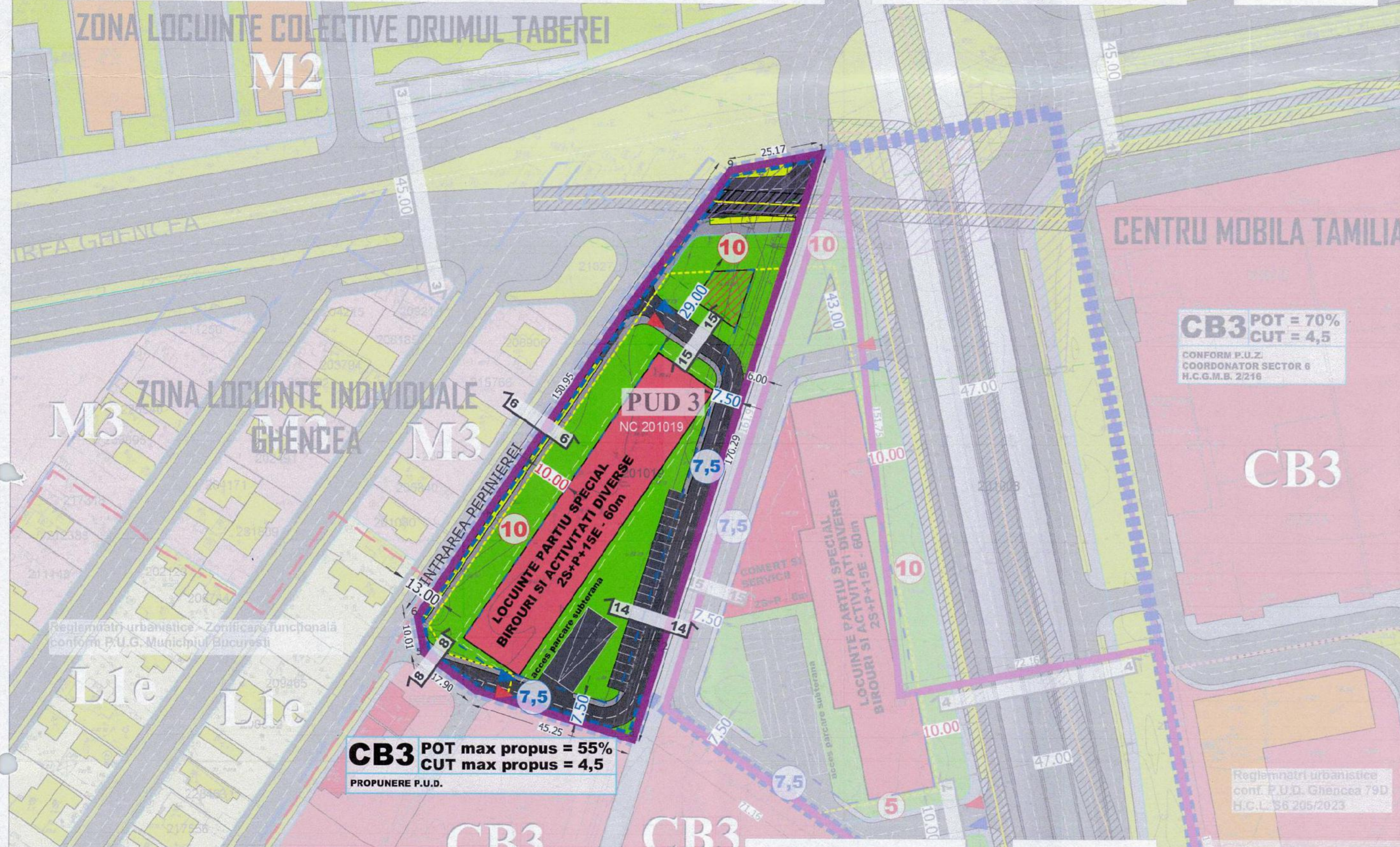
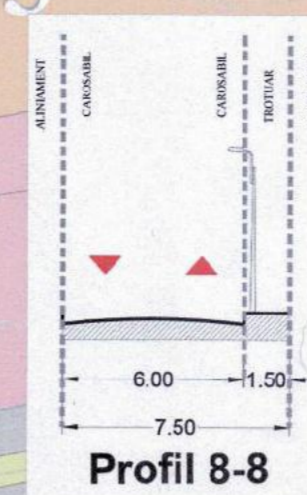
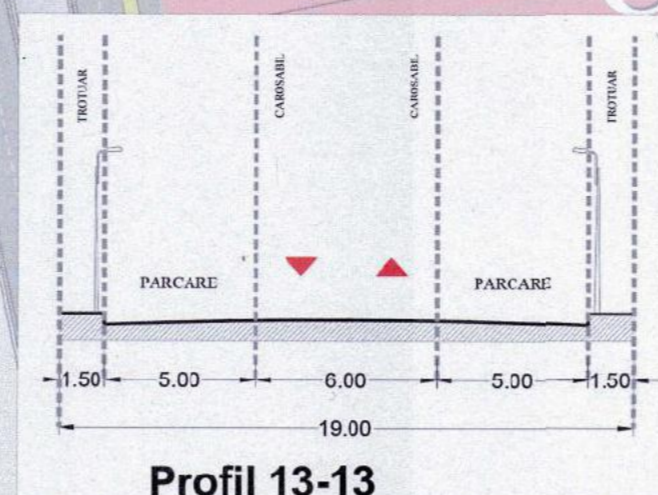
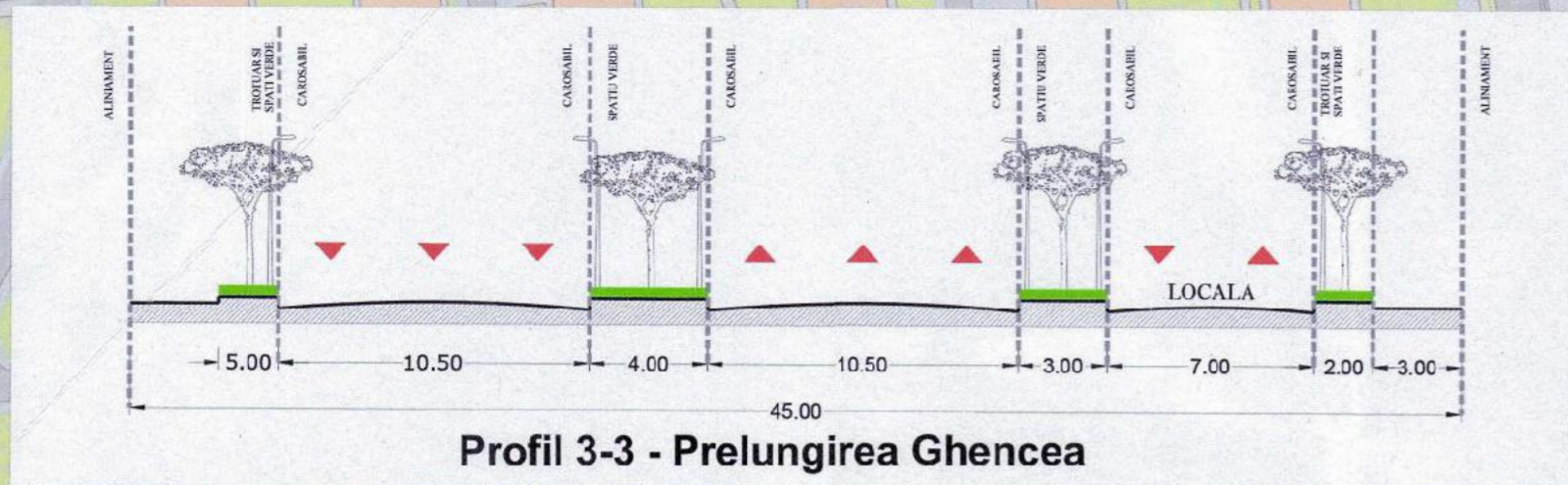


PROFILURI STRADALE - sc. 1/250

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



P.U.D. "CONSTRUIRE LOCUINTE CU PARTIU SPECIAL PENTRU PROFESIUNI LIBERALE, COMERT SI ACTIVITATI ASOCIATIVE DIVERSE, BRANSARE SI RACORDARE LA UTILITATI, ÎMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE EXECUTARE LUCĂRI"
Bd. Ghencea nr. 85, NC 201019, sector 6, București



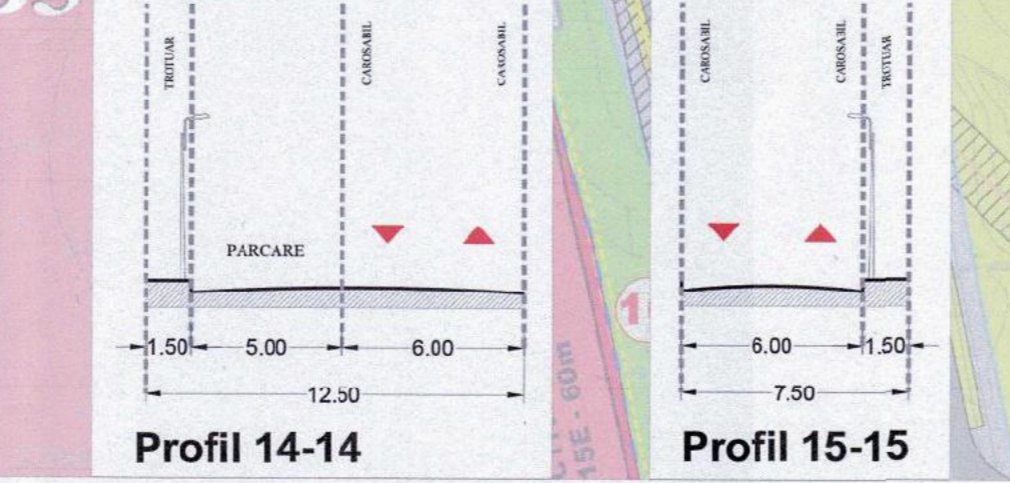
03. PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE

- LEGENDA**
- Limite**
 - Limita Masterplan Bd. Ghencea 77, 77A, 81, 83, 85
 - Limite teren ce a generat P.U.D. Ghencea 85, NC 201019 - Suprafata = 7.544,60 mp
 - Limite P.U.Z. Coordonator sector 6 aprobat cu H.C.G.M.B. 2/2016
 - Limite administrativă a Sectorului 6 cu sector 5
 - Limite UTR - conform documentatii de urbanism aprobate
 - Zonificare funcțională existentă, in teren**
 - Locuințe individuale - P-P+2
 - Locuințe colective - P+2-P+6
 - Construcții pentru depozitare, comerț și servicii - P-P+1
 - Spații verzi și locuri de joacă amenajate în jurul locuințelor colective
 - Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională conform P.U.Z. Coordonator sector 6, H.C.G.M.B. 2/2016**
 - L3a - Zona locuințelor colective medii cu P+3-P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale
 - CB3 - Zona poliilor 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
 - Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională conform P.U.G. Municipiul București**
 - L1e - Zona locuințe individuale pe loturi subdimensionate cu/sau fără rețele edilitare
 - Circulații**
 - Circulații carosabile
 - Circulații pietonale
 - Pasaje auto supratereane propuse conform P.U.Z. Coordonator sector 6
 - Zone expropriate sau in curs de expropriere, in vederea largirii arterelor de circulație
 - Linii tramvai
 - Spații verzi aferente circulațiilor
 - Propuneri P.U.D. - Reglementări urbanistice**
 - CB3 - Zonă locuințe cu partiu special, birouri și activități diverse cu înălțimi maxime de 2S+P+15E
 - Spații verzi amenajate de incintă
 - Limita maxima edificabil
 - Limita orientativa balcoane
 - Limita orientativa subsol
 - Accesuri carosabile in incinta
 - Accesuri pietonale in incinta
 - Retrageri de la aliniamentele propuse
 - Retrageri minime de la limitele proprietatii
 - Spații comerciale, administrative, acces deracole, semnalistica

NOTA:
- PROPUNEREA DE AMENAJARE A INCINTEI ESTE ORIENTATIVA SI POATE SUFERI MODIFICARI LA FAZA DE AUTORIZATIE PENTRU CONSTRUIRE
- LOCURILE DE PARCARE SE VOR ASIGURA IN INCINTA IN CONFORMITATE CU PREVEDERILE H.C.G.M.B. NR. 65 / 2006
- SI AL H.C.L. SECTOR 6 NR. 108 DIN 08.06.2023.

ZONA - UTR	EXISTENT CONFORM PUZ COORDONATOR SECTOR 6						PROPUS								
	CB3		TI		GENERAL		CB3		TI		GENERAL				
	MP	%	MP	%	MP	%	MP	%	MP	%	MP	%			
SUPRAFATA TEREN															
SUPRAFATA UTR	6,495.0	86.1	1,049.6	13.9	7,544.6	100.0	6,495.0	86.1	1,049.6	13.9	7,544.6	100.0			
SUPRAFATA SPATII VERZI*	1,948.5	30.0	-	-	1,948.5	25.8	1,948.5	30.0	-	-	1,948.5	25.8			
SUPRAFATA CIRCULATII	-	-	-	-	1,049.6	13.9	974.3	15.0	-	-	2,023.9	26.8			
SUPRAFATA CONSTRUITA/P.O.T.	4,546.5	70.0	-	-	4,546.5	60.3	3,572.3	55.0	-	-	3,572.3	47.3			
SUPRAFATA DESFAURATA/C.U.T.	29,227.5	4.5	-	-	29,227.5	3.9	29,227.5	4.5	-	-	29,227.5	3.9			
Rh maxim	nelimitat		-		nelimitat		2S+P+15E		-		2S+P+15E				
H maxim (m)	nelimitat		-		nelimitat		60		-		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.



PROFILURI STRADALE - sc. 1/250

Circulatii de incinta prouse prin P.U.D.

COORDONATELE PUNCTELOR DE CONTUR

NUMAR CADASTRAL 201019

Nr. pct.	X	Y
1	324327.805	582531.424
2	324190.197	582487.892
3	324165.397	582480.243
4	324178.735	582436.999
5	324189.259	582422.490
6	324199.088	582420.620
7	324227.363	582439.277
8	324283.383	582477.203
9	324323.018	582506.676

Suprafata = 7544.60 mp

VEGO VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.

NUME proiect: P.U.D. "CONSTRUIRE LOCUINTE CU PARTIU SPECIAL PENTRU PROFESIUNI LIBERALE, COMERT SI ACTIVITATI ASOCIATIVE DIVERSE, BRANSARE SI RACORDARE LA UTILITATI, ÎMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE EXECUTARE LUCĂRI"

Adresa: Bd. Ghencea nr. 85, sector 6, București

Beneficiar: BLUEPARK DEZVOLTARE S R L

Bediu: Str. Bais de Aramă nr. 1, et. P, cam. 5, sect. 2, București

SCARA: 1:1000

DATA: 2024

NUME PLANSA: PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE

PLANSĂ NR.: U 03

DESTINATIE: LOCALITATE: FAZA: EMITENT: SPECIALIT.: NR. PLAN: FISIER: REV.

GHEBUC PUD VDE URB U 03 DWG 00

NUME PLANSA: PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE



BILANT COMPARATIV

ZONA - UTR	CONFORM P.U.Z. COORDONATOR SECTOR 6															
	GENERAL				PROPUS				GENERAL							
	MP	%	MP	%	MP	%	MP	%	MP	%	MP	%				
SUPRAFATA TEREN GENERAL	132.403,00		100,00		132.403,00		100,00		132.403,00		100,00					
SUPRAFATA T1 - circulatii publice	22.588,62		17,06		22.588,62		17,06		22.588,62		17,06					
SUPRAFATA TEREN, dupa modernizare drum	109.814,38		82,94		109.814,38		82,94		109.814,38		82,94					
SUPRAFATA UTR - zone functionale	94.563,46	71,42	13,695,92	10,34	1.555,00	1,17	109.814,38	82,94	94.563,46	81,67	13.695,92	1,25	1.555,00	1,93	109.814,38	82,94
SUPRAFATA SPATII VERZI	28.309,04	21,38	4.106,78	3,09	1.088,50	0,82	33.566,31	25,35	28.309,04	21,38	4.106,78	3,09	1.088,50	0,82	33.566,31	25,35
SUPRAFATA CIRCULATI - incinta	66.194,42	50,00	9.587,14	7,21	544,25	0,41	76.248,07	57,61	52.009,90	39,31	7.532,76	5,73	388,75	2,94	59.931,41	45,27
SUPRAFATA CONSTRUITA/P.O.T.	425.535,57	3,21	41.087,76	3,10	544,25	0,35	467.167,58	3,53	425.535,57	3,21	41.087,76	3,10	544,25	0,35	467.167,58	3,53
Rb maxim	nelimitat		P+2-2,25 retras	P+2	nelimitat		P+2-2,25 retras	P+2	nelimitat		P+2-2,25 retras	P+2	nelimitat		39+6 retras	30,00
H maxim (m)	nelimitat		10,00		nelimitat		10,00		nelimitat		10,00		nelimitat		39+6 retras	30,00

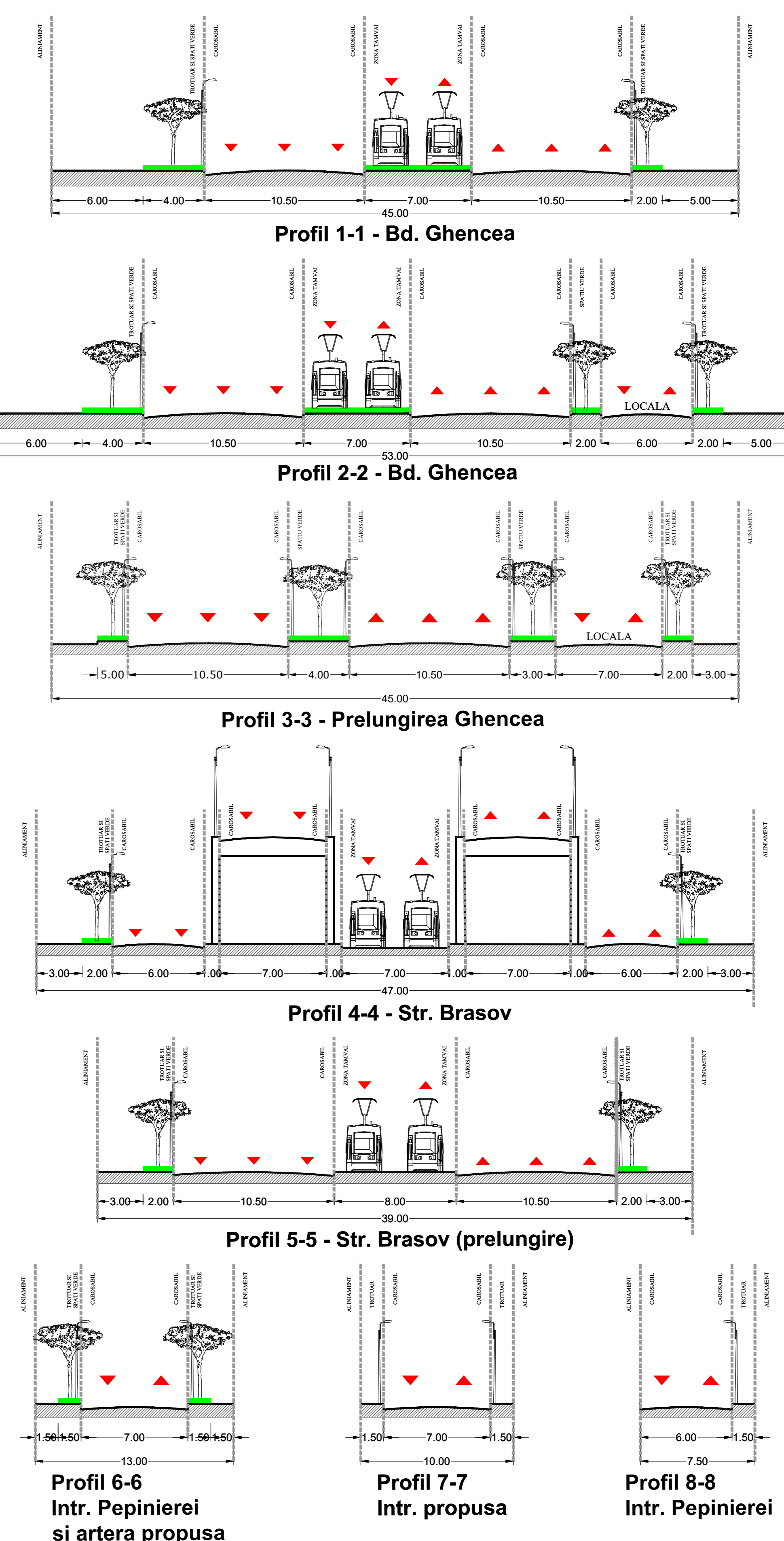
COORDONATELE PUNCTELOR DE CONTUR

NUMAR CADASTRAL 201020

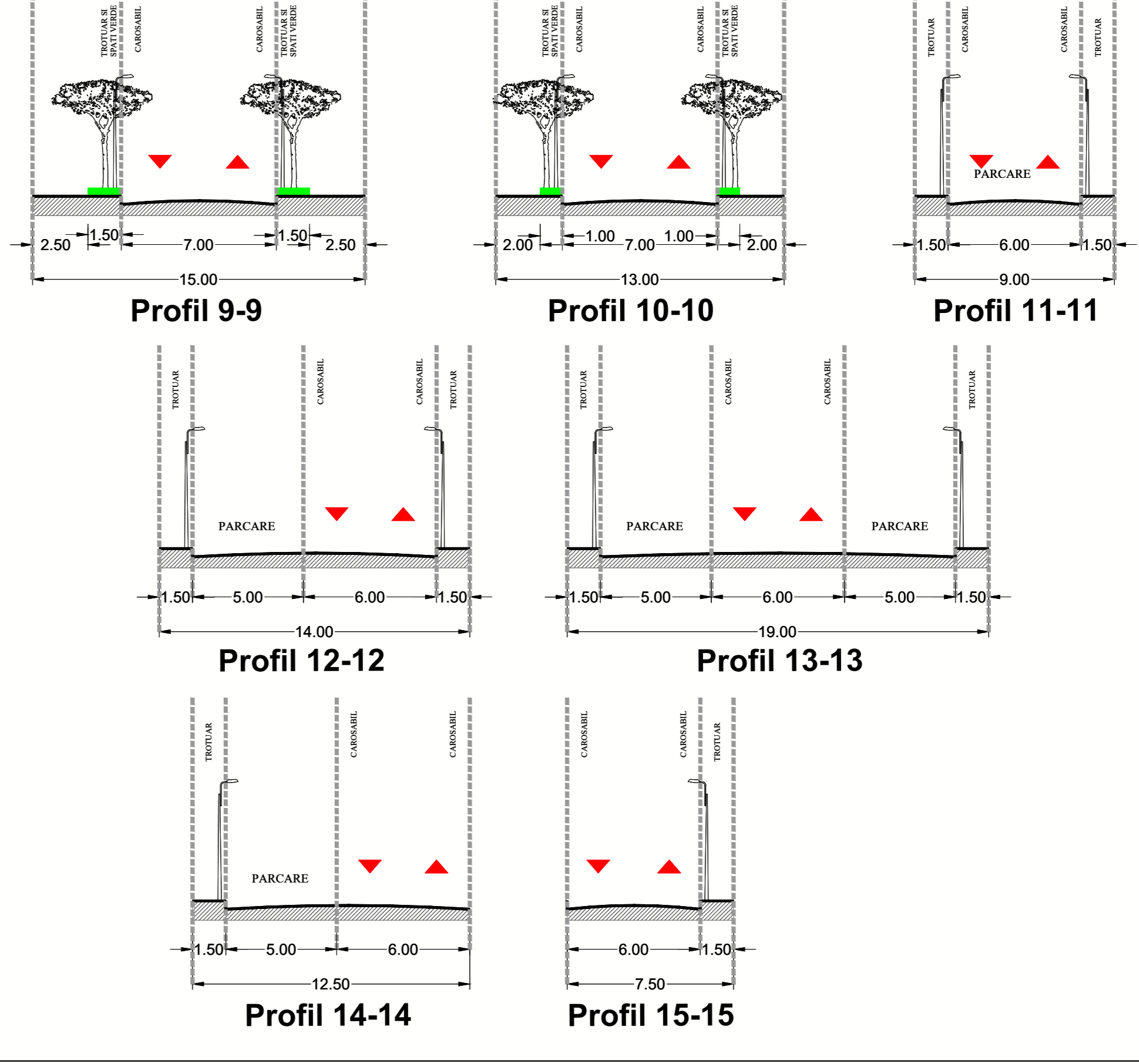
Nr.	X	Y
1	324235,803	582739,798
2	324254,750	582848,581
3	324240,857	582850,377
4	324206,215	582866,403
5	324094,050	582868,104
6	324072,387	582870,707
7	324053,274	582774,997
8	324102,249	582765,484
9	324190,008	582748,439
10	324190,008	582748,439
11	324190,008	582748,439
12	324190,008	582748,439
13	324190,008	582748,439
14	324190,008	582748,439
15	324190,008	582748,439
16	324190,008	582748,439
17	324190,008	582748,439
18	324190,008	582748,439
19	324190,008	582748,439
20	324190,008	582748,439
21	324190,008	582748,439
22	324190,008	582748,439
23	324190,008	582748,439
24	324190,008	582748,439
25	324190,008	582748,439

Suprafata = 19212,96 mp

PROFILURI STRADALE - sc. 1/250
Circulatii publice propuse conform P.U.Z. Coordonator sector 6



PROFILURI STRADALE - sc. 1/250
Circulatii de incinta prou se prin P.U.D.



P.U.D. "CONSTRUIRE LOCUINTE CU PARTI SPECIAL PENTRU PROFESIUNI LIBERALE, COMERT SI ACTIVITATI ASOCIATIVE DIVERSE, BRANSARE SI RACORDARE LA UTILITATI, IMPREJURIURE TEREN SI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRARI"
Bd. Ghencea nr. 77A, 83, 85, sector 6, Bucuresti

03. MASTERPLAN 3 DOCUMENTATII P.U.D. PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE

LEGENDA

LIMITE

- Limita Masterplan Ghencea 77, 77A, 81, 83, 85
- Limita terenuri ce au generat P.U.U.-uri - Suprafata totala = 107.395 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 inchiderea Inel Median zona sud (sector 5)
- Limita P.U.Z. Ghencea 79D H.C.L. S6 20/5/2023
- Limita administrativa a Sectorului 6 cu sector 5
- Limite UTR - conform documentatii de urbanism aprobate

ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA, in teren

- Locuinte individuale - P-P+2
- Locuinte colective - P+2-P+6
- Constructii pentru birouri, comert si servicii - P-P+1
- Constructii pentru depozitare, comert si servicii - P-P+1
- Amenajari pentru sport si agrement
- Spatii verzi si locuri de joaca amenajate in jurul locuintelor colective
- Spatii verzi amenajate aferente circulatiilor

Reglementari urbanistice - Zonificare functionala conform P.U.Z. Coordonator sector 6, H.C.G.M.B. 2/2016

- L3a - Zona locuintelor colective medii cu P+3-P+4 niveluri formand ansambluri preponderent rezidentiale
- L4a - Zona locuintelor colective inalte cu P+5-P+10 niveluri, formand ansambluri preponderent rezidentiale
- CB3 - Zona poliilor urbani principali
- M2 - Zona mixta, cu regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+14 cu accente inalte
- M3 - Zona mixta, cu regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+4 niveluri
- V3b - Zona complexelor si bazelor sportive

Reglementari urbanistice - Zonificare functionala conform P.U.Z. Trama stradala si inchiderea Inel Median zona sud (sector 5)

- CA - Zona centrala cu functiunea de centru pentru aflarea in cladiri de inaltime mare si accente de pana la 100 metri
- S - Zona cu destinatie speciala cu caracter urban

Reglementari urbanistice - Zonificare functionala conform P.U.G. Municipiului Bucuresti

- L1e - Zona locuinte individuale pe loturi subdimensionate cu/sau fara retele edilitare
- V3b - Complexe si baze sportive

Circulatii

- Circulatii carosabile publice
- Circulatii pietonale publice
- Pasaje auto suprapunere propuse conform P.U.Z. Coordonator sector 6
- Zone expropriate sau in curs de expropriere, in vederea largirii arterelor de circulatie
- Circulatii carosabile propuse de incinta
- Circulatii pietonale propuse de incinta
- Linii tramvai
- Spatii verzi aferente circulatiilor

Rețele

- Retea electrica - cabluri sub tensiune
- Retea gaze naturale - conducte subterane
- Retea publica canalizare
- Zone de protectie si siguranta rețele

Propuneri P.U.D. - Reglementari urbanistice

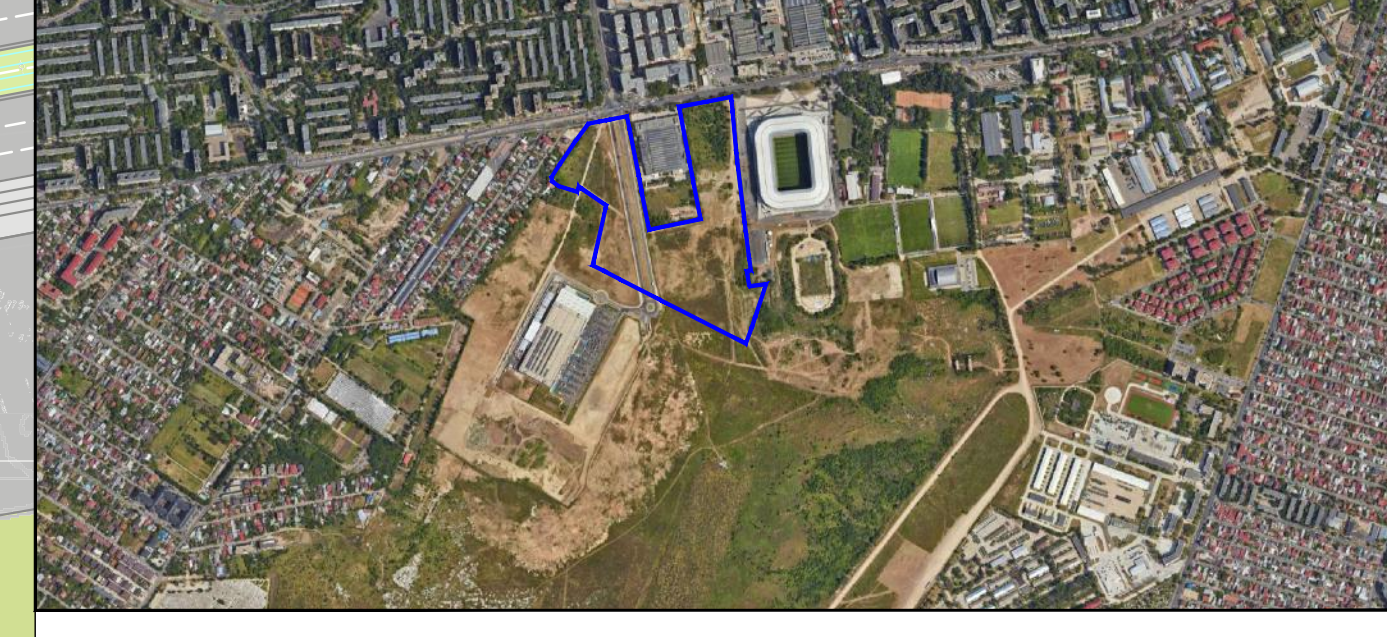
- CB3 - Zona locuinte cu partii special, birouri si activitati diverse cu inaltime maxime de 25+P+15E
- M2 - Zona mixta, comert si servicii si locuinte colective cu inaltime maxime de 25+P+14E
- Zone comert si servicii la parterul locuintelor
- Zona invatamant: scoala si gradinita
- Spatii verzi amenajate de incinta
- Limita maxima edificabila
- Limita orientativa balconoane
- Limita orientativa subsol
- Accesuri carosabile in incinta
- Accesuri pietonale in incinta
- Retrageri de la alimentatiile propuse
- Retrageri minime de la limitele proprietatilor
- Spatii comerciale, administrative, acces, pergole, semnalistica

VEGO DESIGN
VEGO DESIGN INTERIORS S.R.L.
Sosela Baneasa - Calea Baneasa nr. 149, Sector 5, Bucuresti

PROIECTANT
ING. RALUCA POPESCU
ING. ANDREI POPESCU
ING. ADRIAN POPESCU
ING. CRISTINA POPESCU
ING. MIHAELA POPESCU
ING. RALUCA POPESCU
ING. ANDREI POPESCU
ING. ADRIAN POPESCU
ING. CRISTINA POPESCU
ING. MIHAELA POPESCU

PROIECTANT
ING. RALUCA POPESCU
ING. ANDREI POPESCU
ING. ADRIAN POPESCU
ING. CRISTINA POPESCU
ING. MIHAELA POPESCU

PROIECTANT
ING. RALUCA POPESCU
ING. ANDREI POPESCU
ING. ADRIAN POPESCU
ING. CRISTINA POPESCU
ING. MIHAELA POPESCU



- LEGENDA**
- LIMITE**
 - Limita Masterplan Ghencea 77, 77A, 81, 83, 85
 - Limita terenuri ce au generat 3 P.U.D.-uri - Suprafata totala = 107.395 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 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
 - CIRCULATI**
 - 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
 - Limita orientative balcoane
 - Spatii comerciale, administratie, acces, pergole, semnalistica

COORDONATELE PUNCTELOR DE CONTUR

NO.	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 = 19212.96mp

NUMAR CADASTRAL 201023

NO.	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	323973.306	582891.630
8	323853.752	582885.136
9	323813.807	582870.613
10	323914.892	582872.502
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 = 80637.33mp

NUMAR CADASTRAL 201019

NO.	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

NO.	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	582545.831
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

NO.	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 = 13987.00mp

VEGO
VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.
C.A. 25120390

NUMAR PROIECT: 07
DATA: 2023

NUMAR PLANSA: U 07

PROIECTANT: ing. Ionel Dumitru Bostan
VERIFICATOR: ing. Ionel Dumitru Bostan
PROIECTANT: ing. Ionel Dumitru Bostan
VERIFICATOR: ing. Ionel Dumitru Bostan
PROIECTANT: ing. Ionel Dumitru Bostan
VERIFICATOR: ing. Ionel Dumitru Bostan

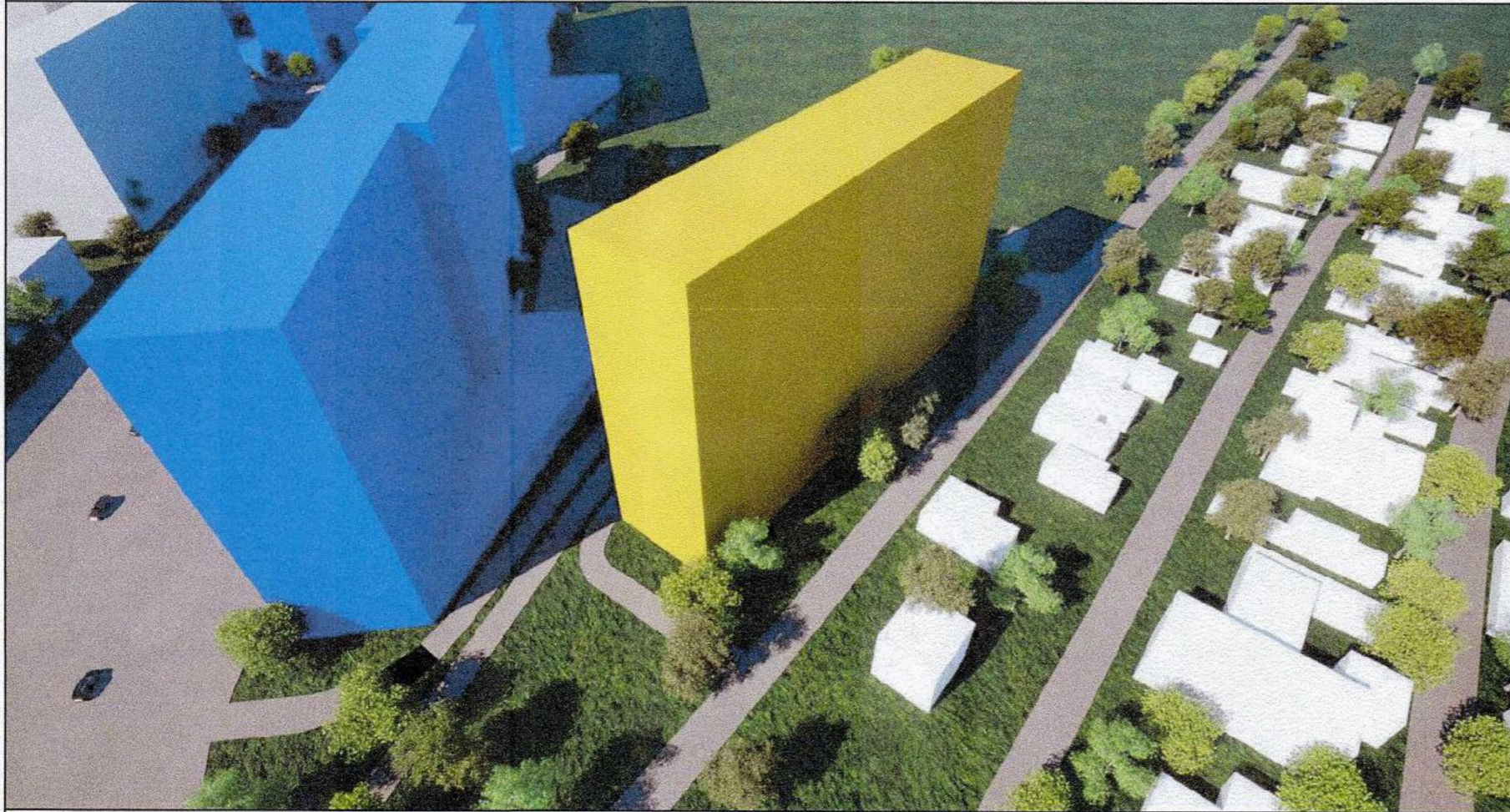
NUMAR PLANSA: U 07



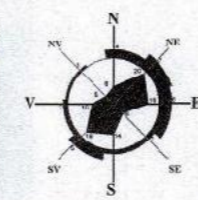
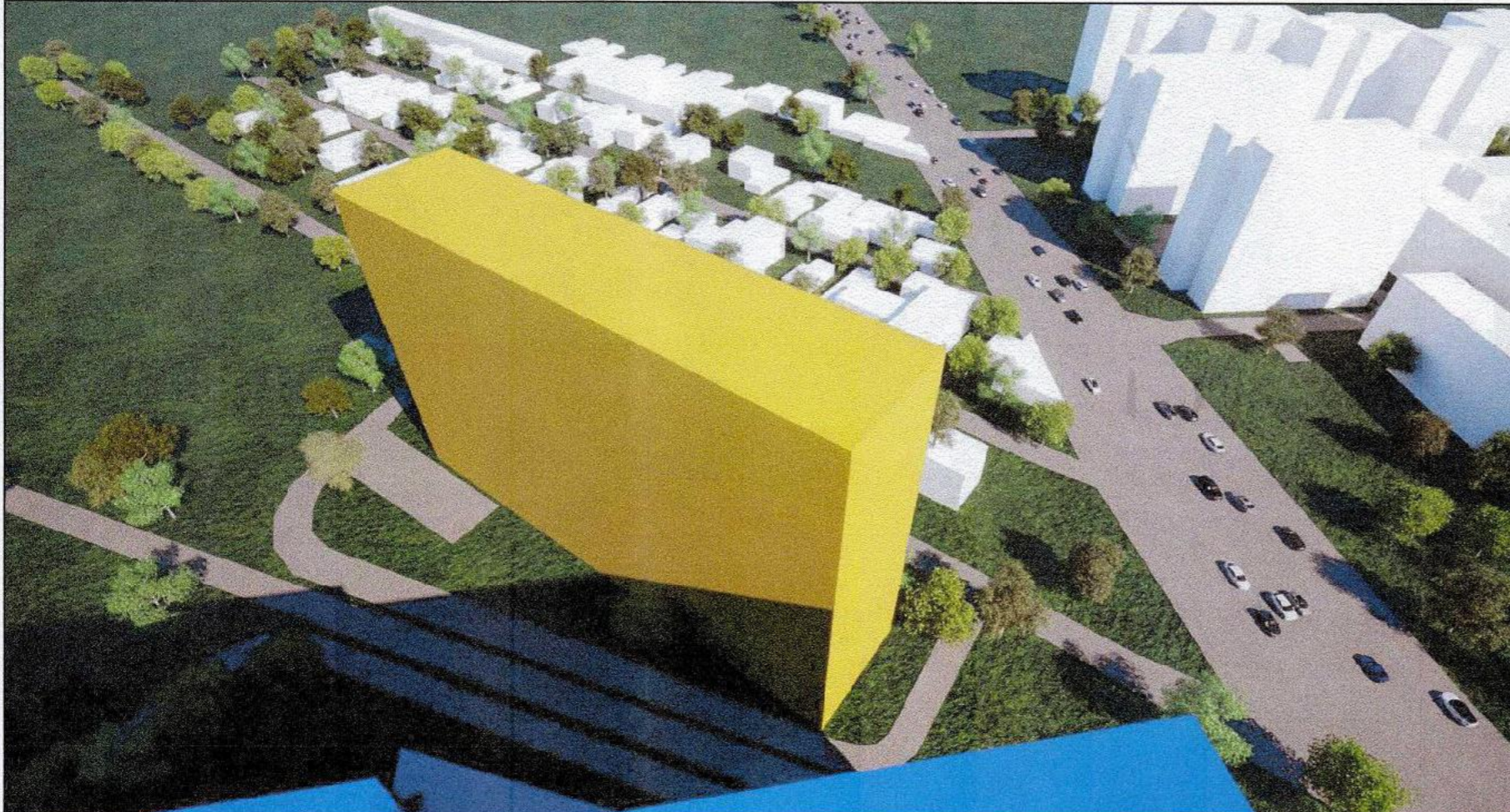
Perspectiva P1



Perspectiva P2



Perspectiva P3



P.U.D. "CONSTRUIRE LOCUINȚE CU PARTIU SPECIAL PENTRU PROFESIUNI LIBERALE, COMERȚ ȘI ACTIVITĂȚI ASOCIATIVE DIVERSE, BRANȘARE ȘI RACORDARE LA UTILITĂȚI, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI"

Bd. Ghencea nr.85, sector 6, București

U06. ILUSTRARE DE TEMĂ - MODELARE 3D



Perspectiva Generală



SEF PROIECT		NUME		SCARA:		Nume proiect:		COD PROIECT:	
CONCEPT		urb. Ioana Daniela Roșioru VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.		1:1.000		P.U.D. "CONSTRUIRE LOCUINȚE CU PARTIU SPECIAL PENTRU PROFESIUNI LIBERALE, COMERȚ ȘI ACTIVITĂȚI ASOCIATIVE DIVERSE, BRANȘARE ȘI RACORDARE LA UTILITĂȚI, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI"		3906	
PROIECTAT		urb. Anca Patricia Costan		DATA:		Beneficiar: BLUEPARK DEZVOLTARE S.R.L.		FAZA:	
DESENAT		urb. Roxana Rusu urb. Suzana Elena Gaspar urb. Diana Iulia Merişan urb. Alexandru Georgian Chirjă urb. Bianca Raluca Ioana Nedea		2024		Sediu: Str. Baia ce Aramă nr. 1, et. P, cam 5, sect. 2, București		PUD	
VERIFICARE INTERNA		Virgil Profeanu		NUME PLANSA:		ILUSTRARE DE TEMĂ - MODELARE 3D		PLANSA NR.:	
DESTINATIE	LOCATIE	FAZA	EMITENT	SPECIALT.	NR. PLAN	FISIER	REV.	NUME PLANSA	
GHEBUC	PUD	VDE	URBU	0	6	DWG	00	ILUSTRARE DE TEMĂ - MODELARE 3D	

ROMÂNIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 798/766 din 06.09 2022

ÎN SCOPUL: construire locuințe cu partiu special pentru profesii liberale, comerț și activități asociative diverse, împrejmuire teren, branșare și racordare la utilități, 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. 24662 din 07.06.2022,

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul **București**, sectorul **6**, cod poștal , b-dul Ghencea nr. 85 , 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 - intabulat în Cartea funciară nr. 201019 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 51464) cu Încheierea nr. 13757/21.06.2006 (cumpărare), S.C. BLUEPARK DEZVOLTARE S.R.L. deține imobilul (teren în suprafață de 7.544,88 mp - suprafața măsurată de 7.545 mp, număr cadastral 201019 - număr cadastral vechi 7070) situat în b-dul Ghencea nr. 85.

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.

Atenție: Imobilul în cauză este afectat de proiectul „Penetrație Prelungirea Ghencea-Domnești și supralărgire b-dul Ghencea între strada Brașov și terminal Tramvai 41”.

Atenție: În geometria terenului din Extrasul de Carte funciară nr. 64117/06.06.2022, se observă o suprapunere cu imobilul identificat cu numărul cadastral 243249.

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: teren în suprafață de 7.544,88 mp - suprafața măsurată de 7.545 mp.

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

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

Imobilul se află în zona fiscală **C**.

3. REGIMUL TEHNIC

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 în zona cu servitute aeronautică – zona 7. În vederea autorizării clădirilor cu înălțimi mai mari de 45,00 m se va obține avizul Autorității Aeronautice Civile Române.

Se permite construirea unor locuințe cu partiu special pentru profesii liberale, 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 al terenului și modul de ocupare, accesele auto și pietonale, conformarea arhitectural - volumetrică, conformarea spațiilor publice. **P.O.T.** maxim = 70%; **C.U.T.** maxim = 4,5 mp ADC/mp teren.

După aprobarea Planului urbanistic de detaliu (P.U.D.) se va întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire.

Realizarea unei construcții noi va fi condiționată de amenajarea unui **spațiu verde** cu suprafața de cel puțin 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 și de respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 304/2009 privind aprobarea Normelor de protecție a spațiilor verzi pe teritoriul municipiului București.

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

Lucrările de excavație cu adâncimi mai mari de 3,00 m, măsurate de la suprafața terenului situate în localități urbane vor respecta prevederile NP 120-2013.

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. Împrejmuirea realizată pe viitoarele limite de proprietate va fi definitivă. În cazul în care împrejmuirea se va realiza pe limitele de proprietate afectate de circulațiile propuse a se realiza prin P.U.Z. Coordonator Sector 6, atunci aceasta va avea caracter provizoriu și va fi dezafectată pe cheltuiala beneficiarului și fără a cere daune materiale și/sau morale emitentului autorizației de construire la data materializării reglementărilor urbanistice aprobate.

Sistemul constructiv va respecta normele în vigoare. Organizarea executării lucrărilor și scurgerea apelor pluviale se vor realiza în incintă. Parcarea și gararea se vor realiza conform prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006 și în conformitate cu art. 13[^]1 din **Legea nr. 101/2020** pentru modificarea și completarea **Legii nr. 372/2005** privind performanța energetică a clădirilor.

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

Notă (1): Conform **Legii nr. 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare: **Art. 11, alin. (7)** Se pot executa fără autorizație de construire:

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

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

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

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI
Aleea Lacul Morii nr. 1, sector 6, București

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	ului.
--	-------

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului este de acord, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității competente pentru autorizarea execu-
--

ției publice competente cu privire la menținerea cererii pentru

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

obligația de a notifica autoritatea 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; 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.

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

alimentare cu energie electrică - S.C. E-Distribuție Muntenia S.A.

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

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

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 geotehnic; studiu de însorire; calculul coeficientului de transfer termic G; studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic, funcțional și al mediului înconjurător a utilizării sistemelor alternative de înaltă eficiență de producere a energiei; ridicare topografică vizată de O.C.P.I. București (inventar de coordonate pentru terenul rămas în urma exproprierii); adresă emisă de O.C.P.I. București din care să reiasă că imobilul în cauză nu se suprapune cu imobilele învecinate, în cazul suprapunerii - reglementare; referate de verificare; deviz general al lucrărilor, întocmit în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

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

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

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

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

PRIMAR,



SECRETAR GENERAL,

DEMIREL SPIRIDON

ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

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

Achitat taxa de 82,00 lei, conform Chitanței nr. 77964 din 07.06.2022

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poșta la data de 20.09.2022

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. 798/769 din 06.09. 2022

de la data de 06.09.2022 până la data de 05.09.2024

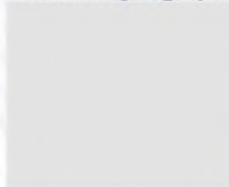
După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

L.S.

ARHITECT SEF,



Data prelungirii valabilității: 27.07.2023

Achitat taxa de 26,00 lei, conform O.P./Chitanței nr. 80377 din 25.07.2023

Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.

Nr. înreg. 24662 din 07.06.2022

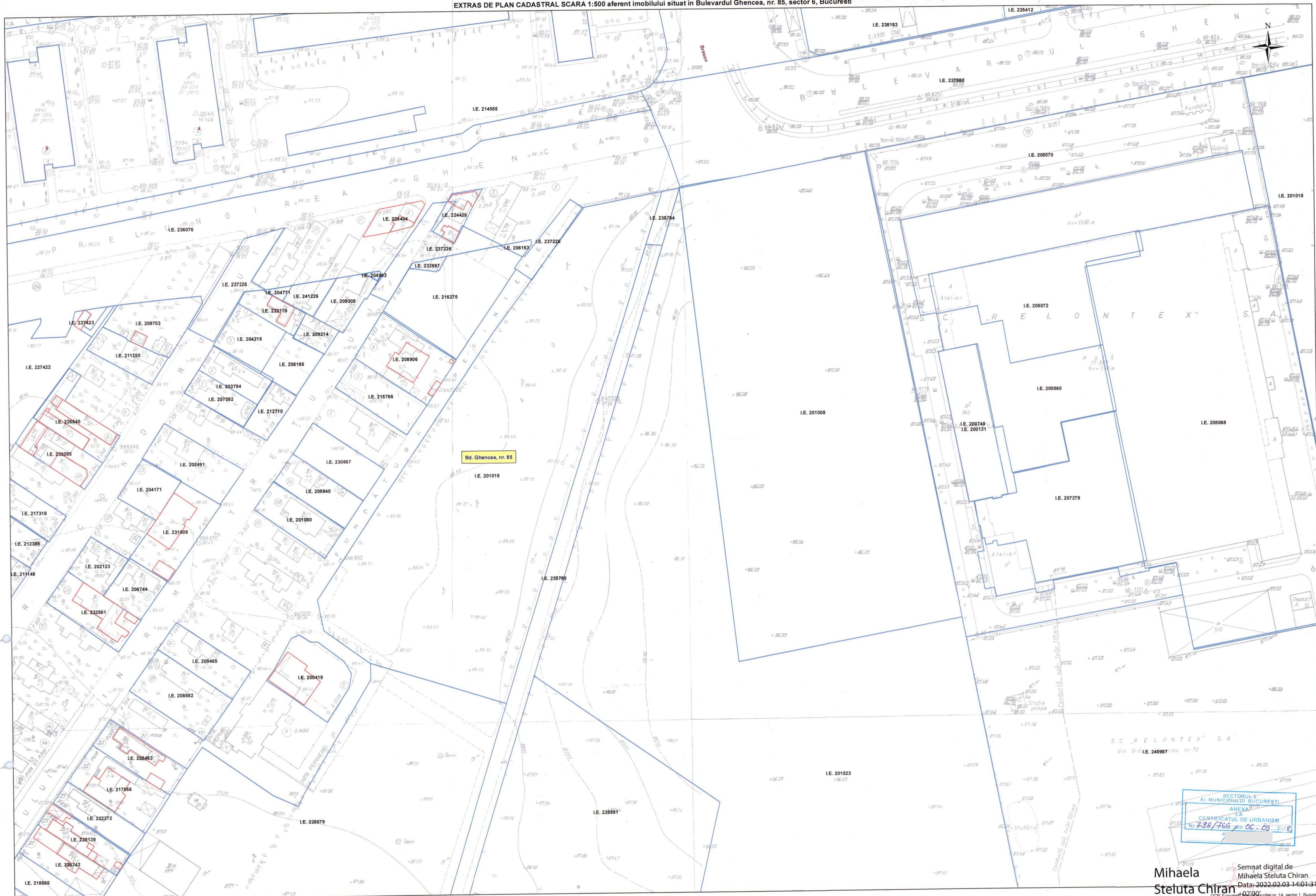




I.E. 201019
Bd. Ghencea, nr. 85

SECTORUL 6
AL MUNICIPIULUI BUCURESTI
ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 798/766 din 06.09.2022
ARH. [REDACTED]

Documentatii cadastrale avizate
Contur constructii inregistrate in sist. integrat de cadastru si carte funciara



Bd. Ghencea, nr. 85

SECTORUL 6
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 798/766 din 06.09.2022

Semnat digital de
Mihaela Steluta Chiran
Data: 2022.02.03 14:01:31
COP: Jucureni nr. 1A, sector 1, Bucuresti
Data: 03.02.2022
Intocmit: Mihaela CHIRAN

Documentati cadastrale avizate
Contur constructii inregistrate in sist. integrat de cadastru si carte funciara

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. 85, N.C. 201019, 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. 85, NC 201019, sector 6, București

ȘEF DE PROIECT:

Urb. Ioana Daniela Roșioru

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. 85, N.C. 201019, 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. Roxana Rusu

urb. Ioana Daniela Roșioru

urb. Alexandru Georgian Chiriță

urb. Merișan Diana Iulia

urb. Suzana Elena Gașpar

urb. Bianca Raluca Ioana Nedea

urb. Dumitrescu Andreea

urb. Anca Patricia Costan

urb. Andreea Stroia

urb. Alexandru Rusovici

VERIFICARE INTERNĂ:

Virgil Profeanu

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. 85, N.C. 201019, 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 si pietonale.....	7
2.5. Ocuparea terenurilor.....	8
2.6. Elemente de cadru natural si zone construite protejate.....	8
2.7. Echiparea edilitară.....	8
2.8. Probleme de mediu	10
2.9. Opțiuni ale populației	10
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	11
3.1. Prevederi ale documentațiilor de urbanism în vigoare	11
3.2. Valorificarea cadrului natural.....	14
3.3. Modernizarea circulației.....	14
3.4. Condiții de instituire a regimului de zona protejata/zona de protecție a monumentelor si/sau condiționări impuse de acestea	15
3.5. Asigurarea utilităților	15
3.6. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici, retrageri	15
4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE	18

P.U.D. "CONSTRUIRE LOCUINȚE CU PARTIU SPECIAL PENTRU PROFESIUNI LIBERALE,
COMERT ȘI ACTIVITĂȚI ASOCIATIVE DIVERSE,
BRANȘARE ȘI RACORDARE LA UTILITĂȚI, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI"
Bd. Ghencea nr. 85, N.C. 201019, sector 6, București

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: *Plan Urbanistic de Detaliu "CONSTRUIRE LOCUINȚE CU PARTIU SPECIAL PENTRU PROFESIUNI LIBERALE, COMERT ȘI ACTIVITĂȚI ASOCIATIVE DIVERSE, BRANȘARE ȘI RACORDARE LA UTILITĂȚI, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI"*

Amplasament: *Bd. Ghencea nr. 85, N.C. 201019, sector 6, București*

Faza: *P.U.D.*

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 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*

Data: **2024**

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. 85, ce servește la

reglementarea retragerilor, accesurilor și amplasarea construcțiilor pe terenul identificat cu numărul cadastral 201019, în suprafață totală de 7.544,60 mp conform măsurători cadastrale și 7.545 mp conform acte (extras CF).

Beneficiarul dorește reglementarea terenului inițiator P.U.D. în scopul construirii unor locuințe cu partiu special pentru profesii liberale, funcțiuni complementare, împrejurire 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.

2. SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1. Situația juridică a terenului

Terenul identificat cu N.C. 201019 se află în proprietatea BLUEPARK DEZVOLTARE S.R.L. și are suprafața de 7.544,60 mp conform măsurători cadastrale și 7.545 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 la aproximativ 300 m față de Complexul Sportiv Steaua, la aproximativ 350 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 Centru Comercial „Plaza Romania”.

Țesutul urban din proximitatea terenului este dominat în partea de vest de locuințe individuale, în de nord de locuințe colective reprezentate prin Cartierul Drumul Taberei și 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 imediata vecinătate, în partea de sud-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 est și sud-est pe bd. Ghencea la nr. 83 este în curs de elaborare o documentație de urbanism de tip P.U.D. Terenul face parte din același Masterplan și este în proprietatea aceluiași beneficiar;

- La est pe bd. Ghencea la nr. 77A este în curs de elaborare o documentație de urbanism de tip P.U.D. Terenul face parte din același Masterplan și este în proprietatea aceluiași beneficiar și în continuarea acestora se regăsește, la nord-est, pe bd. Ghencea la nr. 77, ansamblul rezidențial „Stellaris” care este în construcție. Terenul face parte din același Masterplan și este în proprietatea aceluiași beneficiar.

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 Prelungirea Ghencea-Bulevardul Ghencea și Intrarea Pepinierei.

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

Vecinătățile amplasamentului sunt:

- la nord - artera de circulație publică Prelungirea Ghencea cu N.C. 236076, cât și exproprierile aferente supralărgirii acesteia N.C. 243249, teren expropriat din terenul aceluiași beneficiar
- la est – terenuri proprietate privată, N.C. 235785 și N.C. 201023 al aceluiași beneficiar;
- la sud – teren proprietate privată: N.C. 228579, cât și teren necadastrat (Intrarea Pepinierei);
- la vest – artera de circulație publică Intrarea Pepinierei, necadastrată și terenuri proprietate privată cadastrată și necadastrată, care aparțin de Sector 5.

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 – Țeșgeș), 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 800 m. În apropiere există și alte stații de metrou cum ar fi cele de la Parcul Drumul Taberei la aproximativ la 900 m și Tudor Vladimirescu la aproximativ 1,1 km.

Accesul carosabil și pietonal pe teren se realizează din Bulevardul Ghencea-Prelungirea Ghencea, dar și din Intrarea Pepinierei. Bulevardul Ghencea are în apropierea 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 și linii de tramvai. Prelungirea Ghencea în prezent are un profil de cca. 40-42 m cu 4-5 benzi de carosabil, spațiu central de 8-9 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 afla 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 sud, terenuri ale aceluiași beneficiar și terenuri în sectorul 5. Partea de est este reprezentată prin funcțiunea de Baze sportive și de agrement (Complexul Sportiv Steaua), iar în partea de nord-vest este localizată o zonă comercială și de depozitare și artera principală de circulație Bulevardul Ghencea. În partea de nord se situează terenul aceluiași beneficiar unde este în construcție ansamblul rezidențial „Stellaris”.

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-est 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-edilitară 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 85, NC 201019, sector 6, București, din avizele obținute

- Conform avizului **APA NOVA BUCUREȘTI S.A. nr. 92325386 din 28.11.2023:**
 - Pe bd. Ghencea și în nordul terenului există rețele publice de alimentare cu apă potabilă De 280 mm PIED, Dn 250 mm FD și de canalizare Dn 315 PVC;
 - La proiectarea și execuția împrejuririi terenului se vor folosi elemente ușoare fără fundații, în zonele de protecție sanitară și de exploatare și intervenție aferente rețelelor publice de apă potabilă De 280 mm PIED, Dn 250 mm FD, rețelei publice de canalizare Dn 315 mm PVC;
 - Pe zonele de protecție sanitară aferente rețelelor publice de apă potabilă De 280 mm PIED, Dn 250 mm FD și zonele de exploatare și intervenție, aferente rețelei publice de canalizare Dn 315 mm PVC se va menține terenul liber fără a executa construcții a depozita materiale sau a bloca accesul, nu se vor planta arbori sau alte plante ce pot dezvolta rădăcini periculoase pentru acestea;
 - Zona de exploatare și intervenție aferentă rețelei publice de canalizare este de minim 2,0 m stânga-dreapta de la generatoarele exterioare ale rețelei;
 - Zona de protecție sanitară aferentă rețelei publice de alimentare cu apă potabilă de min. 3,0 m față de generatoarele laterale stânga, dreapta a rețelelor.
- Conform avizului **E DISTRIBUTIE MUNTENIA S.A. nr. 17753262 din 04.07.2023,:**
 - În zona noului obiectiv există rețea electrică de distribuție;
 - Noul obiectiv poate fi racordat la rețeaua existentă;
 - 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, NTE 003/04/00, 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. 32865/318.835.334 din 24.08.2023:**
 - Terenul studiat este traversat de o conductă de gaze naturale PE DN 355 mm medie presiune pozată în partea de nord a terenului;
 - 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 și/sau instalații subterane propuse se vor amplasa/poza la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de presiune medie;

- 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 și siguranța a conductelor Distrigaz Sud Rețele este de 3 m stânga-dreapta față de generatoarea exterioara a conductei.
- Conform avizului **COMPANIEI MUNICIPALE TERMOENERGETICA BUCUREȘTI nr. 66736 din 21.08.2023**, 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 și Legea 325/1998;
 - În interiorul terenului CMTEB nu deține instalații de termoficare urbana.
- Conform avizului **TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. nr. 100/05/03/01/2395 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. 210796 din 20.12.2023**:
 - S-a dat acordul de principiu din punct de vedere tehnic al circulației rutiere și pietonale pentru documentația PUD bd. Ghencea 85, sector 6, București cu condiția asigurării parcurii în 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 subzona funcțională **CB3 – Subzona polilor urbani principali**.

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

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 profesiuni liberale;
- 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, depozitari de materiale refolosibile, platforme de precolectare 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 destructurate 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 accesuri

- 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 suprafață 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.

Regimul tehnic al terenului studiat permite realizarea de locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale, birouri, comerț, servicii și alte utilizări funcționale conexe.

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 birouri, comerț și 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.

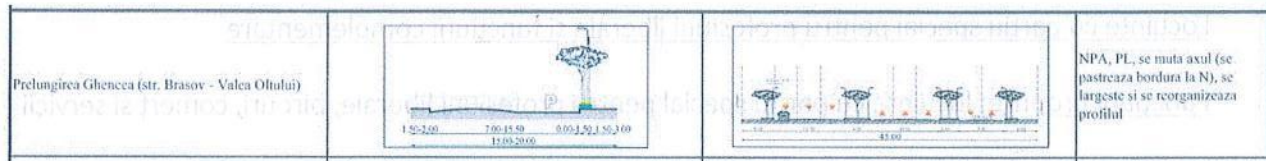
Pe teren va fi amenajat un spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi pe sol permeabil, iar restul va avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare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

Se recomandă 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:

- Prelungirea Ghencea – profil 45 m, fiind alcătuit din 28 m, circulație carosabilă, 3 benzi pe sens și locala cu 2 benzi (7 m), zona verde centrala 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;



- Intrarea Pepinierii – tronson Prelungirea Ghencea- Intrarea Pepinierii nr. 3A – 13 m, profil alcătuit din carosabil de 7 m (1 banda pe sens) și trotuare de câte 3 m, ce includ spații verzi a câte 1 m fiecare;
- Intrarea Pepinierii – tronson Intr. Pepinierii nr. 3A capăt Intr. Pepinierii – 7,5 m profil alcătuit din carosabil de 6 m (1 banda pe sens) și trotuar de 1,5 m, pe partea dinspre terenul situat în bd. Ghencea la nr. 85.

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. 85, sector 6, Municipiul București, ce servește la reglementarea retragerilor și amplasarea construcțiilor pe terenul identificat cu N.C. 201019, însumând o suprafață totală de **7.544,60 mp** (conform măsurători).

Clădirile propuse vor avea funcțiunea de locuințe cu partiu special pentru profesii liberale și funcțiuni complementare cu un regim maxim de înălțime de 2S+P+15E.

Locuințe cu partiu special pentru profesii liberale și funcțiuni complementare

Funcțiuni propuse: locuințe cu partiu special pentru profesii liberale, birouri, comerț și servicii

Amplasarea clădirilor față de aliniament

Accesul carosabil și pietonal pe teren se realizează de la nord din Prelungirea Ghencea, dar și de la est din Intrarea Pepinierii.

- **Retragerea de la aliniamentul** arterei Prelungirea Ghencea și Intrării Pepinierii pe tronsonul principal de est va fi de **10,00 m** (de la noul aliniament preluat din P.U.Z. Coordonator sector 6).
- **Excepție vor face următoarele**
 - retragerea de la aliniamentul arterei Prelungirea Ghencea unde din cauza formei terenului și rețelelor locale prezente în această zonă retragerea construcției principale va fi de minim 29 m (sau conform posibilităților de amplasare), iar la 10 m de aliniamentul străzilor publice se vor amplasa construcții de mici dimensiuni de tipul spațiilor comerciale, pergole, spații administrative și pentru controlul accesului în incintă, totemuri publicitare;
 - pe tronsonul de sud al Intrării Pepinierii clădirile se pot amplasa pe aliniamentul propus prin P.U.D. (conform P.U.Z. Coordonator sector 6 în această zonă nu există circulație publică, conform situației din teren există o continuare a intr. Pepinierii care este propusă spre lărgire până la 7,5 m pe terenul studiat) sau la min 7,5 m de la limita laterală a terenului;
 - clădirile pot fi amplasate pe limitele străzilor propuse în incintă sau la min 7,5 m de la limitele laterale/posterioare ale terenului;
- Balcoanele și 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 și zone de acces acoperite la parterul clădirilor pe toată distanța (3-5 m) dintre alinierea propusă (limita circulațiilor de incintă) și aliniament (în afara limitei edificabilului propus).

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Construcțiile se vor retrage de la limitele laterale și/sau posterioare la o distanță minimă de 7,50 m.

Balcoanele și 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 și zone de acces acoperite la parterul clădirilor care pot depăși cu maxim 3-5 metri retragerile laterale minime propuse (în afara limitei edificabilului propus).

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Clădirile situate pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțe minime de 15,00 m.

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 din Intrarea Pepinierii.

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

Profiluri artere propuse prin P.U.D.

- Intrarea Pepinierii – tronson Prelungirea Ghencea- Intrarea Pepinierii nr. 3A – 13 m, profil alcătuit din carosabil de 7 m (1 banda pe sens) și trotuare de câte 3 m, ce includ spații verzi a câte 1 m fiecare (profil 6-6, preluat din P.U.Z. sector 6);
- Intrarea Pepinierii – tronson Intr. Pepinierii nr. 3A capăt Intr. Pepinierii – 7,5 m profil alcătuit din carosabil de 6 m (1 banda pe sens) și trotuar de 1,5 m, pe partea dinspre teren din bd. Ghencea 85 (profil 8-8)
- Alee carosabila de incinta – 12,5 m profil alcătuit din carosabil de 6 m (1 banda pe sens), trotuar de 1,5 m, pe o parte și parcuri pe o parte (profil 14-14)
- Alee carosabila de incinta – 7,5 m profil alcătuit din carosabil de 6 m (1 banda pe sens) și trotuar de 1,5 m, pe o parte (profil 15-15)
- Pe arterele de incinta se pot amplasa locuri de parcare.

Indici și indicatori urbanistici propuși:

Suprafață teren = 7.544,60 mp

Suprafață teren pentru circulații publice T1 - SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE - 1.049,60 mp – 13,90% (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 PUZ Coordonator sector 6 – 6.495,00 – 86,10 %

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

Suprafață construită max. propusă = 3.572,30 mp – 55%

Suprafață desfășurată max. propusă = 29.227,50 mp

Suprafață min. spații verzi = 1.948,50 mp – 30% - din care:

- o Suprafață min. spații verzi pe sol permeabil – 1.299,00 mp – 20%
- o Suprafață spații verzi pe strat vegetal (restul până la 30%) – cca. 649,50 mp – 10%

Retrageri:

- 10,00 m de la aliniamentul de vest
- excepție retragerea de min. 28 m de la aliniamentul arterei Prelungirea Ghencea
- excepție pe aliniamentul arterei Intr. Pepinierii în zona de sud
- min. 7,50 m față de limitele laterale și posterioare
- balcoanele pot depăși fațadele construcțiilor propuse cu max. 1,50 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

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

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

BILANT COMPARATIV												
ZONA - UTR	EXISTENT CONFORM PUZ COORDONATOR SECTOR 6						PROPOS					
	CB3		T1		GENERAL		CB3		T1		GENERAL	
			circulatii publice						circulatii publice			
MP	%	MP	%	MP	%	MP	%	MP	%	MP	%	
SUPRAFATA TEREN					7,544.6	100.0					7,544.6	100.0
SUPRAFATA UTR	6,495.0	86.1	1,049.6	13.9	7,544.6	100.0	6,495.0	86.1	1,049.5	13.9	7,544.6	100.0
SUPRAFATA SPATII VERZI*	1,948.5	30.0	-	-	1,948.5	25.8	1,948.5	30.0	-	-	1,948.5	25.8
SUPRAFATA CIRCULATII	-	-	-	-	1,049.6	13.9	974.3	15.0	-	-	2,023.9	26.8
SUPRAFATA CONSTRUITA/P.O.T.	4,546.5	70.0	-	-	4,546.5	60.3	3,572.3	55.0	-	-	3,572.3	47.3
SUPRAFATA DESFAURATA/C.U.T.	29,227.5	4.5	-	-	29,227.5	3.9	29,227.5	4.5	-	-	29,227.5	3.9
Rh maxim	nelimitat		-		nelimitat		2S+P+15E		-		2S+P+15E	
H maxim (m)	nelimitat		-		nelimitat		60		-		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 acesteia în țesutul în curs de constituire, în care predomină funcțiunea de locuire cu un regim de înălțime variabil de la mic la mare, prin implementarea prevederilor formulate în documentația de urbanism.

Data
ianuarie 2024

Întocmit,
Urb. Alexandru C

Urb. Roxana Rusu

Șef proiect,
Urb. Ioana-Daniela Roșioru

