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 ŞI PROTECŢIA MEDIULUI

Spre știință:

Drumul La Roșu nr. 15, sectorul 6, București

Ca urmare a solicitării privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu - „**Drumul La Roșu nr. 15**", sector **6**, pentru **construire imobil locuințe colective cu regim de înălțime P+2E+Et. 3-4 retrase, pe un teren cu suprafaţa de 2.526 mp, proprietate privată persoane fizice**.
În temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, ale Regulamentului General de Urbanism şi având în vedere recomandările Comisiei Tehnice de Urbanism şi Amenajare Teritoriu a Sectorului 6, se eliberează prezentul

AVIZ TEHNIC

Nr. **112802/2/6/11.05.2026** din **17.08.2026**

al Arhitectului Șef cu următoarele condiții:

P.O.T. propus = 39,17%; C.U.T. maxim = 2,5 mp A.D.C./mp teren;
Regim de înălțime: P+2E+Et. 3-4 retrase; H maxim = 18,50 metri.

Se avizează favorabil construirea unui imobil cu funcțiunea de locuințe colective, cu următorul regulament de construire: spre nord la minim **7,00** metri față de limita de proprietate; spre est la minim **5,00** metri față de limita de proprietate; spre sud la minim **5,00** metri față de limita de proprietate; spre vest la minim **6,00** metri față de limita de proprietate.

STUDII APROBATE PE AMPLASAMENT:
P.U.Z. Coordonator Sector 6 – zona **M3** – subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu şi înălţimi maxime de P+4 niveluri.
Utilizări admise: instituţii, servicii şi echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector şi de cartier; sedii ale unor companii şi firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanţă în diferite domenii şi alte servicii profesionale; servicii sociale, colective şi personale; sedii ale unor organizaţii politice, profesionale etc.; lăcaşuri de cult; comerţ cu amănuntul; activităţi manufacturiere; depozitare mic-gros; hoteluri, pensiuni, agenţii de turism; restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.; sport şi recreere în spaţii acoperite; parcaje la sol şi multietajate; spaţii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spaţii plantate – scuaruri; locuinţe cu partiu obişnuit; locuinţe cu partiu special care includ spaţii pentru profesiuni liberale.

Utilizări admise cu condiționări: toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcţiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcţionare; se admit activităţi în care accesul publicului nu este liber, numai cu condiţia ca să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă;
în zonele existente, se admite conversia locuinţelor în alte funcţiuni, cu condiţia menţinerii ponderii locuinţelor în proporţie de minim 30% din A.D.C. pe parcela în cauză; se admite completarea cu clădiri comerciale în interspaţiile dintre blocuri, cu condiţia să se menţină accesele carosabile şi trecerile pietonale necesare şi să se respecte cerinţele de protecţie a clădirilor existente fără a fi afectate spaţiile verzi existente; construcţii provizorii de orice natură, inclusiv cele pentru organizarea de şantier pe durata existenţei şantierului, cu respectarea legislaţiei în vigoare; staţii de alimentare cu carburanţi cu condiţia obţinerii avizului Agenţiei pentru Protecţia Mediului Bucureşti şi cu condiţia respectării prevederilor Normativului NP 004 din 2005 pentru proiectarea, executarea, exploatarea, dezafectarea şi postutilizarea staţiilor de distribuţie carburanţi 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. SDH ARCHITECTURE S.R.L.**
Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: **urb. Daniela A. GLINISCHI**

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice anexată şi vizată spre neschimbare.
Al doilea exemplar al documentaţiei se păstrează în arhiva Serviciului Urbanism şi Amenajare Teritoriu, Studii Urbanistice.
Elaboratorul şi beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor şi 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 şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare.
Prezentul aviz este un aviz tehnic şi poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D..
Documentaţia tehnică pentru autorizarea lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. şi 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. **385/7L** din **15.05.2025** emis de Sectorul 6 al Municipiului București.

ARHITECT SEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

ARHITECT ŞEF AL MUNICIPIULUI BUCUREŞTI

Şef serviciu: **ing. Adriana Gheorghe**

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

ROMÂNIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREŞTI

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 385/7L **din** 15.05. **2025**

ÎN SCOPUL: desființare anexă C3 și construire imobil locuințe colective cu regim de înălțime S+P+4E.

Ca urmare a Cererii adresate de cu domiciliul / sediul în județul _ - _, municipiul / orașul / comuna _ **București** _, satul / sectorul _ **6** _, cod poștal _ - _, drumul _ **La Roșu** _ nr. _ **15** _, bloc _ - _, scara _ - _, etaj _ - _, ap. _ - _, telefon / fax _ - _, e-mail _ - _, înregistrată la nr. _ **9382** _ din _ **11.02.2025** _,

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul **București**, sectorul **6**, cod poștal _ - _, drumul _ **La Roșu** _ nr. _ **15** _, 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 Extrasului de Carte funciară nr. 8432/29.01.2025, soți, dețin construcție locuință P - număr cadastral 241278-C1, construcție locuință P+2E - număr cadastral 241278-C2 și teren în suprafață de 2.526 mp, număr cadastral 241278, pentru care se folosește nr. 15 pe drumul la Roșu. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 241278 cu Încheierile nr. 58230/31.05.2021 (alipire, cumpărare, notare actualizare informații tehnice, notare referat de admitere privind alipire imobile identificate cu numerele cadastrale 203579 și 207542, notare actualizare informații tehnice cu privire la modificare suprafață) și nr. 140189/19.12.2022 (construire).

Atenție! În Anexa Nr. 1 la Partea I a Extrasului de Carte funciară nr. 8432/29.01.2025, la capitolul „Date referitoare la construcții", este menționată **construcția** anexă - hală în suprafață de 403 mp - număr cadastral 241278-C3, ca fiind **deținută fără acte.**

Accesul la imobil se realizează din artera de circulație drumul la Roșu - face parte din categoria domeniu public al municipiului București administrat de Administrația Străzilor.

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: construcții și teren în suprafață de 2.526 mp.

Se solicită: desființare anexă C3 și construire imobil locuințe colective cu regim de înălțime S+P+4E.

Destinația: conform P.U.Z. Coordonator Sector 6 imobilul se află situat în zona **M3** - subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri. **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 ADC/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.

După expertizarea prealabilă a situației existente se permite desființarea construcției existente C3, cu luarea măsurilor de protejare a construcțiilor învecinate.

Se permite construirea unui imobil cu funcțiunea de locuințe colective, 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 = 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 ADC/mp teren.

La elaborarea Planului urbanistic de detaliu (P.U.D.) se vor aplica prevederile H.C.L. Sector 6 nr. 134/2022 și H.C.L. Sector 6 nr. 157/2022.

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

Proiectantul, expertul tehnic și beneficiarul rămân direct răspunzători pentru constatarea situației actuale a clădirii și stabilirea măsurilor care se impun pentru respectarea prevederilor legislației în vigoare.

Lucrările de excavații cu adâncimi mai mari de **3,00** metri, măsurate de la suprafața terenului, situate în localități urbane vor respecta prevederile NP 120-2014.

Se recomandă amenajarea, conform normativelor în vigoare, a unui spațiu tehnic (nișă) în interiorul construcției, în vederea amplasării postului de transformare.

Nr. înreg. **9382** din **11.02.2025**

Realizarea unei construcții noi pe suprafețe de teren mai mari de **1.000,00** mp va fi condiționată de amenajarea de spații verzi cu suprafața de **cel puțin 30%** din suprafața totală a parcelei aferentă proiectului, din care cel puțin **2/3** va fi la sol, iar restul va avea asigurată grosimea stratului vegetal astfel încât să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate și de respectare a prevederilor H.C.G.M.B. nr. 304/2009 privind aprobarea Normelor de protecție a spațiilor verzi pe teritoriul municipiului București.

Platformele organizate pentru depozitarea recipientelor de colectare a gunoiului menajer (în cazul în care nu au fost prevăzute camere speciale de depozitare în interiorul clădirii), suprafața de depozitare a platformelor se va dimensiona pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia. Nu se recomandă proiectarea și amenajarea de platforme prea mari, care implică ocuparea unor suprafețe de teren cu alte destinații (spații verzi etc.) și care pot genera ușor disconfort și insalubritate. Platformele se vor amenaja la o distanță conform prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare.

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 cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006, a H.C.L. Sector 6 nr. 157/2022 și în conformitate cu **Art. 13^1 din Legea nr. 101/2020** pentru modificarea și completarea **Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor.**
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. 8, alin. (4)**: În situația în care în locul construcțiilor demolate solicitantul va construi o nouă construcție se eliberează o singură autorizație de construcție în care se indică și se aprobă atât demolarea construcției vechi, cât și construirea celei noi. În acest caz se percepe doar taxa în vederea construirii.
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.

Nr. înreg. **9382** din **11.02.2025**

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 imobilui, 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 Muntenia 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

Alte avize / acorduri:
◙ aviz de conformitate
◙ aviz Comisia Tehnică de Circulaţie - P.M.B.
◙ aviz Brigada Rutieră

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);

d.4. studii de specialitate (1 exemplar original): ◙ P.U.D. aprobat conform legislaţiei în vigoare; ◙ expertiză tehnică întocmită de expert tehnic atestat; ◙ 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.

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

PRIMAR,

CIPRIAN CIUCU

L.S.

SECRETAR GENERAL,

DEMIREL SPIRIDON

ARHITECT ŞEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

Director gen. adj.: **arh. Mihail Munteanu**
Şef Serviciu: **ing. Adriana Gheorghe**
Întocmit - 2 ex.: **arh. Viorel Constantin Popescu**

Achitat taxa de __ **37,00** __ lei, conform Chitanţei nr. __ - __ din __ **11.02.2025** __
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poştă la data de _____

Nr. înreg. **9382** din **11.02.2025**

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 _____ 2025

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,**

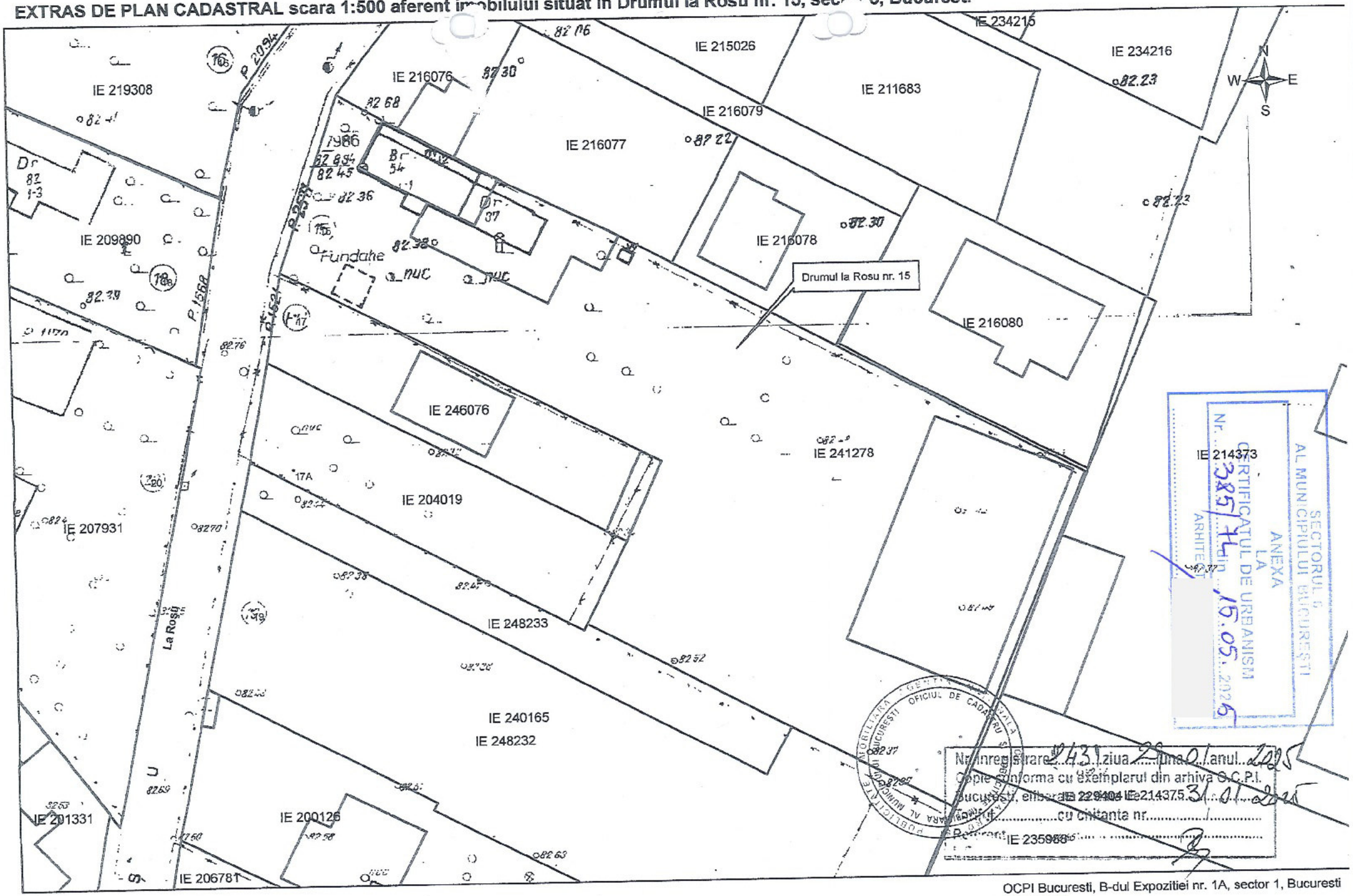
L.S.

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. **9382** din **11.02.2025**

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL scara 1:500 aferent imobilului situat in Drumul la Rosu nr. 15, sector 6, Bucuresti



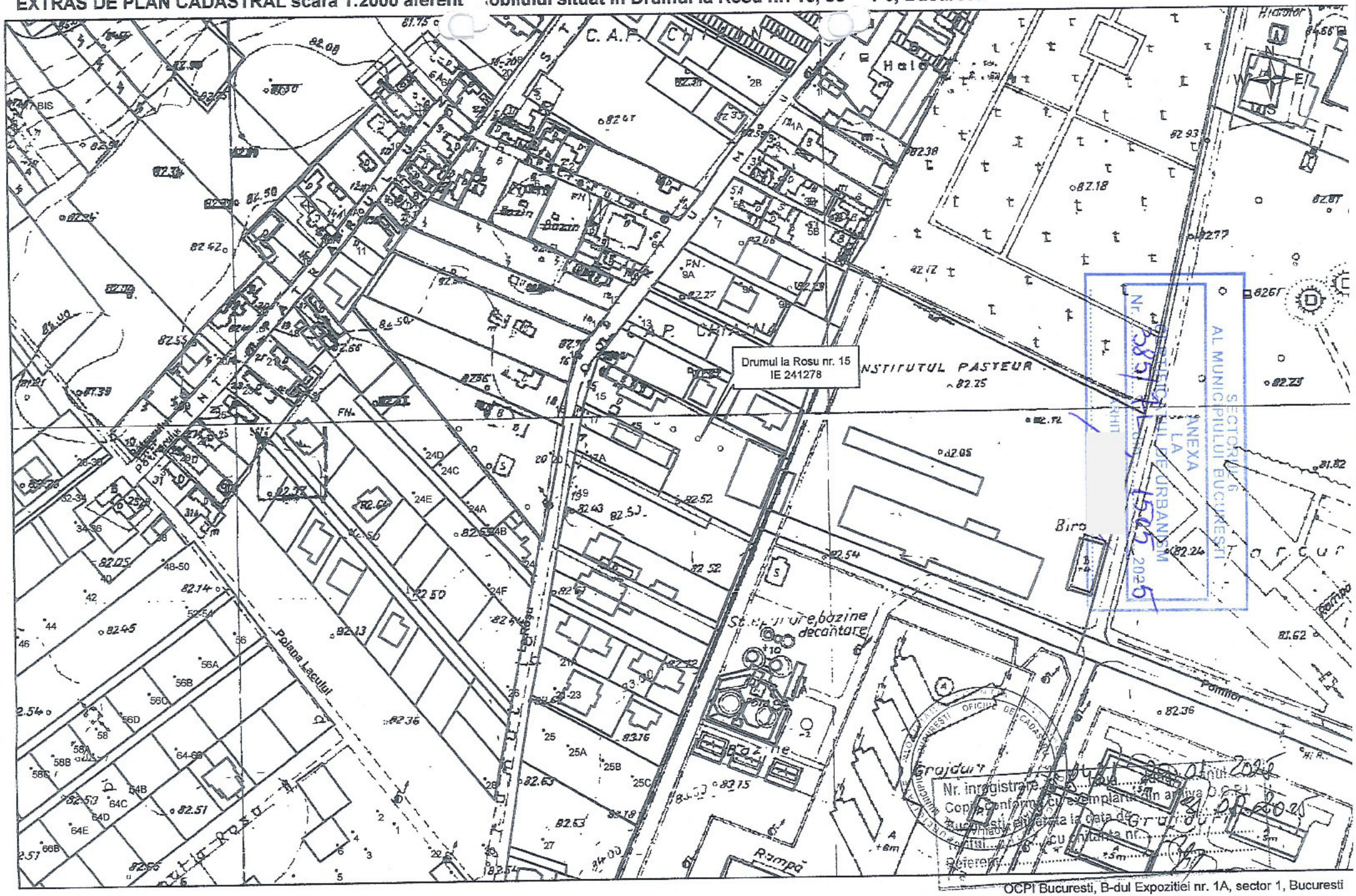
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 385/14.05.2026
ARHITECT

Nr. inregistrare 2431 ziua 29 luna 01 anul 2025
Copie conforma cu exemplarul din arhiva O.C.P.I. Bucuresti, eliberat IE 229404 IE 214375 31.01.2025
Taxa in valoare de ..... cu chitanta nr. .....

documentatii cadastrale avizate
constructii introduse in sistemul integrat de cadastru si carte funciara

OCPI Bucuresti, B-dul Expozitiei nr. 1A, sector 1, Bucuresti
Data: 2025
Intocmit:Mihaela Radu

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL scara 1:2000 aferent obiului situat in Drumul la Rosu nr. 15, se r 6, Bucuresti



documentatii cadastrale avizate

constructii introduse in sistemul integrat de cadastru si carte funciara

OCPI Bucuresti, B-dul Expozitiei nr. 1A, sector 1, Bucuresti
Data: 2025
Intocmit:Mihaela Radu

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

PUD *CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INĂLȚIME P+2E+E3R – E4R*

ADRESA: DRUMUL LA ROȘU NR. 15,
NR. CADASTRAL 241278, SECTOR 6

BENEFICIAR:

PROIECTANT GENERAL:
SC DITO C.A. COMIMPEX SRL J40/12974/1992
PROIECTANT DE SPECIALITATE faza P.U.D.:

S.C. SDH ARCHITECTURE S.R.L. cu sediul în

strada Temișana nr. 19 sector 1 - 0744838406

PUD
CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E+E3R-E4R

Scop

Documentația elaborată își propune amenajarea urbanistică în faza de Plan Urbanistic de Detaliu a terenului aparținând persoanelor fizice

Locația supusă studiului prin prezenta documentație constituie o zonă structurată în care s-au demolat si s-au construit de-a lungul timpului diferite clădiri.

Prin documentația de față s-a urmărit aprofundarea elemcntelor generale de reglementare și a cerințelor definite prin Planul Urbanistic Zonal aprobat cu HCGMB nr. 278/2013, cu modificarile si completarile aprobate cu HCGMB nr. 293/2013 si HCGMB nr. 2/2016, referitor în special la rolul funcțional al amplasamentului, în vederea pregătirii procesului investițional în zona respectivă.

Obiective

Pentru atingerea scopului anunțat anterior, obiectivele studiului s-au orientat către propunerea unui regulament de urbanism (al lotului);

Strategii

Strategiile prin care acest studiu va urmări atingerea obiectivelor menționate mai sus sunt următoarele :

- armonizarea cu Planul Urbanistic Zonal aprobat cu HCGMB nr. 278/2013, cu modificările si completările aprobate cu HCGMB nr. 293/2013 si HCGMB nr. 2/2016,
- integrarea volumetrică, funcțională și estetică, precum și asigurarea coeziunii necesare conlucrării terenului proiectat cu terenurile adiacente.
- dezvoltarea unor funcțiuni compatibile cu potențialul statut al zonei și cu condițiile pe piața imobiliară in momentul actual și în perspectivă.
- Aducerea la zi a suportului topografic- cadastral ;

SURSE DOCUMENTARE

DATELE CONTINUTE IN PIESELE SCRISE SI DESENATE ALE PLANUL URBANISTIC ZONAL APROBAT CU HCGMB NR. 278/2013, CU MODIFICARILE SI COMPLETARILE APROBATE CU HCGMB NR. 293/2013 SI HCGMB NR. 2/2016
DATE LEGATE DE RIDICĂRI TOPOGRAFICE
DATE DE PE TEREN

- La elaborarea prezentei documentații s-a ținut cont de următoarele legi, normative și regulamente:
  - Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
  - HG 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism
  - OMS 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;

- Codul Civil.
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții,
- Prevederile H.C.L. Sector 6 nr. 134/2022
- Prevederile H.C.L. Sector 6 nr. 157/2022

ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

Pentru această zonă se manifestă tendința de dezvoltare a locuințelor colective, îmbunătățirea zonei din punct de vedere a construcțiilor, a infrastructurii. In prezent terenul este construit.

Corp C1 – locuință Parter cu o suprafață construită la sol de 77mp, corp C2 – locuință P+2E+M în suprafață construită de 141mp și corp C3 – anexă Parter în suprafață construită/ desfășurată de 403mp. Suprafața construită totală de 621mp și suprafața desfășurată de 885mp.

Se propun următoarele:

Desființare anexă C3 și construire imobil locuinte colective, cu încadrare în prevederile Planul Urbanistic Zonal aprobat cu HCGMB nr. 278/2013, cu modificările si completările aprobate cu HCGMB nr. 293/2013 si HCGMB nr. 2/2016 și organizare lucrări de execuție.

Va fi necesară branșarea la utilitățile existente pe stradă a clădirii propuse.

Apele pluviale ale incintei și zonelor pavate vor fi direcționate la o rețea locală de canalizare prevăzut cu un separator de hidrocarburi după care apele convenționale curate vor fi drenate la spațiul verde din apropiere.

Apele meteorice de pe acoperiș vor fi direcționate in spațiul verde din teren.

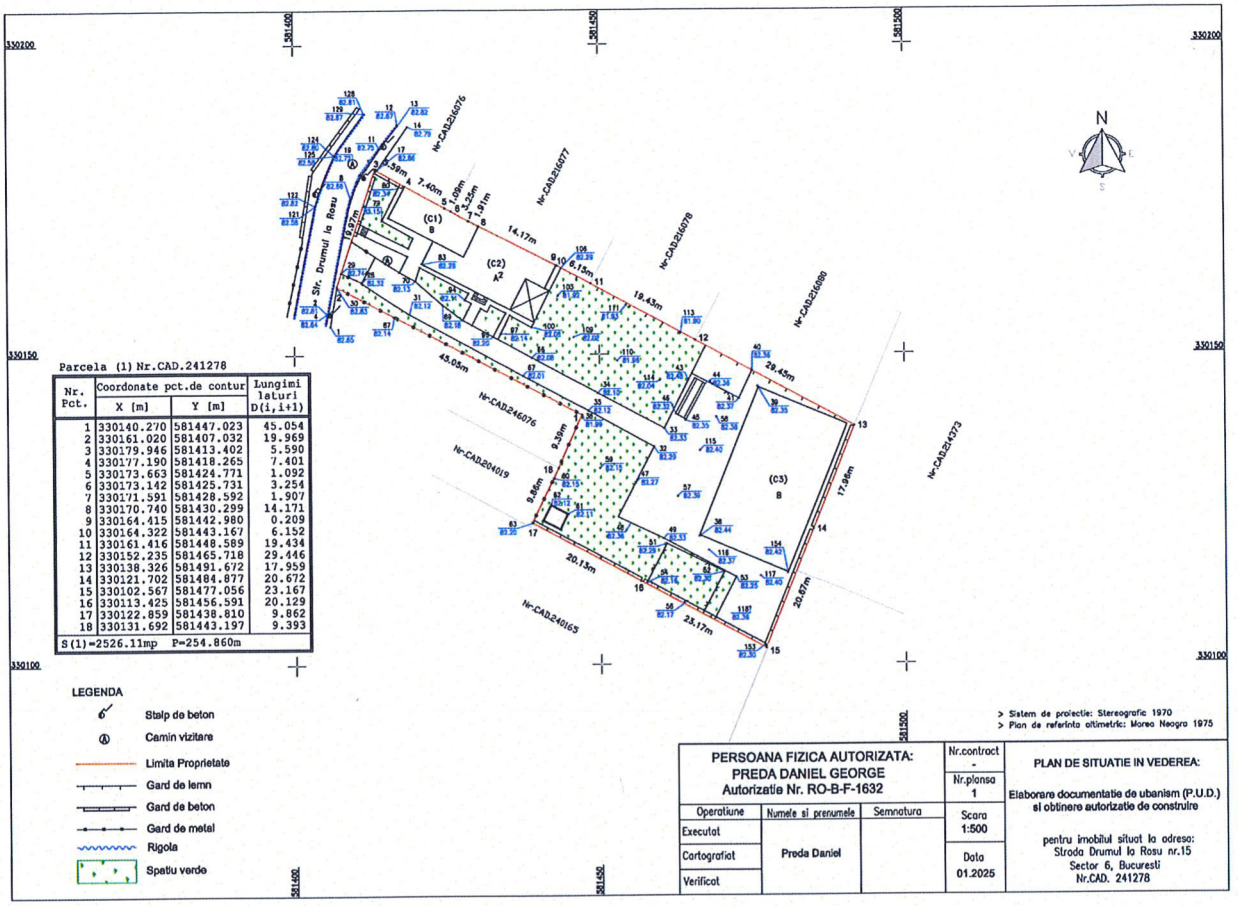
Încălzirea se va realiza prin intermediul radiatoarelor electrice propuse. Întrucât nu este necesară climatizarea la nivel de spații locuite, temperatura de calcul este pentru a păstra spațiul la temperaturi pozitive pe timp friguros.

PREZENTAREA ZONEI

Zona pe care se dorește a se construi se află în planul doi de case de la Drumul la Roșu.

Suprafața terenului este de 2526,11mp cf. acte de proprietate,

S-a executat, aducerea la zi a suportului topografic- cadastral de către PFA Preda Daniel George, Autorizatie ANCPI seria RO-B-F nr. 1632 Categoria D;



Terenul pe care se doreşte a se construi are nr. cadastral 241278 şi are o suprafaţă de 2526,11mp.

Zona studiată are ca limite definite următoarele repere:

•la vest: învecinat cu strada Drumul la Roşu.

•la nord: învecinat nr poştal 15A - IE 216076, 15A – IE 216077, 13B - IE 216078; 13C - 216080.

•la sud: învecinat cu nr poştal 17B - IE 246076; nr poştal 17A - IE 204019, nr poştal 19 - IE 240165

•la est: învecinat cu Calea Giulesti nr. poştal 333 proprietari Pasteur – Filiala Filipeşti S.A..

Conform documentaţiilor de urbanism aprobate anterior şi a celor aflate în curs de elaborare, se preconizează o dezvoltare accelerată a zonei, prin realizarea de investiţii imobiliare ample.

INCADRARE IN ZONA:

Terenul este situat în Municipiul Bucureşti, în vestul oraşului, in apropierea institutului Pasteur .

Zona studiată este structurată. In P.U.Z. Coordonator Sector 6 terenul se află în **M3 – subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu şi înălţimi maxime de P+4 niveluri, în care POT maxim = 60%; CUT maxim = 2,5;**

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;***
- ***in 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.

Starea fondului vegetal și a peisajului

Sub aspectul structurării vegetației în ansamblu, se poate spune că există un conglomerat vegetal, prezent în aliniere pe strazi și accentuat spre curțile private.

Amplasamentul prezintă un peisaj urban nu foarte aglomerat.

Probleme de mediu: Nu sunt aspecte relevante ale stării actuale a mediului. Este un mediu nepoluant, iar evoluția lui viitoare se va face în aceleași coordonate ca până acuma.

Regim juridic

Zona studiată, în suprafața de 2526,11 mp, cf. acte de proprietate, aparține în prezent soților conform C.V.C. cu Încheierile nr. 58230/ 31.05.2021 (alipire, cumpărare, notare actualizare informații tehnice, notare referat de admitere privind alipire immobile identificate cu numerele cadastrale 203579 și 207542, notare actualizare informații tehnice cu privire la modificare suprafață) și nr. 140189/ 19.12.2022 (construire).

Circulatii

Terenul se află în zona vest a municipiului aflându-se în spatele primului front de case de pe strada Drumul la Roșu. Accesul auto și pietonal principal în arealul studiat în documentația PUD, se face direct din drumul public aflat în vestul terenului cu un profil actual de aproximativ 6.00 - 8,00m. Cea mai apropiată stație de transport public se află pe calea Giulești, care este deservită de linii de transport în comun.

Echiparea edilitară a zonei studiate

Zona este echipată cu rețele edilitare de apa-canal, electrice, gaze naturale, telecomunicatii, conform documentațiilor de specialitate anexate. Clădirea propusă se va racorda la rețelele aflate pe strada Drumul la Roșu

PROPUNERI URBANISTICE

Prin Planul Urbanistic de Detaliu atașat la dosar se prevede reglementarea procentului de ocupare a terenului în suprafață de 2526,11 mp cf. acte de proprietate. Prin Certificatul de Urbanism nr. 385/7L din 15.05.2025 Se solicită construire imobil locuințe colective cu RH = S+P+4E , dar datorită pânzei freatice foarte aproape de suprafața terestră conform Studiul Geotehnic se propune un regim de înălțime P+2E+E3R- E4Retras.

Clădirea propusă va respecta prevederile urbanistice existente, respectiv se va încadra cu suprafețele construite rezultate în POT-ul maxim și CUT-ul maxim și regim de înălțime maxim prevăzute în PUZ Coordonator Sector 6, documentație în vigoare care reglementează zona.

Cea mai mare parte a terenului se încadrează, în funcțiunile admise în unitatea de referință M3, existând astfel compatibilitate funcțională cu vecinătatea din sud și din nord.

Se vor respecta prevederile din planșa anexă a avizului Comisiei tehnice de Circulații din cadrul P.M.B., parte componentă a viitorului PUD:

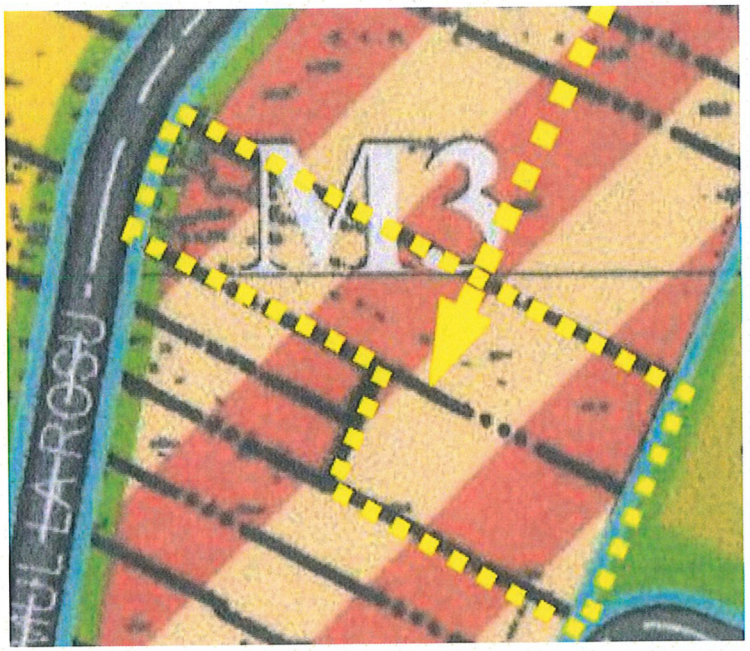
- Autoturismele vor fi parcate obligatoriu în incintă, în parcările amenajate la sol la nivelul parterului; calculul parcărilor s-a făcut conform H.C.G.M.B. 66/ 2006. Număr locuri de parcare disponibile 32 – 7 locuri de parcare la nivelul terenului și 25 locuri de parcare la parterul imobilului propus raportate la 26 de apartamente cu suprafața < 100mp.
- Accesul auto și cel pietonal se vor realiza din drumul de acces.

Terenul este afectat de circulațiile propuse a se moderniza prin P.U.Z. Coordonator Sector 6.

Au fost propuse următoarele:

1. din planșa de Reglementări reiese faptul că: Prospectul propus prin P.U.Z.ul aflat în vigoare al străzii aflat în partea vestică va avea o lățime de 12,00m compus dintr-un carosabil de 7,0m lățime, trotuare de 1,50m pe fiecare sens , și un spațiu verde de 1,00m de-o parte și de alta a străzii. – a se vedea plansa 04- Reglementari Urbanistice.

2. Se va aloca o suprafață de ~ 37,28mp – 1,47% pentru cauză de utilitate publică conform pichetării topografice întocmit de PFA ing. Preda Daniel George, Autorizatie ANCPI seria RO-B-F nr. 1632 Categoria D. și a adresei primite de la societatea Vego Concept Engineering S.R.L. proiectant al documentației de urbanism Planul Urbanistic Zonal aprobat cu HCGMB nr. 278/2013, cu modificările si completările aprobate cu HCGMB nr. 293/2013 si HCGMB nr. 2/2016



extras PUZ sector 6



extras pichetare topografică.

Apele pluviale vor fi captate şi evacuate de pe clădire prin jgheaburi şi burlane racordate la o reţea pluvială din incintă; prin pante longitudinale şi transversale apele sunt conduse în puncte de minim în care se vor realiza guri de scurgere şi rigole dreptunghiulare acoperite cu grătar metalic racordate la reţeaua de canalizare din zonă.

ELEMENTE DE REGULAMENT

Elemente de trasare a clădirii propuse:

faţă de limita de proprietate din nord clădirea propusă se va retrage la o distanţă de minim 7.00ml faţă de limita de proprietate, apoi etajele superioare se vor retrage la 3,10m faţă de etajul inferior;

faţă de limita de proprietate din vest clădirea propusă se va retrage la o distanţă de minim 6,00ml, pe această faţadă vor exista balcoane/ console;

faţă de limita de proprietate din sud clădirea propusă se va retrage la o distanţă de minim 5,00ml;

faţă de limita de proprietate din est, clădirea propusă se va retrage la o distanţă de minim 5,00ml, pe această faţadă vor exista balcoane/ console.

Circulaţii propuse:

Accesul auto şi pietonal se va realiza ca şi acuma, din drumul de trecere aflat în vest.

Parcarea autovehiculelor se va realiza cu respectarea HCGMB 66/2006, astfel:

Nr. Locuri de parcare necesare = 26 / pentru 26 de apartamente cu suprafaţa mai mica de 100mp.

Nr. Locuri de parcare disponibile = 32 din care 7 loc. de parcare la nivelul terenului
25 loc. de parcare la parterul imobilului propus.

Se propun următoarele :

REGLEMENTARI URBANISTICE CONFORM PUD

UTR M3 – indicatori urbanistici

POT maxim admis 40% , minim propus 39,17%
CUT propus admis 1,50
RH propus P+2E+E3R – E4R
H maxim etaj 2 = 10,00m
Funcţiunea propusă: locuinte colective
S construită totală = 989,40mp
S desfăşurată = 3799,60mp
H maxim etaj 4 retras la atic = 18,50m

POT propus minim = 40,00%
CUT propus minim = 1.50

BILANT TERITORIAL PE PARCELA STUDIATA - 2526,11mp						
	PREVEDERI REGLEMENTARI PUZ SECT. 6 UTR M3	EXISTENT	DESFIINȚARE	SUPRAFAȚA RĂMASĂ	PROPUS	TOTAL EXISTENT + PROPUS
Suprafata construita (SC)		621,0	C3- 403,0	C1+C2- 218,0	771,40	989,40
Suprafata desfasurata (SD)		885,0	C3- 403,0	C1+C2- 482,0	3317,60	3799,60
P.O.T.	60,0%	24,58%	15,95%	8,63%	30,54%	39,17%
C.U.T.	2,50	0,35	0,16	0,19	1,31	1,50
RH maxim	P+4E	P/ P+2E+M	Parter	P/ P+2E+M	P+2E+E3 -E4 R	P+2E+E3 -E4 R
H etaj 3 retras					13,00m	13,00m
H maxim etaj 4 retras					16,00m	16,00m
Spații verzi pe sol natural (%)	20%	41,0%			34,63%	34,63%
Spații verzi pe sol natural (mp)		1035,70mp			874,67mp	874,67mp
S.sp. verde peste subsol cu grosime a solului de 2,00m de pamânt					Nu e cazul	
Suprafața totala spatii verzi	30%	41,0%			34,62% - 874,67mp	34,62% - 874,67mp
Nr. locuri de parcare estimate		2			30	30
S teren afectat de drum					37,28mp - 1,47%	37,28mp - 1,47%
S teren alee betonata		869,41mp 34,42%				
S teren ramas dupa afectare					2488,83mp - 98,52%	2488,83mp - 98,52%
S circulații auto/ pietonale					624,76mp - 24,73%	624,76mp - 24,73%

INDICATORI URBANISTICI GENERALI CONFORM P.U.Z. coordonator Sector 6

POT maxim 40%

CUT maxim 2,0 pt. RH maxim = P+4

Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente, pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică a străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,00m, continuat cu tangența sa la 45gr.

Echiparea tehnico- edilitara

Se va realiza prin racord la utilitățile existente în zonă, conform avizelor proprietarilor de rețele pe cheltuiala proprietarului.

Categorii de costuri si beneficii ale investiției

Imobilul propus se va realiza din inițiativa investitorului si costurile vor fi suportate exclusiv de către acesta.

Beneficiile inițiatorului vor proveni din exploatarea spațiilor în funcție de destinația lor, cât și prin închirierea spațiilor către diverși actori interesați.

Beneficiile financiare ale autorității publice locale vor proveni din creșterea taxelor aferente construcției și terenului.

Construcția propusă va avea următoarele încadrări:

- CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ NORMALĂ "C" – conform Regulamentului aprobat prin H.G.R. nr. 766/ 1997 (Anexa 3) și metodologiei specifice aprobată prin ordinul nr. 31/ N/1995 al MLPAT
- CLASA DE IMPORTANȚĂ III – potrivit Codului de proiectare seismică a construcțiile partea I, indicativ P100 – 1/2013
- GRAD DE REZISTENȚĂ LA FOC II – Cf. Normativul P 118/99
- CATEGORIA DE PERICOL LA INCENDIU: "C" – cf. Normativul P118 /99.

Perimetral clădirii propuse se vor realiza platforme din beton pentru circulația auto/ pietonală sau andocarea autovehiculelor, accesul auto în subsol, respectiv si spații verzi în proporție de minim 20% pe pământ natural și maxim 10% peste subsol

Deșeurile rezultate din operațiunile de amenajare și construcție cât și cele rezultate din întreținerea și exploatarea construcției vor fi transportate la groapa de gunoi de către o societate abilitată, cu care beneficiarul va deține relații contractuale pe perioada lucrărilor de construcție.

CONCLUZII:

Proiectul elaborat în faza P.U.D. prevede la cerințele beneficiarului construire imobil locuinte colective, cu încadrare în prevederile Planul Urbanistic Zonal aprobat cu HCGMB nr. 278/2013, cu modificările si completările aprobate cu HCGMB nr. 293/2013 si HCGMB nr. 2/2016 și organizare lucrări de execuție.

S-a analizat situația existentă privind zonificarea funcțională, regimul de înălțime, regimul juridic, prevederile zonei din P.U.Z. coordonator Sector 6 și s-au făcut propunerile în conformitate cu aceste analize.

Pentru realizarea celor enumerate mai sus se vor lua următoarele măsuri:

- avizarea PUD-ului de către Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și de Urbanism din cadrul Primăriei sector 6;
- respectarea în faza de proiectare a condițiilor impuse prin avize și acorduri.

Intocmit
urb. D. Glinischi

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
Daniela A. GLINISCHI urbanist DEG1
SPECIALIST CU DREPT DE SEMN

PRIMĂRIA SECTORULUI 6

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 ŞI CONSULTARE A PUBLICULUI

P.U.D. Str. Drumul La Roșu nr. 15

1. IDENTIFICAREA PĂRŢILOR DIRECT INTERESATE

- **Vecin 1:**

S.C. TITANIUM REAL ESTATE S.R.L. (C.U.I.: 24233151)				
cu domiciliul/sediul în:	localitatea:	**BUCUREȘTI**	sector:	**6**
nr. cadastral:	**214373, 214375**	**Calea Giulesti nr. 333, Clădirea C14. cam. 27**		
modalitate anunțare:	data: **06.04.2026**	Notificare Nr. **112802**/ 31.03.2026 transmisă de Primăria Sectorului 6 prin poștă cu confirmare de primire în **06.04.2026**	FĂRĂ OBSERVAȚII	

- **Vecin 2:**

S.C. PASTEUR FILIALA FILIPESTI S.A. (C.U.I.: 11928947)					
cu domiciliul/sediul în:	Sat:	**Filipestii De Padure**		județ:	**Prahova**
nr. cadastral:	**214375, 248375, 248376**	Str.	**Principală**	nr.:	**944**
modalitate anunțare:	data: **06.04.2026**	Notificare Nr. **112802**/ 31.03.2026 transmisă de Primăria Sectorului 6 prin poștă cu confirmare de primire în **06.04.2026**		FĂRĂ OBSERVAȚII	

- **Vecin 3:**

S.C. A&S INTERNATIONAL 2000 S.R.L. (C.U.I.: 6769748)				
cu domiciliul/sediul în:	Sat:	**BUCUREȘTI**	sector:	**6**
nr. cadastral:	**214375**	**Calea Giulesti nr. 333, Clădirea C14. cam. 27**		
modalitate anunțare:	data: **06.04.2026**	Notificare Nr. **112802**/ 31.03.2026 transmisă de Primăria Sectorului 6 prin poștă cu confirmare de primire în **06.04.2026**	FĂRĂ OBSERVAȚII	

- **Vecin 4:**

S.C. CRISODO IMOBILIARE S.R.L. (C.U.I.: 40890978)				
cu domiciliul/sediul în:	localitatea:	**BUCUREȘTI**	sector:	**6**
nr. cadastral:	**248375**	**Calea Giulesti nr. 333, Clădirea C2, et. 1, cam. 7**		
modalitate anunțare:	data: **06.04.2026**	Notificare Nr. **112802**/ 31.03.2026 transmisă de Primăria Sectorului 6 prin poștă cu confirmare de primire în **06.04.2026**	FĂRĂ OBSERVAȚII	

- **Vecin 5:**

cu domiciliul/sediul în:	localitatea:	**BUCUREȘTI**		sector:	**6**
nr. cadastral:	**216076**	str.	**Drumul La Roșu**	nr.:	**15A**
modalitate anunțare:	data: **12.05.2026**	Notificare Nr. **86^{N}**/2026 transmisă prin Birou Executor Judecătoresc Frincu M. Marius Claudiu		FĂRĂ OBSERVAȚII	

- **Vecin 6:**

cu domiciliul/sediul în:	localitatea:	**BUCUREȘTI**		sector:	**6**
nr. cadastral:	**216077**	str.	**Drumul La Roșu**	nr.:	**15A**
modalitate anunțare:	data: **07.04.2026**	Notificare Nr. **112802**/ 31.03.2026 transmisă de Primăria Sectorului 6 prin poștă cu confirmare de primire în **07.04.2026**		OBSERVAȚII înregistrate sub nr. **65394**/29.04.2026	

- **Vecin 7:**

cu domiciliul/sediul în:	localitatea:	**BUCUREȘTI**		sector:	**6**
nr. cadastral:	**216078**	str.	**Drumul La Roșu**	nr.:	**13B**
modalitate anunțare:	data: **15.04.2026**	Notificare Nr. **112802**/ 31.03.2026 transmisă de Primăria Sectorului 6 prin poștă cu confirmare de primire în **15.04.2026**		OBSERVAȚII înregistrate sub nr. **65394**/29.04.2026	

- **Vecin 8:**

cu domiciliul/sediul în:	localitatea:	**BUCUREȘTI**		sector:	**6**
nr. cadastral:	**216080**	str.	**Drumul La Roșu**	nr.:	**13C**
modalitate anunțare:	data: **07.04.2026**	Notificare Nr. **112802**/ 31.03.2026 transmisă de Primăria Sectorului 6 prin poștă cu confirmare de primire în **07.04.2026**		OBSERVAȚII înregistrate sub nr. **65394**/29.04.2026	

- **Vecin 9:**

cu domiciliul/sediul în:	localitatea:	**BUCUREȘTI**		sector:	**6**
nr. cadastral:	**246076**	str.	**Drumul La Roșu**	nr.:	**17B**
modalitate anunțare:	data: **07.04.2026**	Notificare Nr. **112802**/ 31.03.2026 transmisă de Primăria Sectorului 6 prin poștă cu confirmare de primire în **07.04.2026**		FĂRĂ OBSERVAȚII	

- **Vecin 10:**

cu domiciliul/sediul în:	localitatea:	**BUCUREȘTI**		sector:	**6**
nr. cadastral:	**204019**	str.	**Drumul La Roșu**	nr.:	**17A**
modalitate anunțare:	data: **24.04.2026**	Notificare Nr. **77^{N}**/2026 transmisă prin Birou Executor Judecătoresc Frincu M. Marius Claudiu		FĂRĂ OBSERVAȚII	

- **Vecin 11:**

S.C. URBAN HOME DEVELOPMENT S.R.L. (C.U.I.: 34943660)					
cu domiciliul/sediul în:	localitatea:	**BUCUREȘTI**		sector:	**2**
nr. cadastral:	**240165**	**Calea Dorobanților nr. 2, Corp B, parter, Cam. 1**			
modalitate anunțare:	data: **07.04.2026**	Notificare Nr. **112802**/ 31.03.2026 transmisă de Primăria Sectorului 6 prin poștă cu confirmare de primire în **07.04.2026**		FĂRĂ OBSERVAȚII	

2. MODALITATEA DE ANUNŢARE

Modul de anunţare a celor interesaţi şi cei potenţial afectaţi: Cei 11 vecini direcți au fost identificați de către beneficiarul documentației P.U.D. prin declarația notarială autentificată sub nr. 1184 / 03.09.2025, rectificată prin încheierea nr. 5 / 09.03.2026 și au fost notificați **prin poștă cu confirmare de primire** de către Compartimentul Studii Urbanistice și Sistematizare Urbană din cadrul Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului din Primăria Sectorului 6 și prin Birou Executor Judecătoresc (pentru 2 vecini imposibil de notificat prin poștă).

Adresa nr. **112802**/ 31.03.2026, la care s-au anexat planul de reglementări urbanistice, certificatul de urbanism și ilustrarea volumetrică propusă, a fost transmisă în 31.03.2026 și a fost confirmată primirea între 06.04.2026 și 12.05.2026.

Vecini direcţi:

Notificări vecini	Data notificării:	**06.04.2026. 07.04.2026, 15.04.2026. 24.04.2026 și 12.05.2026**
	Perioada consultării:	**06.04.2026 – 27.05.2026**
Panou	Data afișării panoului:	**09.03.2026**
	Perioada consultării:	**09.03.2026 – 25.03.2026**

Persoane potenţial afectate:

Panou	Data afișării panoului:	**09.03.2026**
	Perioada consultării:	**09.03.2026 – 25.03.2026**
Anunț ziar	Data anunțului din ziar:	**-**

3. LOCUL DE ÎNTÂLNIRE ŞI DISCUŢII

Locul de întâlnire a celor interesaţi şi cei potenţial afectati cu iniţiatorii planului urbanistic de detaliu şi 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 ŞI CONSULTARE A PUBLICULUI

Solicitare P.U.D. nr. /data:	**118150/30.10.2025**		
C.T.U.A.T. număr/data:	**2 / 11.05.2026**	Nr. ordinea de zi:	**6**

Consultări/Observații data:	**65394**/29.04.2026	Modificări data:	**Nu este cazul**
Observații/Propuneri data:	Modificări la planșa de reglementări	Depunere modificări data:	**Nu este cazul**
Răspuns data:	**65394 (72587)**/18.05.2026	Modificări data:	**Nu este cazul**

5. DATE CONTACT PROIECTANT

S.C. SDH ARCHITECTURE S.R.L.		C.U.I.	**23353656**
Cu sediul în localitatea:	**București**	Sectorul:	**1**
Strada:	**Temișana**	nr:	**19**
Email:	**danaglinischi@yahoo.com**	Telefon:	
Specialist cu drept de semnătură R.U.R.:		**urb. Daniela A. GLINISCHI**	

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

PRIMĂRIA SECTORULUI 6

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 ŞI CONSULTARE A PUBLICULUI

din 09.06.2026

P.U.D. Str. Drumul La Roșu nr. 15

1. MODUL DE CONSULTARE ŞI INFORMARE A PUBLICULUI:

A.

Data notificării:	**06.04.2026. 07.04.2026, 15.04.2026. 24.04.2026 și 12.05.2026**	Nr. anunţuri*:	**11**	Nr. proprietari anunţaţi:	**11**
Perioada consultării:	**06.04.2026 – 27.05.2026**				
Conținutul informării:	Adresa nr. **112802**/31.03.2026, la care s-au anexat planul de reglementări urbanistice, certificatul de urbanism și ilustrarea volumetrică propusă, a fost transmisă **prin poștă cu confirmare de primire** de către Compartimentul Studii Urbanistice și Sistematizare Urbană din cadrul Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului din Primăria Sectorului 6 și prin Birou Executor Judecătoresc (pentru 2 vecini imposibil de notificat prin poștă) în 31.03.2026 și a fost confirmată primirea între 06.04.2026 și **12.05.2026**.				
*transmitere prin poştă, scrisori, invitaţii la întâlniri, buletine informative, alte publicaţii					

B.

PANOU :	Montat la data:	**09.03.2026**			
	Perioada consultării pe panou:	de la data:	**09.03.2026**	până la data:	**aprobare**
ANUNȚ ZIAR:	Data anunțului din ziar:	-	în ziarul	-	

C.

Data întâlnirii:	**Nu a avut loc**	Nr. participanţi:	**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, observaţii şi rezerve:

În urma notificărilor transmise, au fost formulate obiecții din partea vecinilor din zonă, referitoare la regimul de înălțime al clădirii propuse (P+2E+E3-E4 retrase), la accesul necorespunzător pentru autospecialele ISU, supra-aglomerarea traficului și suprasolicitarea rețelelor edilitare în zona imobilul care face obiectul documentației PUD.

În termen de 5 zile de la primirea observațiilor vecinilor, a fost notificat elaboratorul documentației PUD (S.C. SDH ARCHITECTURE S.R.L.) cu acordarea unui termen de transmitere a răspunsului de maximum 10 zile.

În termen de 10 zile de la primirea răspunsului argumentat al elaboratorului documentației PUD, au fost informați în scris proprietarii care au transmis opinii cu privire la răspunsul la observațiile trimise, iar proprietarii vecini nu au mai revenit.

Probleme observaţii şi rezerve rezolvate de către solicitant:

Elaboratorul documentației P.U.D. Str. Drumul La Roșu nr. 15 a răspuns argumentat sub nr. 72587 din 13.05.2026 la observațiile vecinilor înregistrate sub nr. 65394 din 29.04.2026, referitoare la documentația P.U.D..

Probleme, observaţii şi rezerve care nu pot fi rezolvate de solicitant sau acesta nu este dispus să le rezolve, inclusiv motivaţia pentru acestea:

Nu este cazul.

Alte informaţii considerate necesare pentru a susţine preluarea sau nepreluarea propunerilor:

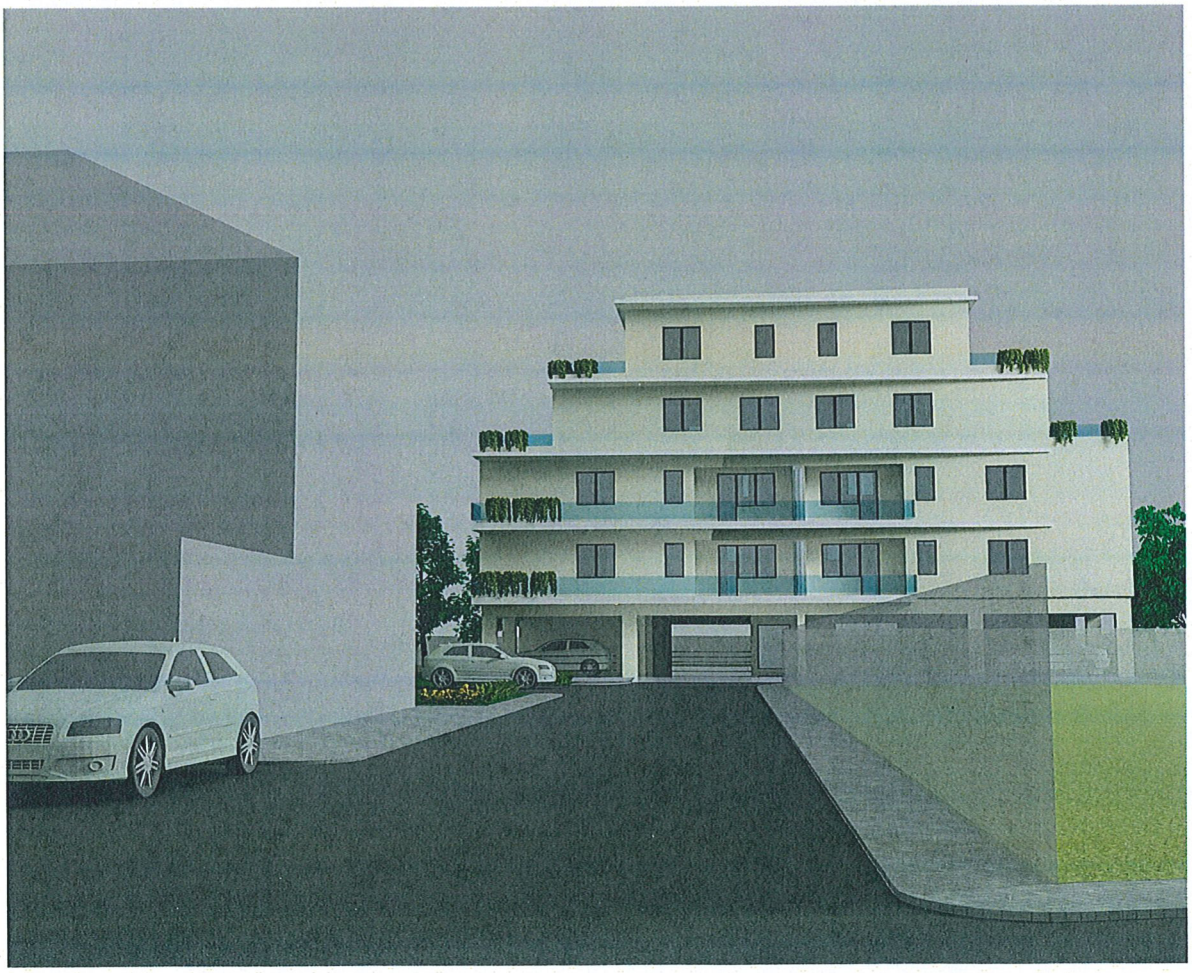
Nu este cazul.

Ţinând seama de prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul cu modificările şi completările ulterioare şi 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 Şef prin Compartimentul Studii Urbanistice și Sistematizare Urbană înaintează spre aprobare documentaţia de urbanism P.U.D. Str. Drumul La Roșu nr. 15.

ARHITECT ŞEF,

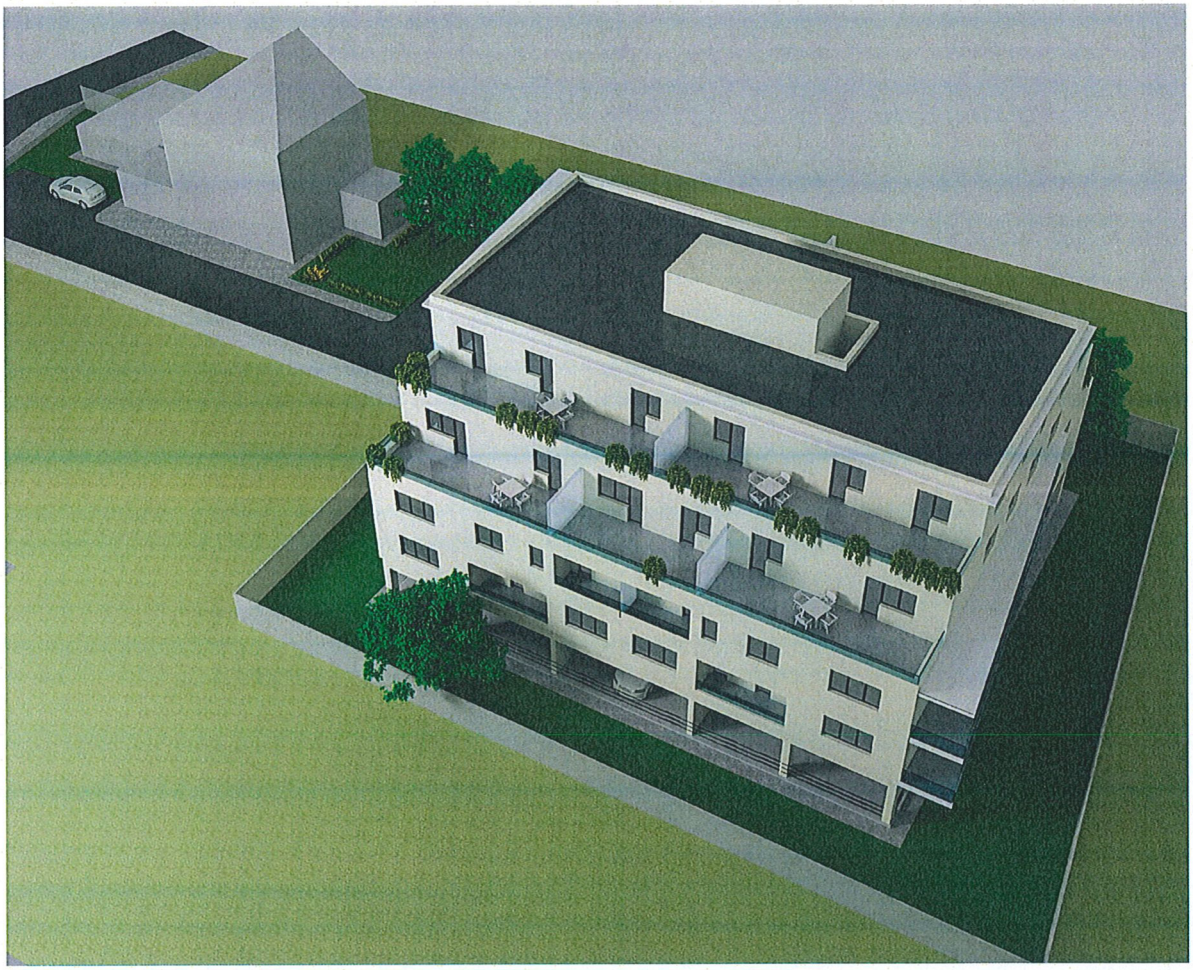
Arh. Marcel Florentin Bera





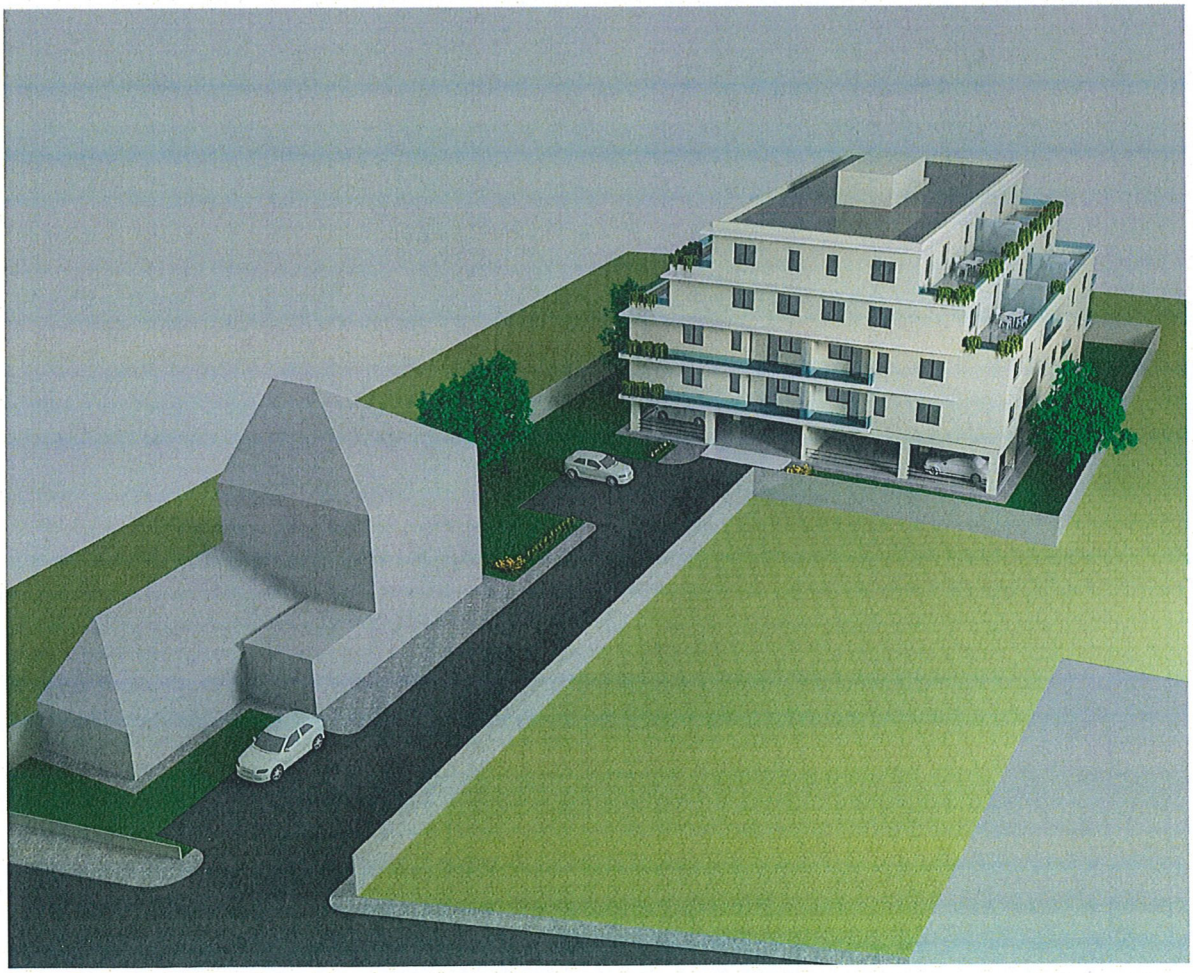












PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 amprins imobilului situat in Str DRUMUL LA ROSU, Nr. 15, sector 6, Bucuresti

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

- CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE DRUMUL LA ROȘU NR. 15, IE 241278 -

LEGENDĂ:

- LIMITA P.U.D.
- LIMITA PROPRIETATE
- LIMITA U.T.R.
- TERENURI DESTINATE LOCUINTELOR INDIVIDUALE/ COLECTIVE
- CONSTRUCTII EXISTENTE - Parter/ P+2E+M
- SUBZONA CIMITIRELOR
- ANEXA

PROPUNERI REGLEMENTARI

- EDIFICABIL MAXIM DE IMPLEMENTARE A CONSTRUCTIEI PROPUSE
- LOCUINTE COLECTIVE
- SPAȚIU VERDE PE SOL NATURAL
- RETRAGERI MINIME OBLIGATORII FATA DE LIMITELE DE PROPRIETATE
- TEREN REZERVAT IN EVENTUALA EXTINDERE A PROFILULUI STRADAL CONF. PUZ COORDONATOR SECTOR 6
- CIRCULATII CAROSABILE PROPUSE
- CIRCULATII PIETONALE PROPUSE
- DRUM DE ACCES PE PROPRIETATE
- ACCES PIETONAL/ AUTO

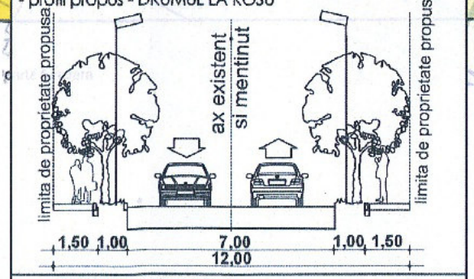
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
PLAN ANEXĂ LA AVIZUL
Nr. 112802/Z/6/11.05.2026 din 17.08.2026.
ARHITECT ȘEF

Parcela (1) Nr.CAD.241278

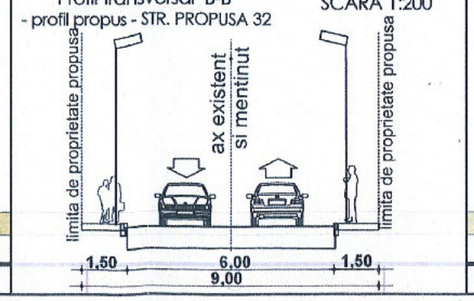
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	330140.270	581447.023	45.054
2	330161.020	581407.032	19.969
3	330179.946	581413.402	5.590
4	330177.190	581418.265	7.401
5	330173.663	581424.771	1.092
6	330173.142	581425.731	3.254
7	330171.591	581428.592	1.907
8	330170.740	581430.299	14.171
9	330164.415	581442.980	0.209
10	330164.322	581443.167	6.152
11	330161.416	581448.589	19.434
12	330152.235	581465.718	29.446
13	330138.326	581491.672	17.959
14	330121.702	581484.877	20.672
15	330102.567	581477.056	23.167
16	330113.425	581456.591	20.129
17	330122.859	581438.810	9.862
18	330131.692	581443.197	9.393

S(1)=2526.11mp P=254.860m

Profil transversal A-A SCARA 1:200
- profil propus - DRUMUL LA ROSU



Profil transversal B-B SCARA 1:200
- profil propus - STR. PROPUSA 32



INDICATORI URBANISTICI
conf. P.U.D.

POT maxim admis	40%
CUT maxim admis	1,50
RH	P+2E+E3R - E4R
Hmax.	18,50m

OCPI Bucuresti, B-dul Expozitiei, nr.1A
Data: 25.06.2025
Intocmit: Filip-Gabriel CIUDIN

Notă: Se admite depășirea cu maxim două niveluri numai cu condiția ca acestea să fie retrase în interiorul unui arc de cerc și a tangentei la acesta, la 45 gr..

Total nr. apartamente = 26 cu suprafata < 100mp
Nr. locuri de parcare necesare = 26
Nr. locuri de parcare disponibile = 32: 7 locuri la nivelul terenului
25 locuri de parcare la parterul imobilului propus

Parcela (1) Suprafata afectata de Str. Drumul la Rosu

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
4	330178.807	581415.412	2.310
3	330179.946	581413.402	19.969
2	330161.020	581407.032	2.750
1	330159.753	581409.473	8.346
6	330167.955	581411.015	3.977
5	330171.790	581412.068	7.773

S(1)=37.28mp P=45.125m

BILANT TERITORIAL PE PARCELA STUDIATA - 2526,11mp

	PREVEDERI REGLEMENTARI PUZ SECT. 6 UTR M3	EXISTENT	DESFIINTARE	SUPRAFAȚA RĂMASĂ	PROPUS	TOTAL EXISTENT + PROPUS
Suprafata construita (SC)		621,0	C3- 403,0	C1+C2- 218,0	771,40	989,40
Suprafata desfasurata (SD)		885,0	C3- 403,0	C1+C2- 482,0	3317,60	3799,60
P.O.T.	60,0%	24,58%	15,95%	8,63%	30,54%	39,17%
C.U.T.	2,50	0,35	0,16	0,19	1,31	1,50
RH maxim	P+4E	P/ P+2E+M	Parter	P/ P+2E+M	P+2E+E3 -E4 R	P+2E+E3 -E4 R
H etaj 3 retras					13,00m	13,00m
H maxim etaj 4 retras					16,00m	16,00m
Spații verzi pe sol natural (%)	20%	41,0%			34,63%	34,63%
Spații verzi pe sol natural (mp)		1035,70mp			874,67mp	874,67mp
S.sp. verde peste subsol cu grosime a solului de 2,00m de pamânt					Nu e cazul	
Suprafața totala spatii verzi	30%	41,0%			34,62% - 874,67mp	34,62% - 874,67mp
Nr. locuri de parcare estimate		2			30	30
S teren afectat de drum					37,28mp - 1,47%	37,28mp - 1,47%
S teren alee betonata		869,41mp 34,42%				
S teren ramas dupa afectare					2488,83mp - 98,52%	2488,83mp - 98,52%
S circulații auto/ pietonale					624,76mp - 24,73%	624,76mp - 24,73%

Proiectant General:
S.C. SDH Architecture S.R.L.
str. Temisana nr.19, Bucuresti
J40/3174/2008 - CUI 23353656
tel: 0744838406

Beneficiar:
Denumire proiect: PUD
CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE DRUMUL LA ROSU NR. 15

PR. NR. U14/2025

Specialitatea	URBANISM	Scara	REGLEMENTARI URBANISTICE
Șef proiect	Urb. D. GLINISCHI	1/ 500	
Proiectat	Urb. D. GLINISCHI	Faza PUD	PI.04