



ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 6
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu – „**Drumul Valea Doftanei nr. 93**”, sector **6**, pentru **construire ansamblu rezidențial alcătuit din șase locuințe unifamiliale cuplate cu regim de înălțime P+1E+Et. 2 retras și un imobil cu funcțiunea servicii și birouri cu regim de înălțime P+2E+M, pe un teren cu suprafața măsurată de 2.414 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. 530 / 27.03.2026, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 6;
Văzând Avizul tehnic nr. 42895/5/7/16.06.2025 din 27.03.2026 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 – „**Drumul Valea Doftanei nr. 93**”, sector **6**, pentru construire ansamblu rezidențial alcătuit din șase locuințe unifamiliale cuplate cu regim de înălțime P+1E+Et. 2 retras și un imobil cu funcțiunea servicii și birouri cu regim de înălțime P+2E+M, pe un teren cu suprafața măsurată de 2.414 mp, proprietate privată persoană fizică.
- Art.2.** Prezenta documentație reprezintă regulamentul 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,

Nr.: 126

Data: 23.07.2026

Demirel Spiridon



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 - „**Drumul Valea Doftanei nr. 93**”, sector 6, pentru **construire ansamblu rezidențial alcătuit din șase locuințe unifamiliale cuplate cu regim de înălțime P+1E+Et. 2 retras și un imobil cu funcțiunea servicii și birouri cu regim de înălțime P+2E+M, pe un teren cu suprafața măsurată de 2.414 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. **42895/5/7/16.06.2025** din **27.03.2026**

al Arhitectului Șef cu următoarele condiții:

P.O.T. propus* = 33%; C.U.T. maxim = 1,57 mp A.D.C./mp teren;
Regim de înălțime: P+1E+Et. 2 retras / P+2E+M; H cornișă/atic = 10,00 metri; H maxim = 15,00 metri.**

Se avizează favorabil construirea unui ansamblu alcătuit din șase locuințe unifamiliale cuplate și un imobil cu funcțiunea servicii și birouri, cu următorul regulament de construire: spre nord la **4,00** metri față de viitorul aliniament al drumului Valea Doftanei; spre est la minim **4,00** metri față de limita de proprietate; spre vest la minim **3,00 / 3,30** metri față de limita de proprietate; spre sud la **4,00** metri față de viitorul aliniament al străzii propuse.

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; **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.

Condiții de calcul a C.U.T.: în cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, iar proprietarii parcelelor nu sunt de acord cu transferul terenului în domeniul public fără a cere despăgubiri, C.U.T. se calculează având la bază suprafața terenului rămas neafectat de obiectivele de utilitate publică.

Elaborator P.U.D.: **S.C. ARHIZO TERA GROUP S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: **arh. Veturia Marta BULIE**

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. **666/70V** din **22.07.2025** emis de Sectorul 6 al Municipiului București.

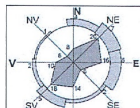
ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA



Șef serviciu: **ing. Adriana Gheorghe**

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



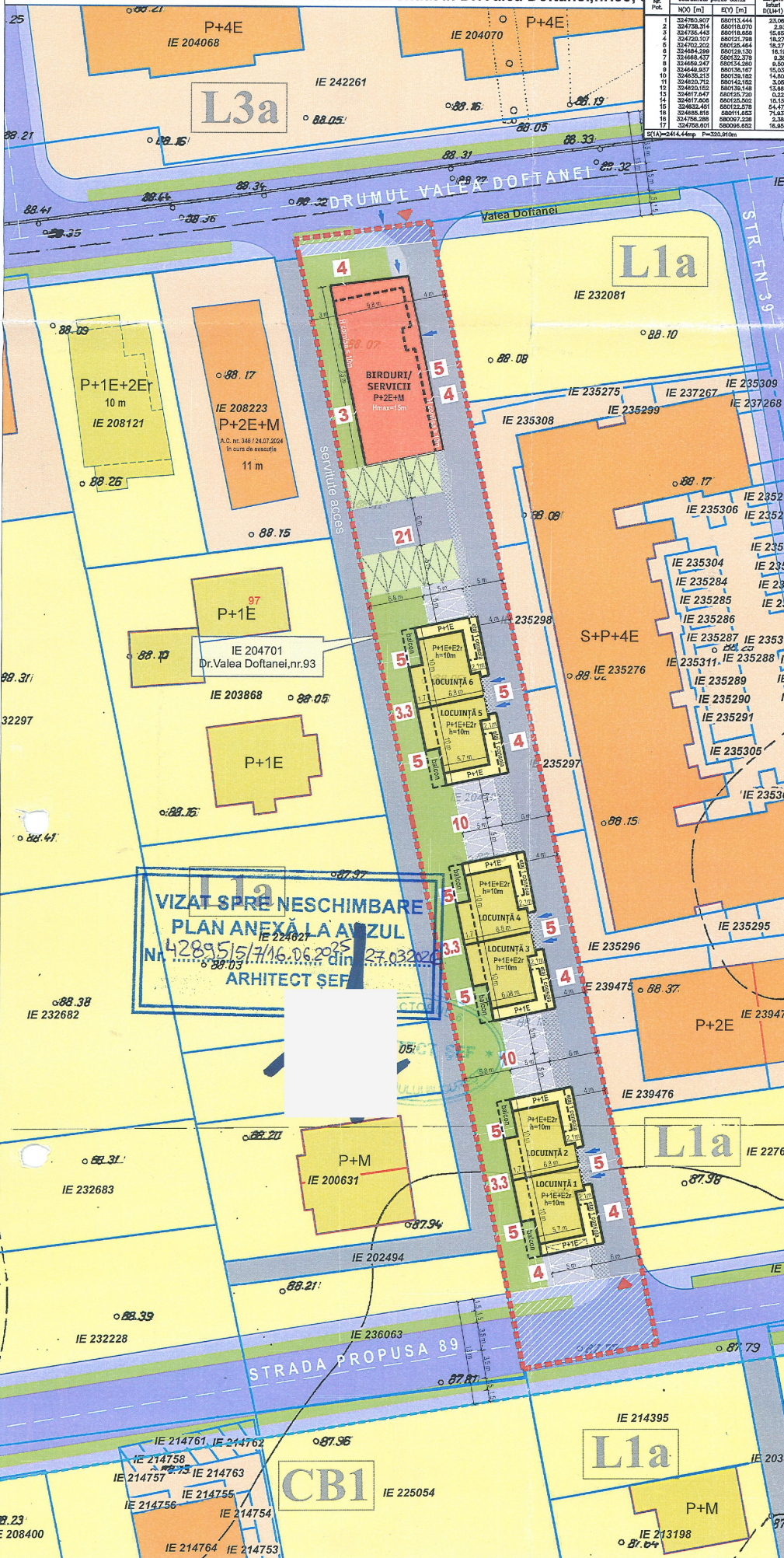
P.U.D. PLAN URBANISTIC DE DETALIU

PLANȘA 3.10 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE

DRUMUL VALEA DOFTANEI nr. 93, SECTOR 6 BUCUREȘTI

NR. CAD. 204701

PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat în Dr.Valea Doftanei,nr.93,



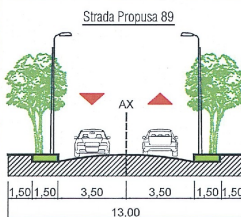
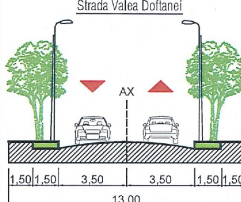
BILANȚ TERITORIAL PE PARCELA STUDIATĂ				
L1a	Reglementat prin P.U.Z. Coordonator Sector 6	EXISTENT	PROPUȘ	TOTAL existent + propus
Suprafață măsurată teren	-	2414,44	-	-
Suprafață teren afectată de circulație	-	-	197,50	-
Suprafață teren rămas neafectat	-	-	-	2216,94
Suprafață construită (Sc)	-	0	790	790
Suprafață desăfurată (Sd)	-	0	2160	2160
P.O.T.	45%	-	33%	33%
C.U.T.	1,57	-	0,98	0,98
Rh maxim	P+2E+M	-	P+2E+M	P+2E+M
H cornișă / atic	11m	-	10m	10m
H max (m)	15m	-	15m	15m
Spații verzi pe sol natural (%)	min.20%	-	30%	30%
Spații verzi pe sol natural (mp)	min.443,4mp	-	665,1mp	665,1mp
Suprafață totală spații verzi (%)	min.30%	-	30%	30%
Suprafață totală spații verzi (mp)	min. 665,1mp	-	665,1mp	665,1mp
Nr. unități locative estimate	-	6	6	6
Nr. locuri de parcare estimate	-	22	22	22

Notă: Locurile de parcare se vor asigura în incintă în conformitate cu prevederile H.C.G.M.B. NR. 66/2006 și cu respectarea Regulamentului Local privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare aferent investițiilor din Sectorul 6 aprobat prin H.C.L. Sector 6 nr. 157/2022

LEGENDA

- LIMITE**
- Limită teren ce a generat P.U.D.
 - Limite cadastrale
 - Suprafață teren în proprietate, propusă a fi cedată conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, pentru extinderea circulațiilor publice (suprafață teren afectat de circulație = 197,50 mp)
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**
- Locuințe individuale
 - Locuințe colective
 - Producție / depozitare / anexe
 - Birouri, servicii
 - Spații verzi pe sol natural (30%)
 - Parcare pe dale înierbate
- CIRCULAȚII ȘI ACCESE**
- Circulație carosabilă
 - Circulație pietonală
 - Carosabil propus în incintă
 - Pietonal propus în incintă
 - Acces auto
 - Acces pietonal
- REGLEMENTARI**
- Edificabil propus
 - Retrageri minime față de limitele de proprietate (m)

Extras din Caiet profile aferent „P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobat prin H.C.G.M.B. nr.2/2016 Strada Valea Doftanei



PROIECTANT GENERAL:

ARHIZO TERA GROUP S.R.L.
Aleea Lungulețu Nr.6, BLD14, Sc.8, Et.4, Ap.319, Sector 2, București
CUI 41648647, Nr.Reg.Com. J401/2315/2019
tel.: +(40) 726 379 710 e-mail: office@arhizo.ro, arhizogroup@gmail.com

SEF PROIECT	arh. Veturia Marta BULIE atestat R.U.R. cu literele D.E.F.66.Gs
PROIECTAT	arh. Stefan AGANENCEI
DESENAT	arh. Stefan AGANENCEI

TITLU PROIECT:

Construire ansamblu rezidențial alcătuit din șase locuințe unifamiliale cuplate cu regim de înălțime P+1E+2E retras și un imobil cu funcțiunea servicii și spații de birouri cu regim de înălțime P+2E+M

BENEFICIAR:	AMPLASAMENT:
	Dr.Valea Doftanei nr. 93, sectorul 6, București

TITLU PLANȘA:				PL. NR.
REGLEMENTARI URBANISTICE				3.10
PR.NR.	FAZA	SPEC.	SCARA	DATA
05/2025	P.U.D	URB.	1:500	FEB.2026