



SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF ȘI PLANIFICARE TERITORIALĂ
COMPARTIMENTUL STUDII URBANISTICE ȘI SISTEMATIZARE URBANĂ

Către:

**CONSILIUL LOCAL SECTOR 6
COMISIA DE URBANISM, LUCRĂRI PUBLICE ȘI PROTECȚIA MEDIULUI**

Spre știință:

PERSOANĂ FIZICĂ AUTORIZATĂ

Ca urmare a solicitării privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu - „**Drumul Valea Cricovului nr. 84**”, sector 6, pentru **construire ansamblu de locuințe individuale cu regim de înălțime P+1E, pe un teren în suprafață măsurată de 2.461 mp, proprietate privată persoană fizică autorizată.**

În temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, ale Regulamentului General de Urbanism și având în vedere recomandările Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajare Teritoriu a Sectorului 6, se eliberează prezentul

AVIZ TEHNIC

Nr. 10915/3/3/17.02.2025 din 24.07.2025

al Arhitectului Șef cu următoarele condiții:

P.O.T. propus* = 35%; C.U.T. maxim = 0,9 mp A.D.C./mp teren;
Regim de înălțime: P+1E; H cornișă/atic = 7 metri; H maxim = 11 metri.**

Se avizează favorabil construirea unui ansamblu de locuințe individuale, cu următorul regulament de construire: spre nord la **4,00** metri față de viitorul aliniament al străzii propuse; spre vest la minim **5,00** metri față de limita de proprietate; spre est la minim **3,00** metri față de limita de proprietate; spre sud la **3,00** metri față de drumul Valea Cricovului.

STUDII APROBATE PE AMPLASAMENT:

P.U.Z. Coordonator Sector 6 – zona L1a – subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, cu regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat) dezvoltate în timp prin refaceri succesive, acestea prezentând o diversitate de situații din punctul de vedere al calității și al viabilității.

Utilizări admise: locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2+M niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat); echipamente publice specifice zonei rezidențiale; scuaruri publice.

* P.O.T. se raportează la suprafața totală a terenului (inclusiv zona afectată de circulațiile propuse)

** C.U.T. se calculează având la bază suprafața terenului rămas neafectat de obiectivele de utilitate publică

Utilizări admise cu condiționări: se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare, ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă până la 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria construită; se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250,00 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22:00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție; funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250,00 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații P.U.D.; este admisă amplasarea următoarelor funcțiuni complementare locuirii: dispensare, creșe, învățământ, culte, sport – întreținere – în baza P.U.D. aprobat; în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de construibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații P.U.D. (după caz); construcții provizorii de orice natură, inclusiv cele pentru organizarea de șantier pe durata existenței șantierului, cu respectarea legislației în vigoare.

P.O.T. maxim = 45%;

C.U.T. maxim pentru înălțimi P+1 = 0,9 mp A.D.C./mp teren.

Elaborator P.U.D.: **S.C. GRN STUDIO DESIGN S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: **urb. Marius-Vasile P. GĂBUREANU**

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice anexată și vizată spre neschimbare.

Al doilea exemplar al documentației se păstrează în arhiva Serviciului Urbanism și Amenajare Teritoriu, Studii Urbanistice.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu prevederile art. 63, alin. (2), lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D..

Documentația tehnică pentru autorizarea lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. **782/79V** din **06.08.2024**, emis de Sectorul 6 al Municipiului București.

ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

* ARHITECT ȘEF *

AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Director gen. adj.: **arh. Mihail Munteanu**

Șef serviciu: **ing. Adriana Gheorghe**

Întocmit – 3 ex.: **arh. Alina Ignat**

COMISIA TEHNICĂ DE URBANISM ȘI AMENAJARE TERITORIU

urb. Matei Coheci, arh. Adrian Luca, arh. Bogdan Brănescu, arh. Șerban Marinescu, arh. Mircea Silviu Chira, arh. Bogdan Bobic, arh. urb. Cristian Moscu

ROMÂNIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 782/79V din 06.08. 2024

ÎN SCOPUL: construire locuințe individuale cu regim de înălțime P+1E, anexe, garaje, împrejmuire teren, amenajare accese teren, amenajări exterioare, post trafo, organizare execuție lucrări, bransamente și racord utilități.

Ca urmare a Cererii adresate de _____ prin S.C.
G.R.N. STUDIO DESIGN S.R.L. reprezentată de _____ cu domiciliul / sediul în județul _____,
municipiul / orașul / comuna **București**, satul / sectorul **6**, cod poștal _____, bloc _____,
scara _____, etaj **mansardă**, ap. _____, telefon / fax _____, e-mail _____, înregistrată la nr. **49134** din **09.07.2024**,
pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul **București**, sectorul **6**, cod poștal _____, drumul **Valea**
Cricovului nr. **82**, 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 autenticat de notarul public Gherghinoiu Emanuel-Theodor sub nr. 479/08.05.2024 și a Declarației autentificată de notarul public AtanasIU Bogdan-Ovidiu-Costin sub nr. 650/21.06.2024, _____ deține imobilul (teren în suprafață de 2.498 mp - suprafața măsurată de 2.461 mp, număr cadastral 205638 - număr cadastral vechi 3391/2) situat în drumul Valea Cricovului nr. 82. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 205638 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 14087) cu Încheierea nr. 65581/25.06.2024 (convenție).

Atenție: Imobilul în cauză este afectat de Proiectul de reabilitare arteră de circulație “drumul Valea Cricovului”.

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: teren în suprafață de 2.498 mp - suprafața măsurată de 2.461 mp.

Se solicită: construire locuințe individuale cu regim de înălțime P+1E, anexe, garaje, împrejmuire teren, amenajare accese teren, amenajări exterioare, post trafo, organizare execuție lucrări, bransamente și racord utilități.

Destinația: conform P.U.Z. Coordonator Sector 6 imobilul se află situat în zona **L1a** – subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2+M niveluri. **P.O.T.** maxim = 45%; **C.U.T.** maxim pentru înălțimi P+1 = 0,9 mp A.D.C./mp teren; **C.U.T.** maxim pentru înălțimi P+2 = 1,3 mp A.D.C./mp teren; **C.U.T.** maxim pentru înălțimi P+2+M = 1,57 mp A.D.C./mp teren.

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

3. REGIMUL TEHNIC

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

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

Se permite construirea unor imobile cu funcțiunea de locuințe individuale, anexe și garaje și amenajarea incintei 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 = 45%; **C.U.T.** maxim pentru înălțimi P+1 = 0,9 mp A.D.C./mp teren.

Realizarea construcțiilor 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 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.

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și 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.

La elaborarea Planului urbanistic de detaliu (P.U.D.) se vor aplica prevederile H.C.L. Sector 6 nr. 134/2022.

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

Nr. înreg. **49134** din **09.07.2024**

Se permite împrejmuirea terenului astfel: împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri, din care un soclu, opac de 0,60 metri și o parte transparentă dublată cu gard viu, împrejuririle spre limitele laterale și spate vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri.

Împrejmuirea realizată pe viitoarele limite de proprietate va fi definitivă. În cazul în care împrejmuirea se va realiza pe zona afectată de circulațiile prevăzute 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, în momentul aplicării reglementărilor de urbanism prevăzute în zonă.

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.

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 branșamente 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 protecția mediului.

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

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

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

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

☒ **D.T.A.C.**

☒ **D.T.O.E.**

☐ **D.T.A.D.**

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

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

- ☒ alimentare cu apă - S.C. Apa Nova București S.A.
☒ canalizare - S.C. Apa Nova București S.A.
☒ alimentare cu energie electrică - S.C. Rețele Electrice Muntenia S.A.
☐ alimentare cu energie termică
☒ gaze naturale - S.C. Distrigaz Sud Rețele S.R.L
☒ telefonizare - S.C. Orange România S.A.
☒ salubritate - operator autorizat
☐ transport urban

Alte avize / acorduri:

- ☒ aviz de conformitate
☒ aviz Comisia Tehnică de Circulație – P.M.B.
☒ aviz Brigada Rutieră

d.2. avize și acorduri privind:

- ☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☐ sănătatea populației

d.3. avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

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

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

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

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

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

CIPRIAN CIUCU

DEMIREL SPIRIDON



ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

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

Achitat taxa de 35,00 lei, conform O.P. nr. - din 09.07.2024

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 08.08.2024

Nr. înreg. **49134** din **09.07.2024**

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

Nr. _____ din _____ 2024

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. **49134** din **09.07.2024**



OCPI Bucuresti, B-dul Expozitiei, nr.1A, sector 1, Bucuresti.
Data: 05.06.2024
Intocmit: Diaconu Vlad



-- Documentatii cadastrale avizate
-- Constructii inregistrate in sistemul integrat de cadastru si carte funciara

ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM Nr. 2021/39 V. dir. 10.6.2024 AF

Semnat digital de Vlad Diaconu
Data: 2024.06.05 13:39:04 +03'00'



GRN STUDIO DESIGN S.R.L.

Mihai Eminescu 102 - 104, sector 2, București
J40 / 9626 / 13.06.2006 CIF: RO18758335
www.grnstudio.ro office@grnstudio.ro

Obiectiv: **PUD DRUMUL VALEA CRICOVULUI NR. 84, SECTOR 6, BUCUREȘTI**
CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E, ANEXE, GARAJE,
ÎMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARE ACCESE TEREN, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ORGANIZARE
EXECUȚIE LUCRĂRI, BRANȘAMENTE ȘI RACORD UTILITĂȚI.

Adresă: DRUMUL VALEA CRICOVULUI NR. 84, SECTOR 6, BUCUREȘTI
NUMĂR CADASTRAL 205638

Beneficiari: PERSOANĂ FIZICĂ AUTORIZATĂ
SECTOR 6, BUCUREȘTI

BORDEROU GENERAL

ACTE/ DOCUMENTE

- CERERE DEPUNERE DOCUMENTAȚIE
- CERTIFICAT DE URBANISM SI PLANURI ANEXA
- RIDICARE TOPOGRAFICĂ
- STUDIU GEOTEHNIC
- EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ ACTUALIZAT
- ACTE DE PROPRIETATE, DOCUMENTAȚIE CADASTRALĂ

PIESE SCRISE

U-00	MEMORIU TEHNIC DE URBANISM	1 Ex.
------	----------------------------	-------

PIESE DESENAȚE

U-01	ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	sc. 1:2000	1 Ex.
U-01A	ÎNCADRARE ÎN PUZ COORDONATOR SECTOR 6 APROBAT	format A3	1 Ex.
U-01B	DOCUMENTAR FOTOGRAFIC - SITUAȚIA EXISTENTĂ	format A3	1 Ex.
U-02	ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - SITUAȚIA EXISTENTĂ	sc. 1:500	1 Ex.
U-03	REGIM JURIDIC	sc. 1:500	1 Ex.
U-04	REGLEMENTĂRI URBANISTICE	sc. 1:500	2 Ex.
U-04A	REGLEMENTĂRI URBANISTICE PE SITUAȚIA EXISTENTĂ	sc. 1:500	1 Ex.
U-05	REȚELE TEHNICO-EDILITARE	sc. 1:500	1 Ex.

LISTĂ SEMNĂTURI:

Șef proiect:	Urb. Marius Găbureanu	
Proiectat:	Urb. Adrian Neagu	
	Urb. Ruxandra Nedelcu	

MEMORIU TEHNIC DE URBANISM

1. INTRODUCERE:

1.1. Denumirea lucrării:	PUD DRUMUL VALEA CRICOVULUI NR. 84, SECTOR 6, BUCUREȘTI Construire locuințe individuale cu regim de înălțime P+1E, anexe, garaje, împrejmuire teren, amenajare accese teren, amenajări exterioare, organizare execuție lucrări, bransamente și racord utilități.
1.2. Amplasament:	DRUMUL VALEA CRICOVULUI NR. 84, SECTOR 6, BUCUREȘTI NUMĂR CADASTRAL 205638
1.3. Suprafață teren:	2461 mp conform măsurători cadastrale, 2498 mp conform acte
1.4. Beneficiari:	
1.5. Proiectant:	Societatea GRN STUDIO DESIGN SRL Str. Mihai Eminescu nr. 102-104, et. 4, ap. 10, sector 2, București e-mail: office@grnstudio.ro
1.6. Data elaborării:	decembrie 2024 (actualizare martie 2025)
1.7. Faza de proiectare:	PUD
1.8. Proiect nr.:	540/2025

2. DESCRIEREA PROIECTULUI:

2.1. Obiectul investiției:

Prezenta documentație de urbanism (PUD) are ca obiect conform certificatului de urbanism: Construire locuințe individuale cu regim de înălțime P+1E, anexe, garaje, împrejmuire teren, amenajare accese teren, amenajări exterioare, organizare execuție lucrări, bransamente și racord utilități.

Pe teren nu există nici o clădire edificată pe acesta. Se păstrează indicatorii urbanistici maximi aprobați, pe **terenul în suprafață de 2461 mp** conform măsurătorilor cadastrale și în suprafață de 2498 mp conform acte de proprietate, teren amplasat pe drumul Valea Cricovului nr. 84, sector 6, București, număr cadastral 205638.

2.2. Regimul juridic:

Imobilul situat în municipiului București, sectorul 6, pe drumul Valea Cricovului nr. 84, are categoria de folosință curți/construcții și este deținut de persoană fizică autorizată, conform Contractului de Vânzare cu încheiere de autentificare nr. 479 din data 08.05.2024 și încheierea de intabulare nr. 65581/25.06.2024 și extras de carte funciară actualizat. Terenul conform actului de proprietate, certificatului de urbanism, extrasului de carte funciară purta numărul poștal 82, ulterior a trecut la numarul poștal 84.

Conform adresa cu numărul 1975356/ 1974397/ 1970862/ 12296/ 12045/ 11319/1 din data 11.03.2025 emisă de Primăria Municipiului București / Direcția Patrimoniu / Serviciul Cadastru – Terenul Drumul Valea Cricovului fost nr. 82, fost nr. 82-86, va purta provizoriu numărul 84 și ulterior după intabulare numărul definitiv 84.

2.3. Regimul tehnico-economic:

Destinația terenului conform: **PUZ "Coordonator Sector 6"** aprobat prin 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, amplasamentul ce face obiectul prezentei documentații PUD este situat în zona:

UTR L1a – subzona locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, cu regim de construire continuu (însiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat) dezvoltate în timp prin refaceri succesive, acestea prezentând o diversitate de situații din punctul de vedere al calității și al viabilității.

- P.O.T. maxim = 45%
- C.U.T. maxim = 0,9 mp ADC/mp teren pt P+1E
- C.U.T. maxim = 1,3 mp ADC/mp teren pt P+2E
- C.U.T. maxim = 1,57 mp ADC/mp teren pt P+2E+M

Imobilul are numărul cadastral 205638 și se află în zona fiscală B a sectorului 6.

Terenul cu nr. cadastral 205638 nu este afectat de circulațiile propuse prin documentația de urbanism PUZ "Coordonator Sector 6" aprobat prin 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.

2.4. Vecinătățile terenului:

Terenul studiat este identificat cu numărul cadastral - 205638 are o formă neregulată și următoarele vecinătăți:

- la nord: teren proprietate privată, strada Valea Doftenei, NC 224428;
- la est: teren proprietate privată, strada Valea Cricovului, NC 209835, NC 209837, NC 209839, NC 209841, NC 209843, NC 209848;
- la sud: domeniul public, strada Valea Cricovului;
- la vest: teren proprietate privată, strada Valea Cricovului nr. 82, NC 205637.

2.5. Situația existentă - caracteristici:

Terenul este situat în intravilanul municipiului București și are suprafață de 2461 mp conform actelor de proprietate și 2498 mp măsurătorilor cadastrale și se află localizat în partea vestică a sectorului 6, în zona Cartierului Brâncuși. Funcțiunea predominantă în zona de studiu este locuirea individuală. Terenul în suprafață totală de 2461 mp conform măsurătorilor cadastrale și NU are construcții edificate pe acesta.

Caracteristicile terenului existent:

- Suprafață teren = 2461 mp
- Suprafață construită = 0,00 mp
- Suprafață desfășurată = 0,00 mp
- POT existent = 0,00 %
- CUT existent = 0,0 mp ADC/ mp teren

Circulații și accese:

Terenul studiat cu nr. cadastral 205638 este situat în partea de vest a sectorului 6 în zona Cartierului Brâncuși. Ca zonă extinsă terenul se situează între Bulevardul Timișoara în partea de Nord; Strada Valea Largă în partea de Vest; Strada Prelungirea Ghencea în partea de Sud și strada Valea Oltului în partea de Est.

Accesul auto și pietonal, pe teren, se face din partea de sud direct din strada/drumul Valea Cricovului, arteră de categoria a IV-a, cu următorul profil existent pe linia de secțiune indicată în planșa U02 – Zonificare funcțională - situația existentă: profil compus din trotuar de 1,00m, zonă carosabilă cu lățimea de 6,00m, trotuar de 1,30m lățime.

2.6. Situația propusă - caracteristici:

Proiectul constă în amenajarea amplasamentului pentru construirea unui ansamblu format din 8 locuințe individuale cu regimul de înălțime P+1E, anexe, garaje, împrejurire teren, amenajare accese teren, amenajări exterioare, organizare execuție lucrări, bransamente și racord utilități.

Circulații și accese:

Terenul studiat cu nr. cadastral 205638, este afectat de extinderea viitoarelor circulații publice prevăzute a se realiza prin **PUZ "Coordonator Sector 6"** aprobat prin 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 astfel:

- Circulațiile aprobate sunt reprezentate pe planul U04 - Reglementări urbanistice, anexă la documentația de urbanism PUD.

Parcarea și gararea autovehiculelor se va realiza în incinta proprie, la sol și se vor respecta prevederile Anexei nr. 1 la H.C.G.M.B. nr. 66/2006.

Prevederi PUD:

Terenul studiat în acest plan urbanistic de detaliu (P.U.D.) este amplasat pe unitatea teritorială de referință (U.T.R.) și anume: **UTR L1a – subzona locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, cu regim de construire continuu (însiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat) dezvoltate în timp prin refaceri succesive, acestea prezentând o diversitate de situații din punctul de vedere al calității și al viabilității:**

- P.O.T. maxim = 45%
- C.U.T. maxim = 0,9 mp ADC/mp teren pt P+1E
- C.U.T. maxim = 1,3 mp ADC/mp teren pt P+2E
- Regimul de construire este cuplat;
- Funcțiuni predominante în zonă: locuire individuală și colectivă cu regim mic-mediu de înălțime;
- Retrageri minime la parter față de noul aliniament, retrageri laterale și retrageri față de spatele de lot, pentru construcțiile propuse:
 - Spre NORD la minim 4,00 metri până la viitoarea limită de proprietate;
 - Spre EST la minim 3,00 metri până la limita de proprietate;
 - Spre SUD la minim 3,00 metri până la viitorul aliniament;
 - Spre VEST la minim 6,60 metri până la limita de proprietate;

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI ÎN UTR L1a :

- | | |
|------------------------------------|---------------------------------|
| • Funcțiunea propusă | = ansamblu locuințe individuale |
| • Suprafață totală teren | = 2461 mp |
| • Suprafață circulații teren cedat | = 104 mp |
| • Suprafață teren rămasă | = 2357 mp |
| • Suprafață construită totală | = 863 mp |
| • Suprafață desfășurată totală | = 1406 mp |
| • POT maxim | = 45% |
| • POT propus | = 37% |
| • CUT propus | = 0.6 mp ADC/mp teren |
| • Înălțimea maximă (P+1E) | = 11 m |

- Regim de înălțime propus = P+1E
- Spațiu verde = 707 mp (30% din suprafața terenului rămas)
- Locuri de parcare = cf. anexei nr. 1 la H.C.G.M.B. nr. 66/2006

2.7. Utilitățile:

Alimentarea cu apă potabilă:

Alimentarea cu apă în scop igienico-sanitar se va face din rețeaua publică de alimentare cu apă.

Canalizarea:

Apele uzate menajere vor fi colectate prin sistem local de canalizare și apoi vor fi evacuate în rețeaua publică de canalizare.

Apele pluviale colectate de pe platformele betonate, după trecerea printr-un separator de hidrocarburi, vor fi colectate într-un bazin de retenție și apoi pompate în rețeaua publică.

Alimentarea cu energie electrică:

Alimentarea cu energie electrică se va realiza din rețeaua de energie electrică din zonă, prin intermediul unui post de transformare electric.

Instalații termice:

- spațiile interioare vor fi încălzite de la centrale termice proprii, cu combustibil cu gaz metan;
- în completare se pot amplasa panouri solare, tehnologii noi etc.

Alimentarea cu gaze naturale:

- se va realiza racord la rețeaua publică existentă.

Telefonie:

Racordurile pot fi realizate din instalațiile de telecomunicații existente în zonă, pe baza avizelor.

2.8. Protecția mediului:

Prin propunerea de mobilare urbană se va asigura o suprafață de spațiu verde de minim 30% din suprafața parcelei aferentă proiectului, care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate.

Depozitarea deșeurilor menajere

- se va rezolva în mod corespunzător colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere. Acestea se vor colecta containerizat (prevăderea Europubelelor) și transportate periodic în zona special amenajată pentru depozitarea gunoierului din afara localității, în baza unui contract cu o societate specializată în domeniu.
- depozitarea deșeurilor se va face controlat prin sisteme (recipienti) îngropate/semi îngropate pentru colectarea separată a deșeurilor.

Prezentul memoriu s-a întocmit pentru obținerea avizelor menționate în certificatul de urbanism nr. 782/79V din 06.08.2024, pentru aprobare PUD cu scopul: Construire locuințe individuale cu regim de înălțime P+1E, anexe, garaje, împrejmuire teren, amenajare accese teren, amenajări exterioare, organizare execuție lucrări, bransamente și racord utilități.

Întocmit:
urb. Marius Gabureanu,
MARTIE 2025





SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Anexa nr. 2 la Regulamentul local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism de tip PUD, aprobat prin H.C.L. Sector 6 nr. 54 din 28.03.2023

PLAN DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI

P.U.D. Drumul Valea Cricovului nr. 84

1. IDENTIFICAREA PĂRȚILOR DIRECT INTERESATE

• **Vecin 1:**

cu domiciliul/sediul în:	localitatea:	BUCUREȘTI		sector:	6
nr. cadastral:		Drumul	Valea Doftanei	nr.:	81C
modalitate anunțare:	data:	Notificare 26/24.02.2025 transmisă prin birou executor judecătoresc Chițu Laurențiu Alexandru			FĂRĂ OBSERVAȚII
	24.02.2025				

• **Vecin 2:**

cu domiciliul/sediul în:	localitatea:	BUCUREȘTI		sector:	6
nr. cadastral:		Drumul	Valea Cricovului	nr.:	82
modalitate anunțare:	data:	Notificare 27/24.02.2025 transmisă prin birou executor judecătoresc Chițu Laurențiu Alexandru			OBSERVAȚII înregistrate sub nr. 18009/14.03.2025
	24.02.2025				

• **Vecin 3:**

cu domiciliul/sediul în:	localitatea:	BUCUREȘTI		sector:	6
nr. cadastral:		Drumul	Valea Cricovului	nr.:	80
modalitate anunțare:	data:	Notificare 28/24.02.2025 transmisă prin birou executor judecătoresc Chițu Laurențiu Alexandru			OBSERVAȚII înregistrate sub nr. 18009/14.03.2025
	24.02.2025				

• **Vecin 4:**

cu domiciliul/sediul în:	localitatea:	BUCUREȘTI		sector:	6
nr. cadastral:		Drumul	Valea Cricovului	nr.:	76
modalitate anunțare:	data:	Notificare 29/24.02.2025 transmisă prin birou executor judecătoresc Chițu Laurențiu Alexandru			OBSERVAȚII înregistrate sub nr. 18009/14.03.2025
	24.02.2025				

- **Vecin 5:**

cu domiciliul/sediul în:	localitatea:	BUCUREȘTI		sector:	6
nr. cadastral:		Drumul	Valea Cricovului	nr.:	76A
modalitate anunțare:	data:	Notificare 30 /24.02.2025 transmisă prin birou executor judecătoresc Chițu Laurențiu Alexandru			OBSERVAȚII înregistrate sub nr. 18009/14.03.2025
	24.02.2025				

- **Vecin 6:**

cu domiciliul/sediul în:	localitatea:	BUCUREȘTI		sector:	6
nr. cadastral:		Drumul	Valea Cricovului	nr.:	78
modalitate anunțare:	data:	Notificare 31 /24.02.2025 transmisă prin birou executor judecătoresc Chițu Laurențiu Alexandru			OBSERVAȚII înregistrate sub nr. 18009/14.03.2025
	24.02.2025				

- **Vecin 7:**

cu domiciliul/sediul în:	localitatea:	BUCUREȘTI		sector:	6
nr. cadastral:		Drumul	Valea Cricovului	nr.:	78A
modalitate anunțare:	data:	Notificare 32 /24.02.2025 transmisă prin birou executor judecătoresc Chițu Laurențiu Alexandru			OBSERVAȚII înregistrate sub nr. 18009/14.03.2025
	24.02.2025				

- **Vecin 8:**

cu domiciliul/sediul în:	localitatea:	BUCUREȘTI		sector:	6
nr. cadastral:		Drumul	Valea Cricovului	nr.:	78B
modalitate anunțare:	data:	Notificare 33 /24.02.2025 transmisă prin birou executor judecătoresc Chițu Laurențiu Alexandru			FĂRĂ OBSERVAȚII
	24.02.2025				

- **Vecin 9:**

cu domiciliul/sediul în:	localitatea:	BUCUREȘTI		sector:	6
nr. cadastral:		Drumul	Valea Cricovului	nr.:	76-80
modalitate anunțare:	data:	Notificare 34 /24.02.2025 transmisă prin birou executor judecătoresc Chițu Laurențiu Alexandru			FĂRĂ OBSERVAȚII
	24.02.2025				

2. MODALITATEA DE ANUNȚARE

Modul de anunțare a celor interesați și cei potențial afectați:

Vecini direcți:

Notificări vecini	Data notificării:	24.02.2025
	Perioada consultării:	24.02.2025– 26.03.2025

Persoane potențial afectate:

Panou	Data afișării panoului:	10.02.2025
	Perioada consultării:	10.02.2025 – 12.03.2025
Anunț ziar	Data anunțului din ziar:	11.02.2025 - „Anuntul telefonic”

3. LOCUL DE ÎNTÂLNIRE ȘI DISCUȚII

Locul de întâlnire a celor interesați și cei potențial afectați cu inițiatorii planului urbanistic de detaliu și proiectantul va avea loc la sediul Primăriei Sectorului 6 din Calea Plevnei nr: 147-149, Sector 6 București:

Telefon:	0376 204 319	e-mail:	prim6@primarie6.ro
----------	---------------------	---------	---------------------------

4. CALENDARUL DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI

Solicitare P.U.D. nr. /data:	10915 / 17.02.2025		
C.T.U.A.T. număr/data:	3 / 17.02.2025	Nr. ordinea de zi:	3

Consultări/Observații data:	18009/14.03.2025	Modificări data:	Nu este cazul
Observații/Propuneri data:	Modificări la planșa de reglementări	Depunere modificări data:	Nu este cazul
Răspuns data:	18009 (21052,10915)/15.04.2025	Modificări data:	Nu este cazul

5. DATE CONTACT PROIECTANT

S.C. GRN STUDIO DESIGN S.R.L.		C.U.I.	18758335
Cu sediul în localitatea:	București	Sectorul:	2
Strada:	Mihai Eminescu	Nr. 102-104	
Email:	office@grnstudio.ro	Telefon:	
Specialist cu drept de semnătură R.U.R.:		urb. Marius-Vasile P. GĂBUREANU	

Întocmit - 1 ex.: **arh. Alina Ignat**



SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Anexa nr. 3 la Regulamentul local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism de tip PUD, aprobat prin H.C.L. Sector 6 nr. 54 din 28.03.2023

RAPORT DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI P.U.D. Drumul Valea Cricovului nr. 84

1. MODUL DE CONSULTARE ȘI INFORMARE A PUBLICULUI:

A.

Data notificării:	24.02.2025	Nr. anunțuri*:	9	Nr. proprietari anunțați:	9
Perioada consultării:	24.02.2025– 26.03.2025				
Conținutul informării:	Notificări transmise prin birou executor judecătoresc către proprietarii parcelelor cu care se învecinează direct imobilul (însoțite de planșa de Reglementări urbanistice PUD).				
*transmitere prin poștă, scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative, alte publicații					

B.

PANOU :	Montat la data:	10.02.2025			
	Perioada consultării panou:	de la data:	10.02.2025	până la:	aprobare
ANUNȚ ZIAR:	Data anunțului din ziar:	11.02.2025	în ziarul	„Anuntul telefonic”	

C.

Data întâlnirii:	Nu a avut loc	Nr. participanți:	Nu este cazul
Locul de întâlnire:	Sediul Primăriei Sectorului 6 din Calea Plevnei nr: 147-149, Sector 6 București		
Subiectul dezbaterii:	analizarea proiectului de urbanism de detaliu		

2. MODUL DE REZOLVARE:

Rezumat probleme, observații și rezerve:

În urma notificării prin executor judecătoresc, vecinii direcți au formulat obiecții referitoare la lățimea mică a drumului de servitute propus, la numărul insuficient de locuri de parcare propuse, la atribuirea greșită a numărului poștal și la străzile propuse prin PUZ Sector 6 în zonă, dar nerealizate fizic.

Urmare a obiecțiunilor primite, a fost notificat elaboratorul documentației P.U.D. (S.C. GRN STUDIO DESIGN S.R.L.) cu acordarea unui termen de transmitere a răspunsului de maximum 10 zile.

În termen de 10 zile de la primirea răspunsului elaboratorului documentației PUD, au fost informați în scris proprietarii vecini cu privire la răspunsul argumentat la obiecțiunile lor, iar aceștia nu au mai revenit.

Probleme observații și rezerve rezolvate de către solicitant:

Elaboratorul documentației P.U.D. Drumul Valea Cricovului nr. 84 a răspuns argumentat în termenul legal, sub nr. 21057/26.03.2025, obiecțiilor vecinilor înregistrate sub nr. 18009/14.03.2025 și a obținut un certificat nou de numerotare, corectând adresa poștală a terenului de la nr. 82, la nr. 84.

Probleme, observații și rezerve care nu pot fi rezolvate de solicitant sau acesta nu este dispus să le rezolve, inclusiv motivația pentru acestea:

Nu este cazul.

Alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor:

Nu este cazul.

Ținând seama de prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare și în conformitate cu prevederile Regulamentului local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism de tip PUD, aprobat prin [H.C.L. Sector 6 nr. 54 din 28.03.2023](#), Arhitectul Șef prin Compartimentul Studii Urbanistice și Sistemizare Urbană înaintează spre aprobare documentația de urbanism [P.U.D. Drumul Valea Cricovului nr. 84](#).

ARHITECT ȘEF,

Arh. Marcel Florentin Bera



GRN GRN STUDIO DESIGN S.R.L. Str. Mihai Eminescu nr. 102-104, sedor 2, București J40 / 9626 / 13.06.2006 CIF: RO18758335 www.grnstudio.ro office@grnstudio.ro			Titlu Proiect	PUD STRADA VALEA CRICOVULUI NR. 82, BUCUREȘTI, SECTOR 6 ANSAMBLU LOCUINTE INDIVIDUALE, P+1E				
Specificatie	Nume	Semnatura	Beneficiar	București				
Sef Proiect	urb. Marius Gabureanu		Titlu Plansa	ILUSTRARE DE TEMA - IMAGINI VOLUMETRICE				
Proiectat	urb. Adrian Neagu							
Proiectat	urb. Ruxandra Nedelcu		Nr. Proiect 540/2025	Data 02.2025	Faza P.U.D.	Scara -	Nr. Plansa U - 06	

