



ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 6
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu – „**Prelungirea Ghencea nr. 169-171C, NC 240560**”, sector **6**, pentru **construire ansamblu mixt cu trei unități locative P+1E, atelier de asamblare și finisare cu regim de înălțime P/P+1E și spațiu administrativ P+1E, pe un teren în suprafață de 1.275,49 mp, proprietate privată persoană fizică**

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Sectorului 6 și Raportul de specialitate al Direcției Generale Arhitect Șef și Planificare Teritorială nr. 486 / 08.09.2025, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 6;

Văzând Avizul tehnic nr. 54337/4/9/31.03.2025 din 08.09.2025 și Avizul Comisiei nr. 2 de Urbanism, Lucrări Publice și Protecția Mediului a Consiliului Local al Sectorului 6;

Ținând seama de prevederile:

- Art. 32 alin. (1) litera d), art. 56 alin. (1) și (4) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinului ministrului dezvoltării regionale și locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârii Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 278/2013, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 139 alin. (3) litera e), coroborat cu art. 166 alin. (2) litera j), din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Consiliul Local al Sectorului 6

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă Planul urbanistic de detaliu – „**Prelungirea Ghencea nr. 169-171C, NC 240560**”, sector **6**, pentru construire ansamblu mixt cu trei unități locative P+1E, atelier de asamblare și finisare cu regim de înălțime P/P+1E și spațiu administrativ P+1E, pe un teren în suprafață de 1.275,49 mp, proprietate privată persoană fizică.
- Art.2.** Prezenta documentație reprezintă regulament de urbanism și nu dă dreptul la construire.
- Art.3.** Planurile urbanistice de detaliu aprobate anterior, care fac referire la adresa poștală pusă în discuție, devin nule de drept.
- Art.4.** Prezenta documentație este valabilă 3 ani sau până la aprobarea unui plan urbanistic de detaliu cu alte prevederi ori până la aprobarea unei documentații de urbanism superioare care prevede modificarea/anularea acesteia.
- Art.5.** (1) Primarul Sectorului 6 și Direcția Generală Arhitect Șef și Planificare Teritorială vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei, conform competențelor.
(2) Comunicarea și aducerea la cunoștința publică se vor face, conform competențelor, prin grija Secretarului general al Sectorului 6.
- Art.6.** Prezenta hotărâre se poate contesta de cei interesați la instanța competentă în termenul prevăzut de lege.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Constantin Alin Copaci

CONTRASEMNEAZĂ
pentru legalitate conf. art. 243 alin. (1) lit. a)
din O.U.G. nr. 57/2019
Secretarul general al Sectorului 6,

Demirel Spiridon

Nr.: 17

Data: 28.01.2026



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:

Ca urmare a solicitării privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu - „**Prelungirea Ghencea nr. 169-171C, NC 240560**”, sector **6**, pentru **construire ansamblu mixt cu trei unități locative P+1E, atelier de asamblare și finisare cu regim de înălțime P/P+1E și spațiu administrativ P+1E, pe un teren în suprafață de 1.275,49 mp, proprietate privată persoană fizică.**

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. **54337/4/9/31.03.2025** din **08.09.2025**

al Arhitectului Șef cu următoarele condiții:

**P.O.T. propus = 53,00%; C.U.T. maxim = 2,5 mp A.D.C./mp teren;
Regim de înălțime: P+1E; H cornișă/atic = 8,00 metri; H maxim = 13,00 metri.**

Se avizează favorabil construirea unui ansamblu mixt cu trei unități locative P+1E, un atelier de asamblare și finisare și un spațiu administrativ, cu următorul regulament de construire: spre sud la **5,00** metri față de viitorul aliniament al străzii propuse, respectiv la **8,70** metri față de actuala limită de proprietate; spre vest la minim **4,00** metri față de limita de proprietate; spre nord la minim **8,00** metri față de limita de proprietate; spre est **pe limita de proprietate**. Distanța între corpurile propuse va fi de minim **6,00** metri.

STUDII APROBATE PE AMPLASAMENT:

P.U.Z. Coordonator Sector 6 – zona **M3** – subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri.

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

Utilizări admise cu condiționări: toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare; se admit activități în care accesul publicului nu este liber, numai cu condiția ca să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă; în zonele existente, se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30% din ADC pe parcela în cauză; se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri, cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor existente fără a fi afectate spațiile verzi existente; se mențin unitățile productive actuale cu condiția să nu fie poluante, să nu prezinte risc tehnologic sau să fie incomode prin traficul generat și să fie compatibile ca funcționare și aspect cu zona mixtă și a obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului București; se admit stații de întreținere auto și spălătorii cu capacitate de până la 5 posturi cu condiția obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului a Municipiului București; construcții provizorii de orice natură, inclusiv cele pentru organizarea de șantier pe durata existenței șantierului, cu respectarea legislației în vigoare; stații de alimentare cu carburanți cu condiția obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului București și cu condiția respectării prevederilor Normativului NP 004 din 2005 pentru proiectarea, executarea, exploatarea, dezafectarea și postutilizarea stațiilor de distribuție carburanți la autovehicule și a H.C.G.M.B. nr. 120/2012 privind regimul de amplasare a stațiilor de distribuție a carburanților pentru alimentarea autovehiculelor în municipiul București.

P.O.T. maxim = 60% cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole etc.; **C.U.T.** maxim = 2,5 mp A.D.C./mp teren.

Elaborator P.U.D.: **S.C. ORANGE LINE DESIGN S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: **urb. Diana M. CONSTANDACHE**

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. **473/58G** din **29.05.2024**, emis de Sectorul 6 al Municipiului București.

ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA



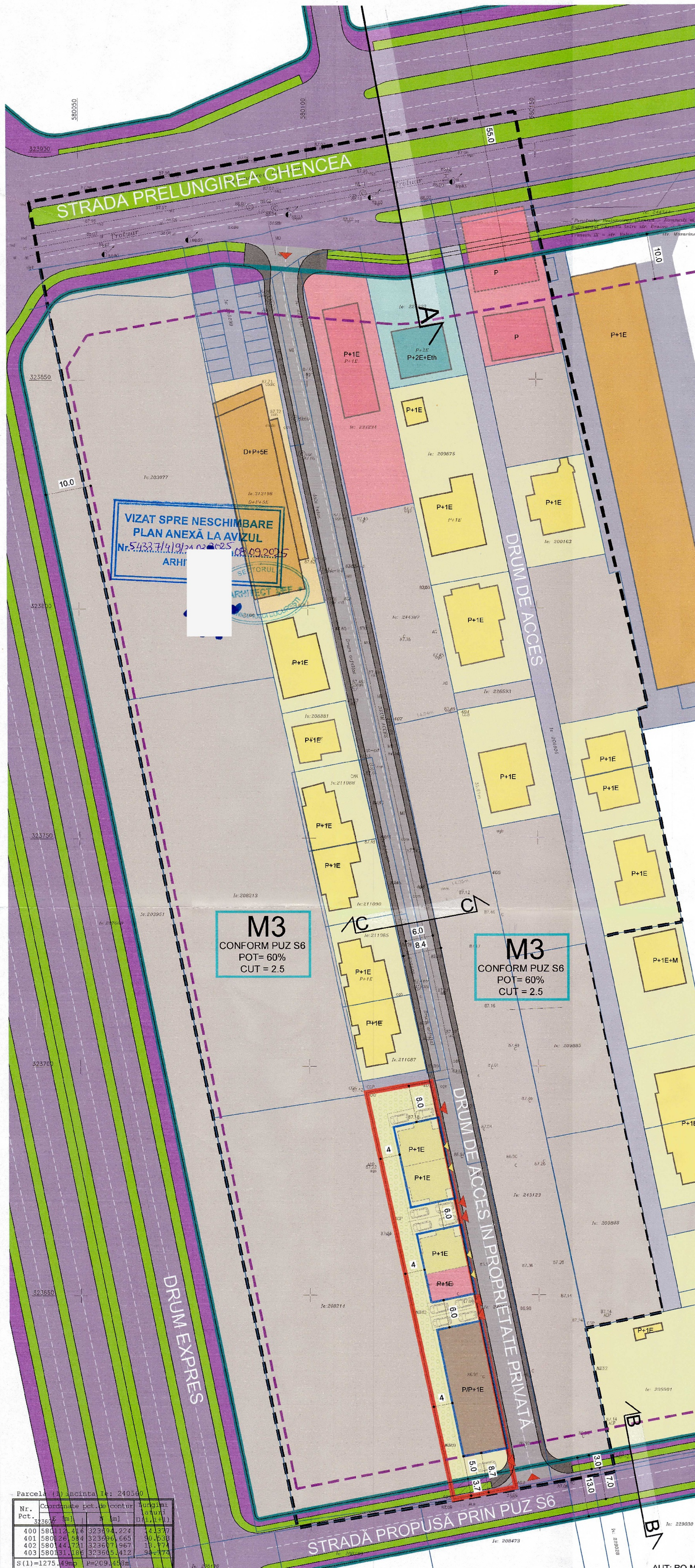
Director gen. adj.: **arh. Mihail Munteanu**

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



LEGENDĂ	
LIMITE	
	Limită UAT
	Limite de proprietate
	Limita zonei studiate
	Limita terenului care a generat P.U.D.
	Limita UTR-uri conform PUZ Sector 6 aprobat cu HCGMB 2 / 2016

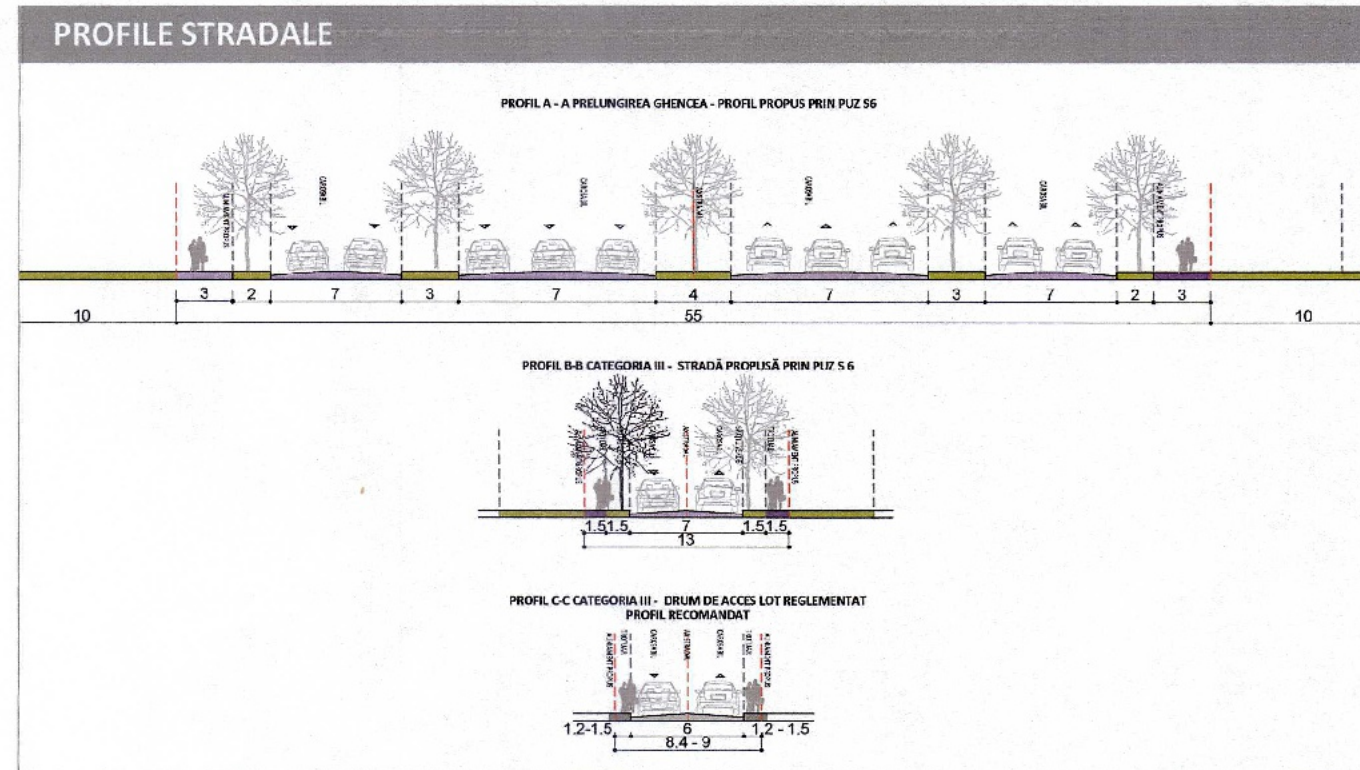
CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORT	
	Circulații carosabile publice
	Circulații pietonale publice
	Circulații carosabile private
	Circulații pietonale private
	Spații verzi de aliniament
	Marcaje rutiere

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	
	M3 conform PUZ S6 - subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri

UTILIZĂRI ACTUALE ALE CONSTRUCȚIILOR / TERENURILOR EXISTENTE	
	Teren / Construcții pentru locuire individuală
	Teren / Construcții pentru locuire colectivă
	Teren / Construcții pentru servicii și comerț
	Teren / Construcții pentru educație
	Teren liber de construcții

REGLEMENTĂRI	
	Alinierea construcțiilor conform PUZ S6
	Limită maximă edificabilă pentru construcțiile propuse
	Acces carosabil / pietonal
	Suprafață rezervată pentru supralărgire sau realizare străzi conform PUZ S6

REGLEMENTĂRI ORIENTATIVE	
	Spații plantate de incintă cu limită orientativă
	limită orientativă construcții propuse



	Prevederi din documentația de urbanism de nivel superior în vigoare	Total existent +Propus		
		Existent	Propus	
Suprafața construită (Sc)	734.40	0.00	673.20	673.20
Suprafața desfășurată (Sd)	3060.00	0.00	1468.80	1468.80
P.O.T.	60%	0%	53%	53%
C.U.T.	2.50	0.00	1.2	1.2
Rh maxim	P+4E	x	P+1E	P+1E
H cornișă / atic (m)	conform profil stradal	x	8	8
H max (m)	conform profil stradal	x	13	13
Spații verzi pe sol natural (%)	20%	x	20%	20%
Spații verzi pe sol natural (mp)	244.80	x	244.80	244.80
Suprafața totală spații verzi (%)	30%	x	30%	30%
Suprafața totală spații verzi (mp)	367.20	x	367.20	367.20
Nr. unități locative estimate	x	x	3	3
Nr. locuri de parcare estimate	conform HCGMB 66	x	11	11
Note:				
Suprafață totală teren	1275.5			
Suprafață rezervată pentru supralărgire sau realizare străzi conform PUZ S6	51.5			
Suprafață de calcul POT / CUT, Sp verzi	1224			

INDICATORI URBANISTICI ȘI UTILIZĂRI ZONE FUNCȚIONALE			
Denumire zonă funcțională	Situația existentă	Situația reglementată conform PUZ Sector 6	Situația reglementată conform PUD
Suprafață teren	1275.49	1275.49	1275.49
POT raportat la suprafața de teren initial	0%	60%	53%
CUT raportat la suprafața de teren ramasa	x	2.50	1.20
Regim de înălțime	x	P+4E	P+1E (8 m la cornișă / atic)
Utilizări	teren liber de construcții	subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri	*Ansamblu mixt cu 3 unități locative P+1E, atelier de asamblare și finisare parter și spațiu administrativ P+1E

BILANȚ TERITORIAL						
	Situația existentă		M3		M3	
Suprafață maximă construită la sol / existent conform extras CF	0.00	0.00%	765.29	60.00%	673.20	52.78%
Suprafață minimă circulații de incintă și alte amenajări (alei, platforme, parcuri)	0.00	0.00%	203.60	15.96%	183.59	14.39%
Suprafață rezervată pentru supralărgire sau realizare străzi conform PUZ S6	0.00	0.00%	51.50	4.04%	51.50	4.04%
Suprafață minimă spații verzi pe sol	0.00	0.00%	255.10	20.00%	244.80	19.19%
Suprafață minimă spații verzi pe placă*	0.00	0.00%	127.55	10.00%	122.40	9.60%
Teren neamenajat	1275.49	100.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
Total	1275.49	100.00%	1275.49	100.00%	1275.49	100.00%

*Realizarea unei construcții noi pe suprafețe mai mari de 1.000,00 mp va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30 % din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi la sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului de 2,00 m la care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate.

*Suprafața minimă de spații verzi a fost calculată ca procent de 30% din suprafața întregului teren minus suprafața rezervată pentru realizarea de străzi conform PUZ Sector 6, adică 30% din 1224 mp. Rezultat o suprafață de spații verzi de minim 367,2 mp

PROIECTANT DE SPECIALITATE: AQIRON INVESTMENT S.R.L. ADRESA: ALEEA PAȘCĂRII, NR. 6, BL. T499, ET. 5, AP. 32, SECTOR 6, BUCUREȘTI TELEFON: 0727 337 020		DENUMIRE PROIECT: ANSAMBLU MIXT CU 3 UNITĂȚI LOCATIVE P+1E, ATELIER DE ASAMBLARE ȘI FINISARE PARTER ȘI SPAȚIU ADMINISTRATIV P+1E, ÎMPREMIURIRE TEREN, BRANȘARE UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE DE SANCTUAR	
PROIECTANT DE SPECIALITATE: ORANGE LINE DESIGN S.R.L. ADRESA: STRADA GRIGORE IONESCU NR. 77, BL. T13, SC. A, AP. 23, SECTOR 2, BUCUREȘTI TELEFON: 0734 212 720		AMPLASAMENT: PRELUNGIREA GHENCEA, NR. 169-171C, NC 240560, SECTOR 6, MUNICIPIUL BUCUREȘTI	
SPECIFICAȚIE: Nume		SEMĂNĂȚURA	
SEF PROIECT: URB. CONSTANDACHE DIANA		SCARA: 1/500	
PROIECTAT: URB. CONSTANDACHE DIANA		DENUMIRE PLANȘĂ: REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ U.04.01	
PROIECTAT:		DATA: 05.2025	