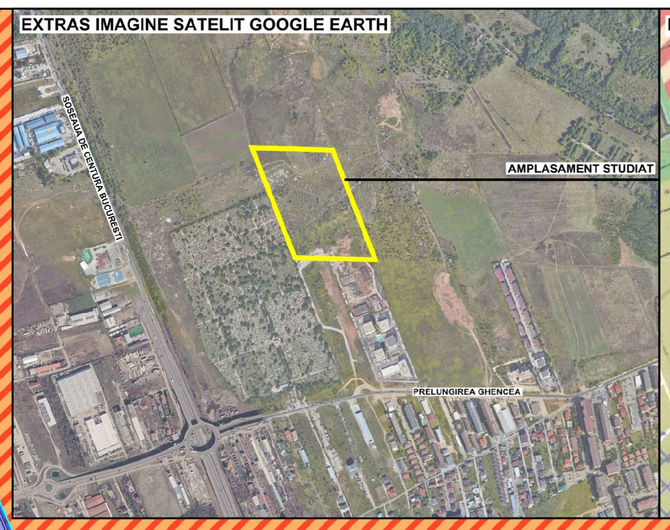
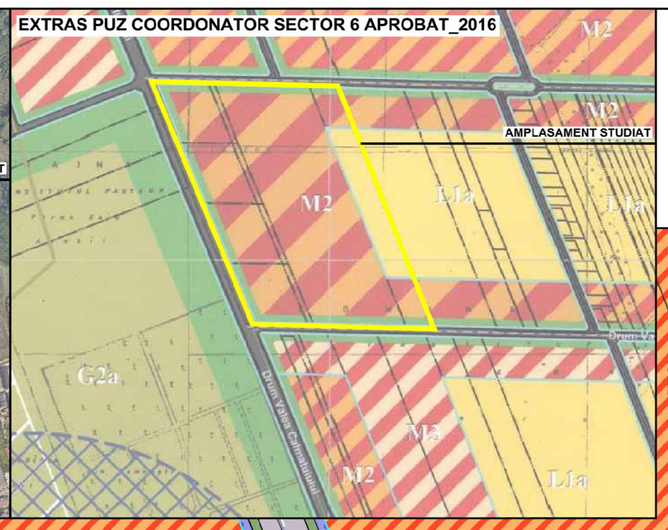
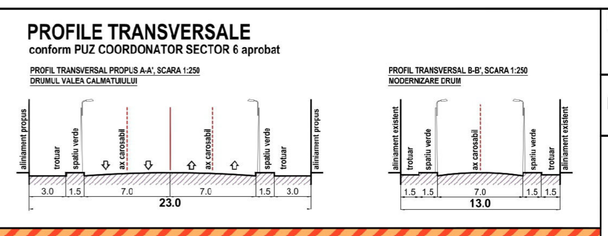
PUD STRADA VALEA IZVOARELOR NR. 68, 70, 72-74, 76-82, 84, 86-94

SECTOR 6, BUCUREȘTI, NC 248462

REGLEMENTARI URBANISTICE







LEGENDA

Scara grafica 1:500
1cm pe plan=5m pe teren
0 5 10 15

LIMITE
- LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT PUD ȘI LIMITA TERENULUI REGLEMENTAT IN PUD, LIMITA DE PROPRIETATE INITIALA
- LIMITA TEREN REZULTAT
- CLADIRI EXISTENTE
- ALINIAMENT
- LIMITE CADASTRALE
- LIMITA UTR

ZONIFICARE FUNCTIONALA
- ZONA MIXTA - UTR M2
- ZONA MIXTA - UTR M3
- LOCUIRE INDIVIDUALA SI FUNCTIUNI CONEXE - UTR L1a
- ZONA CIMITIRE - UTR G2a

CIRCULATII AUTO, PIETONALE, ZONE VERZI, AMENAJARI
- CIRCULATII CAROSABILE PROPUSE CF. PUZ COORDONATOR SECTOR 6 APROBAT
- CIRCULATII PIETONALE PROPUSE CF. PUZ COORDONATOR SECTOR 6 APROBAT
- ZONE VERZI AFERENTE CIRCULATIILOR PROPUSE CF. PUZ COORDONATOR SECTOR 6 APROBAT

REGLEMENTARI URBANISTICE
- LOCUINTE COLECTIVE, UTR M2
- UNITATE DE INVATAMANT, UTR M2
- TEREN DE SPORT, UTR M2
- PISCINA, UTR M2
- SPATII TEHNICE, UTR M2
- ALINIERE CLADIRI - EDIFICABIL MAXIM
- CONTUR BALCOANE
- CONTUR SUBSOL
- SPATIU VERDE PE SOL NATURAL, PROPUS PE TEREN
- SPATIU VERDE PESTE SUBSOL, PROPUS PE TEREN
- AMENAJARE COPACI PROPUSI PE TEREN
- CIRCULATII CAROSABILE PROPUSE PE TEREN
- CIRCULATII PIETONALE PROPUSE PE TEREN
- LOCURI DE PARCARE PROPUSE PE TEREN
- RETRAGERI FATA DE LIMITA DE PROPRIETATE, EXPRIMATE IN COTE MINIME
- ACCES AUTO PE TEREN
- ACCES IN SUBSOLUL AUTO
- ACCES PIETONAL PE TEREN
- SUPRAFATA DE TEREN IN PROPRIETATE, PROPUSA A FI CEDATA, CONFORM PUZ COORDONATOR SECTOR 6, PENTRU EXTINDEREA VIITOARELOR CIRCULATII PUBLICE

NOTĂ:
1. Indicatorii urbanistici: CUT, necesar locuri de parcare procent spațiu verde minim pe teren sunt raportați la suprafața terenului rezultat după excluderea suprafeței necesara pentru extinderea/realizarea arterelor de circulație prevăzute prin PUZ Coordonator Sector 6, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 278/2013, cu modificările și completările aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 263/2013 și H.C.G.M.B. nr. 2/2016.
2. Parcarea și gararea autoturismelor vor respecta prevederile Anexei nr. 1 la H.C.G.M.B. nr. 66/2006 art.5: *"parcarea și gararea autoturismelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice, asigurându-se numărul de locuri de parcare în funcție de suprafața construită desfășurată" și prevederilor Anexei la H.C.L. al Sectorului 6 nr. 157/28.06.2022;*
3. Actualizarea planului s-a facut conform ridicarii topografice, a planurilor cadastrale vizate O.C.P.I. și a imaginilor satelit google earth;
4. Suprafața terenului conform extras de carte funciară = 66618 mp; NC 248462.

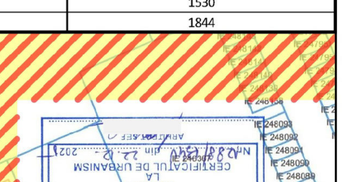
BILANȚ TERITORIAL PE PARCELA STUDIATĂ

	PUZ SECTOR 6		Existent	Propus			Total existent + Propus		
	UTR L1a	UTR M2		UTR L1a	UTR M2	TOTAL	UTR L1a	UTR M2	TOTAL
Suprafață totală teren	66618		66618	-	-	66618	-	-	66618
				6081.34	60536.66		6081.34	60536.66	
Suprafață circulații teren cedat	-	-	-	0.00	2986.80	2986.80	0.00	2986.80	2986.80
Suprafață teren rămas	-	-	-	6081.34	57549.86	**63631.20**	6081.34	57549.86	**63631.20**
P.O.T. (teren inițial)	45	70	-	-	19.10	19.10	-	19.10	19.10
C.U.T. (teren inițial)	0.9-1.3-1.57	3	-	-	2.01	2.01	-	2.01	2.01
Suprafață construită (Sc)	-	-	-	0.00	12726.24	12726.24	0.00	12726.24	12726.24
Suprafață desfășurată (Sd)	-	-	-	0.00	133625.52	133625.52	0.00	133625.52	133625.52
P.O.T. (teren rămas)	45	70	-	0.00	22.11	20.00	0.00	22.11	20.00
C.U.T. (teren rămas)	0.9-1.3-1.57	3	-	0.00	2.32	2.10	0.00	2.32	2.10
Spații verzi peste placă (%)	-	-	-	-		10.00		-	10.00
Spații verzi peste placă (mp)	-	-	-	-		6363.12		-	6363.12
Spații verzi pe sol natural (%)	-	-	-	-		20.00		-	20.00
Spații verzi pe sol natural (mp)	-	-	-	-		12726.24		-	12726.24
Suprafață totală spații verzi (%)	-	-	-	-		30.00		-	30.00
Suprafață totală spații verzi (mp)	-	-	-	-		19089.36		-	19089.36
Circulatii pietonale, carosabile(%)	-	-	-	-		50.00		-	50.00
Circulatii pietonale, carosabile (mp)	-	-	-	-		31815.60		-	31815.60
Rh maxim	P+2E+M	P+14E	-	-	2S+P+E11 duplex+Eth		-	2S+P+E11 duplex+Eth	
H cornișă / atic	-	-	-	0	44		0	44	
H max (m)	-	-	-	0	44		0	44	
Număr unități locative estimate	-	-	-	1530			1530		
Număr locuri de parcare estimate	-	-	-	1844			1844		

Parcela (IE248462)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	323998.604	578087.252	243.029
2	324223.907	577996.139	223.203
3	324220.438	578219.315	1.564
4	324218.988	578219.900	322.565
5	323919.842	578340.564	151.566
6	323922.199	578189.016	71.323
7	323923.308	578117.702	81.220

S(IE248462)=66618mp P=1094.469m



GRN	GRN STUDIO DESIGN S.R.L. Str. Mihai Eminescu 102-104, sector 6, Bucuresti J2006009626409 / 16.04.2025 CIF: RO18758335 www.grnstudio.ro office@grnstudio.ro	Titlu Proiect	CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCTIUNE MIXTĂ: LOCUINTE COLECTIVE, SPATII COMERCIALE SI SERVICII, SPATII ÎNVĂȚĂMÂNT, SĂNĂTATE, UNITATI ALIMENTATIE PUBLICĂ, SERVICII, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME 2S+P+E11duplex+ET.TEHNIC Bucuresti, Sector 6, Strada Valea Izvoarelor nr. 58, 70, 72-74, 76-82, 84, 86-94		
Specificatie	Nume	Semnatura	Beneficiar	S.C. DIMRI GENERAL HOLDINGS S.R.L. Str. Prelungirea Ghencea nr. 350-356, sect. 6, Bucuresti		
Sef Proiect	urb. Marius Gabureanu		Titlu Plansa	REGLEMENTARI URBANISTICE		
Proiectat	urb. Ruxandra Nedelcu					
Proiectat	urb. Adrian Neagu		Nr. Proiect 556/2025	Data 10.2026	Faza P.U.D.	Scara 1/500	Nr. Plansa U - 03

PUD STRADA VALEA IZVOARELOR
NR. 68, 70, 72-74, 76-82, 84, 86-94
SECTOR 6, BUCUREȘTI, NC 248462







GRN **GRN STUDIO DESIGN S.R.L.** Str. Mihai Eminescu 102-104, sector 6, Bucuresti J2006009626409 / 16.04.2025 CIF: RO18758335 www.grnstudio.ro office@grnstudio.ro			Titlu Proiect	CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCTIUNE MIXTĂ: LOCUINTE COLECTIVE, SPATII COMERCIALE SI SERVICII, SPATII ÎNVĂȚĂMÂNT, SĂNĂTATE, UNITATI ALIMENTATIE PUBLICĂ, SERVICII, CU REGIM DE INALTIME 2S+P+E11duplex+ET.TEHNIC Bucuresti, Sector 6, Strada Valea Izvoarelor nr. 68, 70, 72-74, 76-82, 84, 86-94			
Specificatie	Nume	Semnatura	Beneficiar	S.C. DIMRI GENERAL HOLDINGS S.R.L. Str. Prelungirea Ghencea nr. 350-356, sect. 6, Bucuresti			
Sef Proiect	urb. Marius Gabureanu		Titlu Plansa	ILUSTRARE VOLUMETRICA			
Proiectat	urb. Ruxandra Nedelcu						
Proiectat	urb. Adrian Neagu		Nr. Proiect 556/2025	Data 10.2026	Faza P.U.D.	Scara -	Nr. Plansa U - 06.1

PUD STRADA VALEA IZVOARELOR
NR. 68, 70, 72-74, 76-82, 84, 86-94
SECTOR 6, BUCUREȘTI, NC 248462







GRN	**GRN STUDIO DESIGN S.R.L.** Str. Mihai Eminescu 102-104, sector 6, Bucuresti J2006009626409 / 16.04.2025 CIF: RO18758335 www.grnstudio.ro office@grnstudio.ro		Titlu Proiect	CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCTIUNE MIXTĂ: LOCUINTE COLECTIVE, SPATII COMERCIALE SI SERVICII, SPATII ÎNVĂȚĂMÂNT, SĂNĂTATE, UNITATI ALIMENTATIE PUBLICĂ, SERVICII, CU REGIM DE INALTIME 2S+P+E11duplex+ET.TEHNIC Bucuresti, Sector 6, Strada Valea Izvoarelor nr. 68, 70, 72-74, 76-82, 84, 86-94				
Specificatie	Nume	Semnatura	Beneficiar	S.C. DIMRI GENERAL HOLDINGS S.R.L. Str. Prelungirea Ghencea nr. 350-356, sect. 6, Bucuresti			
Sef Proiect	urb. Marius Gabureanu		Titlu Plansa	ILUSTRARE VOLUMETRICA			
Proiectat	urb. Ruxandra Nedelcu						
Proiectat	urb. Adrian Neagu		Nr. Proiect 556/2025	Data 10.2026	Faza P.U.D.	Scara -	Nr. Plansa U - 06.2

GRN STUDIO DESIGN S.R.L.
Mihai Eminescu 102 - 104, sector 2, București
J2006009626409/16.04.2025 CIF: RO18758335
www.grnstudio.ro office@grnstudio.ro

PUD STRADA VALEA IZVOARELOR NR. 68, 70, 72-74, 76-82, 84 și 86-94, SECTOR 6, BUCUREȘTI

CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINŢE COLECTIVE CU FUNCTIUNE MIXTĂ: LOCUINŢE COLECTIVE, SPAŢII COMERCIALE ȘI SERVICII, SPAŢII ÎNVĂŢĂMÂNT, SĂNĂTATE, UNITĂŢI ALIMENTAŢIE PUBLICĂ, SERVICII - CU REGIM DE ÎNĂLŢIME 2S+P+11E DUPLEX + ET. TEHNIC, PISCINE, AMENAJARE TERENURI SPORTIVE, PLATFORME PENTRU GUNOI, REZERVOARE PENTRU COLECTARE APE PLUVIALE, POSTURI TRAFO, SPAŢII DE TRANSPORT ÎN COMUN, DRUMURI ȘI AMENAJĂRI CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE, AMENAJĂRI PARCĂRI SUBTERANE ȘI LA SOL, AMENAJĂRI SPAŢII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, ÎMPREJMUIRI INTERIOARE ȘI ORGANIZARE EXECUȚIE LUCRĂRI.

Beneficiar:
S.C. DIMRI GENERAL HOLDINGS S.R.L.

Proiectant: **GRN STUDIO DESIGN S.R.L.**
Dată elaborare: **OCT.2026**
Faza de proiectare: **P.U.D.**
Nr. proiect: **556/2025**

Obiectiv: **PUD STRADA VALEA IZVOARELOR NR. 68, 70, 72-74, 76-82, 84 ȘI 86-94, SECTOR 6, BUCUREȘTI**

CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINŢE COLECTIVE CU FUNCTIUNE MIXTĂ: LOCUINŢE COLECTIVE, SPAŢII COMERCIALE ȘI SERVICII, SPAŢII ÎNVĂŢĂMÂNT, SĂNĂTATE, UNITĂŢI ALIMENTAŢIE PUBLICĂ, SERVICII - CU REGIM DE ÎNĂLŢIME 2S+P+11E DUPLEX + ET. TEHNIC, PISCINE, AMENAJARE TERENURI SPORTIVE, PLATFORME PENTRU GUNOI, REZERVOARE PENTRU COLECTARE APE PLUVIALE, POSTURI TRAFO, SPAŢII DE TRANSPORT ÎN COMUN, DRUMURI ȘI AMENAJĂRI CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE, AMENAJĂRI PARCĂRI SUBTERANE ȘI LA SOL, AMENAJĂRI SPAŢII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, ÎMPREJMUIRI INTERIOARE ȘI ORGANIZARE EXECUȚIE LUCRĂRI.

Adresă: **STRADA VALEA IZVOARELOR NR. 68, 70, 72-74, 76-82, 84 ȘI 86-94, SECTOR 6, BUCUREȘTI, NC 248462.**

Beneficiar: **S.C. DIMRI GENERAL HOLDINGS S.R.L.**
Bulevardul Ghencea nr. 350-356, sector 6, București

LISTĂ SEMNĂTURI:

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

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE:

1.1. Denumirea lucrării:	**PUD STRADA VALEA IZVOARELOR NR. 68, 70, 72-74, 76-82, 84 ȘI 86-94, SECTOR 6, BUCUREȘTI** CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINŢE COLECTIVE CU FUNCTIUNE MIXTĂ: LOCUINŢE COLECTIVE, SPAŢII COMERCIALE ȘI SERVICII, SPAŢII ÎNVĂŢĂMÂNT, SĂNĂTATE, UNITĂŢI ALIMENTAŢIE PUBLICĂ, SERVICII - CU REGIM DE ÎNĂLŢIME 2S+P+E11DUPLEX+ET.TEHNIC, PISCINE, AMENAJARE TERENURI SPORTIVE, PLATFORME PENTRU GUNOI, REZERVOARE PENTRU COLECTARE APE PLUVIALE, POSTURI TRAFO, SPAŢII DE TRANSPORT ÎN COMUN, DRUMURI ȘI AMENAJĂRI CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE, AMENAJĂRI PARCĂRI SUBTERANE ȘI LA SOL, AMENAJĂRI SPAŢII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, ÎMPREJMUIRI INTERIOARE ȘI ORGANIZARE EXECUȚIE LUCRĂRI.
1.2. Amplasament:	**STRADA VALEA IZVOARELOR NR. 68, 70, 72-74, 76-82, 84 ȘI 86-94, SECTOR 6, BUCUREȘTI, NC 248462.**
1.3. Suprafață teren:	**66.618 mp** conform măsurători cadastrale
1.4. Beneficiar:	**S.C. DIMRI GENERAL HOLDINGS S.R.L.** Bulevardul Ghencea nr. 350-356, sector 6, București
1.5. Proiectant:	**Societatea GRN STUDIO DESIGN SRL**, Str. Mihai Eminescu nr. 102-104, et. 4, ap. 10, sector 2, mun. București e-mail: office@grnstudio.ro
1.6. Data elaborării:	OCT.2026
1.7. Faza de proiectare:	**PUD**
1.8. Proiect nr.	**556/2025**

2. DESCRIEREA PROIECTULUI:

2.1. Obiectul investiţiei:

Prezenta documentaţie de urbanism (PUD) are ca obiect: construirea unui ansamblu de locuinţe colective cu funcțiune mixtă: locuinţe colective, spaţii comerciale și servicii, spaţii învăţământ, sănătate, unităţi alimentaţie publică, servicii - cu regim de înălţime 2S+P+E11duplex+etaj tehnic, piscine, amenajare terenuri sportive, platforme pentru gunoi, rezervoare pentru colectare ape pluviale, posturi trafo, spaţii de transport în comun, drumuri și amenajări circulații carosabile și pietonale, amenajări parcări subterane și la sol, amenajări spaţii verzi, împrejmuire teren, împrejmuiri interioare și organizare execuție lucrări. Se păstrează indicatorii urbanistici aprobați, pe terenul în suprafață de 66.618 mp conform măsurători cadastrale și a extrasului de carte funciară actualizat în anul 2025, terenul este amplasat pe strada Valea Izvoarelor nr. 68, 70, 72-74, 76-82, 84 și 86-94, sector 6, București, NC 248462.

2.2. Regimul juridic:

Imobilul este situat în municipiului București, sectorul 6, strada Valea Izvoarelor nr. 68, 70, 72-74, 76-82, 84 și 86-94, sector 6, București având număr cadastral, NC 248462. Categoria de folosință este curți/construcții. Conform certificatului de urbanism cu nr. 1288/134V din 22.12.2025, terenul este proprietatea societății S.C. DIMRI GENERAL HOLDINGS S.R.L. cu sediul în bulevardul Ghencea nr. 350-356, sector 6, București. Amplasamentul este format dintr-un teren amplasat în partea de vest a sectoruolui 6, în proximitatea șoselei de centură a Capitalei.

2.3. Regimul tehnico-economic:

Destinația terenurilor 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 parțial în următoarele subzone urbanistice:

M2 – subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înalțimi maxime de P+14 niveluri, cu accente înalte.

- P.O.T. maxim = 70% ;
- C.U.T. maxim = 3 mp ADC/mp teren;
- RH maxim = P+14E.

L1a – subzona locuinţelor individuale şi colective mici cu maxim P+2+M niveluri.

- P.O.T. maxim = 45%;
- C.U.T. maxim pentru înălţimi P+1 = 0,9 mp ADC/mp teren;

- C.U.T. maxim pentru înălţimi P+2 = 1,3 mp ADC/mp teren;
- C.U.T. maxim pentru inaltimi P+2+M = 1,57 mp ADC/mp teren.

Imobiul are numarul cadastral 248462 și se află în zona fiscală D.

Terenul din Drumul Valea Izvoarelor nr. 68, 70, 72-74, 76-82, 84 și 86-94 este afectat de circulațiile propuse prin documentația **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. Vecinătăţile terenului:

Terenul studiat, Drumul Valea Izvoarelor nr. 68, 70, 72-74, 76-82, 84 și 86-94 are o formă neregulată și următoarele vecinătăți:

la nord: teren din categoria drum, Drumul Valea Alunisului, nr. cad. 220020;

la est: teren proprietate privata a persoanelor fizice/juridice, nr. cad. 209640;

la sud: teren din categoria drum, Drumul Valea Izvoarelor, nr. cad. 220018;

la vest: teren din categoria drum, Drumul Valea Calmatuiului, nr. cad. 220019.

2.5. Situația existentă - caracteristici:

Terenul este situat în intravilanul municipiului București, în partea de vest a sectorului 6, între șoseaua de Centură a mun. Bucuresti – zona pasaj Domnești (aflat la sud-vest) și cartierul Brâncuși (aflat la nord-est). Terenul are o suprafață de 66.618 mp conform măsurători și acte de proprietate. Funcțiunea majoră a zonei studiate este locuirea colectivă. Terenul este liber de construcții.

Ca amplasare în zona studiată, terenul se situează între bulevardul Timișoara aflat în partea de Nord la aproximativ 850 de metri distanță, Șoseaua de Centură a municipiului București în partea de Vest la aproximativ 340 de metri distanță și Prelungirea Ghencea, în partea de Sud a terenului la aproximativ 415 de metri distanță. Accesul pe teren se face din partea de sud a terenului, din drumul Valea Izvoarelor.

2.6. Situația propusă - caracteristici:

Proiectul constă în construirea unui ansamblu de 14 blocuri de locuințe colective, cu regimul de înălțime: 2 subsoluri, parter, 10 etaje și etajul 11 duplex și etaj tehnic. Adiacent acestui ansamblu va fi amplasată o piscină și o zonă de spații tehnice care vor deservi întreg ansamblul de blocuri. În partea centru-est a terenului este propusă o unitate de învățământ în regim de înălțime: subsol, parter și maxim 4 etaje și un teren de sport.

Circulații și accese:

Terenul studiat cu numărul cadastral 248462 este afectat de circulațiile 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:

- Extinderea circulațiilor este prezentată în planul de reglementări urbanistice anexă la documentația de urbanism.

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

Prevederi PUD:

Terenul este încadrat parțial în 2 unități teritoriale de referință, conform PUZ Coordonator sector 6: UTR M2 și UTR L1a. In UTR L1a vor fi amenajate doar circulații, accese și locuri de parcare. Clădirile de locuințe cât și complexul de învățământ vor fi amplasate în exclusiv în UTR M2.

UTR M2 – subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înalțimi maxime de P+14 niveluri, cu accente înalte.

- Regim de construire: izolat.
- Funcțiuni predominante în zonă: servicii si depozitare.
- Retrageri minime față de aliniament și retrageri laterale pentru clădirile propuse:
  - Retragere NORD la minim 10.00 metri până la viitoarea limită de proprietate;
  - Retragere EST la minim 5.00 metri până la limita de proprietate;
  - Retragere SUD la minim 10.00 metri până la viitoarea limită de proprietate;
  - Retragere VEST la minim 10.00 metri până la viitoarea limită de proprietate.

INDICATORI URBANISTICI PROPUSI:

- Suprafață totală teren = 66618.00 mp

Indicatori urbanistici UTR L1a

- Suprafață teren în UTR L1a = 6081.34 mp
- Suprafață teren cedat = 0.00 mp
- Suprafață teren rămas = 6081.34 mp
- Suprafață construită = 0.00 mp
- Suprafață desfășurată = 0.00 mp
- POT cf. PUZ Coordonator Sector 6 = 45 %
- POT propus pe soluție = 0 %
- CUT cf. PUZ Coordonator Sector 6 = 0.9-1.3-1.57 mp ADC/mp teren
- CUT propus pe soluție = 0 mp ADC/mp teren

Indicatori urbanistici UTR M2

- Suprafață teren în UTR M2 = 60536.66 mp
- Suprafață teren cedat = 2986.80 mp
- Suprafață teren rămas = 57549.86 mp
- POT cf. PUZ Coordonator Sector 6 = 70%
- POT propus pe soluție = 22.11%
- Suprafață construită = 12726.24 mp
- CUT cf. PUZ Coordonator Sector 6 = 3.0 (+0.5) mp ADC/mp teren
- CUT propus pe soluție = 2.32 mp ADC/mp teren
- Suprafață desfășurată = 133625.52 mp
- Înălțimea maximă față de CTA = 44.00 m
- Regim de înălțime maxim = 2S+P+E11Duplex + Eth

Pe terenul amplasat în UTR M2 este propus un ansamblu de locuințe colective format din 14 blocuri, corpuri notate de la C1 la C14, cu regimul de înălțime 2S+P+E11Duplex + Etaj tehnic. Pe acest teren va mai fi amplasată o clădire unitate de învățământ notată corp C15, cu regimul de înălțime S+P+4E care va avea în componența sa un teren de sport notat C16. In interiorul ansamblului de blocuri va fi amplasată o piscină notată C17 și un spațiu tehnic notat C17 (cf. plan reglementări urbanistice aferent PUD). Pentru acest teren este propus un număr total de 1844 de locuri de parcare amplasate la sol și la subsol și un număr estimat de unități locative de 1530.

Bilanț teritorial cu suprafețe totale

- Suprafață teren în proprietate = 66618mp
- Suprafață circulații teren cedat = 2986.80 mp
- Suprafață teren rămas = 63631.20 mp
- Suprafață construită = 12726.24 mp (20.00% din total teren)
- Suprafață circulații auto, pietonale, parcări = 31815.60 mp (50.00% din total teren)
- Suprafață spații verzi peste subsol = 6363.12 mp (10% din total teren)
- Suprafață spații verzi pe teren natural = 12726.24 mp (20% din total teren)
- Suprafață totală spații verzi = 19089.36 mp (30% din total teren)

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.

Alimentarea cu energie electrică:

Alimentarea cu energie electrică se va realiza din rețeaua de energie electrică din zonă, prin intermediul unor posturi de transformare electrice.

Instalații termice:

- spațiile interioare vor fi încălzite din centralele termice proprii de bloc, cu combustibil cu gaz metan;
- în completare se pot amplasa panouri solare si fotovoltaice, 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. Protecţia mediului:

Prin propunerea de mobilare urbană se va asigura o suprafață de spațiu verde de 30% din suprafața totală a parcelei aferentă proiectului, care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate. Este propus un procent de min. 20% de spațiu verde pe teren natural și un procent de min. 10% de spațiu verde pe teren peste subsol.

Se vor identifica și păstra arborii/arbuștii protejați conform H.C.G.M.B. nr. 304/2009 și se vor păstra sau reloca în interiorul parcelei.

Depozitarea deșeurilor menajere

- se va rezolva în mod corespunzător colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere. Acestea se vor colecta containerizat (prevederea Europubelelor) și transportate periodic în zona special amenajată pentru depozitarea gunoiului din afara localității, în baza unui contract cu o societate specializată în domeniu.

- depozitarea deșeurilor se va face controlat prin sisteme (recipienți) îngropate/semi îngropate pentru colectarea separată a deșeurilor.

2.9. Concluzii:

Prezentul memoriu s-a întocmit în vederea obţinerii avizelor menționate în certificatului de urbanism nr. 1288/134V din 22.12.2025 pentru terenul amplasat în strada Valea Izvoarelor nr. 68, 70, 72-74, 76-82, 84 și 86-94, sector 6, București, NC 248462, pentru Construirea unui ansamblu de locuinţe colective cu funcțiune mixtă: locuinţe colective, spaţii comerciale și servicii, spaţii învăţământ, sănătate, unităţi alimentaţie publică, servicii - cu regim de înălţime 2S+P+E11duplex + etaj tehnic, piscine, amenajare terenuri sportive, platforme pentru gunoi, rezervoare pentru colectare ape pluviale, posturi trafo, spaţii de transport în comun, drumuri și amenajări circulații carosabile și pietonale, amenajări parcări subterane și la sol, amenajări spaţii verzi, împrejmuire teren, împrejmuiri interioare și organizare execuție lucrări.

Întocmit:
urb. Marius Găbureanu, OCT.2026

Se permite construirea unui ansamblu de imobile cu funcţiunea de locuinţe colective şi funcţiuni conexe locuirii, în baza elaborării şi aprobării unui **Plan urbanistic de detaliu (P.U.D.)** care va detalia cel puţin: modul specific de construire în raport cu funcţionarea zonei şi cu identitatea arhitecturală a acesteia, retragerile faţă de limitele laterale şi posterioară ale parcelei, procentul de ocupare a terenului şi modul de ocupare a terenului, accesele auto şi pietonale, conformarea arhitectural - volumetrică şi conformarea spaţiilor publice.

În zona **M2**: **P.O.T.** maxim = 70%, cu posibilitatea acoperirii restului curţii în proporţie de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru activităţi comerciale, săli de spectacole, garaje etc; **C.U.T.** maxim = 3,0 mp ADC/mp teren.
În zona **L1a**: **P.O.T.** maxim = 45%; **C.U.T.** maxim pentru înălţimi P+1 = 0,9 mp ADC/mp teren; **C.U.T.** maxim pentru înălţimi P+2 = 1,3 mp ADC/mp teren; **C.U.T.** maxim pentru înălţimi P+2+M = 1,57 mp ADC/mp teren.

Înălţimea maximă admisibilă în planul faţadei nu va depăşi distanţa dintre aliniamente, pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcţie de volumetria caracteristică a străzii, cu condiţia retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,00 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade.
La elaborarea Planului urbanistic de detaliu (P.U.D.) se vor aplica prevederile H.C.L. Sector 6 nr. 134/2022 şi a H.C.L. Sector 6 nr. 157/2022.
După aprobarea Planului urbanistic de detaliu (P.U.D.) se va întocmi documentaţia tehnică în vederea obţinerii autorizaţiei de construire.
Lucrările de excavaţii cu adâncimi mai mari de **3,00** m, măsurate de la suprafaţa terenului, situate în localităţi urbane vor respecta prevederile NP 120-2013.
Se recomandă amenajarea, conform normativelor în vigoare, a unui spaţiu tehnic (nişă) în interiorul construcţiilor, în vederea amplasării postului de transformare.
Realizarea unei construcţii noi pe suprafeţe de teren mai mari de **1.000,00** mp va fi condiţionată de amenajarea de spaţii verzi cu suprafaţa de **cel puţin 30%** din suprafaţa totală a parcelei aferentă proiectului, din care cel puţin **2/3** va fi la sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului de **2,00** metri, care să permită dezvoltarea vegetaţiei de talia arbuştilor şi condiţii de drenare a excesului de umiditate şi de respectare a prevederilor H.C.G.M.B. nr. 304/2009 privind aprobarea Normelor de protecţie a spaţiilor verzi pe teritoriul municipiului Bucureşti.
- pentru zona **M2**: împrejmuirile spre stradă sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o înălţime de maxim **2,00** metri şi cu un soclu opac de **0,60** metri; în toate cazurile se va asigura perceperea de către trecător a faţadei cu vedere la stradă, se interzice vopsirea în culori stridente şi strălucitoare a împrejmuirilor; împrejmuirile limitelor laterale si posterioare ale parcelelor vor fi opace cu înălţimi de **2,50** metri;
- pentru zona **L1a**: spre stradă împrejmuirea va avea înălţimea de maxim **2,00** metri din care un soclu opac de **0,60** metri şi o parte transparentă dublată cu gard viu; împrejmuirile spre limitele laterale şi spate ale parcelei vor fi opace cu înălţimi de maxim **2,50** metri.
Împrejmuirile realizată pe viitoarele limite de proprietate va fi definitivă. În cazul în care împrejmuirea se va realiza pe zona afectată de circulaţiile prevăzute prin P.U.Z. Coordonator Sector 6, atunci aceasta va avea caracter provizoriu şi va fi dezafectată pe cheltuiala beneficiarului şi fără a cere daune materiale şi/sau morale emitentului autorizaţiei de construire, în momentul aplicării reglementărilor de urbanism prevăzute în zonă.
Sistemul constructiv va respecta normele în vigoare. Scurgerea apelor pluviale şi organizarea executării lucrărilor se vor realiza în incintă. Parcarea şi gararea se vor realiza cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006, a H.C.L. Sector 6 nr. 157/2022 şi în conformitate cu **Art. 13^1 din Legea nr. 101/2020** pentru modificarea şi completarea **Legii nr. 372/2005 privind performanţa energetică a clădirilor**.
Execuţia lucrărilor se va face cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 120/2010: executantul şi beneficiarul lucrărilor au obligaţia de a asigura spălarea şi curăţarea vehiculelor şi/sau a utilajelor înainte de ieşirea pe căile publice, prelate pentru transportul materialelor de construcţii sau deşeuri provenite din construcţii şi desfiinţări, să nu abandoneze sau să depoziteze deşeuri provenite din construcţii şi/sau demolări pe domeniul public sau privat.

Posibilităţi de depăşire a C.U.T.:
- proprietarii parcelelor care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, beneficiază de un spor al suprafeţei desfăşurate admise egal cu o dată suprafaţa de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial şi fără despăgubiri din partea primăriei. Actul notarial va conţine acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. în domeniul public fără a cere despăgubiri, cu condiţia aprobării unui spor de depăşire a suprafeţei desfăşurate admise egal cu o dată suprafaţa transferată în domeniul public.

Condiţii de calcul a C.U.T.:
- 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 suprafaţa terenului înainte de a fi făcut transferul către domeniul public, doar dacă proprietarul, în baza unui act notarial, îşi dă acordul trecerii în domeniul public a suprafeţei de teren afectate fără a cere despăgubiri;
- în cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, iar proprietarii parcelelor nu sunt de acord cu transferul terenului în domeniul public fără a cere despăgubiri, C.U.T. se calculează având la bază suprafaţa terenului rămas neafectat de obiectivele de utilitate publică;
- în calculul suprafeţei construite desfăşurate nu este considerată decât jumătate din suprafaţa ocupată la parter de funcţiunile deschise publicului pe o adâncime de maxim **20,00** metri de la aliniament.

Notă (1): Conform **Legii nr. 372/2005 privind performanţa energetică a clădirilor,** republicată, pe lângă aplicarea cerinţelor minime de performanţă 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 şi integra un studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic, funcţional şi al mediului înconjurător a utilizării unor sisteme alternative de înaltă eficienţă energetică** dacă acestea există.

Nr. înreg. **38582** din **29.05.2025**

Notă (2): Arterele de circulaţie drumul **Valea Izvoarelor** şi drumul **Valea Călmăţuiului** nu sunt amenajate conform profilului din **P.U.Z. Coordonator Sector 6 şi nu respectă normele de asigurare a prospectelor necesare categoriei de drum în conformitate cu H.C.G.M.B. nr. 66**

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru: elaborarea documentaţiei de urbanism (P.U.D.) şi obţinerea autorizaţiei de construire.

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ŢINE LOC DE AUTORIZAŢIE DE CONSTRUIRE/DESFIINŢARE ŞI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCŢII

4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii – de construire/de desfiinţare – solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului:

AGENŢIA PENTRU PROTECŢIA MEDIULUI BUCUREŞTI
Aleea Lacul Morii nr. 1, sector 6, Bucureşti

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE şi prin Directiva Consiliului şi Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri şi programe în legătură cu mediul şi modificarea, cu privire la participarea publicului şi accesul la justiţie, a Directivei 85/337/CEE şi a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze şi să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiţiei 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 desfăşoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente.
În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiţii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului şi/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării iniţiale a notificării privind intenţia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorităţii competente pentru protecţia mediului.

În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte efectuarea evaluării impactului asupra mediului şi/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.

În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINŢARE VA FI ÎNSOŢITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada în copie conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului, teren şi/sau construcţii; extras de plan cadastral actualizat la zi; extras de carte funciară pentru informare actualizat la zi;

c) documentaţia tehnică – D.T., după caz (2 exemplare originale):

◙ **D.T.A.C.** ◙ **D.T.O.E.** ☐ **D.T.A.D.**

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

d.1. avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura (copie):

◙ alimentare cu apă - S.C. Apa Nova Bucureşti S.A.
◙ canalizare - S.C. Apa Nova Bucureşti S.A.
◙ alimentare cu energie electrică - S.C. Reţele Electrice România S.A.
☐ alimentare cu energie termică
◙ gaze naturale - S.C. Distrigaz Sud Reţele S.R.L.
◙ telefonizare - S.C. Orange România S.A.
◙ salubritate - operator autorizat
◙ transport urban - S.T.B. S.A.

Alte avize / acorduri:
◙ aviz de conformitate
◙ aviz Comisia Tehnică de Circulaţie - P.M.B.
◙ aviz Brigada Rutieră
◙ aviz A.A.C.R. (dacă este cazul)

d.2. avize şi acorduri privind:

◙ securitatea la incendiu ◙ protecţia civilă ◙ sănătatea populaţiei

d.3. avize/acorduri specifice ale administraţiei publice centrale şi/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie): ◙ certificat de numerotare (atribuire număr poştal).; ◙ adresă de la O.C.P.I. Bucureşti că imobilul nu se suprapune cu imobilele învecinate, în cazul suprapunerii - **reglementare**;

d.4. studii de specialitate (1 exemplar original): ◙ P.U.D. aprobat conform legislaţiei în vigoare; ◙ studiu de însorire; ◙ studiu geotehnic; ◙ raport de conformare NZEB; ◙ referate de verificare; ◙ deviz general al lucrărilor întocmit în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului (copie);

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

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

Nr. înreg. **38582** din **29.05.2025**

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat în Drumul Valea Izvoarelor, Nr. 68, 70, 72-74, 76-82, 84, 86-94, Sector 6, București

IE 206353
IE 206352
IE 229779
IE 229780
IE 208871
IE 220020
IE 208291
IE 226519
IE 248462
Drumul Valea Izvoarelor, Nr. 68, 70, 72-74, 76-82, 84, 86-94
IE 248462
IE 206445
IE 220741
IE 203255
IE 220835
IE 208340
IE 207000
IE 209640
IE 211093
IE 220019
IE 220018
IE 216677
IE 200307
IE 248474
IE 248474
IE 210985
IE 203820
IE 246373
IE 246372
IE 246368
IE 246369
IE 246370
IE 246374
IE 245502
IE 245504
IE 246366
IE 236353
IE 236382

SECTORUL 6
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM Nr. 936 din 22.12.2025

Documentații cadastrale avizate
Construcții înregistrate în sistemul integral de cadastru și carte funciară

Adrian Paun
Digitally signed by Adrian Paun
Date: 2025.05.27 11:57:12 EEST

OCPI București, Bd. Expoziției, Nr. 1A, Sector 1, ROMÂNIA
Data: 27.05.2025
Întocmit: Adrian Păun