



ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 6
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu – „**B-dul Iuliu Maniu nr. 576-584**”, sector **6**,
pentru **construire imobile cu funcțiunea de birouri, depozitare, servicii, spații comerciale și spații pentru activități sportive și de agrement cu regim de înălțime parter, pe un teren cu suprafața măsurată de 41.866 mp, proprietate privată persoană juridică**

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Sectorului 6 și Raportul de specialitate al Direcției Generale Arhitect Șef și Planificare Teritorială nr. 585 / 08.09.2025, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 6;

Văzând Avizul tehnic nr. 54776/5/11/16.06.2025 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 – „**B-dul Iuliu Maniu nr. 576-584**”, sector **6**, pentru construire imobile cu funcțiunea de birouri, depozitare, servicii, spații comerciale și spații pentru activități sportive și de agrement cu regim de înălțime parter, pe un teren cu suprafața măsurată de 41.866 mp, proprietate privată persoană juridică.
- 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,

Adina Nicolescu

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.: 35

Data: 26.02.2026



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:

S.C. ACTIVE CONEXE S.A.

str. Hristache Pitarul nr. 10, et. 2, ap. 4, Sector 1, București

Ca urmare a solicitării privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu - „**B-dul Iuliu Maniu nr. 576-584**”, sector 6, pentru **construire imobile cu funcțiunea de birouri, depozitare, servicii, spații comerciale și spații pentru activități sportive și de agrement cu regim de înălțime parter, pe un teren cu suprafața măsurată de 41.866 mp, proprietate privată persoană juridică.**

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. 54776/5/11/16.06.2025 din 08.09.2025

al Arhitectului Șef cu următoarele condiții:

P.O.T. propus = 14,80%; C.U.T. maxim = 2,5 mp A.D.C./mp teren;
Regim de înălțime: parter; H maxim = 12,00 metri

Se avizează favorabil construirea unor imobile cu funcțiunea de birouri, depozitare, servicii, spații comerciale și spații pentru activități sportive și de agrement, conform Planșei U03 Reglementări urbanistice, anexată avizului tehnic.

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 libere.

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. COSPRO CONSTRUCT S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: **arh. Roxana-Corina C. DRAGOMIR**

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. **545/75M** din **18.05.2023**, cu valabilitatea prelungită, emis de Sectorul 6 al Municipiului București.

ARHITECT ȘEF,

ARH. MARC

NTIN 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

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCȚIUNEA DE BIROURI,
DEPOZITARE, SERVICII, SPAȚII COMERCIALE ȘI
SPAȚII PENTRU ACTIVITĂȚI SPORTIVE ȘI DE
AGREMENT

Bulevardul Iuliu Maniu nr. 576-584
Sectorul 6 al Municipiului București
Imobil cu număr cadastral 225024

PROPOUNERE MOBILARE URBANISTICĂ

LEGENDĂ

Limite

- Limită teren reglementat prin P.U.D.
- Limită imobile intabulate conf. bază de date OCPI
- Carosabil
- Trotuar
- Subzona M3 - Subzona mixtă situată în afara limitelor zonelor protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri
- Subzona M2 - Subzona mixtă situată în afara limitelor zonelor protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte
- Construcții existente
- Construcții autorizate/ în curs de execuție, ce nu au fost încă recepționate/ intabulate
- Zonă spații de servicii existente
- Circulație carosabilă - drum public
- Trotuar - circulație pietonală drum public/ spații verzi de aliniament
- Circulații pietonale și carosabile în incintă de tip shared space - la același nivel - cu tratament diferit la nivelul pavimentului

Reglementări propuse prin PUD

- Aliniament
- Aliniere
- Arie edificabilă propusă, retrasă la minim 5,0m față de aliniament
- Zonă ce se va amenaja ca spații de agrement
- Zonă rezervată pentru amenajare suprafață spațiu verde minim 30%. Modul de amenajare a spațiului verde pe parcelă va fi detaliat la faza DTAC, cu respectarea procentului de spațiu verde reglementat.
- Acces pietonal pe teren reglementat prin PUD
- Acces auto pe teren reglementat prin PUD (zonă cu bordură teșită)
- Ordin de mărime în metri a retragerii minime obligatorii a edificabilului față de limitele de proprietate și aliniament

Circulația terenurilor

- Teren ce a fost cedat pentru amenajare circulații
- Teren ce va fi cedat pentru amenajare circulații - 3090mp

Locurile de parcare se vor amenaja conform prevederilor HCGMB nr. 66/2006, HCL Sector 6 nr. 157/2022 în funcție de capacitatea și de destinația construcției.
Toate locurile de parcare necesare vor fi amenajate în incinta imobilului.

PROPUSE - 111 locuri de parcare - autovehicule, din care 6 pentru persoane cu dizabilități
4 locuri de parcare vehicule de mare tonaj autocare

Pavilion administrativ - 125mp - 7locuri de parcare

Restaurant / comert/ servicii - 440mp:

- Restaurant 200mp (1loc la 20mp) - 10 locuri de parcare;
- Cabinele recuperare - 100mp (1loc la 20mp) - 10 locuri de parcare;
- Comert - 80mp (1loc la 20mp) - 4 locuri de parcare;
- Birouri - servicii - 60mp (1loc la 60mp) - 1 loc de parcare;
- 6 locuri de parcare pentru vizitatori/ salariați

Showroom/ Servicii 702mp (1loc la 100mp) - 8 locuri de parcare
Comert - 77mp (1loc la 20mp) - 4 locuri de parcare;
Hală depozitare - Stotal 1232mp (1loc la 100mp) - 13 locuri de parcare
Corpuri existente - 2612mp (1loc la 100mp) - 27 locuri de parcare
Total necesar - 89locuri de parcare

**Suprafață teren de sport - 7.102mp - suprafață ce nu este inclusă în procentajul de spații verzi - 30%

BILANȚ TERITORIAL PE PARCELA STUDIATĂ				
	Prevederi din documentația de urbanism de nivel superior în vigoare	Existent	Propus	Total existent + Propus
Suprafață teren	41.866mp			
Suprafață construită (mp)	25119,6	3516	2681	6197
Suprafață desfășurată (mp)	104665	3516	2681	6197
P.O.T.	60%	8,40%	6,40%	14,80%
C.U.T.	2,5			
Rh maxim	P+4E	0,08	0,06	0,15
H cornișă / atic	15	7,5	7,5	7,5
H max (m)	15		12	12
Spații verzi pe sol natural (m%)	30%		30%	30%
Spații verzi pe sol natural (mp)			12561,00	12561
Nr. locuri de parcare estimate				111

VERIFICATOR								Raport tehnic			
EXPERT								Raport tehnic			
/VERIFICATOR/EXPERT		NUMELE		SEMNATURA		CERINTA		REFERAT / EXPERTIZA NR./ DATA			
PROIECTANT GENERAL SC COSPRO CONSTRUCT SRL CUI RC22537620; 1036102007				 10.05/2020 ISO 9001:2015		 10.05/2020 ISO 14001:2015		SC ACTIVE CONEXE SA Construire imobile cu functiunea de birouri, depozitare, servicii, spatii comerciale si spatii pentru activitati sportive si de agrement Bulevardul Iuliu Maniu nr. 576-584, Sector 6, Municipiul Bucuresti		P.U.D.	
SPECIFICATIE		NUME		SEMNATURA		SCARA		REGLEMENTĂRI URBANISTICE V1		NR.PR. 111/2023	
SEF PROIECT		ARH. URB. DRAGOMIR R.				1:1.000				PLANSĂ Nr. U03	
PROIECTAT		ARH. URB. ROSCAN R.				DATA					
DESEINAT		ARH. URB. ROSCAN R.				09/2025					
h/l= 588 / 588 (0,35m2)											