosabil de câte 7m pe sens (format din două benzi pe sens de câte 3,5m fiecare), spațiu verde de aliniament care desparte zona carosabilă de locale (fiecare de câte 1m pe sens), locale de câte 3,5m pe sens, zone destinate circulației tramvaiului, fiecare de câte 3,5m pe sens, spațiu verde care desparte zona de tramvai de trotuar de câte 1,5m pe sens și trotuare de câte 3,5m pe sens.

Str. Prelungirea Ghencea este propusă prin P.U.Z. Sector 6 spre modernizare, ca stradă de categoria întâi și va avea un profil total de 45m, fiind compus din zonă de tramvai centrală de 10m, carosabil de 10,5m pe sens (câte trei benzi de câte 3,5m), spațiu verde de aliniament care desparte zona carosabilă de trotuar (de câte 2m pe sens fiecare) și trotuare de câte 5m fiecare.

Accesurile auto și pietonale se vor realiza prin arterele propuse nr. 72, 73 și 76, respectiv prin str. Valea Călmățuiului.

Pentru parcare și gararea autovehiculelor se va ține cont de H.C.G.M.B. nr. 66/2006 – *norme pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul municipiului București* și se va ține cont de normativele de proiectare NP 24/97 - *normativ de proiectare și execuția parcajelor pentru autoturism*, în acest sens au fost propuse parări supraetajate pentru fazele 1, 2 și 4 iar pentru faza 3 a fost propusă o parcare subterană.

Branșarea viitoarei investiții la rețelele publice se va realiza în condițiile avizelor de principiu pentru branșament și racord, care se vor obține la faza de autorizare de construire și care, totodată, vor face obiectul unui alt studiu de specialitate (*proiect de arhitectură*).

3.3. Zonificare funcțională – reglementări urbanistice, indicatori urbanistici propuși

Conform planșei de reglementări urbanistice 03.00, **documentația a fost etapizată în 4 faze.**

Se propune construirea unui ansamblu de imobile cu funcțiune mixtă:

- locuire colectivă cu R.H. = $2S+Ds+P+2E+Eth - 2S+Ds+P+3E+Eth - 2S+Ds+P+4E+Eth - 2S+Ds+P+5E+Eth - 2S+Ds+P+4E+5Er+Eth - 2S+Ds+P+6E+Eth - 2S+Ds+P+9E+Eth - 2S+Ds+P+9E+10-11Er+Eth - 2S+Ds+P+11E+Eth$, $H_{max} = 40m$,
- construcții de parcaje supraetajate;
- construcții anexe rețele interioare, accesuri/alei auto și pietonale, racord la drumul public, parări, spații verzi, împrejmuire teren și organizare de execuție.

BILANȚ TERITORIAL				
	EXISTENT cf. PUZ		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
S. TOTALĂ TEREN	103337.00	100.00	107301.50	100%
S. CIRCULAȚII PUBLICE	-	-	20247.59	18.87%
S. CIRCULAȚII PUBLICE AFERENT N.C. 228608*	-	-	3964.50	-
S. TEREN (fără circulații publice)			87053.91	100%
S. CONSTRUITĂ LA SOL	-	-	26126.20	30.01%
S. CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ	-	-	194602.00	2.24
S. SPAȚII VERZI (amenajate pe sol natural)	-	-	26116.19	30%
S. LOCURI DE JOACĂ	-	-	4989.40	5.73%
S. CIRCULAȚII DE INCINTĂ ȘI LOCURI DE PARCARE LA SOL	-	-	29822.12	34.26%
P.O.T.	60%		35%	
C.U.T.	2,5mp ADC/mp. teren		2,5mp ADC/mp. teren	
R.H. MAX.	-		2S+Ds+P+2E+Eth - 2S+Ds+P+3E+Eth - 2S+Ds+P+4E+Eth - 2S+Ds+P+5E+Eth - 2S+Ds+P+4E+5-6Er+Eth - 2S+Ds+P+6E+Eth - 2S+Ds+P+9E+Eth - 2S+Ds+P+9E+10-11E+Eth - 2S+Ds+P+11E+Eth	

Notă: *din suprafața imobilului cu nr. cad. 228608 se rezervă o suprafață de 3964,5mp destinată circulațiilor publice pentru imobilul cu nr. cad. 228609

Notă: rezultatele au fost calculate la suprafața terenului rezultat în urma rezervării suprafeței destinate circulațiilor publice

FAZA 1

UTR M2

P.O.T. max. = 30%

C.U.T. max. = 3 mp.ADC/mp.teren

Rh = 2S+Ds+P+2E+Eth - 2S+Ds+P+5E+Eth - 2S+Ds+P+9E+10-11Er+Eth - 2S+Ds+P+11E+Eth

H. max. = 40 m

BILANȚ FAZA 1				
	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
U.T.R.	M2			
S. TEREN FAZA 1 TOTAL	32853.49	100.00	32853.49	-
S. TEREN DESTINAT CIRCULAȚIILOR PUBLICE	-		6849.73	
S. TEREN FĂRĂ CIRCULAȚII PUBLICE	-		26003.76	100.00
S. CONSTRUITĂ LA SOL	-	-	6676.80	25.68%
S. CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ	-	-	62172.60	2.39
S. SPAȚII VERZI (amenajate pe sol natural)	-	-	7801.12	30%
S. LOCURI DE JOACĂ	-	-	1660.10	6.38%
S. CIRCULAȚII DE INCINTĂ, CIRCULAȚII PIETONALE ȘI LOCURI DE PARCARE LA SOL	-	-	9865.74	37.94%
P.O.T.	70%		30%	
C.U.T.	3mp ADC/mp. teren		3mp ADC/mp. teren	
R.H. MAX.	-		2S+Ds+P+2E+Eth - 2S+Ds+P+5E+Eth - 2S+Ds+P+9E+10-11Er+Eth - 2S+Ds+P+11E+Eth	

FAZA 2

UTR M3

P.O.T. max. = 35%

C.U.T. max. = 2,5 mp.ADC/mp.teren

Rh = 2S+Ds+P+3E+Eth - 2S+Ds+P+4E+Eth - 2S+Ds+P+4E+5-6Er+Eth - 2S+Ds+P+6E+Eth

H. max. = 22 m

BILANȚ FAZA 2				
	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
U.T.R.	M3			
S. TEREN FAZA 2 TOTAL	24842.53	100.00	24842.53	-
S. TEREN DESTINAT CIRCULAȚIILOR PUBLICE	-		4343.83	
S. TEREN FĂRĂ CIRCULAȚII PUBLICE	-		20498.70	100.00
S. CONSTRUITĂ LA SOL	-	-	6800.60	33.18%
S. CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ	-	-	41816.20	2.04
S. SPAȚII VERZI (amenajate pe sol natural)	-	-	6149.61	30%
S. LOCURI DE JOACĂ	-	-	1060.80	5.17%
S. CIRCULAȚII DE INCINTĂ, CIRCULAȚII PIETONALE ȘI LOCURI DE PARCARE LA SOL	-	-	6487.69	31.65%
P.O.T.	60%		35%	
C.U.T.	2,5mp ADC/mp. teren		2,5mp ADC/mp. teren	
R.H. MAX.	-		2S+Ds+P+3E+Eth - 2S+Ds+P+4E+Eth - 2S+Ds+P+4E+5-6Er+Eth - 2S+Ds+P+6E+Eth	

FAZA 3

UTR M3

P.O.T. max. = 35%

C.U.T. max. = 2,5 mp.ADC/mp.teren

Rh = 2S+Ds+P+4E+Eth - 2S+Ds+P+4E+5-6Er+Eth - 2S+Ds+P+6E+Eth

H. max. = 22 m

BILANȚ FAZA 3				
	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
U.T.R.	M3			
S. TEREN FAZA 3 TOTAL	18364.92	100.00	18364.92	-
S. TEREN DESTINAT CIRCULAȚIILOR PUBLICE	-		3726.55	
S. TEREN FĂRĂ CIRCULAȚII PUBLICE	-		14638.37	100.00
S. CONSTRUITĂ LA SOL	-	-	4123.80	28.17%
S. CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ	-	-	31316.40	2.14
S. SPAȚII VERZI (amenajate pe sol natural)	-	-	4391.51	30%
S. LOCURI DE JOACĂ	-	-	916.50	6.26%
S. CIRCULAȚII DE INCINTĂ, CIRCULAȚII PIETONALE ȘI LOCURI DE PARCARE LA SOL	-	-	5206.56	35.57%
P.O.T.	60%		35%	
C.U.T.	2,5mp ADC/mp. teren		2,5mp ADC/mp. teren	
R.H. MAX.	-		2S+Ds+P+4E+Eth - 2S+Ds+P+4E+5-6Er+Eth - 2S+Ds+P+6E+Eth	

FAZA 4

UTR M3

P.O.T. max. = 35%

C.U.T. max. = 2,5 mp.ADC/mp.teren

Rh = 2S+Ds+P+4E+Eth - 2S+Ds+P+4E+5-6Er+Eth - 2S+Ds+P+6E+Eth

H. max. = 22 m

BILANȚ FAZA 4				
	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
U.T.R.	M3			
S. TEREN FAZA 4 TOTAL	31240.60	100.00	31240.60	-
S. TEREN DESTINAT CIRCULAȚIILOR PUBLICE	-		5327.48	
S. TEREN FĂRĂ CIRCULAȚII PUBLICE	-		25913.12	100.00
S. CONSTRUITĂ LA SOL	-	-	8525.00	32.9%
S. CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ	-	-	59296.80	2.29
S. SPAȚII VERZI (amenajate pe sol natural)	-	-	7773.93	30%
S. LOCURI DE JOACĂ	-	-	1352.00	5.22%
S. CIRCULAȚII DE INCINTĂ, CIRCULAȚII PIETONALE ȘI LOCURI DE PARCARE LA SOL	-	-	8262.19	31.88%
P.O.T.	60%		35%	
C.U.T.	2,5mp ADC/mp. teren		2,5mp ADC/mp. teren	
R.H. MAX.	-		2S+Ds+P+4E+5-6Er+Eth - 2S+Ds+P+6E+Eth	

Notă: *rezultatele au fost calculate la suprafața terenului rezultat în urma rezervării suprafeței destinate circulațiilor publice

3.4. Dezvoltarea echipării edilitare

Branșarea viitoarei clădiri la rețelele publice se va realiza în condițiile avizelor de principiu pentru branșament și racord, care se vor obține la faza de autorizatie de construire și care totodată vor face obiectul unui alt studiu de specialitate (*proiect de arhitectură*).

3.4.1 Alimentarea cu apă

Alternativele privind asigurarea utilităților aferente celor două ansamblurile rezidențiale au fost analizate într-o etapă inițială a dezvoltării acestui proiect, dat fiind faptul că pe amplasament nu există rețele de utilități publice. Pentru alimentarea cu apă existau două alternative:

- alimentarea din rețea municipală de alimentare cu apă;
- alimentarea din surse proprii – foraje de alimentare, executate la mare adâncime.

Dintre aceste două alternative, s-a optat pentru extinderea rețelei municipale de alimentare cu apă existente pe Bd. Timișoara, administrată de societatea APA NOVA București S.A. (ANB) și branșarea la aceasta. Cea de-a doua alternativă implica utilizarea apei subterane din arealul municipiului București, care se consideră a fi o resursă strategică și, suplimentar, execuția și exploatarea unor foraje de mare adâncime pentru alimentarea unui complex rezidențial de mărirea celui care se va realiza în cadrul acestui proiect ar fi mai dezavantajoasă din punct de vedere tehnico-economic.

În zona terenului studiat, în afara limitelor de proprietate, APA NOVA deține în exploatare rețele publice de alimentare cu apă potabilă pe B-dul Timișoara.

Clădirile ce urmează a fi edificate au spații tehnice iar parcajele au spații de parcare autoturisme pe mai multe niveluri supraterane. Pentru asigurarea presiunii și debitelor necesare consumatorilor clădirii și a variațiilor orare de consum, în incinta parcajului din faza 3 se prevede realizare unei centrale termice și a unei gospodării de apă potabilă, cu rezervoare de apă, stație de pompe cu hidrofor.

3.4.2 Canalizarea apelor uzate

Pentru evacuarea apelor uzate menajere și asimilabil-menajere existau teoretic două alternative:

- evacuarea apelor uzate în rețeaua municipală de canalizare și epurarea acestora în Stația de epurare a apelor uzate Glina;
- epurarea apelor uzate pe amplasament și evacuarea acestora într-un receptor natural.

Dintre cele două alternative s-a optat pentru extinderea rețelei municipale de canalizare existente pe Bd. Timișoara, administrată de societatea APA NOVA București S.A. (ANB) și racordarea la aceasta.

Cea de-a doua alternativă nu este fezabilă, dat fiind faptul că în apropierea amplasamentului proiectului nu există niciun receptor natural.

Colectarea apelor menajere și a celor de ploaie se face în sistem separativ.

Apele uzate menajere se colectează prin rețele interioare și se evacuează gravitațional în colectorul principal de pe B-dul Timișoara.

Apele uzate menajere îndeplinesc condițiile de calitate impuse de normativul NTPA 002/ 2002, deversare în canalizarea orășenească, modificate și completate prin HG 325/2005.

Apele de ploaie - Apele de ploaie ale incintei se colectează de pe clădiri (canalizare interioară), de pe drumuri și accesuri și de pe spațiile verzi prin rigole și guri de scurgere.

Se face mențiunea că, apele de ploaie de pe circulațiile carosabile, accese auto și parări vor fi colectate separat de apele de ploaie de pe clădiri, fiind trecute prin separator de produse petroliere și de nămol SH, înainte de a fi deversate la rețeaua de canalizare. La ieșirea din separatorul SH, apele sunt

dirijate spre Bazinul de retenție BR ape de ploaie din subsolul 3, de unde se pompează spre căminul de racord CR.

Evacuarea apelor uzate la canalizarea publică se face cu respectarea din NTPA 002/2002, modificate și completate prin HG 325/2005.

Evacuarea apelor de ploaie se face împreună cu cele uzate menajere (sistem gravitațional), prin racordul în colectorul principal de pe B-dul Timisoara.

3.4.3 Rețele electrice

Soluția de alimentare cu energie electrică se va definitiva în cadrul Fișei de soluție sau Studiului de soluție, în cazul în care sunt necesare lucrări în 110 kV, MT, sau extinderi de rețele în JT.

Având în vedere edificările propuse a se realiza, s-a considerat structura de distribuție a posturilor de transformare, în funcție de consumuri la apartamente, spații de comerț, parcuri și spații tehnice.

Tabloul electric general va avea o putere electrică instalată P_i de cca 1400 kW, ce va alimenta tablourile electrice secundare ale consumatorilor electrici de la gospodăria de apă de incendiu, stația de pompe și hidrofor de apă de consum menajer, pompele de apă aferente bazinului de retenție apă de ploaie, lifturile corpurilor de clădiri.

Pentru consumatorii vitali se va prevedea un grup electrogen Diesel de tip stand by / de intervenție, cu pornire automată în maxim 15 secunde, complet automatizat și echipat, având autonomie de funcționare de 8 ore.

Măsurarea consumului se va face la nivel de medie tensiune pentru parcuri și spații tehnice (trifazate), și la consumatori.

Contorizarea consumurilor de energie electrică se va face la contorul general și la nivel de consumator. Clădirea va fi echipată cu instalație exterioară de legare la pământ și paratrăsnet.

3.4.4 Rețele de gaze

Pentru alimentarea cu combustibil pentru prepararea hranei, încălzirea rezidențială și prepararea apei calde menajere existau două alternative:

- alimentarea cu gaze naturale din rețeaua municipală de gaze naturale;
- alimentarea cu GPL din recipiente montate în incinta ansamblurilor rezidențiale. Dintre cele două alternative s-a optat pentru extinderea rețelei municipale de gaze naturale existente pe Bd. Timișoara, administrată de societatea Distrigaz Sud Rețele GDF Suez (Distrigaz) și racordarea la aceasta.

Cea de-a doua alternativă nu este fezabilă, din rațiuni economice, precum și de securitate și siguranță a rezidenților.

La amplasarea edificabilului sunt respectate zonele de siguranță și protecție față de conductele de gaze naturale existente, conf. prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 și Ordinul 47/2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului, și a normativului NTPEE-2008. În zona de protecție și siguranță nu se execută lucrări fără aprobarea prealabilă a operatorului Sistemului de distribuție.

Racordul (branșamentul) la rețeaua publică de gaze existentă, firida de gaze, echipamentul de măsurare a consumului din firidă, echipamentul de reglare a presiunii se vor analiza și realiza din punct de vedere tehnic de către Distrigaz Sud Rețele.

Branșamentul va fi prevăzut cu regulator general, conf. NTPEE – 2008. Din branșament, distribuția la consumatorii individuali este realizată prin rețele interioare.

Contorizarea se face la nivel general și la nivel individual, la consumator.

3.4.5 Rețele telefonice

În limitele de proprietate ale terenului studiat nu sunt rețele de telefonie.

3.4.6 Rețele de termoficare

În limitele de proprietate ale terenului studiat nu sunt rețele de termoficare.

Pentru furnizarea agentului termic necesar încălzirii rezidențiale și a preparării apei calde menajere, există două alternative:

- utilizarea centralelor termice individuale, care funcționează cu gaze naturale;
- utilizarea agentului termic furnizat de CTE Vest.

Cele două variante vor fi studiate la faza D.T.A.C.

3.4.7 Societatea de Transport București

Zona este deservită de transport în comun de suprafață S.T.B. AUTOBUZE: 136, 221 (bvd. Timișoara).

3.5 Spații verzi și Parcul Rozelor

Parcul Rozelor va fi amenajat în vecinătatea zonei de protecție cu regim sever instituită pentru aducțiunea de apă NH Dragomirești – NH Bragadiru.

De asemenea, se vor amenaja plantații de arbuști de aliniament, de-a lungul drumurilor interioare, atât ca spațiu verde adiacent trotuarelor, cât și ca zonă verde în definirea străzilor interioare mai importante.

Minim 30% din suprafața terenului rezultat în urma rezervării suprafețelor necesare realizării circulațiilor publice va fi amenajat ca spațiu plantat de sol natural.

Suplimentar suprafeței destinate amenajării ca spațiu plantat se vor amplasa locuri de joacă dimensionate corespunzător pentru a putea acoperi nevoile viitorilor rezidenți

CAPITOLUL IV – CONCLUZII, ACȚIUNI DE DEZVOLTARE ȘI IMPLEMENTARE

Amplasamentul este situat într-o zonă destructurată, cu inserții de ansambluri de locuințe colective și funcțiuni complementare, foste zone industriale, funcțiuni specifice zonelor periferice, complementare circulațiilor de centură și cu o tramă stradală reglementată prin P.U.Z. Sector 6.

Funcțiunile propuse prin prezentul P.U.D. se încadrează alături de celelalte inserții asemenea în zonă și respectă prevederile regulamentului P.U.Z. Sector 6, București.

Pentru amplasamentul propus, racordarea la rețelele de utilități va respecta recomandările și obligativitățile indicate prin avizele obținute.

Sunt respectate zonele de siguranță și protecție față de toate tipurile de rețele și trasee de cabluri, conf. prevederilor legale și a normativelor specifice, ce sunt indicate în avizele obținute de la deținătorii de utilități.

Lucrările de racordare la utilitățile existente vor fi suportate de beneficiarul investiției, conform avizelor ce se vor obține ulterior, conform legislației în vigoare.

Lucrările vor respecta legislația în vigoare, Legea 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, respectiv distanțele prevăzute în HG nr. 930/2005, SR nr. 8591/1997 și Legea 224/2015 care modifică și completează Legea nr. 241/2006.

Întocmit,

URB. ADRIAN CONSTANTIN RĂDULESCU





SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 5991/696 din 22.07. 2026

ÎN SCOPUL: construire ansamblu rezidențial și imobile cu funcțiune mixtă.

Ca urmare a Cererii adresate de S.C. IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A. reprezentată prin S.C. MODERN CITY DEVELOPMENT S.R.L. cu domiciliul / sediul în județul -, municipiul / orașul / comuna București, satul / sectorul 1, cod poștal -, drumul Pădurea Mogoșoaia nr. 31-41, bloc -, scara -, etaj -, ap. -, telefon / fax -, e-mail -, înregistrată la nr. 54041 din 07.04.2026,

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul București, sectorul 6, cod poștal -, prelungirea Ghencea nr. 402-412, 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 Aron Mihai-Florin sub nr. 461/17.03.2016, S.C. IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A. deține teren în suprafață de 103.337 mp, număr cadastral 228609, din imobilul pentru care se folosește nr. 402-412 pe prelungirea Ghencea. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 228609 cu încheierea nr. 16227/17.03.2016 (dezmembrare, convenție, notare schimbare denumire firmă, actualizare număr cadastral și refacere limite). Accesul la imobil se realizează din artera de circulație drumul Valea Călmățuiului - face parte din categoria domeniu public al municipiului București administrat de A.D.P. D.U. Sector 6.

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: teren în suprafață de 103.337 mp.

Se solicită: construire ansamblu rezidențial și imobile cu funcțiune mixtă.

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

- 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 zonele fiscale **B** și **D**.

3. REGIMUL TEHNIC

Autorizația de construire se va emite în conformitate cu Legea nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare și a P.U.Z. Coordonator Sector 6.

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

Terenul se află situat în zonă cu servitute aeronautică.

Terenul este situat în proximitatea imobilului din b-dul Timișoara nr. 108 B, sector 6 – pe care Sectorul 6 al Municipiului București intenționează să construiască o stație de sortare a deșeurilor și a altor construcții, instalații și echipamente specifice destinate prestării serviciului de salubritate.

Pentru acest teren a fost elaborată documentația de urbanism P.U.D. „Prelungirea Ghencea nr. 402-412, lot 1”, aprobată cu H.C.L. Sector 6 nr. 341/2016. Având în vedere că propunerea prezentată nu respectă regulamentul aprobat se permite construirea unui ansamblu rezidențial și imobile cu funcțiunea mixtă 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, accesele auto și pietonale, conformarea arhitectural – volumetrică și conformarea spațiilor publice. 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 a străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,00 metri, continuat cu tangenta sa la 45 grade.

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 vor respecta:

- 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.

Platformele organizate pentru depozitarea recipientelor de colectare a gunoiului menajer (în cazul în care nu au fost prevăzute camere speciale de depozitare în interiorul clădirii), suprafața de depozitare a platformelor se va dimensiona pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia. Nu se recomandă proiectarea și amenajarea de platforme prea mari, care implică ocuparea unor suprafețe de teren cu alte destinații (spații verzi etc.) și care pot genera ușor disconfort și insalubritate. Platformele se vor amenaja la o distanță conform prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese 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 Agrement 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. Spațiul dintre aliniament (limita dintre proprietate și domeniul public) și alinierea principală a clădirilor va fi tratat în mod obligatoriu ca spațiu verde sau spațiu liber de circulație pietonală. 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.

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

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

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 o dată suprafața transferată în domeniul public. În cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, C.U.T. se calculează având la bază 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.

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[^]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 deșeurilor provenite din construcții și desființări, să nu abandoneze sau să depoziteze deșeurile 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 emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

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

În aceste condiții:

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

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

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

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE VA FI 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 - S.C. URBAN S.A.

Alte avize / acorduri:

- ☒ acord unic
- ☒ aviz Comisia Tehnică de Circulație – P.M.B.
- ☒ aviz Brigada Rutieră
- ☒ aviz A.A.C.R.

☐ transport urban

d.2. avize și acorduri privind:

- ☒ securitatea la incendiu
- ☒ protecția civilă
- ☒ sănătatea populației

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

d.4. studii de specialitate (1 exemplar original): ☒ P.U.D. aprobat conform legislației în vigoare; ☒ studiu geotehnic; ☒ studiu de însoțire; ☒ 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): acord unic, timbru de arhitectură, autorizație de construire.

Avizele în termen, obținute conform Certificatului de urbanism nr. 379/53G din 10.04.2023, rămân valabile pentru actualul certificat de urbanism.

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,

PAUL-CRISTIAN MOLDOVAN

DEMIREL SPIRIDON



ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

Șef serviciu: ing. Adriana Gheorghe
Întocmit - 2 ex.: cons. Alexandra Crudu

Achitat taxa de 1.050,00 lei, conform O.P. nr. 6776865 din 06.04.2026

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

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

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

Nr. _____ din _____ 2026

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. 54041 din 07.04.2026



IE 216913

IE 228608

IE 208194

IE 202163

IE 228809

IE 228609
Prel. Ghencea, Nr. 402-412

IE 220019

IE 206302

IE 206846

IE 206303

IE 208871

IE 220020

IE 216096

