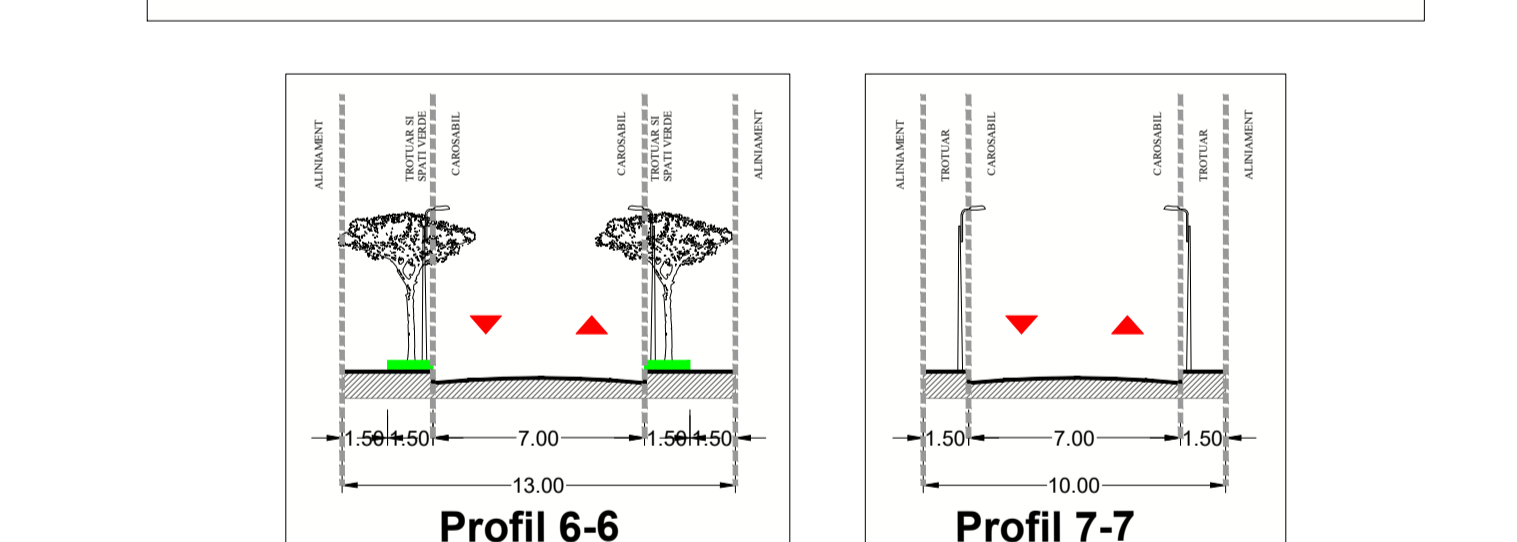
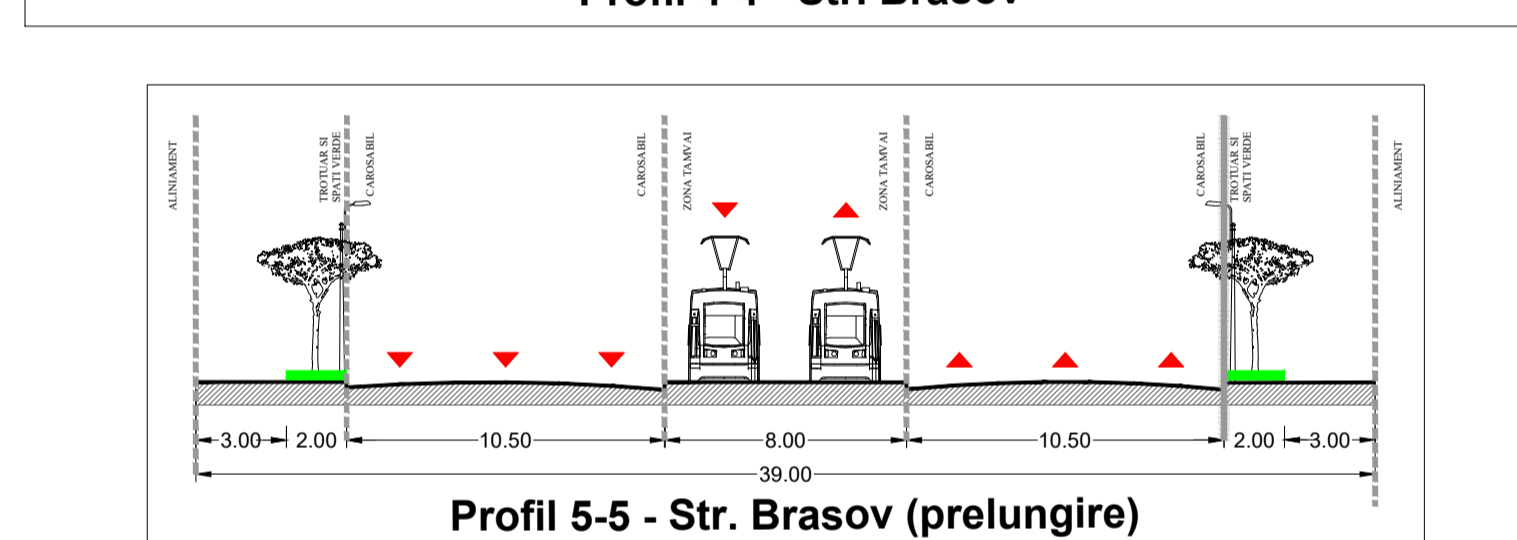
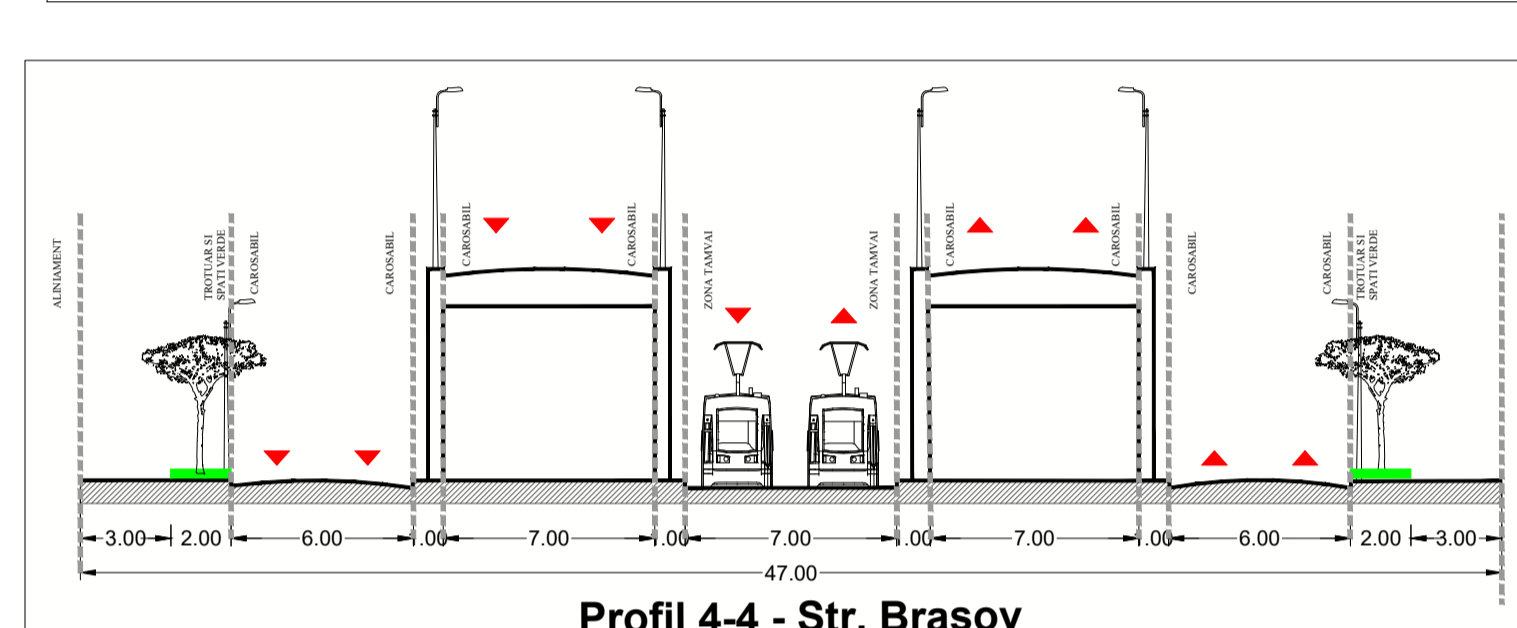
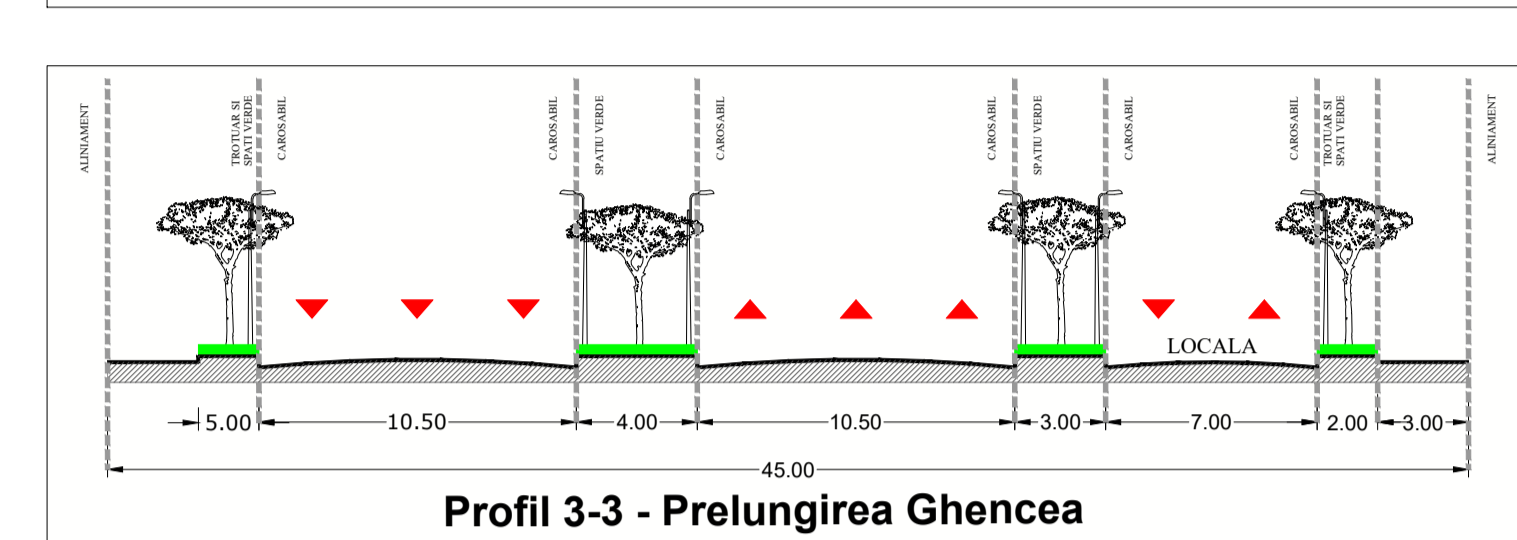
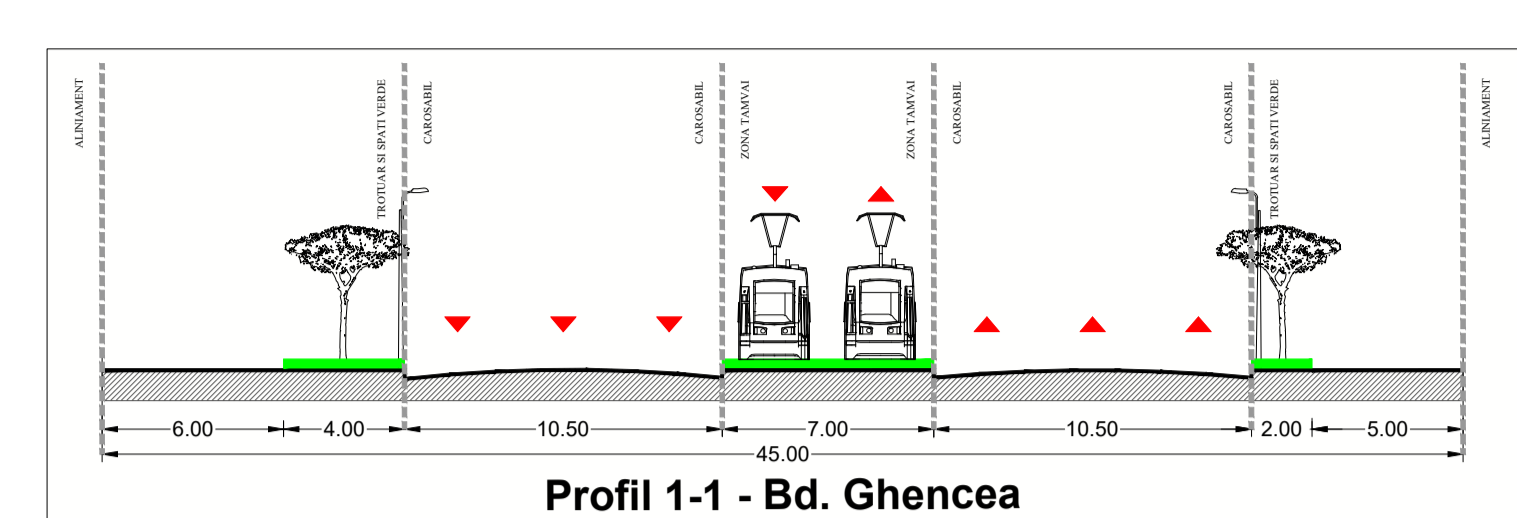


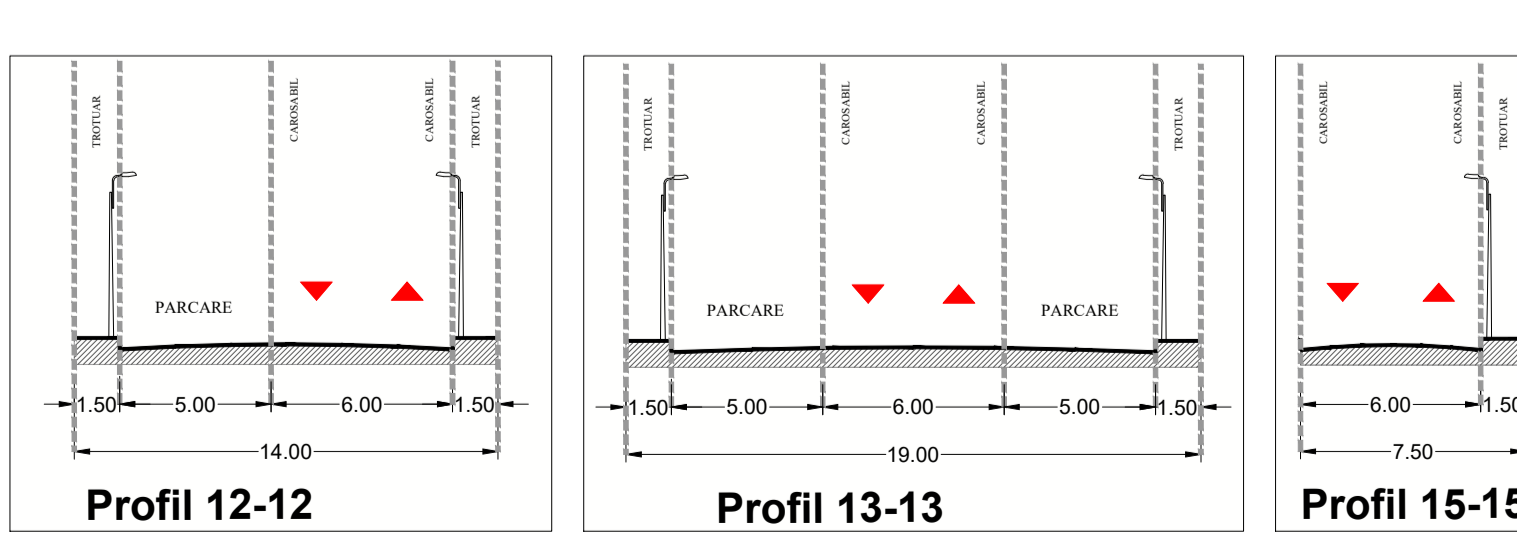
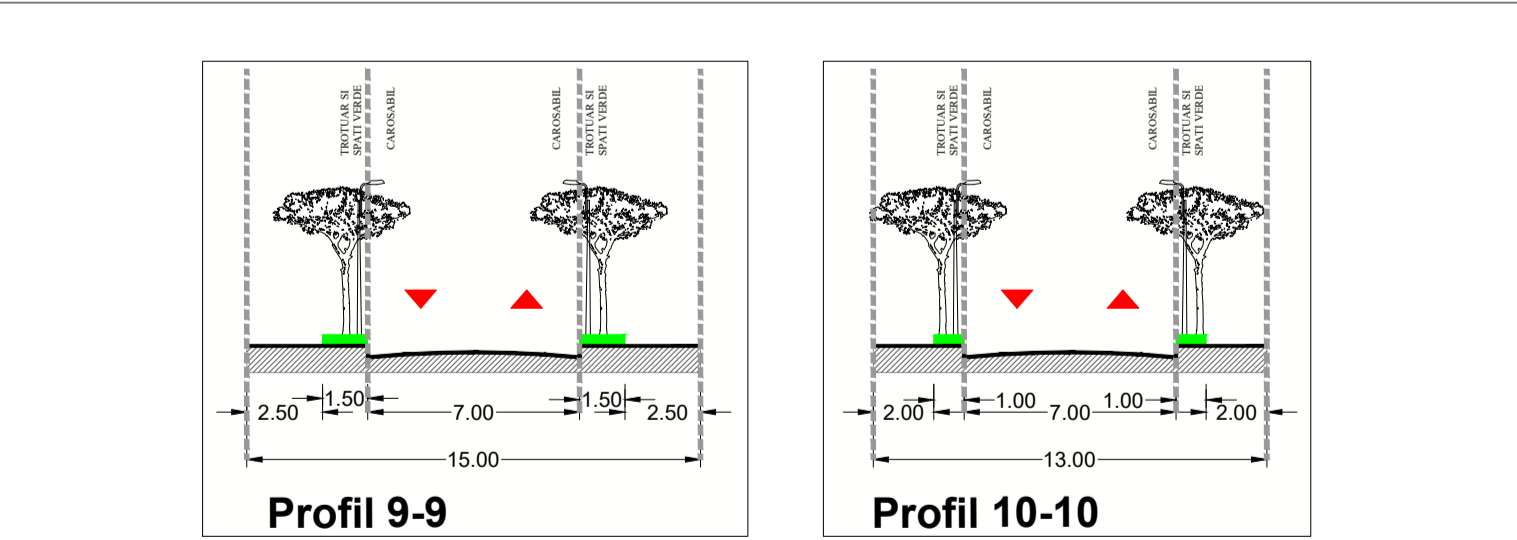


### PROFILURI STRADALE - sc. 1/250

Circulatii publice propuse conform P.U.Z. Coordonator sector 6



### Circulatii de incinta prouise prin P.U.D.



P.U.D. "CONSTRUIRE LOCUINTE CU PARTII SPECIAL PENTRU PROFESIUNI LIBERALE, COMERT SI ACTIVITATI ASOCIATIVE DIVERSE, BRANSARE SI RACORDARE LA UTILITATI, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRARI"  
Bd. Ghencea nr. 83, NC 201023, sector 6, Bucuresti



### 3.2 PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE

- LEGENDA**
- Limita Masterplan Bd. Ghencea 77, 77A, 81, 83, 85
  - Limita teren ce a generat P.U.D. Ghencea 83, NC 201023 - Suprafata = 80.637,33 mp
  - Limita teren Ghencea 77 - in constructie conf. A.C. 292, 293, 294, 295 /18.08.2022
  - Limita P.U.Z. Coordonator sector 6 aprobat cu H.C.G.M.B. 2/2016
  - Limita P.U.Z. Trama stradala si inchidere Inel Median zona sud (sector 5)
  - Limita P.U.D. Ghencea 79D H.C.L. S6 205/2023
  - Limita administrativa a Sectorului 6 cu sector 5
  - Limite UTR - conform documentati de urbanism aprobate
- Zonificare functionala existenta, in teren**
- Construcii pentru birouri, comert si servicii - P-P+1
  - Construcii pentru depozitare, comert si servicii - P-P+1
  - Amenajari pentru sport si agrement
  - Spatii verzi amenajate aferente circulatiilor
- Reglementari urbanistice - Zonificare functionala conform P.U.Z. Coordonator sector 6, H.C.G.M.B. 2/2016**
- CB3 - Zona polilor urbani principali
  - M2 - Zonă mixta cu regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi de max P+14 cu accente înalte
  - M3 - Zonă mixta, cu regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri
  - V3b - Zona complexelor și bazelor sportive
- Reglementari urbanistice - Zonificare functionala conform P.U.G. Municipiul Bucuresti**
- V3b - Zona complexelor și bazelor sportive
- Reglementari urbanistice conform P.U.Z. Trama stradala si inchidere Inel Median zona sud (sector 5)**
- CA - Zona centrala cu functiunea de centru pentru afaceri in cladiri de inaltime mare si accente de pana la 100 metri
  - S - Zona cu destinatie speciala cu caracter urban

- Circulatii**
- Circulatii carosabile
  - Circulatii pietonale
  - Pasaje auto supratere propuse conform P.U.Z. Coordonator sector 6
  - Zone expropriate sau in curs de expropriere, in vederea largirii arterelor de circulatie
  - Linii tramvai
  - Spatii verzi aferente circulatiilor
- Rețele**
- Retea electrica - cabluri sub tensiune
  - Retea gaze naturale - conducte subterane
- Propuneri P.U.D. - Reglementari urbanistice**
- CB3 - Zonă locuina cu partii speciale, birouri si activitati diverse cu inaltime maxime de 25+P+15E
  - Zona comert si servicii la parterul locuintelor
  - Zona invatamant: scoala si gradinita
  - Spatii verzi amenajate de incinta
  - Limita maxima edificabil
  - Limita orientativa balcoane
  - Limita orientativa subsol
  - Accesuri carosabile in incinta
  - Accesuri pietonale in incinta
  - Retrageri minime de la limitele proprietatilor si de la alimentatiile propuse
  - Retrageri minime de la limitele proprietatilor
  - Spatii comerciale, administrative, acces, pergole, semnalistica

COORDONATELE PUNCTELOR DE CONTUR

NUMAR CADASTRAL 201023

Nr. Pnt.	X	Y
1	324010.415	582878.501
2	323983.187	582882.391
3	323982.023	582873.109
4	323949.135	582878.035
5	323946.781	582879.997
6	323951.699	582917.530
7	323873.386	582891.630
8	323853.752	582885.136
9	323813.807	582870.613
10	323914.892	582672.502
11	323962.955	582578.513
12	323982.153	582541.868
13	323994.933	582516.074
14	324127.479	582546.171
15	324133.311	582547.495
16	324174.112	582489.118
17	324191.213	582494.503
18	324328.808	582536.886
19	324178.037	582554.040
20	324191.514	582624.973
21	324169.582	582629.124
22	324077.603	582646.818
23	324102.249	582765.484
24	324053.274	582774.997
25	324072.386	582870.796

Suprafata = 80637,33mp

**BILANT COMPARATIV**

ZONA - UTR	CONFORM PUZ COORDONATOR SECTOR 6						PROPOS									
	CB3		M2		V3b		GENERAL		CB3		M2		V3b		GENERAL	
	MP	%	MP	%	MP	%	MP	%	MP	%	MP	%	MP	%	MP	%
SUPRAFATA TEREN GENERAL	80,637.33				100,00				80,637.33				100,00			
SUPRAFATA T1 - circulatii publice	12,222.33				15.16				12,222.33				15.16			
SUPRAFATA TEREN dupa modernizare drum	68,415.00				84.84				68,415.00				84.84			
SUPRAFATA UTR - zone functionale	65,855.00	81.67	1,005.00	1.25	1,555.00	1.93	68,415.00	100.00	65,855.00	81.67	1,005.00	1.25	1,555.00	1.93	68,415.00	100.00
SUPRAFATA SPATII VERZI*	19,756.50	30.00	301.50	30.00	1,088.50	70.00	21,146.50	30.91	19,756.50	30.00	301.50	30.00	1,088.50	70.00	21,146.50	30.91
SUPRAFATA CIRCULATII	-	-	-	-	-	-	9,878.25	15.00	150.75	15.00	77.75	5.00	10,106.75	14.77	-	-
SUPRAFATA CONSTRUITA/P.O.T.	46,098.50	70.00	703.50	70.00	466.50	69.09	47,268.50	30.00	46,098.50	70.00	703.50	70.00	466.50	69.09	47,268.50	30.00
SUPRAFATA DESFAURATA/C.U.T.	296,347.50	4.50	3,015.00	3.00	544.25	0.35	299,906.75	4.38	296,347.50	4.50	3,015.00	3.00	544.25	0.35	299,906.75	4.38
Rh maxim	nelimitat		P+12E+2E retras		P+2E		nelimitat		nelimitat		P+12E+2E retras		S+P+2E		25+15E	
Rh minim	nelimitat		39 + 6 retras		10		nelimitat		nelimitat		39 + 6 retras		10		60	

\*Realizarea oricarei constructii noi va fi conditionata de amenajarea si intretinerea corespunzatoare a unui spatiu verde cu suprafata de cel putin 30% din suprafata totala a parcelei afectata proiectului, din care cel putin 2/3 va fi pe sol permeabil, iar restul va avea asigurata o grosime a solului care sa permita dezvoltarea vegetatiei de talia arbusiilor sau pomilor mici si conditii de drenare a excesului de umiditate.

**VEGO**  
VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.

NUME PROIECT: P.U.D. "CONSTRUIRE LOCUINTE CU PARTII SPECIAL PENTRU PROFESIUNI LIBERALE, COMERT SI ACTIVITATI ASOCIATIVE DIVERSE, BRANSARE SI RACORDARE LA UTILITATI, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRARI"

ADRESA: Bd. Ghencea nr. 83, sector 6, Bucuresti

SCARA: 1:1000

DATA: 2024

NUME PLANSA: PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE

FAZA: PUD

PLANSĂ NR.: U 3.2

VERIFICARE INVENIA: DESTINATIE, LOCATIE, FAZA, EMITENT, SPECIALIT, NR. PLAN, FISIER, REV.

GHEBUC PUD VIDE URBU 3 2DWG 00









- LEGENDA**
- Limite Masterplan Ghencea 77, 77A, 81, 83, 85
  - Limite terenuri ce au generat 3 P.U.D.-uri - Suprafata totala = 107.395 mp
  - Limite teren Ghencea 77 - in constructie conf. A.C. 292, 293, 294, 295 /18.08.2022
  - Limite P.U.Z. Coordonator sector 6 aprobat cu H.C.G.M.B. 2/2016
  - Limite P.U.Z. Trama stradala si inchidere Inel Median zona sud (sector 5)
  - Limite P.U.D. Ghencea 79D H.C.L. S6 205/2023
  - Limite administrativa a Sectorului 6 cu sector 5
  - Limite zone expropriate sau in curs de expropriere, in vederea largirii arterelor de circulatie

- SITUATIA EXISTENTA IN ZONA STUDIATA**
- Terenuri existente in vecinatati/platfoame, zone neamenajate
  - Construcții existente P-P+4
  - Construcții existente - P+4-P+14
  - Amenajari pentru sport si agrement
  - Spatii verzi si locuri de joaca amenajate in jurul locuintelor colective

- CIRCULATII**
- Circulatii carosabile publice
  - Circulatii pietonale publice
  - Pasaje auto supraterrane propuse conform P.U.Z. Coordonator sector 6
  - Linii tramvai

- PROPOUNERI MASTERPLAN - 3 P.U.D.**
- Cladiri locuinte cu parti special, birouri si activitati diverse cu Rh max. de 2S+P+15E
  - Cladiri locuinte colective +11E-P+14E
  - Zone comert si servicii la parterul locuintelor
  - Zona invatamant: scoala si gradinita
  - Spatii verzi amenajate
  - Limite orientative balcoane
  - Spatii comerciale, administratie, acces, pergole, semnalistica

COORDONATELE PUNCTELOR DE CONTUR

Nr. punct	X	Y
1	324235.803	582739.798
2	324254.750	582848.581
3	324240.857	582850.377
4	324106.215	582868.401
5	324294.950	582868.104
6	324072.387	582870.707
7	324053.274	582774.997
8	324102.249	582765.484
9	324190.008	582748.439

Suprafata = 19212.96 mp

NUMAR CADASTRAL 201023

Nr. punct	X	Y
1	324010.415	582878.501
2	323983.187	582892.291
3	323983.023	582873.109
4	323949.135	582878.035
5	323946.781	582879.997
6	323951.699	582917.530
7	323873.306	582891.630
8	323853.752	582861.136
9	323813.807	582870.613
10	323914.892	582672.502
11	323962.955	582578.513
12	323982.153	582581.868
13	323994.933	582516.074
14	324127.479	582546.171
15	324133.311	582547.495
16	324174.112	582489.118
17	324191.213	582494.503
18	324328.808	582536.886
19	324178.037	582554.040
20	324191.514	582624.973
21	324169.582	582629.124
22	324077.603	582646.818
23	324102.249	582765.484
24	324053.274	582774.997
25	324072.386	582870.796

Suprafata = 80637.33 mp

NUMAR CADASTRAL 201019

Nr. punct	X	Y
1	324327.805	582531.424
2	324190.197	582487.892
3	324165.397	582480.243
4	324178.735	582436.909
5	324189.259	582422.490
6	324199.088	582420.620
7	324227.363	582439.277
8	324281.383	582477.803
9	324323.018	582506.676

Suprafata = 7544.60 mp

NUMAR CADASTRAL 201008

Nr. punct	X	Y
1	324311.090	582601.474
2	324201.929	582602.908
3	324191.518	582624.969
4	324178.037	582554.040
5	324307.709	582539.286
6	324307.542	582539.535
7	324307.104	582540.130
8	324306.642	582540.707
9	324306.155	582541.263
10	324305.646	582541.799
11	324305.115	582542.312
12	324304.563	582542.803
13	324303.990	582543.271
14	324303.399	582543.714
15	324302.789	582544.132
16	324302.163	582544.524
17	324301.521	582544.889
18	324300.864	582545.227
19	324300.193	582545.538
20	324299.599	582546.031
21	324297.493	582546.378
22	324306.805	582586.852
23	324268.350	582594.489
24	324269.206	582599.417

Suprafata = 7722.18 mp

NUMAR CADASTRAL 201018

Nr. punct	X	Y
1	324375.211	582837.536
2	324352.518	582839.592
3	324261.293	582847.858
4	324354.842	582848.809
5	324254.750	582848.581
6	324235.807	582739.802
7	324353.320	582718.017
8	324356.681	582734.044
9	324376.057	582836.606
10	324375.091	582836.901

Suprafata = 13987.00 mp

**VEGO**  
VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.  
SOCIETATE CU RASPUNDERE LIMITATA

NUMAR PROIECT: 07  
SCALA: 1:1000  
DATA: 2024

NUMAR PLANSA: U 07

PROIECTANT: Ing. Ionel Dancu  
VERIFICATOR: Ing. Ionel Dancu  
AUTORIZATOR: Ing. Ionel Dancu

NUMAR PLANSA: U 07



SECTOR 5- MUNICIPIUL BUCURESTI







ROMÂNIA  
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1310/1369 din 14.12. 2023

**ÎN SCOPUL:** construire locuințe cu partiu special pentru profesii libere, comerț și activități asociative diverse, bransare și racordare la utilități, împrejmuire teren și organizare executare lucrări.

Ca urmare a Cererii adresate de **S.C. BLUEPARK DEZVOLTARE S.R.L. reprezentată prin S.C. VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.**, cu domiciliul / sediul în județul   , municipiul / orașul / comuna București, satul / sectorul 2, cod poștal   , str. Baia de Aramă nr. 1, bloc   , scara   , etaj parter, ap.   , cam. 5, telefon / fax   , e-mail   , înregistrată la nr. 54968 din 16.11.2023,

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul **București**, sectorul 6, cod poștal   , b-dul Ghencea nr. 83, 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 Contractului de vânzare-cumpărare autentificat de notarul public Marinceș Eugen sub nr. 1139/14.06.2006 și a Extrasului de Carte funciară nr. 101133/24.10.2023, S.C. BLUEPARK DEZVOLTARE S.R.L. deține imobilul (teren în suprafață de 80.639 mp, număr cadastral 201023 - număr cadastral vechi 7069) situat în b-dul Ghencea nr. 83. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 201023 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 51463) cu Încheierile nr. 13756/21.06.2006 (cumpărare), nr. 66292/07.08.2019 (notare promisiune de constituire drept de servitute cu termen de încheiere a contractului în formă autentică cel mai târziu la data de 18.04.2020 în favoarea S.C. STEN CONSULTING S.R.L.) și nr. 66293/07.08.2019 (notare Declarație autenticată cu nr. 3715/02.08.2019 prin care proprietarii tabulari se obligă să respecte dreptul de uz și servitute de trecere pe o suprafață de 296 mp în favoarea S.C. E-DISTRIBUȚIE MUNTENIA S.A.).

Cu Încheierea nr. 34624/01.04.2022 se notează Referatul nr. 34624/2022 cu privire la suprapunerea imobilului cu imobilul identificat cu numărul cadastral 243249.

**2. REGIMUL ECONOMIC**

**Existent:** teren în suprafață de 80.639 mp.

**Se solicită:** construire locuințe cu partiu special pentru profesii libere, comerț și activități asociative diverse, bransare și racordare la utilități, împrejmuire teren și organizare executare lucrări.

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

- parțial în zona **CB3** – subzona polilor urbani principali. **P.O.T.** maxim = 70%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 80% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru diferite utilizări; **C.U.T.** maxim = 4,5 mp ADC/mp teren. Pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului și

- parțial în zona **V3b** – subzona complexe și baze sportive. **P.O.T.** maxim cu construcții, circulații, platforme = 30%; **C.U.T.** maxim = 0,35 mp ADC/mp teren sau conform normelor specifice în vigoare și documentațiilor de urbanism conform legii.

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.**

**Terenul se află situat în zonă cu servitute aeronautică – zona 7. În vederea autorizării construcțiilor cu înălțimi mai mari de 45,00 m este necesară obținerea avizului Autorității Aeronautice Civile Române.**

Se permite construirea unor locuințe cu partiu special pentru profesii libere, comerț și activități asociative diverse 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.

Pentru zona **CB3**: **P.O.T.** maxim = 70%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 80% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru diferite utilizări; **C.U.T.** maxim = 4,5 mp ADC/mp teren.

Pentru zona **V3b**: **P.O.T.** maxim cu construcții, circulații, platforme = 30%; **C.U.T.** maxim = 0,35 mp ADC/mp teren sau conform normelor specifice în vigoare și documentațiilor de urbanism conform legii.

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.

Nr. înreg. **54968** din **16.11.2023**



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 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 Agreement București sau de Primăria Sectorului 6; parcelele 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.

Se permite împrejmuirea terenului astfel: gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri, vor avea un soclu opac de circa 0,60 metri, partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor fi dublate de gard viu; pe limitele laterale și posterioare, gardurile vor fi opace cu înălțimi de 2,50 metri; spre trotuare și circulații pietonale, nu sunt obligatorii garduri, dar se poate propune marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc. 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 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 (1): Conform Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare: Art. 11, alin. (7) Se pot executa fără autorizație de construire:

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

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

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

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

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

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

**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI**

**Alcaea 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 adevărate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității autorizarea execut

rea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării publice competente cu privire la menținerea cererii pentru construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori p solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are c

rii procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, ca 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. E-Distribuție Muntenia S.A.

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

alimentare cu energie termică - C.M. Termoenergetica București S.A.

aviz Brigada Rutieră

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

aviz A.A.C.R.

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

salubritate - operator autorizat

transport urban - S.T.B. S.A.

*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 atestare fiscală;

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

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

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

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

Avizele în termen, obținute conform Certificatului de urbanism nr. 800/77G din 06.09.2022, 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,

CIPRIAN CIUCU

DEMIREL SPIRIDON



ARHITECT SEF,

ARH. MARCEL FILORENTIN BERA

Director gen. adj.: arh. Mihail Muntean

Șef serviciu: ing. Adriana Gheorghe

Întocmit - 2 ex.: cons. Alexandra Crudu

Achitat taxa de  797,00/17,00  lei, conform Chitanței nr.   -   din  16.11.2023/11.12.2023

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de  18.12.2023

Nr. înreg. 54968 din 16.11.2023



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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA  
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ 2023

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,

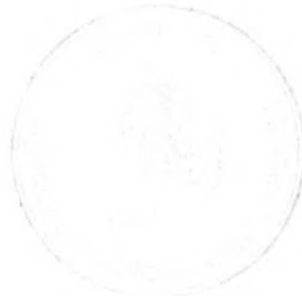
SECRETAR GENERAL,

L.S.

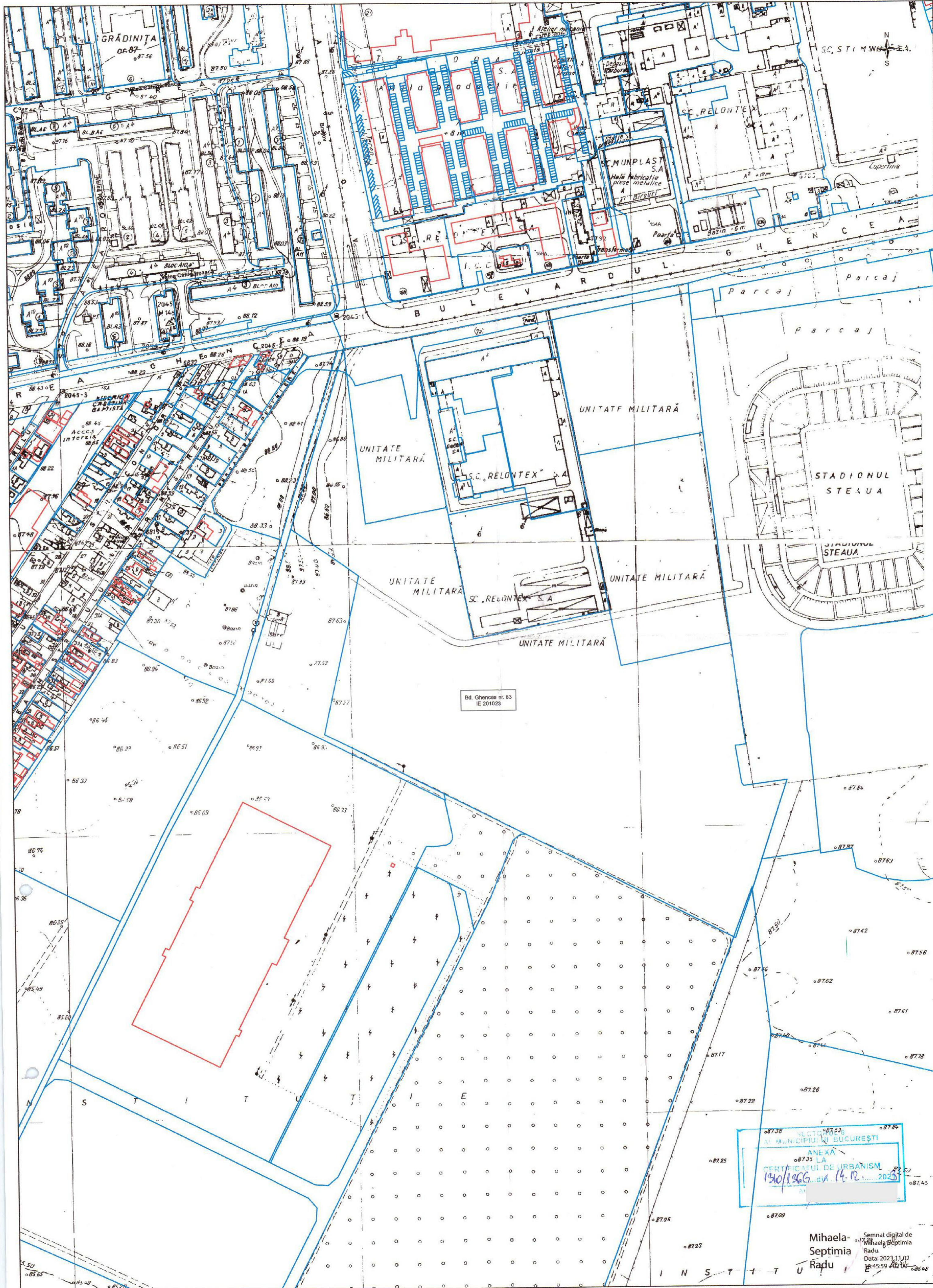
ARHITECT ȘEF,

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

Nr. înreg. 54968 din 16.11.2023



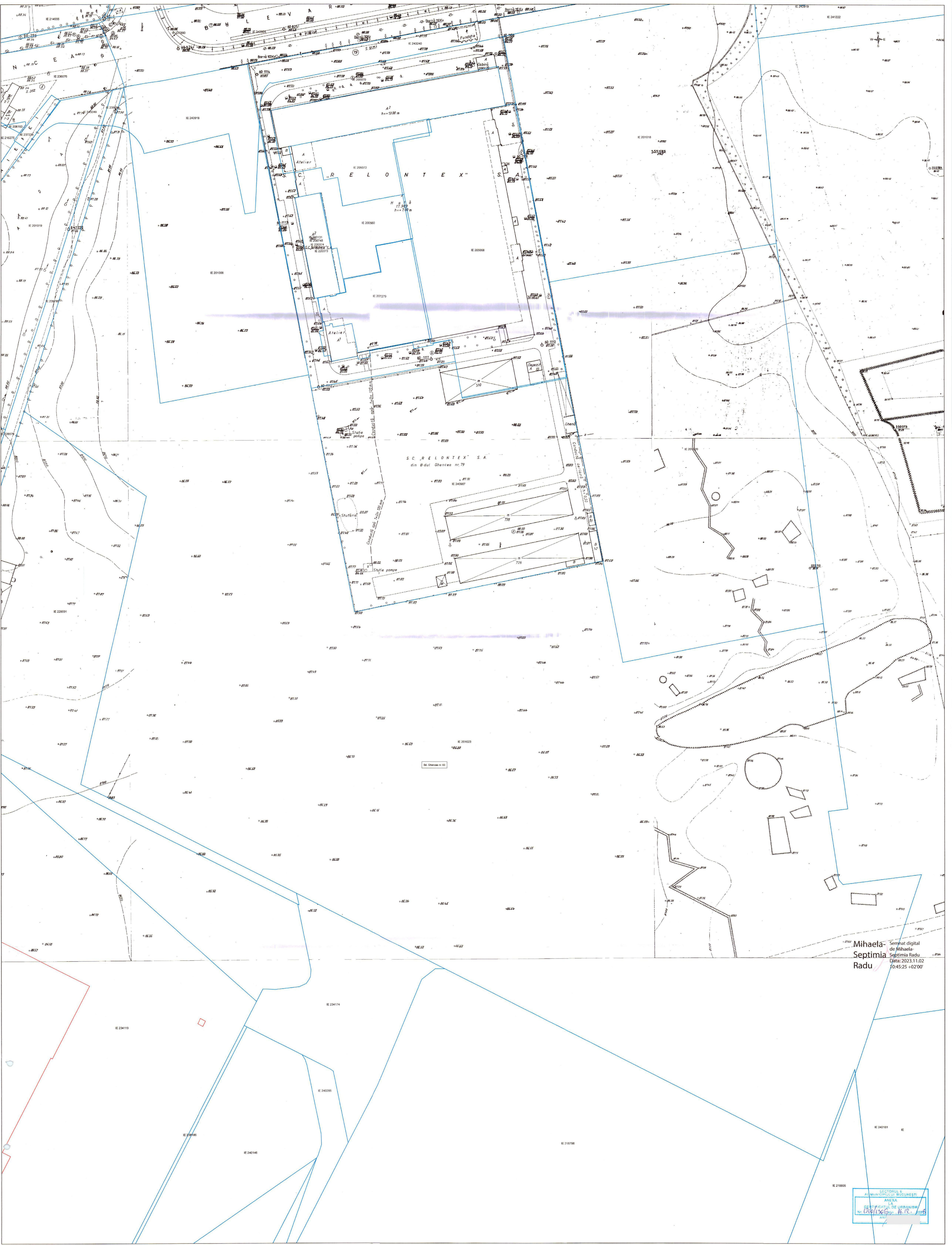




SECTOARUL 6  
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
ANEXA  
LA  
CERTIFICATUL DE URBANISM  
130/1366 din 14.12.2023

Mihaela-  
Septimia  
Rașu  
Semnat digital de  
Mihaela Septimia  
Rașu  
Data: 2023.11.02  
18:45:59 +02:00





S.C. 'RELONTEX' S.A.  
din Bd. Ghencea nr. 79

Mihaela-Septimia Radu  
Semnat digital de Mihaela-Septimia Radu  
Data: 2023.11.02  
704525+02007

SECTORUL 6  
AL MUNICIPIULUI BUCURESTI  
ANEXA  
CERTIFICATUL DE URBANISM  
Nr. 016/1506 din 16.11.2023  
Anexa



P.U.D. "CONSTRUIRE LOCUINȚE CU PARTIU SPECIAL PENTRU PROFESIUNI LIBERALE,  
COMERȚ ȘI ACTIVITĂȚI ASOCIATIVE DIVERSE,  
BRANSARE ȘI RACORDARE LA UTILITĂȚI, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI"  
*Bd. Ghencea nr. 83, N.C. 201023, sector 6, București*



BENEFICIAR:

**BLUEPARK DEZVOLTARE S.R.L.** cu sediul în Str. Baia de Aramă nr. 1, et. P, cam. 5, sector 2, București, înmatriculată sub nr. J40/242/12.01.2006

PROIECTANT:

**VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.** cu sediul în Bd. Iuliu Maniu nr. 6Q, etaj 9, sector 6, București, înmatriculată sub J40/14430/2018

AMPLASAMENT:

**Bd. Ghencea nr. 83, NC 201023, sector 6, București**

SEF DE PROIECT:

**Urb. Ioana Daniela Rosioru**

DATA:

**2024**



P.U.D. "CONSTRUIRE LOCUINȚE CU PARTIU SPECIAL PENTRU PROFESIUNI LIBERALE,  
COMERȚ ȘI ACTIVITĂȚI ASOCIATIVE DIVERSE,  
BRANSARE ȘI RACORDARE LA UTILITĂȚI, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI"  
*Bd. Ghencea nr. 83, N.C. 201023, sector 6, București*

#### LISTA COLECTIVULUI DE ELABORARE

PROIECTANT GENERAL: VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.

ȘEF DE PROIECT: urb. Ioana Daniela Roșioru

COLECTIV PROIECTARE:

- urb. Suzana Elena Gașpar
- urb. Roxana Rusu
- urb. Anca Patricia Costan
- urb. Bianca Raluca Ioana Nedea
- urb. Ioana Daniela Roșioru
- urb. Andreea Stroia
- urb. Alexandru Georgian Chiriță
- urb. Alexandru Rusovici



**P.U.D. "CONSTRUIRE LOCUINȚE CU PARTIU SPECIAL PENTRU PROFESIUNI LIBERALE,  
COMERȚ ȘI ACTIVITĂȚI ASOCIATIVE DIVERSE,  
BRANSARE ȘI RACORDARE LA UTILITĂȚI, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI"  
Bd. Ghencea nr. 83, N.C. 201023, sector 6, București**

## MEMORIU GENERAL

### Cuprins:

1.	INTRODUCERE .....	4
1.1.	Date de recunoaștere a documentației .....	4
1.2.	Baza legală .....	4
1.3.	Obiectivul lucrării.....	5
1.4.	Surse documentare .....	6
2.	SITUAȚIA EXISTENTĂ .....	6
2.1.	Situația juridică a terenului .....	6
2.2.	Evoluția zonei.....	6
2.3.	Încadrare în localitate.....	7
2.4.	Circulații carosabile și pietonale.....	7
2.5.	Ocuparea terenurilor.....	8
2.6.	Elemente de cadru natural și zone construite protejate .....	8
2.7.	Echiparea edilitară.....	9
2.8.	Probleme de mediu .....	11
2.9.	Opțiuni ale populației .....	11
3.	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	11
3.1.	Prevederi ale documentațiilor de urbanism în vigoare .....	11
3.2.	Valorificarea cadrului natural .....	22
3.3.	Modernizarea circulației.....	23
3.4.	Condiții de instituire a regimului de zonă protejată/zonă de protecție a monumentelor și/sau condiționări impuse de acestea .....	24
3.5.	Asigurarea utilităților .....	24
3.6.	Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici, retrageri .....	24
4.	CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE .....	27



P.U.D. "CONSTRUIRE LOCUINȚE CU PARTIU SPECIAL PENTRU PROFESIUNI LIBERALE,  
COMERȚ ȘI ACTIVITĂȚI ASOCIATIVE DIVERSE,  
BRANSARE ȘI RACORDARE LA UTILITĂȚI, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI"  
*Bd. Ghencea nr. 83, N.C. 201023, sector 6, București*

## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	<i>Plan Urbanistic de Detaliu "CONSTRUIRE LOCUINȚE CU PARTIU SPECIAL PENTRU PROFESIUNI LIBERALE, COMERȚ ȘI ACTIVITĂȚI ASOCIATIVE DIVERSE, BRANȘARE ȘI RACORDARE LA UTILITĂȚI, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI"</i>
Amplasament:	<i>Bd. Ghencea nr. 83, N.C. 201023, sector 6, București</i>
Faza:	<i>P.U.D.</i>
Beneficiar:	<b>BLUEPARK DEZVOLTARE S.R.L.</b> <i>cu sediul în Str. Baia de Aramă nr. 1, et. P, cam. 5, sector 2, București, înmatriculată sub nr. J40/242/12.01.2006</i>
Proiectant:	<b>VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.</b> <i>cu sediul în București, Sector 6, Bd. Iuliu Maniu nr. 6Q, etaj 9, înmatriculată sub nr. J40/14430/2018, telefon +40 37 148 89 36, fax +40 37 287 31 37</i>
Data	<b>2024</b>

#### 1.2. Baza legală

- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului – cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 525 din 27.06.1996, republicată în 2002 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul General de Urbanism din 27 iunie 1996 – Republicare;
- Ordin M.L.P.A.T. nr. 37/N/08.06.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic de Detaliu”, Indicativ G M-009-2000.
- Legea nr. 171 din 04.11.1997 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național , cu modificările și completările ulterioare;



- Legea nr. 5 din 06.03.2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a III-a - Zone protejate, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 575 din 22.10.2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural.
- Legea nr. 363 din 21.09.2006 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea I - Rețele de transport, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 819 din 25.05.2009 pentru aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 142/2008 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a VIII-a - Zone cu resurse turistice, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobare METODOLOGIE din 30 decembrie 2010 de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții. Text actualizat la data de 31.10.2012, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18 din 19.02.1991 privind fondul funciar, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 33 din 27.05.1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică. Republicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 472 din 05/07/2011;
- Legea nr. 7 din 13.03.1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 138 din 27.04.2004 privind îmbunătățirile funciare, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin M.M.G.A. nr. 117 din 02.02.2006, pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordinul M.M.G.A. nr. 2 din 04.01.2006 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizul de amplasament;
- Lege nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare;
- O.G. nr. 43 din 30.01. 2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, cu modificările și completările ulterioare;
- O.G. nr. 43 din 28.08.1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin M.T. nr.1294 din 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- Ordin M.T. nr. 49 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- Ordin M.S. nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

### 1.3. Obiectivul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui **Plan Urbanistic de Detaliu** pentru **“CONSTRUIRE LOCUINȚE CU PARTIU SPECIAL PENTRU PROFESIUNI LIBERALE, COMERȚ ȘI ACTIVITĂȚI ASOCIATIVE DIVERSE, BRANȘARE ȘI RACORDARE LA UTILITĂȚI, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI”** în municipiul București, sector 6, Bd. Ghencea nr. 83, ce servește la



reglementarea retragerilor, accesurilor și amplasarea construcțiilor pe terenul identificat cu numărul cadastral 201023, în suprafață totală de 80.637,33 mp conform măsurători cadastrale și 80639,35 mp conform acte (extra CF). Din suprafața totală a terenului au fost expropriate sau sunt în curs de expropriere suprafețe de teren în temeiul Legii 255/2011 în vederea realizării arterei de circulație „Penetrație Ghencea-Domnești și Supralărgire Bulevardul Ghencea între Strada Brașov și Terminal Tramvai 41-Tronson IV-Terminal Tramvai 41-Strada Brașov”. Din N.C. 201023 în suprafața totală de 80.637,33 mp este în curs de expropriere suprafața de cca. 77,74 mp, iar N.C. 201023 va rămâne cu suprafața de cca. 80.560 mp. De asemenea în urma finalizării prelungirii străzii Brașov va mai fi cedată către Domeniu Public o suprafață de cca. 12.144,59 mp.

Beneficiarul dorește reglementarea terenului inițiator P.U.D. în scopul construirii unor locuințe cu partiu special pentru profesii liberale, funcțiuni complementare, împrejmuire teren, bransamente utilități și organizare executare lucrări investiție etapizată.

Astfel, prin reglementările urbanistice se va prezenta modul de construire și amplasare a viitoarelor imobile și se va avea în vedere:

- respectarea retragerilor minime față de limitele de proprietate;
- asigurarea acceselor auto și pietonale;
- modul în care este ocupat terenul;
- amenajarea pe parcelă.

#### 1.4. Surse documentare

##### Studii și proiecte elaborate anterior sau concomitent P.U.D.

- P.U.Z. COORDONATOR SECTOR 6 aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 2/2016;
- P.U.G. Municipiul București, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 269/2000 și prelungit cu nr. 324/2010, nr. 241/2011, nr. 232/2012 și nr. 224/2015;
- P.U.Z. Trama stradala și închidere înel Median zona sud (sector 5);
- P.U.D. Ghencea 79D aprobat prin H.C.L. S6 205/2023.

## 2. SITUAȚIA EXISTENTĂ

### 2.1. Situația juridică a terenului

Terenul identificat cu N.C. 201023 se află în proprietatea BLUEPARK DEZVOLTARE S.R.L. și are suprafața de 80.637,33 mp conform măsurători cadastrale și de 80.639,35 mp conform acte.

Imobilul este situat în intravilan având categoria de folosință „curți-construcții”.

Terenul este în prezent liber de construcții.

### 2.2. Evoluția zonei

Zona din care face parte terenul reglementat se află în imediată vecinătate a Complexului Sportiv Steaua și la cca. 50 m de magazinul Dedeman Ghencea, la aproximativ 500 m față de Parcul Drumul Taberei și la o distanță de aproximativ de 1,5 km față de mall-ul „Plaza Romania”.

Țesutul urban din proximitatea terenului este dominat în partea de vest de terenuri neconstruite urmate de locuințe individuale, în de nord de locuințe colective reprezentate prin complexul Moghioroș Park Residence cu un regim de înălțime de P+10E, iar în partea de est se regăsește Complexul Sportiv



Steaua. În partea de sud se regăsesc în principal terenuri libere de construcții dar și spații comerciale reprezentate prin Magazinul de bricolaj Dedeman Ghencea.

De asemenea în imediată vecinătate în partea de vest, nord și în nord-est se regăsesc și alte terenuri ce fac parte din același **Masterplan de dezvoltare**, dar nu fac obiectul prezentului P.U.D., după cum urmează:

- La nord-est pe bd. Ghencea la nr. 77 este în construcție ansamblul rezidențial „Stellaris”, iar pe bd. Ghencea la nr. 77A este în curs de elaborare o documentație de urbanism de tip P.U.D. Terenurile fac parte din același Masterplan fiind în proprietatea aceluiași beneficiar. De asemenea, lângă acestea, pe bd. Ghencea la nr. 79D, a fost recentă avizată și aprobată o documentație de urbanism de tip P.U.D. în baza căreia vor fi construite locuințe colective.
- La nord-vest pe bd. Ghencea la nr. 85 este în curs de elaborare o documentație de urbanism de tip P.U.D. Terenul face parte din același Masterplan al aceluiași beneficiar.
- La nord, pe bd. Ghencea la nr. 81, a fost realizată o arteră de circulație în prelungire străzii Brașov până la magazinul Dedeman Ghencea, artera ce va constitui principala zonă de acces la terenurile ce fac parte din **Masterplanul Ghencea 77-85**.

### 2.3. Încadrare în localitate

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului București, în partea vestică a capitalei și în zona de sud a sectorului 6, zona fiind ușor accesibilă prin intermediul arterelor majore de circulație Bulevardul Ghencea, Prelungirea Ghencea și Strada Brașov.

Terenul este relativ plat, fără diferențe de nivel considerabile și nu prezintă construcții.

Vecinătățile amplasamentului sunt:

- la nord – artera de circulație publică Bulevardul Ghencea-Prelungirea Ghencea: N.C. 227880, 236076, 243928, 243918 (expropriat din teren al aceluiași beneficiar), prelungirea str. Brașov, teren al aceluiași beneficiar N.C. 201008, terenuri proprietate privată: N.C. 240987, 205070 și teren al aceluiași beneficiar N.C. 201020;
- la est – Complexul Sportiv Steaua-Ghencea: N.C. 228562 și 242181;
- la vest – terenuri proprietate privată: N.C. 228591, 235785 și 243249;
- la sud – terenuri proprietate privată: N.C. 234119 și 234174, ce aparțin de Dedeman și terenuri care sunt pe teritoriul administrativ al sectorului 5: 218798 și 218805.

### 2.4. Circulații carosabile și pietonale

Terenul studiat prin P.U.D. se află în proximitatea arterei majore de circulație Bulevardul Ghencea-Prelungirea Ghencea, care are o importanță majoră atât la nivel local cât și la nivelul capitalei. Prin această arteră se realizează legătura cu Centura București în partea de vest, iar către est se face legătura cu centrul orașului prin Calea 13 Septembrie. Spre sud prin realizarea arterei de circulație „Penetrație Ghencea-Domnești”, în prelungirea străzii Brașov, artera ce traversează terenurile studiate prin Masterplan Ghencea 77-85, se face legătura cu localitățile învecinate din județul Ilfov (oraș Bragadiru).

Din punct de vedere al accesibilității prin mijloacele de transport în comun, zona studiată este deservită de transportul în comun suprateran și subteran.

La nivel local, pe Bulevardul Ghencea, sunt localizate stații ale mijloacelor de transport în comun de suprafață de tip autobuz și tramvai. Transportul în comun suprateran este asigurat de liniile de tramvai 41 (Ghencea – Piața Presei), liniile de autobuz 122 (Piața 21 Decembrie 1989 – Complex Cartier



Latin), 185 (Cimitirul Ghencea 3- Ghencea P2), 322 (Ghencea – Pasajul Domnești), 385 (Valea Oltului – Piața Sfânta Vineri), liniile Regionale 422 ( Ghencea – Dârvari ), 423 ( Ghencea – Țegheș ), 425 (Ghencea – Ordoreanu) și liniile autobuzelor de noapte N101 (Piața Unirii – Valea Oltului).

Cea mai apropiată stație de metrou este cea de la Râul Doamnei situată la aproximativ 900 m. În apropiere există și alte stații de metrou cum ar fi cele de la Parcul Drumul Taberei la aproximativ la 1,0 km și Tudor Vladimirescu la aproximativ 1,2 km. De asemenea pentru zona studiată sunt propuse și Magistrale Viitoare de transport subteran ale Metroul S.A.

Accesul carosabil și pietonal direct pe teren se realizează din Bulevardul Ghencea-Prelungirea Ghencea, dar și din prelungirea străzii Brașov, artera de circulație materializată pe teren (inclusiv prin intermediul terenurilor aceluiași beneficiar ce fac parte din același Masterplan: NC 201018 și 201008), ce face legătura, în prezent, între bd. Ghencea și magazinul Dedeman Ghencea. Bulevardul Ghencea are în zona terenului studiat un profil variabil cuprins între 30 și 45 m și este format din circulație carosabilă cu 4-6 benzi și circulații pietonale pe fiecare parte a străzii. Benzile de circulație cuprind în zona de nord-est și linii de tramvai. Prelungirea străzii Brașov în prezent are un profil de cca. 37 m cu 4-5 benzi de carosabil, spațiu verde central variabil cuprins între 12,5 și 16 m și trotuare pe fiecare parte a străzii ce includ spații verzi.

## 2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul studiat este, în prezent, liber de construcții, dar zona în care se află este în plină dezvoltare, funcțiunile predominante fiind bine definite: la vest de locuințe individuale, la est zona de agrement, iar la nord se regăsesc locuințe colective cu un regim de înălțime de P+10E.

Zona are o accesibilitate foarte bună din și către punctele de interes învecinate, atât la nivelul capitalei cât și la nivelul județului Ilfov.

Terenurile din zona imediat învecinată, sunt predominant libere de construcții, mai ales spre vest, unde este situat un teren al aceluiași beneficiar și alte terenuri în proprietate privată și spre sud unde sunt situate terenuri aparținând sectorului 5. În partea de sud-vest este situată o zonă comercială reprezentată de magazinul Dedeman Ghencea. Partea de est este reprezentată prin funcțiunea de Baze Sportive și de Agrement (Complexul Sportiv Steaua), iar în partea de nord este localizată o zonă comercială și de depozitare și terenul aceluiași beneficiar unde este în construcție ansamblul rezidențial „Stellaris”, după acestea urmând artera principală de circulație Prelungirea Ghencea-Bulevardul Ghencea.

În zona, deși este una destructurată, în prezent se poate observa o tendință accelerată de dezvoltare, în ultimii ani realizându-se mai multe ansambluri de locuințe colective cu regim mare de înălțime în partea de nord a terenului studiat.

Din punct de vedere al gradului de ocupare a zonei, cu fond construit, densitatea zonei este medie, cu regim de înălțime variabil între P și P+14E.

## 2.6. Elemente de cadru natural și zone construite protejate

Din punct de vedere al alunecărilor de teren sau al cutremurelor de pământ, amplasamentul viitoarei dezvoltări nu este supus riscurilor naturale previzibile.

Din analiza efectuată asupra fondului construit protejat precum și din consultarea Listei Monumentelor Istorice LMI 2015, anexă la Ordinul Ministrului Culturii nr. 2.828/2015, pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată și a Listei Monumentelor Istorice dispărute, cu modificările ulterioare din 24.12.2015 (Ordinul a fost publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I nr. 113 bis,



15.02.2016), rezultă că terenul nu se află în raza de protecție a monumentelor istorice și nici nu se află într-o Zona Protejată Construită sau în Situri Arheologice.

## 2.7. Echiparea edilitară

În vederea analizării situației existente cu privire la echiparea tehnico-edilitare a teritoriului, s-au solicitat date de la următorii furnizori:

- APA-NOVA S.A.
- ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.
- E-DISTRIBUȚIE MUNTENIA S.A.
- DISTRIGAZ SUD REȚELE S.R.L.
- TERMOENERGETICA

De asemenea au fost solicitate avize de la alte autorități responsabile cu transportul și circulația publică:

- SOCIETĂȚII DE TRANSPORT BUCUREȘTI S.A.
- COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
- AUTORITATEA AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNĂ

Extrase pentru terenul situat pe bd. Ghencea 83, NC 201023, sector 6, București, din avizele obținute

- Conform avizului/consultare **APA NOVA BUCUREȘTI S.A. nr. 92320343 din 09.10.2023:**
  - Terenul este traversat de rețeaua publică de canalizare (colectorul vizitabil) Dn 350 cm B și zona de exploatare și intervenție aferentă acestuia;
  - Pe bd. Ghencea există rețele publice de alimentare cu apă potabilă și canalizare;
  - Zona de exploatare și intervenție aferentă rețelei publice de canalizare este de minim 2 m stânga-dreapta de la generatoarele exterioare ale rețelei, unde sunt interzise orice fel de construcții și amenajări.
- Conform avizului **E DISTRIBUTIE MUNTENIA S.A. nr. 17753370 din 07.08.2023:**
  - În zona noului obiectiv există rețea electrică de distribuție;
  - Noul obiectiv poate fi racordat la rețeaua existentă;
  - Amplasamentul afectează instalațiile operatorului de distribuție-profiluri de cabluri sub tensiune;
  - UO VEST BUCUREȘTI, gestionarul de instalație, a trasat orientativ pe planul atașat avizului, obiectivele aferente afectate;
  - Se vor respecta distanțele de vecinătate față de liniile electrice aflate în zonă, conform normativelor în vigoare: Ordin ANRE 49/2007, PE 106/2003, NTE 007/08/00, SR 8591/97 și Legea energiei electrice nr. 123/2012, Ordin ANRE 25/2016 cu modificările evidențiate în Ord. 201;
  - Executarea lucrărilor de săpături din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistență tehnică suplimentară din partea Zonei MT/JT București Vest cu respectarea normelor de protecția muncii specifice.
- Conform avizului **DISTRIGAZ SUD REȚELE nr. 32829/318.833.616 din 24.08.2023:**
  - Terenul studiat este traversat de o conductă de gaze naturale PE DN 355 medie presiune pozată în partea de nord, respectiv o conductă de distribuție gaze naturale PE DN 250 medie presiune care traversează terenul studiat;



- Conform Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, Art. 190 – Pentru protecția obiectivelor/sistemelor din sectorul gazelor naturale se interzice terților:
  - a) Să se realizeze construcții de orice fel în zona de siguranță a obiectivelor de gaze naturale; în cazul în care, în mod excepțional, este necesar ca pe terenul pe care sunt amplasate acestea să se execute o construcție, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificărilor necesare, cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea și execuția lucrărilor în sectorul gazelor naturale și sub condiția cedării în patrimoniul operatorului a bunului rezultat;
  - b) Să efectueze săpături sau lucrări de orice fel în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale, fără avizul prealabil al operatorului de sistem;
  - c) Să depoziteze materiale pe căile de acces și în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale;
  - d) Să intervină în orice mod asupra conductelor, echipamentelor și instalațiilor de gaze naturale;
- Viitoarele construcții si/sau instalații subterane propuse de vor amplasa/poza la o distanta de siguranța minima admisa pentru regimul de presiune medie;
- Soluția de modificare a obiectivelor de gaze naturale afectate de viitoarele construcții propuse va fi stabilită la cerere, de Distrigaz Sud Rețele;
- Racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022;
- Zona de protecție si siguranța a conductelor Distrigaz Sud Rețele este de 3 m stânga-dreapta fata de generatoarea exteriora a conductei.
- Conform avizului **COMPANIEI MUNICIPALE TERMOENERGETICA BUCUREȘTI nr. 72928 din 11.09.2023**, se menționează următoarele:
  - Rețeaua de termoficare cu terenurile și construcțiile aferente, aparțin Patrimoniului Public al Municipiului București, Compania Municipală Termoenergetica București SA fiind administratorul acestora;
  - Orice lucrare trebuie să respecte legislația în vigoare: Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare, legea 423 pentru modificarea si completarea Legii 50/1991, Legea 326/2006 privind serviciul public de alimentare cu energie termica, Lege 51/2006 a serviciilor comunitare de utilități publice, republicata cu modificările si completările ulterioare, Legea 196/2021 pentru modificarea si completarea legii serviciului public de alimentare cu energie termica, Legea 10 privind calitatea in construcții, Standard Roman SR nr. 8591/1997 aprobat de Directorul General al Institutului de Standardizare la 20.11.1996, ordinul 114/14.09.2022 de aprobare a normei tehnice privind modul de determinare a zonelor de protecție si zonelor de siguranța pentru capacitățile termice din sistemele de alimentare centralizata cu energie termica;
  - In interiorul terenului CMTEB nu deține instalații de termoficare urbana.
- Conform avizului **TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. nr. 100/05/03/01/2396 din 01.09.2023**:
  - Lucrările propuse nu afectează instalațiile de telecomunicații existente.
- Conform avizului **COMISIEI TEHNICE DE CIRCULAȚIE A DIRECTIEI DE TRANSPORTURI PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI nr. 210793 din 20.12.2023**:
  - S-a dat acordul de principiu din punct de vedere tehnic al circulației rutiere si pietonale pentru documentația PUD bd. Ghencea 83, sector 6, București cu condiția asigurării parcării in incinta cu prevederile HCGMB 66/2006.



## 2.8. Probleme de mediu

Din analiza efectuată la nivel zonal pentru noul amplasament, a alunecărilor de teren sau a cutremurelor de pământ, rezultă următoarele:

- Amplasamentul viitoarei dezvoltări nu este supus riscurilor naturale previzibile;
- Amplasamentul studiat nu ridică probleme de mediu.

Calitatea globală a mediului înconjurător din teritoriul administrativ al localității București este apreciată ca satisfăcătoare, calificativ rezultat din însumarea valorilor calității aerului, apei și solului.

Din punct de vedere climatic zona se încadrează în parametrii microclimatului Municipiului București cu particularități specifice microclimatului urban.

Pentru viitor se propune conservarea și îmbunătățirea calității mediului, printr-o judicioasă coordonare a factorilor poluanți în cadrul orașului, ținându-se seama de problemele specifice ale obiectivelor din zonă, existente sau viitoare.

## 2.9. Opțiuni ale populației

Opțiunile populației vor fi prezentate public în urma procedurii de implicare a publicului în elaborarea documentațiilor de tip P.U.D., procedură care în prezent este în curs de desfășurare.

Regulamentul prin care se va desfășura această procedură este cel specific sectorului 6 și este agreat de către Primăria Sectorului 6 și de către Consiliul Local al Sectorului 6.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1. Prevederi ale documentațiilor de urbanism în vigoare

Terenul studiat se află sub incidența P.U.Z. COORDONATOR SECTOR 6 aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 2/2016 și conform reglementărilor acestuia este amplasat în principal în subzona funcțională CB3 – Subzona polilor urbani principali, P.O.T. max. 70%, C.U.T. max. 4,5, Rh max. nelimitat, parțial în M2 - Subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate și parțial în V3b – subzona complexelor și bazelor sportive. În V3b este inclusă o suprafață redusă de teren în vecinătatea Stadionului Steaua, suprafața provenită dintr-o eroare cadastrală, în prezent rectificată. De asemenea terenurile sunt afectate de încadrarea în T1 - subzona circulațiilor rutiere (circulații publice propuse prin P.U.Z. Coordonator sector 6).

Conform P.U.Z. COORDONATOR SECTOR 6 aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 2/2016 au fost extrase următoarele reglementări urbanistice:

#### UTR CB3 – SUBZONA POLILOR URBANI PRINCIPALI

- **CB3 – SUBZONA POLILOR URBANI PRINCIPALI** - cca. 65.855 mp – 81,67% (raportat la terenul rămas după exproprierea drumurilor publice propuse prin PUZ Coordonator sector 6)

#### Utilizări admise

- instituții și servicii, sedii ale unor organisme, servicii financiar-bancare și de asigurări, poșta și telecomunicații (infrastructură), servicii avansate manageriale, tehnice și profesionale (sedii de



- companii și firme), cercetare-dezvoltare, edituri, servicii pentru media, centre de informare, bibliotecă/mediatecă, activități asociative diverse, servicii profesionale, colective și personale;
- hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție, restaurante cofetării, cafenele, baruri, comerț, expoziții, recreere (cazino, dancing, cinema, centre de recreere, sport în spații acoperite), săli de conferințe, de spectacole și cinema de diferite capacități cu serviciile anexe;
  - locuințe cu partiu special pentru profesii libere;
  - învățământ;
  - unități mici și mijlocii, specializate în activități de producție abstractă și concretă în domenii de vârf, activități manufacturiere și depozitare mic-gros legate de funcționarea polului terțiar;
  - parcaje multietajate.

#### **Utilizări admise cu condiționări**

- întrucât realizarea acestor obiective se va derula în timp, terenul rămas neafectat în prima etapă și păstrat în rezervă va fi amenajat sumar ca un spațiu plantat accesibil locuitorilor, vegetația importantă urmând să facă parte din amenajarea definitivă a zonei;
- se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu dizabilități;
- în proximitatea aeroporturilor se va respecta avizul autorității aeronautice privind condițiile impuse de culoarul de zbor;
- se vor asigura circulații și piațete pietonale, precum și scuaruri atractive pentru recreere în cadru urban, în pondere de minim 10% din suprafața de teren.

#### **Utilizări interzise**

- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros, depozități de materiale re folosibile, platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate, orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

#### **Amplasarea clădirilor față de aliniament**

- în zonele constituite retragerea va fi de 6,00 metri de la aliniament;
- pentru zonele de structurate în reconstrucție, pentru operațiuni pe terenuri libere sau cu statut juridic mixt, retragerea clădirilor publice va fi de 10,00 metri;
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime maximă față de aliniament care nu va depăși 20,00 metri.
- amplasarea de garaje și funcțiuni tehnice în subteran este permisă pe întreaga suprafață a parcelei până la limita propusă pentru domeniul public cu condiția asigurării suprafețelor obligatorii de spații verzi cu un strat de pământ vegetal cu o grosime de minim 2,00 metri.

#### **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

- clădirile se vor retrage de la limitele laterale la o distanță egală cu 1/3 din înălțime, dar nu cu mai puțin de 5,00 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 metri;



- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și cea posterioară ale parcelei este de minim 10,00 metri.

### **Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6,00 metri numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumină naturală.

### **Circulații și accese**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj cu dimensiunile de min. 4,00 metri lățime și 4,50 metri înălțime astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje, măsurată pe aliniament, nu va depăși 30,00 metri;
- circulațiile carosabile din campusuri și subzonele de cercetare vor fi prevăzute cu denivelări transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

### **Staționarea autovehiculelor**

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra/subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 metri înălțime;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj comun multietajat; aceste parcaje vor fi situate la distanța de maxim 150,00 metri.

### **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**

- Nu se limitează înălțimea clădirilor

### **Spații plantate**

- 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 Agreement București sau de Primăria Sectorului 6;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;



- 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;
- în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare, iar în zonele de versanți ale cornișei Dâmboviței se recomandă speciile care prin tipul de rădăcini contribuie la stabilizarea pantelor;
- realizarea unei construcții noi va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 20% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului.
- realizarea unei construcții noi pe suprafețe mai mari de 1.000,00 mp va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi la sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor, și condiții de drenare a excesului de umiditate.

### Împrejmuiri

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri, vor avea un soclu opac de circa 0,60 metri, partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor fi dublate de gard viu;
- pe limitele laterale și posterioare, gardurile vor fi opace cu înălțimi de 2,50 metri;
- spre trotuare și circulații pietonale, nu sunt obligatorii garduri, dar se poate propune marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc.

### Procent maxim de ocupare a terenului

- **P.O.T. maxim = 70%** cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 80 % cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru diferite utilizări.

### Coeficient maxim de ocupare a terenului

- **C.U.T. maxim = 4,5** mp. ADC/mp. teren.
- Pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.
- posibilități de depășire a C.U.T.: proprietarii parcelelor, care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea primăriei. Actul notarial va conține acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. în domeniul public fără a cere despăgubiri, cu condiția aprobării unui spor de depășire a suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața transferată în domeniul public.
- condiții de calcul a C.U.T.:
  - o C.U.T. în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața desfășurată construită și suprafața parcelei, conform definiției;
  - o în cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, C.U.T. se calculează având la baza suprafața terenului înainte de a fi făcut transferul către domeniul public, doar dacă proprietarul, în baza unui act notarial, își dă acordul trecerii în domeniul public a suprafeței de teren afectate fără a cere despăgubiri.
  - o 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.



**UTR M2 - SUBZONA MIXTĂ SITUATĂ ÎN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE**

- M2 - SUBZONA 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, în care regulamentul urmărește întărirea mixității funcționale ca o prelungire a zonei centrale a orașului spre alte zone de interes urban – în teritoriile structurate și încurajarea schimbării utilizării actuale a terenului necorespunzătoare cu situarea în cadrul orașului-în teritoriile destructurate - cca. 1.005 mp – 1,25% (raportat la terenul rămas după exproprierea drumurilor publice propuse prin PUZ Coordonator sector 6)

**Utilizări admise**

- instituții, servicii și echipamente publice, sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, servicii sociale, colective și personale, sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul, depozitare mic-gros, hoteluri, pensiuni, agenții de turism, restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite, spații plantate – scuaruri;
- locuințe cu partiu obișnuit, locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
- activități manufacturiere.

**Utilizări admise cu condiționări**

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



carburanți la autovehicule și a H.C.G.M.B. nr. 120/2012 privind regimul de amplasare a stațiilor de distribuție a carburanților pentru alimentarea autovehiculelor în municipiul București.

### Utilizări interzise

- activități productive poluante cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en gros, activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice, depozitari de materiale refolosibile, platforme de pre colectare a deșeurilor urbane, depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice-altele decât stațiile de alimentare cu carburanți;
- curățătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, orice tip lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- se interzice realizarea unor mansarde false.

### Amplasarea clădirilor față de aliniament

- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de 5,00 metri;
- în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament;
- se pot accepta retrageri de minim 5,00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale;
- în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;
- clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanță de 6,00 metri cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor obligatoriu de menținut situate pe limitele laterale ale parcelelor;
- în raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate propuse a fi menținute datorită valorii lor arhitectural urbanistice sau de întrebuințare;
- racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea dintre aliniamente, având lungimea de 12,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a și de 6,00 metri pe cele de categoria a III-a;
- retragerile sau ieșirile la nivelele de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu condiția să se înscrie în tipologia și gabaritele construcțiilor existente pe strada respectivă, în condițiile păstrării unei distanțe de minim 4,50 metri față de nivelul terenului și avizării documentației de către Direcția Generală Arhitect Șef a Primăriei Sectorului 6;
- balcoanele sau bovindou-urile pot depăși cu maxim 0,90 metri alinierea spre stradă;
- cornișele pot ieși din alinierea străzii cu maxim 1/10 din lărgimea străzii și fără a depăși 1,20 metri adâncime;
- amplasarea de garaje și funcțiuni tehnice în subteran este permisă pe întreaga suprafață a parcelei până la limita propusă pentru domeniul public cu condiția asigurării suprafețelor obligatorii de spații verzi cu un strat de pământ vegetal cu o grosime de minim 2,00 metri.



### Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- în cazul retragerii de la limita laterală de proprietate aceasta va fi de minim 3,00 metri pentru clădiri până la P+2 niveluri;
- pentru clădirile mai înalte de P+2 niveluri, retragerea va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă/atic;
- clădirile care adăpostesc funcțiuni de interes general și locuințe ce alcătuiesc fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate, vor fi dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20,00 metri de la aliniament, după care se vor retrage cel puțin de una din limitele de proprietate putând ajunge astfel până la maxim 40,00 metri lungime;
- clădirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci când se cuplează cu o clădire posibil de realizat pe parcela alăturată sau se alipesc de calcanul unei clădiri alăturate protejate sau în stare bună și sunt îndeplinite următoarele condiții:
  - o parcela alăturată este liberă de construcții;
  - o peretele realizat pe limita de proprietate atunci când rămâne vizibil din domeniul public va fi tratat cu aceeași atenție și aceleași materiale de finisaj ca și celelalte fațade;
- se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică dispusă izolat sau față de o biserică ortodoxă; în acest caz, se admite o retragere față de limita respectivă a parcelei de minim 4,00 metri;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10,00 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurate la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 metri;
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia;
- balcoanele și/sau bovindou-urile de fațadă, deasupra străzii, trebuie retrase cu 1,00 metru de la limita laterală de proprietate – ele pot fi prelungite până la limita de proprietate, cu acordul notarial al proprietarilor imobilului învecinat, în acest caz, balcoanele trebuie să se încadreze în aceeași linie orizontală;
- pe străzile cu distanța între alinierea fațadelor sub 10,00 metri se admit balcoane sau bovindou-uri pe fațadele spre stradă, numai când depășesc alinierea fațadelor cu cel mult 0,30 metri;
- proiecția balcoanelor și bovindou-urilor pe fațada respectivă nu trebuie să depășească 1/3 din suprafața acesteia – suprafața fațadei se consideră socotind lungimea totală a fațadei proprietății și înălțimea maximă reglementată pe strada respectivă;
- se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona mixtă, cu alte funcțiuni decât locuințe, care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale, situate la mai puțin de 10,00 metri să aibă parapetul ferestrelor la minim 1,90 metri de la pardoseala încăperilor.

### Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre ele;
- distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi, fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală;



- în cazul adăugării unui corp nou la o clădire existentă, noua construcție nu va ascunde elemente de arhitectură veche, de interes arheologic sau estetic, înscrise în lista CMI sau descoperite în timpul lucrărilor – se va urmări dimpotrivă, punerea lor în valoare.

### Circulații și accesuri

- parcela este construibilă dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate-caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;
- în cazul parcelelor cu lățimea accesului carosabil mai mica de 4,00 metri, este obligatorie obținerea avizului ISU a Municipiului București;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,00 metri;
- numărul și configurația acceselor se vor încadra în prevederile Anexei nr. 4 a Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525/1996;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului, permanent sau numai în timpul programului de funcționare, precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile, este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

### Staționarea autovehiculelor

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate;
- calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu "Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane" (indicativ P132-93), a Normativului pentru proiectarea, execuția și exploatarea parcajelor etajate pentru autoturisme (indicativ NP 24-97), Anexa nr. 5 a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996 și conform cu Anexa 1 la H.C.G.M.B. 66/06.04.2006 Norme privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație pe teritoriul Municipiului București;
- normele indicate anterior sunt aplicabile pentru orice clădire nouă sau extindere a suprafeței utile pentru o clădire existentă;
- în cazul schimbării funcțiunii unei clădiri existente, numărul minim de locuri de parcare va fi corespunzător noii funcțiuni.

### Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- 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 4,00 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;
- pentru lățimea străzii între aliniamente/profiluri standard actuale între 36,00 – 39,00 metri, înălțimea maximă admisă este de 39 metri și numărul de niveluri convenționale (3,20 metri/nivel) este de P+12E, iar numărul de niveluri suplimentare admise este de:
  - o 2 niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45° la acesta;
  - o 2 niveluri în planul fațadei la clădirile de colț pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45° la acesta;
- în toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade, se admite mansardarea;
- în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50,00 metri dacă strada are 6 sau 4 fire de circulație și pe o lungime de 25,00 metri dacă strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte atunci când noua construcție depășește ca înălțime construcția alăturată propusă a fi menținută, este obligatoriu ca volumul care se înalță să fie retras de la limita de proprietate pentru a fi tratat ca fațadă conform Codului Civil;
- pentru construcțiile cuplate la calcanul unei clădiri existente, este obligatorie preluarea "amprenteii" calcanului acesteia în zona vizibilă din domeniul public;
- motivele de decorațiune ale acoperișului, lucarne etc. trebuie să fie înscrise într-un gabarit paralel cu acela al părții superioare a clădirii, situat la 1,50 metri depărtare de acesta.

### **Spații plantate**

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp;
- 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;
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor, arborii importanți existenți având peste 4,00 metri înălțimi și diametrul tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore, se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul propriu sau în spațiile plantate publice din proximitate;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- se recomandă înverzirea teraselor neutilizabile ale clădirilor cu înălțimi mai mică de P+2 niveluri în proporție de 70%;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1,20 metri înălțimi;
- spațiile libere din fata construcțiilor în front continuu vor fi tratate în mod obligatoriu în continuitate cu spațiul public chiar atunci când frontul este retras de la aliniament și nu poate fi utilizat pentru amenajarea de locuri de parcare decât dacă retragerea este mai mare de 11,00 metri și există o bandă de cel puțin 5,00 metri paralelă cu fațada este tratată ca spațiu liber circulației pietonale sau spațiu plantat;



- 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 circulației pietonale;
- în grădinile de fațade ale echipamentelor publice, minim 40% din suprafața va fi prevăzută cu plantații înalte;
- în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare, iar în zonele de versanți ale cornișelor Dâmboviței se recomandă speciile care prin tipul de rădăcini contribuie la stabilizarea pantelor;
- realizarea unei construcții noi va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 20% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului.
- realizarea unei construcții noi pe suprafețe mai mari de 1.000,00 mp va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi la sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului de 2,00 metri, care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor, și condiții de drenare a excesului de umiditate.

### Împrejmuiri

- împrejmuirile spre stradă sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o înălțime de maxim 2,00 metri și cu un soclu opac de 0,60 metri;
- în toate cazurile se va asigura perceperea de către trecător a fațadei cu vedere la stradă;
- se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor;
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.;
- se recomandă separarea terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de 2,00 metri înălțimi din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu pe limita dinspre stradă și cu garduri opace cu înălțimea de 2,50 metri pe limitele laterale și spate ale terenului;
- împrejmuirile limitelor laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de 2,50 metri.

### Procent maxim de ocupare a terenului

- **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.

### Coefficient maxim de ocupare a terenului

- **C.U.T. maxim = 3,0** mp. ADC / mp. teren
- pentru funcțiunile publice, se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului;
- C.U.T. poate fi majorat cu maxim 0,5 pentru parcelele situate la intersecția a două străzi (parcelele de colț sau, în cazul intersecției în T parcela situată în dreptul străzii care nu se mai continuă);
- posibilități de depășire a C.U.T.: proprietarii parcelelor care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea primăriei. Actul notarial va conține acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. în domeniul public fără a cere despăgubiri, cu condiția aprobării unui spor de depășire a suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața transferată în domeniul public;



- condiții de calcul a C.U.T.:
  - o C.U.T. în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei;
  - o în cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, C.U.T. se calculează având la baza suprafața terenului înainte de a fi făcut transferul către domeniul public, doar dacă proprietarul, în baza unui act notarial, își dă acordul trecerii în domeniul public a suprafeței de teren afectate fără a cere despăgubiri;
  - o 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;
  - o în calculul suprafeței construite desfășurate nu este considerată decât jumătate din suprafața ocupată la parter de funcțiunile deschise publicului pe o adâncime de maxim 20 metri de la aliniament.

## UTR V3b - COMPLEXE ȘI BAZE SPORTIVE

- **V3b - COMPLEXE ȘI BAZE SPORTIVE** - cca. 1.555 mp – 1,93% (raportat la terenul rămas după exproprierea drumurilor publice propuse prin PUZ Coordonator sector 6)

### Utilizări admise

- sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor legal avizate.

### Amplasarea clădirilor față de aliniament

- conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare.

### Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare.

### Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare.

### Circulații și accesuri

- conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare;
- se va asigura accesul din circulațiile publice a aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.

### Staționarea autovehiculelor

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

### Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P+2 niveluri.



### Spații plantate

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțimi;
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.

### Împrejmuiri

- conform normelor specifice existente;
- se recomandă împrejmuiri transparente de maxim 2,00 metri înălțimi din care un soclu opac de 0,60 metri dublate de gard viu.

### Procent maxim de ocupare a terenului

- P.O.T. maxim cu construcții, circulații, platforme = 30%.

### Coeficient maxim de ocupare a terenului

- C.U.T. maxim = 0,35 mp. ADC/mp teren sau conform normelor specifice în vigoare și documentațiilor de urbanism conform legii.

## UTR T1 - SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE

- **T1 - SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE** - cca. 12.222,33 mp – 15,16% (suprafața de teren propusa pentru trecere in domeniul public conform P.U.Z. Coordonator sector 6)

Peste 1/6 din suprafața totala a terenului studiat a fost reglementata conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, in vedere rea trecerii in domeniul public, ca artere pentru circulația carosabila si pietonala, precum si ca spatii verzi aferente acestora.

Regimul tehnic al terenului studiat permite realizarea de locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesioni libérale, birouri, comerț, servicii si alte utilizări funcționale conexe in zonele reglementate ce CB3 la care se pot adaugă locuințe cu partiu obișnuit in zona de M2, iar zona de V3b va fii amenajata ca spatii verde si amenajări pentru sport.

Raportându-ne la regimul tehnic al terenului studiat, pe suprafața reglementată cu UTR **CB3** se va realiza un ansamblu de locuințe cu partiu special cu regim maxim de înălțime 2S+P+15E, la care se vor adăuga funcțiuni suplimentare precum cele de locuire colectiva, învățământ, birouri, comerț si servicii.

### 3.2. Valorificarea cadrului natural

Se propune conservarea și îmbunătățirea calității mediului, printr-o judicioasă coordonare a factorilor poluanți în cadrul orașului, ținându-se seama de problemele specifice ale obiectivelor din zonă, existente sau viitoare.

Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.

În cadrul intervenției se vor identifica, păstra și proteja arborii importanți existenți.



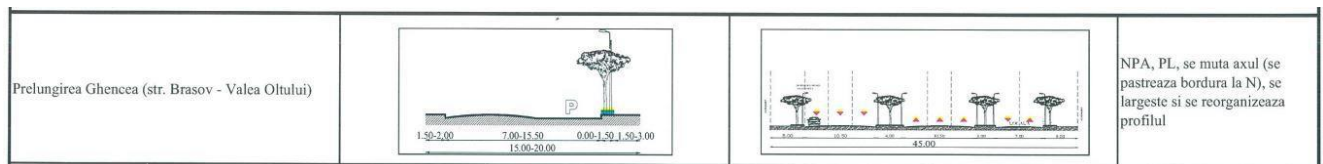
Pe teren va fi amenajat un spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi pe sol permeabil, iar restul va avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate.

Se recomanda ca spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă să fie înnierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

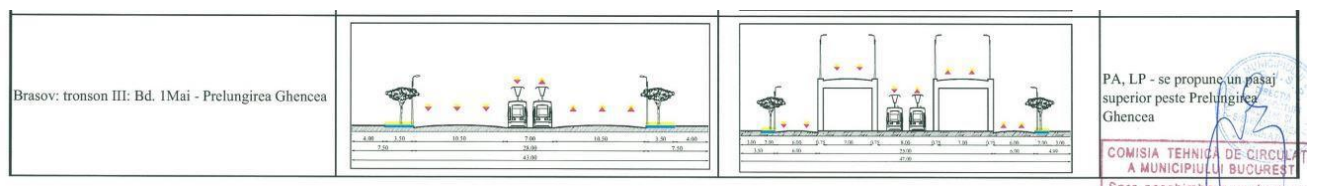
### 3.3. Modernizarea circulației

Prin P.U.Z. Coordonator sector 6, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 2/2016 în zonele de acces spre terenul studiat se propune lărgirea circulațiilor existente și realizarea unor noi circulații, după cum urmează:

- Bulevardul Ghencea (spre est-tronson str. Brașov-Ghencea 77) – 45 m, fiind alcătuit din 21 m, circulație carosabilă, 3 benzi pe sens, zona tramvai de 8 m și circulații pietonale de-o parte și de alta a câte 7 m, respectiv 9 m, din care 2, respectiv 4 m spații verzi;
- Prelungirea Ghencea (spre vest) – profil 45 m, fiind alcătuit din 28 m, circulație carosabilă, 3 benzi pe sens și locală cu 2 benzi (7 m), zona verde centrală de 4 m și zona verde laterala de 3 m, circulații pietonale de o parte și de alta a câte 5 m, din care 2 m spații verzi;



- Prelungirea străzii Brașov – tronson cu pasaj – 47 m, alcătuit din linii tramvai – 8 m și rampe acces pasaj suprateran cu câte 2 benzi pe sens – 8 m fiecare, străzi colectoare de-o parte și de alta, a câte 6 m carosabil fiecare (2 benzi pe sens) și trotuare de câte 5 m, ce includ spații verzi a câte 2 m fiecare;



- Prelungirea străzii Brașov – tronson la sud de pasaj – 39 m, alcătuit din linii tramvai - 8 m, artere laterale de-o parte și de alta a zonei centrale, a câte 10,5 m carosabil fiecare (3 benzi pe sens) și trotuare de câte 5 m, ce includ spații verzi a câte 2 m fiecare.
- Artera de circulație propusă la sudul terenului - 13 m, alcătuit din carosabil de 7 m (1 bandă pe sens) și trotuare de câte 3 m, ce includ spații verzi a câte 1 m fiecare;
- Artera de circulație înfundată propusă în partea de centru-vesta terenului – 10 m, alcătuit din carosabil de 7 m (1 bandă pe sens) și trotuare de câte 1,5 m fiecare.

#### Staționarea autovehiculelor:

Soluția propusă va asigura necesarul de locuri de parcare în incinta studiată conform prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66 din 06.04.2006 care aprobă „Norme privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a



prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație pe teritoriul Municipiului București”.

### 3.4. Condiții de instituire a regimului de zona protejată/zona de protecție a monumentelor și/sau condiționări impuse de acestea

În zona studiată precum și în apropierea ei nu există zone declarate protejate, monumente istorice sau rezervații naturale care să implice restricții de construire.

Prezenta documentație nu oferă detalii tehnice de construire, însă prin proiectul de autorizație de construire ce va fi întocmit ulterior, vor fi precizate toate specificațiile necesare.

### 3.5. Asigurarea utilităților

Branșarea la rețelele publice edilitare existente în zonă se va realiza conform avizelor obținute de la operatorii: APA NOVA BUCUREȘTI S.A., DISTRIGAZ SUD REȚELE ȘI E-DISTRIBUȚIE MUNTENIA.

Amplasarea construcțiilor se va realiza ținând cont de condiționările ce trebuie respectate, precum și de zonele de protecție și de siguranță ale infrastructurii existente având în vedere ca lucrările să nu afecteze instalațiile și rețelele existente.

### 3.6. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici, retrageri

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui **Plan Urbanistic de Detaliu** pentru **“CONSTRUIRE LOCUINȚE CU PARTIU SPECIAL PENTRU PROFESIUNI LIBERALE, COMERȚ ȘI ACTIVITĂȚI ASOCIATIVE DIVERSE, BRANȘARE ȘI RACORDARE LA UTILITĂȚI, ÎMPREJMUIRE ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI”** în **Bd. Ghencea nr. 83, sector 6, Municipiul București**, ce servește la reglementarea retragerilor și amplasarea construcțiilor pe terenul identificat cu **N.C. 201023**, însumând o suprafață totală de 80.637,33 mp (conform măsurători).

Clădirile propuse vor avea funcțiunea de **locuințe cu partiu special pentru profesii libere cu un regim maxim de înălțime de 2S+P+15E**.

#### Locuințe cu partiu special pentru profesii libere și funcțiuni complementare

Funcțiuni propuse: locuințe cu partiu special pentru profesii libere, locuințe colective, învățământ, birouri, comerț și servicii

- CB3 - locuințe cu partiu special pentru profesii libere, învățământ, birouri, comerț și servicii
- M2 - locuințe colective, birouri, comerț și servicii
- V3b – amenajări pentru sport și spații verzi

#### Amplasarea clădirilor față de aliniament

Accesul carosabil și pietonal pe teren se realizează de la nord din Prelungirea Ghencea-Bulevardul Ghencea din zona intersecției cu strada Brașov, dar și prin intermediul prelungirii străzii Brașov, artera de circulație materializată în teren, pe terenurile aceluiași beneficiar ce fac parte din același Masterplan: N.C. 201018 și 201008 și care traversează de la nord la sud terenul studiat.



Retragerile de la aliniamentele străzilor propuse vor fi:

- **Retragerile de la aliniamentul străzilor publice** Bd. Ghencea-Prelungire Ghencea, Prelungirea Străzii Braşov si strada propusa de la sudul terenului, **in zona CB3, vor fi de 10,00 m** (de la noul aliniament preluat din P.U.Z. Coordonator sector 6).
- **Retragerile de la aliniamentul** străzilor publice propuse de la sudul terenului, **in zona M2** si de la intrarea propusa in zona de centru-vest a terenului **vor fi de 5,00 m** (de la noul aliniament preluat din P.U.Z. Coordonator sector 6).
- Excepție va face retragerea de la aliniamentul arterei Prelungirea Ghencea-Bulevardul Ghencea unde din cauza formei terenului si rețelelor locale prezente in aceasta zona retragerea construcției principale va fi de minim 43 m (sau conform posibilităților de amplasare), iar la 10 m de aliniamentul străzilor publice se vor amplasa construcții de mici dimensiuni de tipul spatiilor comerciale, pergole, spatii administrative si pentru controlul accesului in incinta, totemuri publicitare;
- De la circulațiile principale (circulații ce nu reprezintă alei de acces la locurile de parcare de la care nu este necesara retrăgea clădirilor) propuse in cadrul incintei clădirile vor respecta retrageri de minim 5 m de la fațadele principale si de minim 3 m, de la fațadele laterale.
- Balcoanele si bovindou-urile pot depăși cu maxim 1,50 metri alinierea spre străzile propuse cu condiția ca pe fațada respectivă nu să depășească 1/3 din suprafața acesteia.
- Se pot realiza balcoane, terase si zone de acces acoperite la parterul clădirilor pe toata distanta (3-5 m) dintre alinierea propusa (limita circulațiilor de incinta) si aliniament (in afara limitei edificabilului propus).

#### Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Retragerile clădirilor de la liniile laterale si posterioare ale parcelei vor fi:

- **In zonele de CB3 construcțiile se vor retrage de la limitele laterale si/sau posterioare la o distanță minima de 7,50 m.**
- **Excepție** vor face retragerile de la limitele laterale si/sau posterioare in sud-estul terenului unde este propusa o **zona de învățământ si in zona de V3b** unde acestea **vor fi de minim 5,00 m.**
- **In zonele de M2 construcțiile se vor retrage de la limitele laterale si/sau posterioare la o distanță minima de 5,00 m.**
- Balcoanele si bovindou-urile pot depăși cu maxim 1,50 metri retragerile laterale minime propuse cu condiția ca pe fațada respectivă nu să depășească 1/3 din suprafața acesteia.
- Se pot realiza balcoane, terase si zone de acces acoperite la parterul clădirilor care pot depăși cu 5,00 metri retragerile laterale minime propuse (in afara limitei edificabilului propus).
- Clădirile nu se vor retrage de la limitele laterale si/sau posterioare in zona de nord-vest a parcelei, acestea se vor amplasa pe limitele proprietății formând calcane spre terenul învecinat cu NC 201020.

#### Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- **Clădirile situate pe aceeași parcela vor respecta între ele distanțe minime de 20,00 m.**
- **Excepție** o vor face distantele intre clădirile din sud-estul terenului **in zona de învățământ, in zonele de M2 si V3b** unde acestea **vor fi de minim 5,00 m.**
- Balcoanele si bovindou-urile pot depăși cu maxim 1,50 metri pe fiecare parte distantele minime propuse intre clădiri cu condiția ca pe fiecare din fațadele respective să nu depășească 1/3 din suprafața.
- Se pot realiza balcoane, terase si zone de acces acoperite la parterul clădirilor care pot depăși cu maxim 5,00 metri, pe fiecare parte, distantele minime propuse intre clădiri.



Retragerile și distanțele între construcțiile propuse vor fi detaliate în Planul de reglementări urbanistice aferent P.U.D.

### Circulații, accesuri și parcaje

Accesul principal va fi realizat direct din Prelungirea străzii Brașov, prin intermediul Prelungirii Ghencea-Bd. Ghencea.

Staționarea și parcarele autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice, conform legislației în vigoare.

Profiluri artere propuse prin P.U.D.

- Circulații principale de incinta la nord-estul și sud-estul terenului – 13 m, profil alcătuit din carosabil de 7 m (1 bandă pe sens) și trotuare de 3 m pe fiecare parte din care 1 m spațiu verde
- Circulație principală de incinta pe diagonala terenului la sud-est – 14 m, profil alcătuit din carosabil de 7 m (1 bandă pe sens) și trotuare de 3,5 m pe fiecare parte din care 1,5 m spațiu verde
- Circulație secundară de incinta la estul terenului – 14 m, profil alcătuit din carosabil de 6 m (1 bandă pe sens), trotuare de 1,5 m pe fiecare parte și parcuri pe o parte
- Circulație secundară de incinta la sud-estul terenului – 19 m, profil alcătuit din carosabil de 6 m (1 bandă pe sens), trotuare de 1,5 m pe fiecare parte și parcuri pe ambele părți
- Circulații secundare de incinta la vestul terenului – 7,5 m alcătuit din carosabil de 6 m (1 bandă pe sens) și trotuar de 1,5 m, pe o parte
- Pe arterele de incinta se pot amplasa locuri de parcare.

### Indici și indicatori urbanistici propuși:

**Suprafață generală teren = 80.637,33 mp**

**Suprafață teren pentru circulații publice T1 - SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE - 12.222,33 mp – 15,16%** (suprafața de teren propusă pentru trecere în domeniul public conform P.U.Z. Coordonator sector 6)

**Suprafață teren rămas după exproprierea drumurilor publice propuse prin P.U.Z. Coordonator sector 6 – 68.415,00 – 84,84 %**

**Suprafețe UTR, raportate la terenul rămas după exproprierea drumurilor publice propuse prin P.U.Z. Coordonator sector 6**

- CB3 - 65.855 mp – 81,67%
- M2 - 1.005,00 mp – 1,25%
- V3b - 1.555,00 mp – 1,93%

**Suprafață construită max. propusă = 37.161,75 mp – 54,32%**

- CB3 - 36.220,25 mp – 55,00 %
- M2 - 552,75 mp – 55,00 %
- V3b - 338,75 mp – 25,00 %, suprafața maximă construcției și 416,50 mp - 30% suprafața maximă impermeabilizată inclusiv amenajări și construcții

**Suprafață desfășurată max. propusă = 299.906,75 mp**

- CB3 – 296.347,50 mp
- M2 – 3.015,00 mp
- V3b – 544,25 mp



Suprafață min. spații verzi = 21.146,50 mp – 30,91% - din care:

- Suprafață min. spații verzi pe sol permeabil – 14.305,00 mp – 20,91%
- Suprafață spații verzi pe strat vegetal (restul pana la 30%) – cca. 6.841,50 mp – 10%
  - CB3 – 19.756,50 mp, din care 13.171,00 mp – 20% si 6.585,50 mp – 10%
  - M2 – 3.01,50 mp, din care 201,00 mp – 20% si 100,50 mp – 10%
  - V3b – 1.088,50 mp – 70%

Retrageri:

- 10,00 m de la aliniamentul propus al străzilor publice conf. P.U.Z. sector 6 in CB3
- 5,00 m de la aliniamentul propus al străzilor publice conf. P.U.Z. sector 6 in M2
- excepție retragerea de minim 40 m de la aliniamentul arterelor Prelungirea Ghencea-Bulevardul Ghencea
- 3,00-5,00 m de la aliniamentul de incinta propus
- min. 7,50 m față de limitele laterale si posterioare in zonele CB3
- min. 5,00 m față de limitele laterale si posterioare in zonele M2, V3b si in zona de învățământ
- balcoanele pot depăși fațadele construcțiilor propuse cu max. 1,5 m
- terasele de la nivelul parterului pot depăși fațadele construcțiilor cu max. 5,00 m

H max. propus = 60 m

Rh max. propus = 2S+P+15E

- CB3 - 2S+P+15E - 60 m
- M2 - 2S+P+14E - 45 m
- V3b – S+P+2E - 10 m

P.O.T. max. propus = 55%

C.U.T. max. propus = 4,5

BILANT COMPARATIV																
ZONA - UTR	CONFORM PUZ COORDONATOR SECTOR 6								PROPOS							
	CB3		M2		V3b		GENERAL		CB3		M2		V3b		GENERAL	
	MP	%	MP	%	MP	%	MP	%	MP	%	MP	%	MP	%	MP	%
SUPRAFATA TEREN GENERAL	80.637,33				100,00				80.637,33				100,00			
SUPRAFATA T1 - circulatii publice	12.222,33				15,16				12.222,33				15,16			
SUPRAFATA TEREN dupa modernizare drum	68.415,00				84,84				68.415,00				84,84			
SUPRAFATA UTR - zone functionale	65.855,00	81,67	1.005,00	1,25	1.555,00	1,93	68.415,00	100,00	65.855,00	81,67	1.005,00	1,25	1.555,00	1,93	68.415,00	100,00
SUPRAFATA SPATII VERZI*	19.756,50	30,00	301,50	30,00	1.088,50	70,00	21.146,50	30,91	19.756,50	30,00	301,50	30,00	1.088,50	70,00	21.146,50	30,91
SUPRAFATA CIRCULATII	-	-	-	-	-	-	-	-	9.878,25	15,00	150,75	15,00	77,75	5,00	10.106,75	14,77
SUPRAFATA CONSTRUITA/P.O.T.	46.098,50	70,00	703,50	70,00	466,50	30,00	47.268,50	69,09	36.220,25	55,00	552,75	55,00	388,75	25,00	37.161,75	54,32
SUPRAFATA DESFAURATA/C.U.T.	296.347,50	4,50	3.015,00	3,00	544,25	0,35	299.906,75	4,38	296.347,50	4,50	3.015,00	3,00	544,25	0,35	299.906,75	4,38
Rh maxim	nelimitat		P+14E+2E retras		P+2		nelimitat		nelimitat		P+14E+2E retras		P+2		2S+15E	
H maxim	nelimitat		45 + 6 m retras		10		nelimitat		nelimitat		45 + 6 m retras		10		60	

\*Realizarea oricărei construcții noi va fi condiționată de amenajarea și întreținerea corespunzătoare a unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi pe sol permeabil, iar restul va avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor sau pomilor mici și condiții de drenare a excesului de umiditate.

## 4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția urbanistică a viitoarei investiții va urmări integrarea coerentă a acestora în țesutul în curs de constituire, în care predomină funcțiunea de locuire cu un regim de înălțime variabil, prin implementarea prevederilor formulate în documentația de urbanism.

Data

Ianuarie 2024

Întocmit,

Urb. Alexandru Chirita

Șef proiect,

Urb. Ioana Daniela Roșioru