# 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:

**S.C. URBAN HOME DEVELOPMENT S.R.L.**
Calea Dorobanților nr. 2, Corp B, parter, cam. 1, sector 1, București

Ca urmare a solicitării privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu - „**Drumul Valea Doftanei nr. 143-151**", sector **6**, pentru **construire ansamblu de locuințe colective cu servicii și spații comerciale la parter cu regim de înălțime 2S+P+11E și amenajare parc, pe un teren în suprafață de 27.946 mp, proprietate privată persoană juridică**.
În temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, 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. **40710/5/6/16.06.2025** din **07.07.2026**

**UTR M2**
**P.O.T. propus = 60,00%; C.U.T. maxim = 3,5 mp A.D.C./mp teren;**
**Regim de înălțime: 2S+P înalt / 2S+P+11E; H maxim = 39,00 metri**

**UTR V1a**
**P.O.T. propus = 15,00%; C.U.T. maxim = 0,2 mp A.D.C./mp teren;**
**Regim de înălțime: 2S+P+2E; H maxim = 11,00 metri**

al Arhitectului Șef cu următoarele condiții:

**Se avizează favorabil construirea unui ansamblu de locuințe colective cu servicii și spații comerciale la parter cu regim de înălțime 2S+P înalt / 2S+P+11E și unor clădiri de agrement pavilionare cu spații recreative, comerciale și alimentație publică, cu regim de înălțime 2S+P+2E, cu următorul regulament de construire:**

**UTR M2**
spre nord la **5,00** metri față de viitorul aliniament al Drumului Valea Doftanei, respectiv la **7,60/7,50** metri față de limita de proprietate; spre est la **5,00** metri față de limita de proprietate; spre sud la **5,00** metri față de viitorul aliniament al străzii Propuse 79; spre vest la **5,00** metri față de viitorul aliniament al străzii Propuse 87, respectiv la **11,50/12,60** metri față de limita de proprietate.

**UTR V1a**
spre nord până la limita zonei de protecție sanitară a echipamentelor edilitare; spre est la **5,00** metri față de limita de proprietate; spre sud la minim **10,00** metri față de limita de proprietate; spre vest la **5,00** metri față de viitorul aliniament al străzii Propuse 87, respectiv la **16,25** metri față de limita de proprietate.

STUDII APROBATE PE AMPLASAMENT:

**P.U.Z. Coordonator Sector 6** – zona **M2** – subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu şi înălţimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte.

**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; 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; spatii plantate – scuaruri; locuințe cu partiu obișnuit; locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesiuni liberale; activități manufacturiere.

**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; se mențin unitățile productive actuale cu condiția să nu fie poluanta, 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 a Municipiului București; se admit staţii de întreţinere auto si spălătorii cu capacitate de până la 5 posturi cu condiția obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului București; construcții provizorii de orice natură, inclusiv cele pentru organizarea de șantier pe durata existenței șantierului, cu respectarea legislației 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 staţiilor de distribuţie a carburanţilor pentru alimentarea autovehiculelor în municipiul Bucureşti.

**P.O.T.** maxim = 70% 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 = 3,0 mp A.D.C./mp teren.

**Posibilități de depășire a C.U.T.:** C.U.T. poate fi majorat cu maxim 0,5 pentru parcelele situate la intersecția a două străzi (parcelele de colț sau, în cazul intersecției în T parcela situată în dreptul străzii care nu se mai continuă).

**P.U.Z. Coordonator Sector 6** – zona **V1a** – subzona spațiilor verzi publice cu acces nelimitat - parcuri, grădini, scuaruri, precum și plantații de aliniament ale arterelor principale sau secundare, plantații aferente promenadelor pietonale, amenajări locale ambientale.

**Utilizări admise:** spaţii plantate; circulaţii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreţinerea spaţiilor plantate şi oglinzilor de apă; drumuri de halaj din care se asigură – prin dimensionare corespunzătoare – accesul direct din drumuri publice la lac pentru aprovizionarea cu apă a maşinilor de pompieri de tonaj ridicat; mobilier urban, amenajări pentru sport, joc şi odihnă; construcţii pentru expoziţii, activităţi culturale (spaţii pentru spectacole şi biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activităţi sportive, alimentaţie publică şi comerţ; adăposturi, grupuri sanitare, spaţii pentru administrare şi întreţinere;parcaje.

**Utilizări admise cu condiționări:** se admit construcţii pentru expoziţii, activităţi culturale (spaţii pentru spectacole şi biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activităţi sportive, alimentaţie publică şi comerţ, limitate la arealele deja existente conform proiectului iniţial şi care funcţionează în acest scop; se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere şi anexe, cu condiţia ca suprafaţa acestora însumată la suprafaţa construită existentă şi menţinută, la cea a circulaţiilor de toate categoriile şi a platformelor mineralizate, să nu depăşească 15% din suprafaţa totală a parcului; clădirile şi amenajările pentru diferite activităţi din parcurile şi grădinile publice se admit cu condiţia de a nu avea separări fizice care să impună interdicţia liberei circulaţii.

**P.O.T.** maxim inclusiv construcții, circulații, platforme = 15%.;

**C.U.T.** maxim = 0,2 mp A.D.C./mp teren.

Elaborator P.U.D.: **S.C. RUBRICK ARCHITECTURE S.R.L.**

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

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. **890/92V** din **01.09.2023** cu valabilitatea prelungită până la data de 31.08.2026, emis de Sectorul 6 al Municipiului Bucureşti.

**ARHITECT SEF,**

**ARH. MAR ITIN BERA**

* ARHITECT ŞEF *
AL MUNICIPIULUI BUCUREŞTI

Şef serviciu: **ing. Adriana Gheorghe**

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

**COMISIA TEHNICĂ DE URBANISM ŞI AMENAJARE TERITORIU**

urb. Matei Cocheci, arh. Adrian Luca, arh. Bogdan Brănescu, arh. Şerban Marinescu, arh. Mircea Silviu Chira, arh. Bogdan Bobic, arh. urb. Cristian Moscu

# SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

## CERTIFICAT DE URBANISM

**Nr.** 712/80V **din** 24.08. **2026**

**ÎN SCOPUL:** construire imobile cu funcțiunea de locuințe colective, servicii și funcțiuni comerciale la parter cu regim de înălțime 2S+P+12E și amenajare parc, cu păstrarea avizelor din C.U. nr. 890/92V din 01.09.2023.

Ca urmare a Cererii adresate de _ **S.C. URBAN HOME DEVELOPMENT S.R.L. reprezentată de** cu domiciliul / sediul în județul _ - _, municipiul / orașul / comuna _ **București** _, satul / sectorul _ **1** _, cod poștal _ - _, calea nr. corp _ **B** _, scara _ - _, etaj _ **parter** _, ap. _ - _, cam. _ **1** _, telefon / fax _ - _, e-mail _ - _, înregistrată la nr. _ **103194** _ din _ **30.06.2026** _,

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul **București**, sectorul **6**, cod poștal _ - _, drumul _ **Valea Doftanei** _ nr. _ **143-151** _, 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 Contractului de vânzare autentificat de notarul public sub nr. 1460/25.11.2025 și a Extrasului de Carte funciară nr. 59695/24.06.2026, S.C. URBAN HOME DEVELOPMENT S.R.L. deține teren în suprafață de 30.026 mp - suprafața măsurată de 27.946 mp, număr cadastral 207860 - număr cadastral vechi 6302/1, pentru care, în act, se folosește nr. 143-163 pe drumul Valea Doftanei (**actual** nr. 143-151 pe drumul Valea Doftanei). Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 207860 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 51266) cu Încheierile nr. 64678/02.08.2019 (notare îndreptare eroare materială mixtă privind geometrie imobil), nr. 61912/31.05.2022 (notare Referat nr. 619212/31.05.2022 prin care s-a avizat Documentația nr. 60031/26.05.2022, în urma acordării numărului cadastral 243682, au rezultat mai multe zone de suprapunere a culoarului de expropriere cu imobilele vecine), nr. 133874/06.12.2022 (notare actualizare informații tehnice cu privire la diminuare suprafață teren ca urmare a exproprierii suprafeței de 2.076 mp), nr. 123300/26.11.2025 (convenție) și nr. 594/09.01.2026 (notare actualizare informații tehnice cu privire la modificare adresă poștală).

Cu Încheierea nr. 108077/18.10.2024 se notează dreptul de trecere al utilităților publice în favoarea S.C. APA NOVA BUCUREȘTI S.A. și a MUNICIPIULUI BUCUREȘTI.

Adresa poștală - drumul Valea Doftanei nr. 143-151 - a fost atribuită provizoriu în baza Certificatului de numerotare nr. 698192/1209/25.02.2008 emis de P.M.B. - din evidențe.

Accesul la imobil se realizează atât din artera de circulație drumul Valea Largă - face parte din categoria domeniu public al municipiului București administrat de A.D.P. D.U. Sector 6, cât și din drumul Valea Doftanei - face parte din categoria domeniu public al municipiului București administrat de Administrația Străzilor.

### 2. REGIMUL ECONOMIC

**Existent:** teren în suprafață de 30.026 mp - suprafața măsurată de 27.946 mp.

**Se solicită:** construire imobile cu funcțiunea de locuințe colective, servicii și funcțiuni comerciale la parter cu regim de înălțime 2S+P+12E și amenajare parc, cu păstrarea avizelor din C.U. nr. 890/92V din 01.09.2023.

**Destinația:** conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, imobilul se află situat:

- parțial în zona **M2** - subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri, cu accente înalte. **P.O.T.** maxim = 70%, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 m) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje etc; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului; **C.U.T** maxim = 3,0 mp ADC/mp teren,
- parțial în zona **V1a** - subzona spațiilor verzi publice cu acces nelimitat - parcuri, grădini, scuaruri, precum și plantații de aliniament ale arterelor principale sau secundare, plantații aferente promenadelor pietonale, amenajări locale ambientale. **P.O.T.** maxim inclusiv construcții, circulații, platforme = 15%; **C.U.T.** maxim = 0,2 mp ADC/mp teren.

Imobilul se află în zona fiscală **C**.

### 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 propuse a se realiza prin P.U.Z. Coordonator Sector 6, gradul de afectare urmând a fi stabilit prin aviz al Comisiei Tehnice de Circulație – P.M.B., corelat cu studii topografice pentru delimitarea terenului.**

**Terenul este afectat de prezența în subteran a echipamentelor edilitare majore – apeduct și rețea tehnologică – și de zona de protecție a acestora, severitatea afectării va fi stabilită prin avize ale S.C. Apa Nova București S.A. și S.C. Electrocentrale București S.A..**

Se permite construirea unor imobile cu funcțiunea de locuințe colective, servicii și funcțiuni comerciale și amenajare parc 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 a terenului și modul de ocupare a terenului, accesele auto și pietonale, conformarea arhitectural – volumetrică și conformarea spațiilor publice.

Înălţimea maximă admisibilă în planul faţadei nu va depăşi distanţa dintre aliniamente, pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcţie de volumetria caracteristică a străzii, cu condiţia retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,00 metri, continuat cu tangenta sa la 45 grade.
Pentru zona **M2**:
**P.O.T.** maxim = 70%; **C.U.T.** maxim = 3,0 mp ADC/mp teren.
**C.U.T.** poate fi majorat cu maxim **0,5** pentru parcelele situate la intersecţia a două străzi (parcelele de colţ sau, în cazul intersecţiei în **T**, parcela situată în dreptul străzii care nu se mai continuă).
Pentru zona **V1a**:
**P.O.T.** maxim inclusiv construcţii, circulaţii, platforme = 15%; **C.U.T.** maxim = 0,2 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 şi H.C.L. Sector 6 nr. 157/2022.
După aprobarea Planului urbanistic de detaliu (P.U.D.) se va întocmi documentaţia tehnică în vederea obţinerii autorizaţiei de construire.
Se recomandă amenajarea, conform normativelor în vigoare, a unui spaţiu tehnic (nişă) în interiorul construcţiei, în vederea amplasării postului de transformare.
Lucrările de excavaţii cu adâncimi mai mari de **3,00** metri, măsurate de la suprafaţa terenului, situate în localităţi urbane vor respecta prevederile NP 120-2014.
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), suprafaţa de depozitare a platformelor se va dimensiona pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului şi a ritmului de evacuare a acestuia. Nu se recomandă proiectarea şi amenajarea de platforme prea mari, care implică ocuparea unor suprafeţe de teren cu alte destinaţii (spaţii verzi etc.) şi care pot genera uşor disconfort şi insalubritate. Platformele se vor amenaja la o distanţă conform prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 cu modificările şi completările ulterioare.
Realizarea construcţiei este condiţionată de amenajarea unui **spaţiu verde cu suprafaţa de cel puţin 30% din suprafaţa totală a parcelei afectată proiectului**, din care **cel puţin 2/3** va fi la sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetaţiei de talia arbuştilor şi condiţii de drenare a excesului de umiditate şi de respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 304/2009 privind aprobarea Normelor de protecţie a spaţiilor verzi pe teritoriul municipiului Bucureşti. Spaţiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi înierbate şi plantate cu un arbore la fiecare **100,00** mp. În cazul tăierii unui arbore se vor planta în compensare alţi **10** arbori pe terenul propriu, iar în cazul în care nu există această posibilitate, plantarea se va executa pe o suprafaţă de teren indicată de către Administraţia Lacuri Parcuri şi Agrement Bucureşti sau de Primăria Sectorului 6. Se vor identifica, păstra şi proteja în timpul executării construcţiilor, arborii importanţi existenţi având peste **4,00** metri înălţime şi diametrul tulpinii peste **15,00** cm. Se recomandă ca pentru îmbunătăţirea microclimatului şi pentru protecţia construcţiei să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulaţii pietonale, terase. Parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la fiecare **4** locuri de parcare şi vor fi înconjurate cu un gard viu de minim **1,20** metri înălţime.

Proprietarii parcelelor, care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, beneficiază de un spor al suprafeţei desfăşurate admise egal cu o dată suprafaţa de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial şi fără despăgubiri din partea primăriei. Actul notarial va conţine acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. în domeniul public fără a cere despăgubiri, cu condiţia aprobării unui spor de depăşire a suprafeţei desfăşurate admise egal o dată suprafaţa transferată în domeniul public. În cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, C.U.T. se calculează având la bază suprafaţa terenului înainte de a fi făcut transferul către domeniul public, doar dacă proprietarul, în baza unui act notarial, îşi dă acordul trecerii în domeniul public a suprafeţei de teren afectate fără a cere despăgubiri.
În cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, iar proprietarii parcelelor nu sunt de acord cu transferul terenului în domeniul public fără a cere despăgubiri, C.U.T. se calculează având la bază suprafaţa terenului rămas neafectat de obiectivele de utilitate publică.
Sistemul constructiv va respecta normele în vigoare. Scurgerea apelor pluviale şi organizarea executării lucrărilor se vor realiza în incintă. Parcarea şi gararea se vor realiza cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006, a H.C.L. Sector 6 nr. 157/2022 şi în conformitate cu art. 13^1 din **Legea nr. 101/2020** pentru modificarea şi completarea **Legii nr. 372/2005 privind performanţa energetică a clădirilor**.
Execuţia lucrărilor se va face cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 120/2010: executantul şi beneficiarul lucrărilor au obligaţia de a asigura spălarea şi curăţarea vehiculelor şi/sau a utilajelor înainte de ieşirea pe căile publice, prelate pentru transportul materialelor de construcţii sau deşeuri provenite din construcţii şi desfiinţări, să nu abandoneze sau să depoziteze deşeuri provenite din construcţii şi/sau demolări pe domeniul public sau privat.

**Notă:** Conform **Legii nr. 372/2005 privind performanţa energetică a clădirilor,** republicată, pe lângă aplicarea cerinţelor minime de performanţă energetică a clădirilor noi/clădirilor existente supuse unor lucrări de renovare majoră (definită conform legii), în cadrul D.T.A.C. **se va întocmi de către proiectant şi integra un studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic, funcţional şi al mediului înconjurător a utilizării unor sisteme alternative de înaltă eficienţă energetică** dacă acestea există.

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

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ŢINE LOC[illegible]RIZAŢIE DE CONSTRUIRE/DESFIINŢARE ŞI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCŢII**

Nr. înreg. **103194** din **30.06.2026**

## 4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

În aceste condiţii:

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

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

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

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

**a)** certificatul de urbanism (copie);
**b)** dovada, în copie conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului, teren şi/sau construcţii; extras de plan cadastral actualizat la zi; extras de carte funciară pentru informare actualizat la zi, corelat cu certificatul de numerotare;
**c)** documentaţia tehnică – D.T., după caz (2 exemplare originale):

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

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

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

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

Alte avize / acorduri:
◙ acord unic
◙ aviz Comisia Tehnică de Circulaţie – P.M.B.
◙ aviz Brigada Rutieră
◙ aviz S.C. Electrocentrale Bucureşti S.A.

*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):*

*d.4. studii de specialitate (1 exemplar original):* ◙ P.U.D. aprobat conform legislaţiei în vigoare; ◙ studiu de însorire; ◙ studiu geotehnic; ◙ raport de conformare NZEB; ◙ referate de verificare; ◙ deviz general al lucrărilor, 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): acord unic, timbru de arhitectură, autorizaţie de construire.

**Avizele în termen, obţinute conform Certificatului de urbanism nr. 890/92V din 01.09.2023, rămân valabile pentru actualul certificat de urbanism.**

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

Nr. înreg. **103194** din **30.06.2026**

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

**PRIMAR,** **SECRETAR GENERAL,**

**PAUL-CRISTIAN MOLDOVAN** **DEMIREL SPIRIDON**

ROMÂNIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BU
PRIMAR

L.S.

**ARHITECT SEF,**

**ARH. MARCEL FLORENTIN BERA**

Șef serviciu: **ing. Adriana Gheorghe**
Întocmit - 2 ex.: **cons. Ioana Alexandra Ștefan**

Achitat taxa de __ **292,00** __ lei, conform Chitanței nr. __ **036442** __ din __ **30.06.2026** __
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de _____

**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 _____ 2026**

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. **103194** din **30.06.2026**

ROMÂNIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREŞTI

# CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 890/92V din 01.09. 2023

**ÎN SCOPUL:** construire imobile cu funcţiunea de locuinţe colective, servicii şi funcţiuni comerciale la parter cu regim de înălţime 2S+P+12E şi amenajare parc.

Ca urmare a Cererii adresate de _ **S.C. EUSMA-ROM PROIECT S.R.L. reprezentată de** _, cu domiciliul / sediul în judeţul _ - _, municipiul / oraşul / comuna _ **Bucureşti** _, satul / sectorul _ **1** _, cod poştal _ - _, str. _ **Lt. Av. Marcel Andreescu** _ nr. _ **59** _, bloc _ - _, scara _ - _, etaj _ **1** _, ap. _ - _, telefon / fax _ - _, e-mail _ - _, înregistrată la nr. _ **37213** _ din _ **16.08.2023** _,

pentru imobilul – teren şi/sau construcţii – situat în municipiul **Bucureşti**, sectorul **6**, cod poştal _ - _, drumul _ **Valea Doftanei** _ nr. _ **143-163** _, bloc _ - _, scara _ - _, etaj _ - _, ap. _ - _ sau identificat prin: planuri cadastrale anexate.

În temeiul reglementărilor documentaţiei de urbanism faza P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobată cu H.C.G.M.B. nr. 278/2013, cu modificările şi completările aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 293/2013 şi H.C.G.M.B. nr. 2/2016.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, se

## CERTIFICĂ:

### 1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul este situat în intravilan.

Conform Contractului de vânzare-cumpărare autentificat de notarul public Iliescu Dan sub nr. 2792/27.10.2005 şi a Extrasului de Carte funciară nr. 70101/26.07.2023, S.C. EUSMA-ROM PROIECT S.R.L. deţine imobilul (teren în suprafaţă de 30.026 mp - suprafaţă măsurată de 27.946 mp, număr cadastral 207860 - număr cadastral vechi 6302/1) situat în drumul Valea Doftanei nr. 143-163. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 207860 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 51266) cu Încheierile nr. 24827/28.10.2005 (cumpărare), nr. 161463/20.03.2009 (notare schimbare nume prin hotărâre), nr. 64678/02.08.2019 (notare îndreptare eroare materială mixtă cu privire la geometria imobilului), nr. 61912/31.05.2022 (notare Referat nr. 619212/31.05.2022 privind suprapunere culoar de expropriere) şi nr. 133874/06.12.2022 (notare actualizare informaţii tehnice cu privire la diminuare suprafaţă ca urmare a exproprierii suprafeţei de 2.076 mp).

**Atenţie:** Conform Anexei Dipoziţiei nr. 870/28.04.2022 emisă de Primarul General al Municipiului Bucureşti, la poziţia nr. 38 se regaseşte numărul cadastral 207860 cu suprafaţă expropriată de 2.076 mp.

### 2. REGIMUL ECONOMIC

**Existent:** teren în suprafaţă de 30.026 mp - suprafaţă măsurată de 27.946 mp.

**Se solicită:** construire imobile cu funcţiunea de locuinţe colective, servicii şi funcţiuni comerciale la parter cu regim de înălţime 2S+P+12E şi amenajare parc.

**Destinaţia:** conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, imobilul se află situat:

- parţial în zona **M2** - subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu şi înălţimi maxime de P+14 niveluri, cu accente înalte. **P.O.T.** maxim = 70%, cu posibilitatea acoperirii restului curţii în proporţie de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 m) pentru activităţi comerciale, săli de spectacole, garaje etc; pentru funcţiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului; **C.U.T** maxim = 3,0 mp ADC/mp teren,
- parţial în zona **V1a** - subzona spaţiilor verzi publice cu acces nelimitat - parcuri, grădini, scuaruri, precum şi plantaţii de aliniament ale arterelor principale sau secundare, plantaţii aferente promenadelor pietonale, amenajări locale ambientale. **P.O.T.** maxim inclusiv construcţii, circulaţii, platforme – 15%; **C.U.T.** maxim = 0,2 mp ADC/mp teren.

Imobilul se află în zona fiscală **B**.

### 3. REGIMUL TEHNIC

Autorizaţia de construire se va emite în conformitate cu Legea nr. 50/1991 republicată, cu modificările şi completările ulterioare şi a P.U.Z. Coordonator Sector 6.

**Terenul este afectat de circulaţiile propuse a se realiza prin P.U.Z. Coordonator Sector 6, gradul de afectare urmând a fi stabilit prin aviz al Comisiei Tehnice de Circulaţie – P.M.B., corelat cu studii topografice pentru delimitarea terenului.**

**Terenul este afectat de prezenţa în subteran a echipamentelor edilitare majore – apeduct şi reţea tehnologică – şi de zona de protecţie a acestora, severitatea afectării va fi stabilită prin avize ale S.C. Apa Nova Bucureşti S.A. şi S.C. Electrocentrale Bucureşti S.A..**

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

Înălţimea maximă admisibilă în planul faţadei nu va depăşi distanţa dintre aliniamente, pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcţie de volumetria caracteristică a străzii, cu condiţia retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,00 metri, continuat cu tangenta sa la 45 grade.

Nr. înreg. **37213** din **16.08.2023**

Pentru zona **M2**:
**P.O.T.** maxim = 70%; **C.U.T.** maxim = 3,0 mp ADC/mp teren.
**C.U.T.** poate fi majorat cu maxim **0,5** pentru parcelele situate la intersecţia a două străzi (parcelele de colţ sau, în cazul intersecţiei în T, parcela situată în dreptul străzii care nu se mai continuă).
Pentru zona **V1a**:
**P.O.T.** maxim inclusiv construcţii, circulaţii, platforme = 15%; **C.U.T.** maxim = 0,2 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 şi H.C.L. Sector 6 nr. 157/2022.
După aprobarea Planului urbanistic de detaliu (P.U.D.) se va întocmi documentaţia tehnică în vederea obţinerii autorizaţiei de construire.

Se recomandă amenajarea, conform normativelor în vigoare, a unui spaţiu tehnic (nişă) în interiorul construcţiei, în vederea amplasării postului de transformare.
Lucrările de excavaţii cu adâncimi mai mari de 3,00 metri, măsurate de la suprafaţa terenului, situate în localităţi urbane vor respecta prevederile NP 120-2013.

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), suprafaţa de depozitare a platformelor se va dimensiona pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului şi a ritmului de evacuare a acestuia. Nu se recomandă proiectarea şi amenajarea de platforme prea mari, care implică ocuparea unor suprafeţe de teren cu alte destinaţii (spaţii verzi etc.) şi care pot genera uşor disconfort şi insalubritate. Platformele se vor amenaja la distanţe de minimum **5,00 metri** de ferestrele apartamentelor din blocurile de locuinţe.

Realizarea construcţiei este condiţionată de amenajarea unui **spaţiu verde cu suprafaţa de cel puţin 30% din suprafaţa totală a parcelei afectată proiectului**, din care cel puţin 2/3 va fi la sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetaţiei de talia arbuştilor şi condiţii de drenare a excesului de umiditate şi de respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 304/2009 privind aprobarea Normelor de protecţie a spaţiilor verzi pe teritoriul municipiului Bucureşti. Spaţiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi înierbate şi plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp; se vor identifica, păstra şi proteja în timpul executării construcţiilor, arborii importanţi existenţi având peste 4,00 metri înălţime şi diametrul tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în compensare alţi 10 arbori pe terenul propriu, iar în cazul în care nu există această posibilitate, plantarea se va executa pe o suprafaţă de teren indicată de către Administraţia Lacuri Parcuri şi Agrement Bucureşti sau de Primăria Sectorului 6.

Proprietarii parcelelor, care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, beneficiază de un spor al suprafeţei desfăşurate admise egal cu o dată suprafaţa de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial şi fără despăgubiri din partea primăriei. Actul notarial va conţine acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. în domeniul public fără a cere despăgubiri, cu condiţia aprobării unui spor de depăşire a suprafeţei desfăşurate admise egal o dată suprafaţa transferată în domeniul public. În cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, C.U.T. se calculează având la bază suprafaţa terenului înainte de a fi făcut transferul către domeniul public, doar dacă proprietarul, în baza unui act notarial, îşi dă acordul trecerii în domeniul public a suprafeţei de teren afectate fără a cere despăgubiri.
În cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, iar proprietarii parcelelor nu sunt de acord cu transferul terenului în domeniul public fără a cere despăgubiri, C.U.T. se calculează având la bază suprafaţa terenului rămas neafectat de obiectivele de utilitate publică.

Sistemul constructiv va respecta normele în vigoare. Scurgerea apelor pluviale şi organizarea executării lucrărilor se vor realiza în incintă. Parcarea şi gararea se vor realiza cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006, a H.C.L. Sector 6 nr. 157/2022 şi în conformitate cu art. 13^1 din **Legea nr. 101/2020** pentru modificarea şi completarea **Legii nr. 372/2005 privind performanţa energetică a clădirilor**.
Execuţia lucrărilor se va face cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 120/2010: executantul şi beneficiarul lucrărilor au obligaţia de a asigura spălarea şi curăţarea vehiculelor şi/sau a utilajelor înainte de ieşirea pe căile publice, prelate pentru transportul materialelor de construcţii sau deşeuri provenite din construcţii şi desfiinţări, să nu abandoneze sau să depoziteze deşeuri provenite din construcţii şi/sau demolări pe domeniul public sau privat.

**Notă:** Conform **Legii nr. 372/2005 privind performanţa energetică a clădirilor,** republicată, pe lângă aplicarea cerinţelor minime de performanţă energetică a clădirilor noi/clădirilor existente supuse unor lucrări de renovare majoră (definită conform legii), în cadrul D.T.A.C. **se va întocmi de către proiectant şi integra un studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic, funcţional şi al mediului înconjurător a utilizării unor sisteme alternative de înaltă eficienţă energetică** dacă acestea există.

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

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

Nr. înreg. **37213** din **16.08.2023**

## 4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

În aceste condiţii:

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

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

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

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

**a)** certificatul de urbanism (copie);
**b)** dovada, în copie conformă cu originalul, a titlului asupra imobilui, teren şi/sau construcţii; extras de plan cadastral actualizat la zi; extras de carte funciară de 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. E-Distribuţie Muntenia S.A.
☐ alimentare cu energie termică
☒ gaze naturale - S.C. Distrigaz Sud Reţele S.R.L.
☒ telefonizare - S.C. Orange Romania Communications S.A.
☒ salubritate - operator autorizat
☐ transport urban

Alte avize / acorduri:
☒ aviz de conformitate
☒ aviz Comisia Tehnică de Circulaţie – P.M.B.
☒ aviz Brigada Rutieră
☒ aviz S.C. Electrocentrale Bucureşti S.A.

***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 atestare fiscală;

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

**e)** punctul de vedere/actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului (copie);
**f)** documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): aviz de conformitate, timbru de arhitectură, autorizaţie de construire.

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

Nr. înreg. **37213** din **16.08.2023**

**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.Ş.

ROMANIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREŞTI
PRIMAR

**SECRETAR GENERAL,**

**DEMIREL SPIRIDON**

**ARHITECT SEF,**

**ARH. MARCEL FLORENTIN BERA**

Director gen. adj.: **arh. Mihail Munteanu**
Şef serviciu: **ing. Adriana Gheorghe**
Întocmit - 2 ex.: **cons. Alexandra Crudu**

Achitat taxa de __ **307,00** __ lei, conform Chitanţei nr. __ **001368** __ din __ **16.08.2023** __
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poştă la data de _____

**În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,**

**SE PRELUNGEŞTE VALABILITATEA**

**CERTIFICATULUI DE URBANISM**

**Nr.** 890/92 V **din** 01.09. **2023**

de la data de 01.09.2025 până la data de 31.08.2026

**După această dată, o nouă prelungire a valabilităţii nu este posibilă, solicitantul urmând să obţină, în condiţiile legii, un alt certificat de urbanism.**

**PRIMAR,**

**SECRETAR GENERAL.**

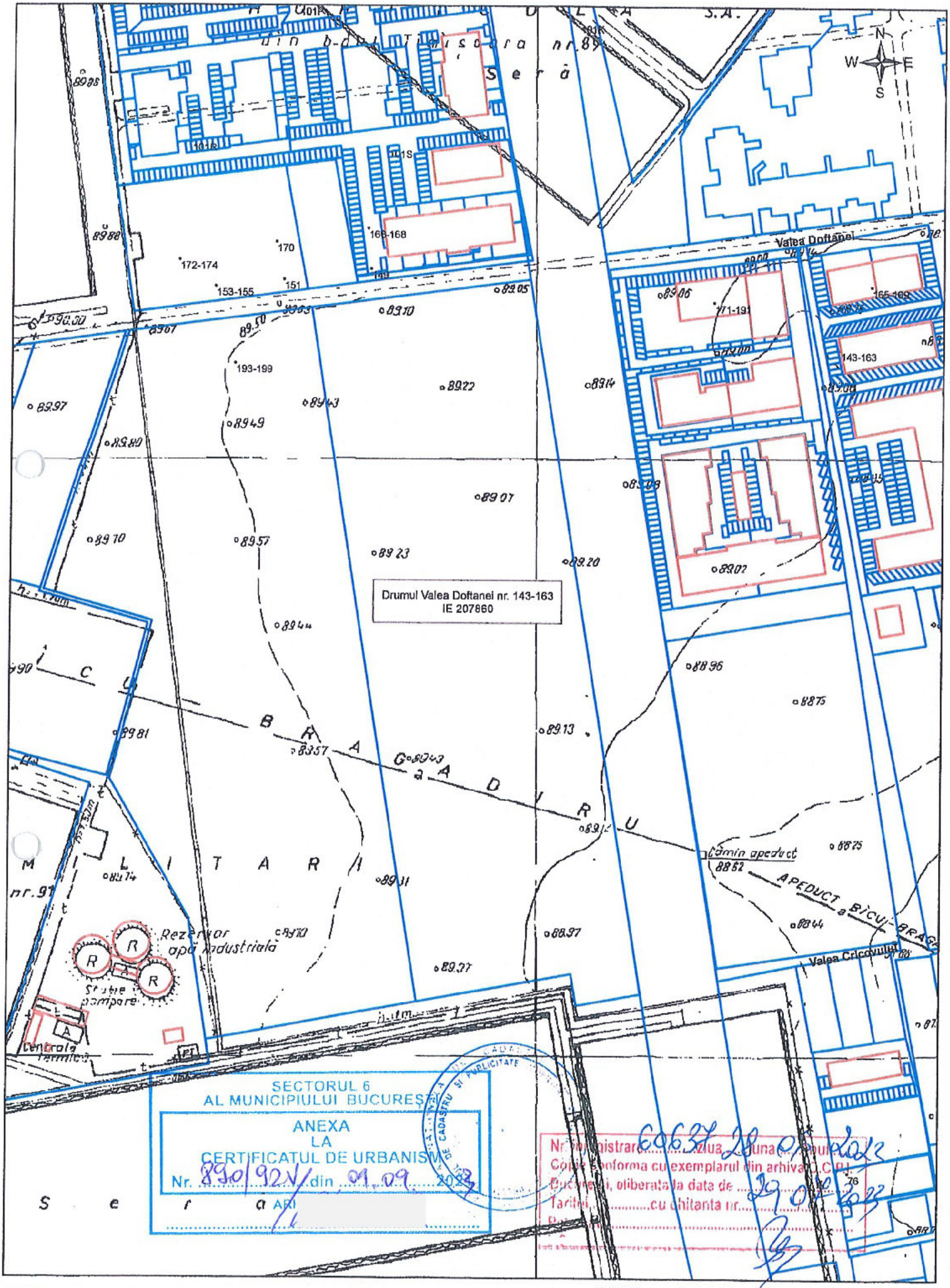
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREŞTI

**ARHITECT SEF,**

Data prelungirii valabilităţii: 22.07.2025
Achitat taxa de 93,00 lei, conform O.P./Chitanţei nr. — din 18.07.2025
Transmis solicitantului la data de 16.03.2026 direct / prin poştă.

Nr. înreg. **37213** din **16.08.2023**

## Drumul Valea Doftanei nr. 143-163, sector 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: 2023
Intocmit:Mihaela Radu

# PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.)

**„CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI FUNCTIUNI COMERCIALE LA PARTER CU REGIM DE INALTIME 2S+P+11E SI AMENAJARE PARC„**

Municipiul Bucuresti, sector 6, Str. Drumul Valea Doftanei, Nr. 143-151

**Beneficiar:** S.C. EUSMA ROM PROIECT S.R.L.

**Proiectant general**: S.C. RUBRICK ARCHITECTURE S.R.L.

**Proiectant de specialitate**: Arh. Urb. Veturia-Marta Bulie

# BORDEROU

Proiect numarul: **07/2023**

## Plan Urbanistic de Detaliu

**„CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI FUNCTIUNI COMERCIALE LA PARTER CU REGIM DE INALTIME 2S+P+11E SI AMENAJARE PARC„**

Municipiul Bucuresti, Sector 6, Str. Drumul Valea Doftanei, Nr. 143-151

**A. <u>Piese scrise</u>**

- Borderou
- Memoriu tehnic de prezentare P.U.D.

**B. <u>Piese desenate</u>**

- U01. Incadrare in zona [-]
- U01.1 Incadrare in PUG [sc.1:2000]
- U02 Situatia existenta [sc.1:500]
- U03. Reglementari urbanistice [sc.1:500]
- U03.1 Reglementari urbanistice cf existent [sc.1:500]
- U04. Regimul juridic [sc.1:500]
- U05. Posibilitati mobilare urbana [-]
- U06. Retele edilitare [sc.1:500]
- U07. Circulatii [sc.1:500]
- U08. Montaj fotografic [-]
- U09. Amplasare panou PUD [-]

**Memoriu tehnic de prezentare – PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

**„CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI FUNCTIUNI COMERCIALE LA PARTER CU REGIM DE INALTIME 2S+P+11E SI AMENAJARE PARC„**

Municipiul Bucuresti, sector 6, Str. Drumul Valea Doftanei, Nr. 143-151

*CUPRINS:*

1. **INTRODUCERE** ..... 3
*1.1. Date de recunoastere a documentatiei* ..... 3
*1.2. Obiectul lucrarii* ..... 4
*1.3. Surse de documentare* ..... 5
2. **INCADRAREA IN ZONA** ..... 5
3. **SITUATIA EXISTENTA** ..... 9
4. **REGLEMENTARI** ..... 13
5. **CONCLUZII** ..... 17

## 1. INTRODUCERE

Documentatia prezenta a fost intocmita in faza Certificatului de Urbanism emis de Primaria Sectorului 6, Municipiului Bucuresti nr. **890/92V** din **01.09.2023** in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism faza: P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal) P.U.Z. Coordonator Sector 6, Bucuresti aprobata prin Hotararea Consiliului General al Municipiului Bucuresti (HCGMB) nr. 278/2013, cu modificarile si completarile aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 293/2013 si H.C.G.M.B. nr. 2/2016.

### *1.1. Date de recunoastere a documentatiei*

- *Denumirea lucrarii:*

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU *„CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI FUNCTIUNI COMERCIALE LA PARTER CU REGIM DE INALTIME 2S+P+11E SI AMENAJARE PARC"***

- *Amplasament:*
  - Intravilan, Sector 6, Municipiul Bucuresti
  - Strada Drumul Valea Doftanei, nr. 143-151
  - Numarul cadastral 207806
  - Carte Funciara 207806 Municipiul Bucuresti, Sector 6
  -
- *Beneficiari / Proprietari:*
  - **S.C. EUSMA ROM PROIECT S.R.L.**
- *Initiator / Imputernicit:*
  - **S.C. EUSMA ROM PROIECT S.R.L.**
- *Proiectant general:*
  - **S.C. RUBRICK ARCHITECTURE S.R.L.;**
  - Adresa: Bucuresti, Sector 2, str. Plantelor, nr. 16.
  - Date de contact: tel.: 0726114958; e-mail: office@rubrick.ro;
  - C.U.I. RO14012404, J40/6304/2001.

- *Proiectant de specialitate - Urbanism:*
  - **S.C. N & G DECOR ART S.R.L. Urbanist – Veturia Bulie, membru R.U.R.;**
  - Adresa: Bucuresti, Sector 2, str. prof. dr. MIHAIL GEORGESCU 19E
  - Date de contact: tel.: 0721 960 283; e-mail: bulie.veturia@gmail.com;
  - C.U.I. :19746037

- *Data elaborarii:*
  - APRILIE 2026.

- *Proiect:*
  - Proiect nr. 07/2024

*1.2. Obiectul lucrarii*

Prezenta documentatie solicitata prin Certificatul de Urbanism nr. **890/92V** din **01.09.2023** eliberat de Primaria Sectorului 6, Municipiul Bucuresti, este intocmita pentru a raspunde dorintei beneficiarilor de a construi un imobile cu functiunea de locuinte colective, servicii si functiuni comerciale la parter cu regimul de inaltime 2S+P+11E si amenajare parc.

Obiectivele principale ale prezentului studiu au fost identificate ca fiind urmatoarele:

- Determinarea conditiilor de amplasare a constructiei in cadrul lotului prin reglementarea retragerilor fata de aliniament si limitele de proprietate;
- Stabilirea regimului maxim de inaltime admisibil;
- Organizarea incintei;
- Rezolvarea acceselor carosabile si pietonale;
- Rezolvarea parcarilor in cadrul lotului;
- Echiparea tehnico-edilitara a obiectivului;
- Determinarea aspectului arhitectural.

*1.3. Surse de documentare*

Intocmirea prezentei documentatii urbanistice a fost precedata de analiza urmatoarelor studii si proiecte intocmite anterior sau concomitent cu prezentul proiect:

- Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. Coordonator Sector 6, Bucuresti.
- P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal) P.U.Z. Coordonator Sector 6, Bucuresti aprobata prin Hotararea Consiliului General al Municipiului Bucuresti (HCGMB) nr. 278/2013, cu modificarile si completarile aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 293/2013 si H.C.G.M.B. nr. 2/2016.
- Ridicare topografica intocmita de Ing. Ispir George-Gabriel.

De asemenea, prezenta documentatie urbanistica a fost intocmita in baza urmatoarelor acte de informare puse la dispozitia proiectantului de catre beneficiari:

- Certificat de Urbanism nr. **890/92V** din **01.09.2023** eliberat de Primaria Sectorului 6, Municipiul Bucuresti,;
- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 207860, Municipiul Bucuresti, sectorul 6 din data de 16.02.2024;
- Contractului de Vanzare-Cumparare nr. 2792 din 27.10.2007.

**2. INCADRAREA IN ZONA**

Terenul studiat, in suprafata masurata de **27.946 mp**, identificat prin numarul **cadastral 207860**, se afla in intravilanul Municipiului Bucuresti, Sectorul 6.

Situat pe Strada Drumul Valea Doftanei la numarul 143-151, terenul este pozitionat in zona de vest a Municipiului Bucuresti. Imobilul analizat are acces carosabil si pietonal din Strada Drumul Valea Doftanei. Imobilul nu se afla amplasat in zona de protectie a vreunui imobil inscris pe Lista Monumentelor Istorice a Municipiului Bucuresti.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Bucuresti imobilul este situat partial in perimetrul zonei mixte M, subzona M2 si partial in zona V, subzona V1a:

**M2 - Subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+14 niveluri cu accente inalte,** conform P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal) P.U.Z. Coordonator Sector 6, Bucuresti aprobata prin

Hotararea Consiliului General al Municipiului Bucuresti (HCGMB) nr. 278/2013, cu modificarile si completarile aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 293/2013 si H.C.G.M.B. nr. 2/2016.

**V1a - subzona spatiilor verzi publice cu acces nelimitat - parcuri, gradini, scuaruri, precum si plantatii de aliniament ale arterelor principale sau secundare, plantatii aferente promenadelor pietonale, amenajari locale ambientale,** conform P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal) P.U.Z. Coordonator Sector 6, Bucuresti aprobata prin Hotararea Consiliului General al Municipiului Bucuresti (HCGMB) nr. 278/2013, cu modificarile si completarile aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 293/2013 si H.C.G.M.B. nr. 2/2016.

Imobilul studiat este proprietatea privata a: S.C. EUSMA ROM PROIECT S.R.L., conform Contractului de Vanzare-Cumaprare cu Incheierea nr. 2792 din 27.10.2007.

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. Coordonator Sector 6, utilizarile functionale admise / admise cu conditionari / interzise aferente subzonei functionale **subzona M2 - Subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+14 niveluri cu accente inalte,** sunt urmatoarele:

*UTILIZARI ADMISE:*

Sunt admise următoarele utilizări:

- 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;
- 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.
- activităţi manufacturiere;

*UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:*

- toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare;
- se admit activitati in care accesul publicului nu este liber numai cu conditia ca sa nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea strazii incluse in zona mixta;
- in zonele existente se admite conversia locuintelor in alte functiuni, cu conditia mentinerii ponderii locuintelor in proportie de minim 30% din ADC pe parcela in cauza;
- se admite completarea cu cladiri comerciale in interspatiile dintre blocuri cu conditia sa se mentina accesele carosabile si trecerile pietonale necesare si sa se respecte cerintele de protectivea cladirilor existente;
- se mentin unitatile productive actuale cu conditia sa nu fie poluanta, sa nu prezinte risc tehnologic sau sa fie incomode prin traficul generat si sa fie compatibile ca functionare si aspect cu zona mixta si a obtinerii avizului Agentiei pentru Protectia Mediului a Municipiului Bucuresti;
- se admit statii de intretinere auto si spalatorii cu capacitate de pana la 5 posturi cu conditia obtinerii avizului Agentiei pentru Protectia Mediului a Municipiului Bucuresti;
- constructii provizorii de orice natura, inclusiv cele pentru organizarea de santier pe durata existentei santierului, cu respectarea legislatiei in vigoare
- statii de alimentare cu carburanti cu conditia obtinerii avizului Agentiei pentru Protectia Mediului Bucuresti si cu conditia respectarii prevederilor Normativului NP004 din 2005 pentru proiectarea, executarea, exploatarea, dezafectarea si postutilizarea statiilor de distributie carburanti la autovehicule si a H.C.G.M.B. nr 120/2012 privind regimul de amplasare a statiilor de distributie a carburantilor pentru alimentarea autovehiculelor in municipiului Bucuresti.

*UTILIZARI INTERZISE:*

- activitati productive poluante cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en gros;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau dinj institutiile publice;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice tip de terasemnete care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelo meteorice;
- curatatorii chimice;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante infalamabile sau toxice-altele decat statiile de alimentare cu carburanti;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitecture si deteriorand finisajul acestora;
- se interzice realizarea unor mansarde false.

Posibilitatile maxime de ocupare si utilizare ale terenului reglemetat sunt:

**SUBZONA M2:**

**$P.O.T._{maxim}$ =70%**

**$C.U.T._{maxim}$ = 3 pentru 2S+P+11E,**

**$C.U.T._{maxim\ TEREN\ DE\ COLT}$ =3+0.5 pentru teren de colt=3.5**

**$H._{maxim\ la\ cornisa}$ = 39m (zona M2)**

**SUBZONA V1a:**

**$P.O.T._{maxim}$ =15%**

**$C.U.T._{maxim}$ = 0.2**

**$H._{maxim\ la\ cornisa}$ = 11m (zona V1a)**

## 3. SITUATIA EXISTENTA

Situatia existenta a terenului ce face obiectul prezentei documentatii urbanistice se prezinta astfel:

| | |
|---|---|
| *Numar cadastral* | **207860** |
| *Date de identificare* | Strada Drumul Valea Doftanei, nr. 143-151 |
| *Proprietari* | S.C. EUSMA ROM PROIECT S.R.L. |
| *Suprafata teren masurata* | 27.946 mp |
| *Suprafata teren din acte* | 30.026 mp |
| *Regim tehnic* | Intravilan |
| *Categorie de folosinta* | Curti si constructii |
| *Zona functionala* | Zona mixta continand institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general(servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, comert, hoteluri, restaurante, recreere) activitati productive mici-nepoluante si locuinte;<br><br>Zona spatiilor verzi. |
| *Subzona functionala* | **M2 - Subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+14 niveluri cu accente inalte**<br>**si**<br>**V1a - subzona spatiilor verzi publice cu acces nelimitat - parcuri, gradini, scuaruri, precum si plantatii de aliniament ale arterelor principale sau secundare, plantatii aferente promenadelor pietonale, amenajari locale ambientale** |
| *Accesibilitate din drumuri publice* | Strada Drumul Valea Doftanei |
| *Vecinatati nord* | Proprietate privata NC 243481, NC 212275 |
| *Vecinatati est* | Drum propus prin PUD |
| *Vecinatati sud* | Teren fara numar cadastral |
| *Vecinatati vest* | Proprietate privata NC 200005 |

Accesul auto si pietonal in incinta terenului studiat se face din Strada Drumul Valea Doftanei, artera de circulatie de categoria III, artera de deservire locala (conform P.U.Z. Coordonator Sector 6), dar si de pe celelalte 3 laturi ale terenului.

Terenul a fost delimitat cadastral si prezinta urmatoarele puncte de contur conform planului de amplasament si delimitare a imobilului:

## Inventar de coordonate pe contur teren IE 207860

Parcela (Teren)

| Nr. Pct. | Coordonate pct.de contur | | Lungimi laturi D(i,i+1) |
|---|---|---|---|
| | X [m] | Y [m] | |
| CAD1 | 324720.479 | 579784.436 | 303.263 |
| CAD2 | 324421.170 | 579833.246 | 27.988 |
| CAD3 | 324416.222 | 579805.699 | 13.463 |
| CAD4 | 324429.472 | 579803.315 | 66.716 |
| CAD5 | 324417.656 | 579737.654 | 294.387 |
| CAD6 | 324708.374 | 579691.321 | 93.899 |
| S(Teren)=27946mp P=799.715m | | | |

## Inventar de coordonate zone M2 si V1a

Parcela (ZonaM2)

| Nr. Pct. | Coordonate pct.de contur | | Lungimi laturi D(i,i+1) |
|---|---|---|---|
| | X [m] | Y [m] | |
| 63 | 324716.682 | 579774.803 | 75.671 |
| 64 | 324706.877 | 579699.770 | 2.269 |
| 65 | 324705.059 | 579698.412 | 120.735 |
| 66 | 324585.830 | 579717.421 | 19.257 |
| 67 | 324567.092 | 579721.861 | 3.289 |
| 68 | 324565.303 | 579724.621 | 26.941 |
| 69 | 324568.217 | 579751.404 | 42.335 |
| 70 | 324574.881 | 579793.211 | 6.008 |
| 71 | 324579.829 | 579796.618 | 138.581 |
| S(ZonaM2)=11075mp P=435.085m | | | |

Parcela (ZonaV1a)

| Nr. Pct. | Coordonate pct.de contur | | Lungimi laturi D(i,i+1) |
|---|---|---|---|
| | X [m] | Y [m] | |
| 51 | 324548.524 | 579801.608 | 6.007 |
| 52 | 324552.168 | 579796.832 | 42.335 |
| 53 | 324545.504 | 579755.025 | 24.241 |
| 54 | 324540.504 | 579731.305 | 31.622 |
| 55 | 324509.067 | 579734.723 | 90.017 |
| 56 | 324420.173 | 579748.895 | 0.494 |
| 57 | 324419.699 | 579749.033 | 54.902 |
| 58 | 324429.423 | 579803.067 | 13.465 |
| 59 | 324416.216 | 579805.692 | 17.982 |
| 60 | 324419.395 | 579823.391 | 17.512 |
| PeArc=61 | 324436.526 | 579819.761 | 17.513 |
| 62 | 324453.771 | 579816.712 | 95.949 |
| S(ZonaV1a)=9050mp P=412.040m | | | |

In prezent terenul este liber de constructii. In conformitate cu Regulamentul Serviciului de Salubritate al Sectorului 6 Bucuresti, documentatia tehnica necesara in vederea emiterii autorizatiei de constructie (DTAC) va cuprinde contractul de prestari servicii avand ca obiect colectarea, transportul, sortarea si neutralizarea tuturor deseurilor de constructii.

Conform situatiei prezente din teren, din punct de vedere al ocuparii terenului, imobilul studiat este caracterizat prin urmatorul bilant teritorial existent:

| | |
|---|---|
| **suprafata terenului reglementat** | **27946 mp(din masuratori), 30026(din acte)** |
| **regim tehnic** | **TEREN INTRAVILAN** |
| **categoria de folosinta** | **CURTI SI CONSTRUCTII** |
| **unitatea teritoriala de referinta** | **M- subzona M2 si V- subzona V1a** |
| **zonificare functionala** | **M2** - Subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+14 niveluri cu accente inalte<br><br>**V1a** - Subzona spatiilor verzi publice cu acces nelimitat - parcuri, gradini, scuaruri, precum si plantatii de aliniament ale arterelor principale sau secundare, plantatii aferente promenadelor pietonale, amenajari locale ambientale |
| **suprafata construita** | **0 mp** |
| **suprafata desfasurata** | **0 mp** |
| **POT existent** | **0%** |
| **CUT existent** | **0** |
| **regim de inaltime existent** | **-** |

Din punct de vedere arhitectural-urbanistic zona conţine unele dintre cele mai importante nuclee strategice de dezvoltare a Municipiului situate în afara zonei centrale, care vor putea conferi Capitalei un nou prestigiu, o echilibrare funcţională şi noi calităţi estetic-configurative, în condiţiile unei oferte diversificate şi parţial imediat accesibile investitorilor.

Imobilul nu se afla amplasat in zona de protectie a vreunui imobil care este inscris pe Lista Monumentelor Istorice a Municipiului Bucuresti.

Zona are o buna accesibilitate auto si acces la transportul public. Exista statie de troleibuz pe Drumul Valea Doftanei.

Din punct de vedere al echiparii edilitare, terenul studiat se afla in zona cu posibilitate de bransare la toate utilitatile edilitare necesare: alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu gaze, alimentare cu energie electrica si telecomunicatii.

Geomorfologic, perimetrul studiat este amplasat pe marea unitate de relief a Campiei Romane, Compartimentul Campia Vlasiei, subcompartimentul Campia Bucurestilor.

Terenul studiat prezinta o suprafata plana.

Perimetrul face parte din provincia hidrogeologica geto-danubiana, regiunea Campiei Interne. Hidrografic, perimetrul face parte din sistemul Argesului.

Conditiile geotehnice sunt considerate normale, necesitand solutii obisnuite de fundare; apele freatice sunt prezente in apropiere de suprafata.

Perimetrul studiat este afectat de doua tipuri de cutremure:

a) Intermediare;

b) Normale.

Conform codului de proiectare seismica partea I, indicativ P100 – 1/2013, valorile de varf ale acceleratiei terenului pentru proiectare sunt $a_g$ cu IMR=225 ani si 20% probabilitate de depasire in 50 de ani este 0,30g, iar perioada de control (colt) este Tc=1,6 sec (cutremure avand intervalul mediu de recurenta IMR = 50 ani).

Conform STAS 6054/1977 adancimea de inghet este cuprinsa intre 0,80-0,90m.

Din punct de vedere climatic, zona studiata apartine sectorului cu clima continentala si se caracterizeaza prin veri foarte calde, cu precipitatii nu prea abundente, ce cad sub forme de adverse, si prin ierni relativ reci, marcate uneori de viscole puternice, dar si de frecvente perioade de incalzire care provoaca discontinuitati repetate ale stratului de zapada si repetate cicluri de inghet-dezghet.

## 4. SITUATIA PROPUSA

Zona studiată, situată în vecinătatea Străzii Valea Doftanei, este propusă pentru dezvoltarea unui ansamblu multifuncțional de tip urban compact, care integrează funcțiuni mixte: locuire colectivă, servicii, spații comerciale și spații verzi publice și private, în conformitate cu directiile actuale de dezvoltare urbană sustenabilă.

**Funcțiuni propuse:**

Ansamblul este alcătuit din:

- Locuințe colective dispuse în regim de înălțime mediu-înalt, respectiv 4 corpuri principale cu inaltime 2S+P+11E- interconectate prin 4 corpuri secundare, de

dimensionare redusă, de inaltime 2S+P INALT care facilitează o tranziție fluidă între spațiul public al străzii și cel privat al locuirii;

- Spații comerciale și pentru servicii amplasate la nivelul parterelor clădirilor, cu acces direct din zona publică,
- Clădire pavilionară cu funcțiune recreativă/culturală, destinată comunității locale cu spatii de invatamant, afterschool, spatii comerciale si alimentatie publica;
- Spații verzi cu acces public și privat, amenajate peisagistic.

Se prevede amenajarea unui parc public cu vegetație, alei pietonale, mobilier urban și o clădire pavilionară cu funcțiuni complementare.
În interiorul ansamblului rezidențial se dezvoltă curți interioare amenajate ca parcuri semi-private, accesibile doar locatarilor, care contribuie la crearea unui cadru locativ de calitate, cu nivel ridicat de intimitate și confort urban.

Ansamblul este conceput unitar, pe baza unei gândiri integrate a funcțiunilor, urmărind:

- Coexistența echilibrată a funcțiunilor rezidențiale, comerciale și comunitare,
- Activarea spațiului public prin funcțiuni la parter și trasee pietonale accesibile,
- Valorificarea spațiului verde ca element central al confortului urban,

## 5. REGLEMENTARI

Prin prezenta documentatie se solicita ***„CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI FUNCTIUNI COMERCIALE LA PARTER CU REGIM DE INALTIME 2S+P+11E SI AMENAJARE PARC"*** pentru terenul identificat cu numarul cadastral **207860**, aflat in Municipiul Bucuresti, Sector 6, Strada Drumul Valea Doftanei, nr. 143-151.

Nu va fi necesara imprejmuirea terenului spre domeniul public, date fiind dimensiunile acestuia si posibilitatilor tehnice de executie. Se va opta pentru o constructie racordata prin jardiniere si accese libere catre trotuarele din dreptul proprietatii.

Din punct de vedere functional *„CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI FUNCTIUNI COMERCIALE LA PARTER CU REGIM DE INALTIME 2S+P+11E SI AMENAJARE PARC"* se incadreaza in cerintele specificate prin Regulamentul Local de Urbanism

aferent P.U.Z Coordonator Sector 6 al Municipiului Bucuresti aprobat prin Hotararea Consiliului General al Municipiului Bucuresti (HCGMB) nr. 278/2013, cu modificarile si completarile aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 293/2013 si H.C.G.M.B. nr. 2/2016..

Noua investitie nu va necesita supradimensionarea surselor si retelelor edilitare existente in zona. Terenul studiat se afla in zona cu posibilitate de bransare la toate utilitatile edilitare necesare.

Accesul auto se va realiza din partea nordica, sudica, estica si vestica prin Strada Drumul Valea Doftanei, iar parcarea autoturismelor se va realiza la subsolulrile constructiei noi. Accesele auto si pietonale vor fi dimensionate si conformate astfel incat sa permita accesul persoanelor cu handicap, respectandu-se normele specificate prin Ordinul MDRAP nr.189/2013 si Legii nr. 448/2006 cu modificarile si completarile ulterioare.

Se va asigura acces carosabil cu latime totala de minim 5.50 metri latime din circulatiile publice in mod direct.

De asemenea, stationarea autovehiculelor se admite si va fi asigurata numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal Coordonator al Sectorului 6 se reglementeaza urmatorii indicatori urbanistici pentru terenul analizat, identificat cu numarul cadastral 207860, aflat in proprietatea privata a **S.C. EUSMA ROM PROIECT S.R.L.**

**SUBZONA M2:**

**$P.O.T._{maxim}$ =70%**

**$C.U.T._{maxim}$ = 3 pentru 2S+P+11E,**

**$C.U.T._{maxim\ TEREN\ DE\ COLT}$ =3+0.5 pentru teren de colt=3.5**

**$H._{maxim\ la\ cornisa}$ = 39m (zona M2)**

**SUBZONA V1a:**

**$P.O.T._{maxim}$ =15%**

**$C.U.T._{maxim}$ = 0.2**

**$H._{maxim\ la\ cornisa}$ = 11m (zona V1a)**

Imprejmuirea spre strada va fi constituita din jardiniere cu inaltimea de 60 cm, ce vor racorda cladirea cu trotuarul.

In dreptul acceselor auto nu se va face imprejmuire.

Astfel, conform indicatorilor urbanistici propusi, din punct de vedere al ocuparii terenului, imobilul studiat este caracterizat prin urmatorul bilant teritorial existent/propus:

**INDICATORI URBANISTICI PROPUSI**

**S parcela - initial = 30.026mp din acte**
**= 27.946mp din masuratori (dupa exproprieri conf. cf. cu nr. cad 207860)**

**S teren afectat de supralargirea bulevardelor si strazilor prin PUZ S6 NR. 278/31.10.2013 = 4930mp**

**S teren rezultat dupa exproprieri si supralargirea bulevardelor/ strazilor prin PUZ S6 NR. 278/31.10.2013:**

**M2 =12500 mp+V1a=10530 mp = 23.030 mp TOTAL REZULTAT**

**INDICATORI URBANISTICI PROPUSI**

| | PUZ SECTOR 6 UTR M2 | EXISTENT E | PROPUS P | TOTAL E+P |
|---|---|---|---|---|
| Suprafata teren (mp) | - | 23,030 mp | 12,500 mp | 12,500 mp |
| Suprafata construita(Sc) | - | 0 | 7,500 mp | 7,500 mp |
| Suprafata desfasurata (Sd) | - | 0 | 43,750 mp | 43,750 mp |
| C.U.T. | 3.5 (3.0+0.5) - calculat la parcela de 12.500mp | - | - | - |
| P.O.T. | 60% | - | - | - |
| Rh maxim | P+14E | 0 | 2S+P+11E | 2S+P+11E |
| H cornisa (m) | – | 0 | – | – |
| H max (m) | 39 m | 0 | 39 m | 39 m |
| Spatii verzi pe sol natural(%) | – | 0 | 20% | 20% |
| Spatii verzi pe sol natural(mp) | – | 0 | 2,500 mp | 2,500 mp |
| Spatii verzi peste subsol(%) | – | 0 | 10% | 10% |
| Spatii verzi peste subsol(mp) | – | 0 | 1,250 mp | 1,250 mp |
| Suprafata totala spatii verzi(%) | – | 0 | 30% | 30% |
| Suprafata totala spatii verzi(mp) | – | 0 | 3,750 mp | 3,750 mp |
| Nr.unitati locative estimate | – | 0 | 300 | 300 |
| Nr.locuri de parcare estimate | – | 0 | 384 | 384 |
| Platforme pietonale,carosabile si parcaje(%) | – | 0 | 10% | 10% |
| Platforme pietonale,carosabile si parcaje(mp) | – | 0 | 1,250 mp | 1,250 mp |

| | PUZ SECTOR 6 UTR V1a | EXISTENT E | PROPUS P | TOTAL E+P |
|---|---|---|---|---|
| Suprafata teren (mp) | – | 23,030 mp | 10,530 mp | 10,530 mp |
| Suprafata construita (Sc) | – | 0 | 1,265 mp | 1,265 mp |
| Suprafata desfasurata (Sd) | – | 0 | 2,106 mp | 2,106 mp |
| C.U.T. | 0.2 | – | – | – |
| P.O.T. | 15% | – | – | – |
| Rh maxim | P+2E | 0 | 2S+P+2E | 2S+P+2E |
| H comisa (m) | – | – | – | – |
| H max (m) | – | – | 11m | 11m |
| Spatii verzi pe sol natural(%) | – | – | 85% | 85% |
| Spatii verzi pe sol natural(mp) | – | – | 8,950 mp | 8,950 mp |
| Spatii verzi peste subsol(%) | – | 0 | 0 | 0 |
| Spatii verzi peste subsol(mp) | – | 0 | 0 | 0 |
| Suprafata totala spatii verzi(%) | – | – | 85% | 85% |
| Suprafata totala spatii verzi(mp) | – | – | 8,950 mp | 8,950 mp |
| Nr.unitati locative estimate | – | 0 | 0 | 0 |
| Nr.locuri de parcare estimate | – | 0 | 0 | 0 |
| Platforme pietonale,carosabile si parcaje(%) | – | – | 3% | 3% |
| Platforme pietonale,carosabile si parcaje(mp) | – | – | 315 mp | 315 mp |

Pentru reglementarea construibilului (**zonei edificabile**) fata de limitele de proprietate s-a tinut cont de armonizarea constructiei noi cu cele existente de pe parcelele invecinate si de asigurarea distantelor de protectie fata de vecinatati.

Astfel, se reglementeaza urmatoarele retrageri minime fata de limitele de proprietate:

- **Fata de limitele dinspre nord-vest: 5.00 m**
- **Fata de limita dinspre sud-vest: min. 5.00 m**
- **Fata de limitele dinspre sud-est: 5.00 m**
- **Fata de limita dinspre nord-est: 5.00 m**

Interventia preconizata nu genereaza servituti sau obligativitatea realizarii de Obiective de Utilitate Publica.

Organizarea de santier si scurgerea apelor pluviale se vor asigura in incinta proprie.

Solutia de mobilare a terenului analizat a fost realizata urmarind urmatoarele principii:

- respectarea distantelor fata de vecinatati si a conditiilor de insorire pentru parcelele invecinate;

- respectarea Procentului de Ocupare al Terenului si a Coeficientului de Utilizare al Terenului reglementati, pentru terenul analizat, reglementat prin Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z Coordonator Sector 6.

- pastrarea unui raport echilibrat intre spatiul construit, zonele verzi si platformele carosabile si pietonale, pentru o folosire cat mai judicioasa a terenului.

## 6. CONCLUZII

Pe parcursul prezentului studiu proiectantul a oferit solutii si a argumentat fezabilitatea obiectivelor solicitate de catre beneficiar.

Amplasamentul analizat prin prezenta documentatie urbanistica este compatibil pentru realizarea obiectivului propus, respectiv ***„CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI FUNCTIUNI COMERCIALE LA PARTER CU REGIM DE INALTIME 2S+P+11E SI AMENAJARE PARC"***, bazat pe incadrarea acestuia in cerintele generale de amplasare si conformare specificate.

***Fata de motivatia prezentata mai sus, elaboratorul prezentei documentatii de urbanism considera realizabile interventiile solicitate prin tema de proiectare pe acest teren.***

INTOCMIT:

Arh. urb. VETURIA BULIE [redacted]

Veturia Maria Fl. BULIE arhitect

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. Drumul Valea Doftanei nr. 143-151

## 1. IDENTIFICAREA PĂRŢILOR DIRECT INTERESATE

- **Vecin 1:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **AGENTIA DOMENIILOR STATULUI** | | | | | |
| cu domiciliul/sediul în: | localitatea: | **BUCUREȘTI** | | sector: | **1** |
| nr. cadastral: | | str. | **Știrbei Vodă** | nr.: | **43** |
| modalitate anunțare: | data: **12.05.2025** | Notificare nr. **9397**/12.05.2025 prin Biroul executorilor judecătorești asociați Șchiopu și Tetu | | FĂRĂ OBSERVAȚII | |

- **Vecin 2:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | |
| cu domiciliul/sediul în: | localitatea: | **BUCUREȘTI** | | sector: | **6** |
| nr. cadastral: | **200005** | drumul | **Valea Doftanei** | nr.: | **143-163** |
| modalitate anunțare: | data: **12.05.2025** | Notificare nr. **9398**/12.05.2025 prin Biroul executorilor judecătorești asociați Șchiopu și Tetu | | FĂRĂ OBSERVAȚII | |

## 2. MODALITATEA DE ANUNŢARE

Modul de anunţare a celor interesaţi şi cei potenţial afectaţi: Cei 2 vecini direcți au fost identificați de către beneficiarul documentației P.U.D. și au fost notificați prin Biroul executorilor judecătorești asociați Șchiopu și Tetu, cu acordarea unui termen de primire a observațiilor și propunerilor de 15 de zile calendaristice.

**Vecini direcţi:**

| | | |
|---|---|---|
| **Notificări vecini** | Data notificării: | **12.05.2025** |
| | Perioada consultării: | **12.05.2025– 28.05.2025** |
| **Panou** | Data afișării panoului: | **02.06.2025** |
| | Perioada consultării: | **02.06.2025– 02.07.2025** |

**Persoane potenţial afectate:**

| | | |
|---|---|---|
| **Panou** | Data afișării panoului: | **02.06.2025** |
| | Perioada consultării: | **02.06.2025– 02.07.2025** |
| **Anunț ziar** | Data anunțului din ziar: | **05.06.2025 în ziarul „Adevărul"** |

## 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 204 489** | e-mail: | **prim6@primarie6.ro** |

## 4. CALENDARUL DE INFORMARE ŞI CONSULTARE A PUBLICULUI

| | | | |
|---|---|---|---|
| Solicitare P.U.D. nr. /data: | **40710/05.06.2025** | | |
| C.T.U.A.T. număr/data: | **5 / 16.06.2025** | Nr. ordinea de zi: | **6** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Consultări/Observații data: | **43963 / 17.06.2025**<br>**44061 / 18.06.2025**<br>**46508 / 24.06.2025**<br>**55084 / 09.07.2025**<br>**62297 / 23.07.2025**<br>**65148 / 29.07.2025**<br>**70554 / 07.08.2025** | Modificări data: | **16.12.2025** |
| Observații/Propuneri data: | Modificări la planșa de reglementări | Depunere modificări data: | **146941 / 16.12.2025** |
| Răspuns data: | **43963 (56265) / 15.07.2025**<br>**44061 (56265) / 15.07.2025**<br>**46508 (56265) / 15.07.2025**<br>**55084 (56265) / 15.07.2025**<br>**62297 (94100) / 19.09.2025**<br>**93056 (70554, 65148) / 18.09.2025** | Modificări data: | **Nu este cazul** |

## 5. DATE CONTACT PROIECTANT

| | | | |
|---|---|---|---|
| **S.C. RUBRICK ARCHITECTURE S.R.L.** | | C.U.I. | **14012404** |
| Cu sediul în localitatea: | **București** | Sectorul: | **2** |
| **Str. Plantelor nr. 16 Corp B, Et. 1, Ap. 1** | | | |
| Email: | **office@rubrick.ro** | Telefon: | |
| Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: | | **arh. Veturia Marta Fl. BULIE** | |

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. Drumul Valea Doftanei nr. 143-151

### 1. MODUL DE CONSULTARE ŞI INFORMARE A PUBLICULUI:

**A.**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Data notificării: | **12.05.2025** | Nr. anunţuri*: | **2** | Nr. proprietari anunţaţi: | **2** |
| Perioada consultării: | **12.05.2025– 28.05.2025** | | | | |
| Conținutul informării: | Notificările au fost transmise prin birou executor judecătoresc, cu acordarea unui termen de primire a observațiilor și propunerilor de 15 de zile calendaristice. | | | | |
| *transmitere prin poştă, scrisori, invitaţii la întâlniri, buletine informative, alte publicaţii | | | | | |

**B.**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| PANOU : | Montat la data: | **02.06.2025** | | | |
| | Perioada consultării pe panou: | de la data: | **02.06.2025** | până la data: | **aprobare** |
| ANUNȚ ZIAR: | Data anunțului din ziar: | **05.06.2025** | în ziarul | **„Adevărul"** | |

**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 afișării panoului de informare a publicului, au fost formulate observații din partea vecinilor din zonă, referitoare la regimul de înălțime al clădirii propuse (2S+P+11E), la posibila afectare a însoririi, la impactul asupra traficului, poluare și la presiunea pe serviciile publice din zonă pentru imobilul care face obiectul documentației P.U.D..**

**În termen de 5 zile de la primirea observațiilor vecinilor, a fost notificat elaboratorul documentației PUD (S.C. RUBRICK 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 P.U.D., au fost informați în scris proprietarii care au transmis opinii cu privire la observațiile primite și răspunsul la acestea, iar proprietarii vecini nu au mai revenit. Unul dintre vecini a facut o solicitare de retragere a petițiilor, însa acestea fac parte în continuare din Raportul de informare şi consultare a publicului.**

**Probleme observaţii şi rezerve rezolvate de către solicitant:**

**Elaboratorul documentației P.U.D. Str. Drumul Valea Doftanei nr. 143-151 a răspuns argumentat sub nr. 56265/11.07.2025, sub nr. 94100/18.09.2025 și sub nr. 93056/17.09.2025 obiecțiilor vecinilor înregistrate sub nr. 43963/17.06.2025, sub nr. 44061/18.06.2025, sub nr. 46508/24.06.2025, sub nr. 55084/09.07.2025, sub nr. 62297/23.07.2025, sub nr. 65148/29.07.2025 și sub nr. 70554/07.08.2025 referitoare la documentația P.U.D..**

**A fost întocmit Studiul de însorire și în urma concluziilor acestuia, a fost modificată propunerea urbanistică și planșa de reglementări P.U.D., pentru a putea fi respectate condițiile de însorire pentru imobilul propus.**

**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. Drumul Valea Doftanei nr. 143-151.**

**ARHITECT ŞEF,**

**Arh. Marcel Florentin Bera**

# PLAN URBANISTIC DE DETALIU
## CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI FUNCTIUNI COMERCIALE LA PARTER CU REGIM DE INATIME 2S+P+11E SI AMENAJARE PARC

Str. Drumul Valea Doftanei, Nr. 143-151, Sector 6, Bucuresti

5

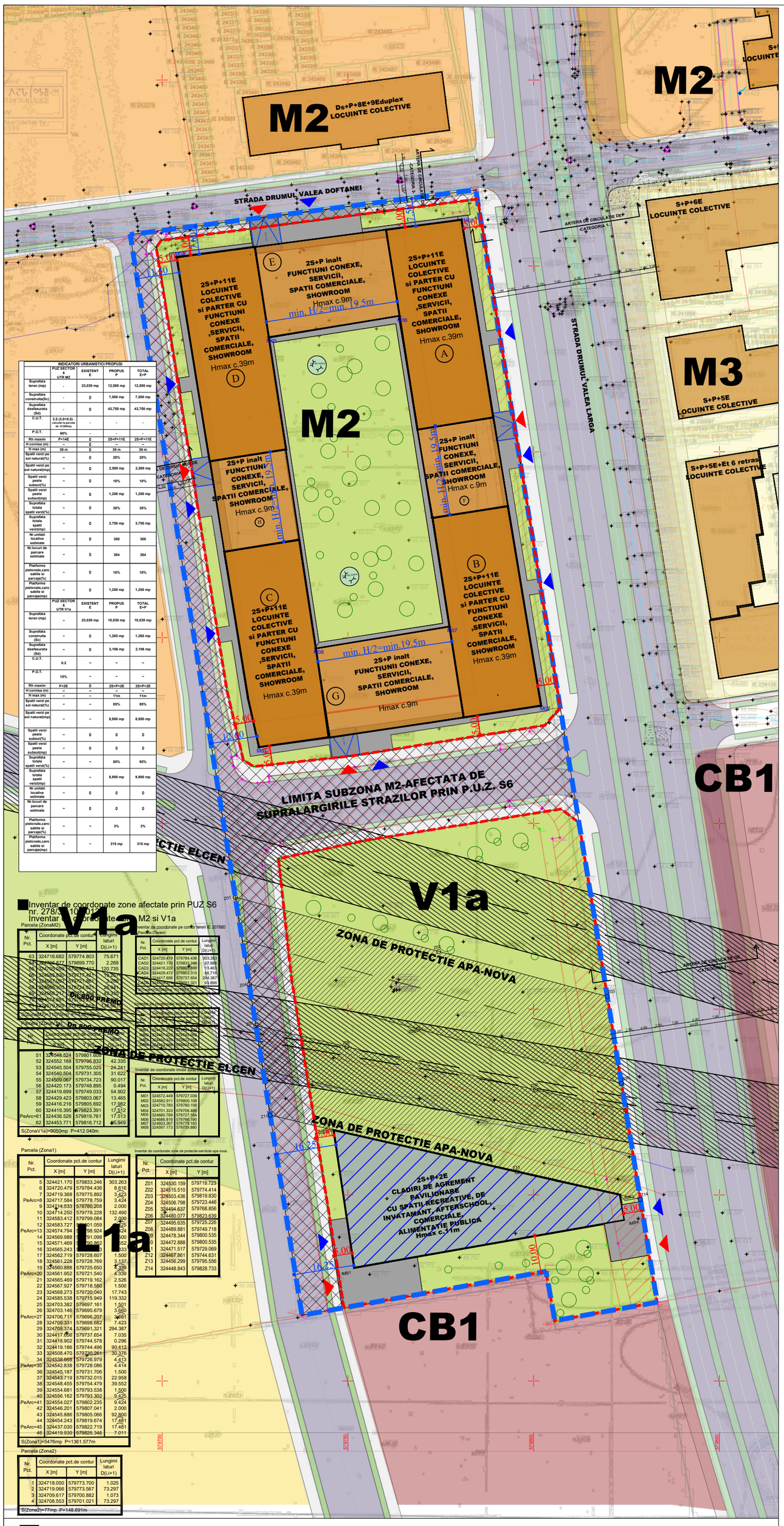
N

## 5. POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA

**Scara grafica:**

0 5 10 25 50

*LOCALIZARE:* Municipiul Bucuresti, Str. Drumul Valea Doftanei, Nr. 143-151, Sectorul 6
*IDENTIFICARE:* Numar cadastral 207860, intabulat in Carte Funciara nr. 207860
*PROPRIETARI:* **S.C. EUSMA - ROM PROIECT S.R.L.**
**SUPRAFATA TOTALA TEREN REGLEMENTAT:** **30026 mp (din acte)**
**27946 mp (din masuratori)**




| INDICATORI URBANISTICI PROPUSI | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | PUZ SECTOR 6 UTR M2 | EXISTENT E | PROPUS P | TOTAL E+P |
| Suprafata teren (mp) | - | 23,030 mp | 12,500 mp | 12,500 mp |
| Suprafata construita(Sc) | - | 0 | 7,500 mp | 7,500 mp |
| Suprafata desfasurata (Sd) | - | 0 | 43,750 mp | 43,750 mp |
| C.U.T. | 3.5 (3.0+0.5) - calculat la parcele de 12.000mp | - | - | - |
| P.O.T. | 60% | - | - | - |
| Rh maxim | P+14E | 0 | 2S+P+11E | 2S+P+11E |
| H comisa (m) | - | 0 | | |
| H max (m) | 39 m | 0 | 39 m | 39 m |
| Spatii verzi pe sol natural(%) | - | 0 | 20% | 20% |
| Spatii verzi pe sol natural(mp) | - | 0 | 2,500 mp | 2,500 mp |
| Spatii verzi peste subsol(%) | - | 0 | 10% | 10% |
| Spatii verzi peste subsol(mp) | - | 0 | 1,250 mp | 1,250 mp |
| Suprafata totala spatii verzi(%) | - | 0 | 30% | 30% |
| Suprafata totala spatii verzi(mp) | - | 0 | 3,750 mp | 3,750 mp |
| Nr.unitati locative estimate | - | 0 | 300 | 300 |
| Nr.locuri de parcare estimate | - | 0 | 384 | 384 |
| Platforme pietonale,carosabile si parcaje(%) | - | 0 | 10% | 10% |
| Platforme pietonale,carosabile si parcaje(mp) | - | 0 | 1,250 mp | 1,250 mp |

| | PUZ SECTOR 6 UTR V1a | EXISTENT E | PROPUS P | TOTAL E+P |
|---|---|---|---|---|
| Suprafata teren (mp) | - | 23,030 mp | 10,530 mp | 10,530 mp |
| Suprafata construita (Sc) | - | 0 | 1,265 mp | 1,265 mp |
| Suprafata desfasurata (Sd) | - | 0 | 2,106 mp | 2,106 mp |
| C.U.T. | 0.2 | - | - | - |
| P.O.T. | 15% | - | - | - |
| Rh maxim | P+2E | 0 | 2S+P+2E | 2S+P+2E |
| H comisa (m) | - | - | - | - |
| H max (m) | - | - | 11m | 11m |
| Spatii verzi pe sol natural(%) | - | - | 85% | 85% |
| Spatii verzi pe sol natural(mp) | - | - | 8,950 mp | 8,950 mp |
| Spatii verzi peste subsol(%) | - | 0 | 0 | 0 |
| Spatii verzi peste subsol(mp) | - | 0 | 0 | 0 |
| Suprafata totala spatii verzi(%) | - | - | 85% | 85% |
| Suprafata totala spatii verzi(mp) | - | - | 8,950 mp | 8,950 mp |
| Nr.unitati locative estimate | - | 0 | 0 | 0 |
| Nr.locuri de parcare estimate | - | 0 | 0 | 0 |
| Platforme pietonale,carosabile si parcaje(%) | - | - | 3% | 3% |
| Platforme pietonale,carosabile si parcaje(mp) | - | - | 315 mp | 315 mp |

Inventar de coordonate zone afectate prin PUZ S6 nr. 278/31.10.2013 Inventar coordonate zone afectate M2 si V1a

Parcela (ZonaM2)

| Nr. Pct. | Coordonate pct.de contur X [m] | Y [m] | Lungimi laturi D(i,i+1) |
|---|---|---|---|
| 63 | 324716.682 | 579774.803 | 75.671 |
| 64 | 324806.877 | 579699.770 | 2.269 |
| 65 | 324810.290 | 579701.442 | 120.735 |
| 66 | 324688.880 | 579717.961 | 3.200 |
| 67 | 324567.082 | 579721.891 | 3.200 |
| 68 | 324566.303 | 579724.801 | 26.941 |
| 69 | 324568.472 | 579751.741 | 76.398 |
| 70 | 324572.681 | 579827.734 | 24.000 |
| 71 | 324572.826 | 579803.735 | 24.000 |

S(ZonaM2)=11076mp P=412.040m

Parcela (ZonaV1a)

| Nr. Pct. | Coordonate pct.de contur X [m] | Y [m] | Lungimi laturi D(i,i+1) |
|---|---|---|---|
| 51 | 324548.524 | 579801.605 | 42.335 |
| 52 | 324552.168 | 579766.832 | 24.241 |
| 53 | 324545.504 | 579755.025 | 31.622 |
| 54 | 324540.504 | 579731.305 | 90.017 |
| 55 | 324509.067 | 579734.723 | 0.494 |
| 56 | 324420.173 | 579748.895 | 54.902 |
| 57 | 324419.699 | 579749.033 | 13.465 |
| 58 | 324429.423 | 579803.067 | 17.982 |
| 59 | 324416.216 | 579805.692 | 17.512 |
| 60 | 324419.395 | 579823.391 | 17.513 |
| PeArc=61 | 324436.526 | 579819.761 | 45.949 |
| 62 | 324453.771 | 579816.712 | |

S(ZonaV1a)=9050mp P=412.040m

Parcela (Zona1)

| Nr. Pct. | Coordonate pct.de contur X [m] | Y [m] | Lungimi laturi D(i,i+1) |
|---|---|---|---|
| 5 | 324421.170 | 579833.246 | 303.263 |
| 6 | 324720.479 | 579784.436 | 8.616 |
| 7 | 324719.368 | 579775.892 | 3.423 |
| PeArc=8 | 324717.584 | 579778.759 | 3.424 |
| 9 | 324714.533 | 579780.208 | 2.000 |
| 10 | 324714.250 | 579778.228 | 132.490 |
| 11 | 324583.412 | 579799.084 | 2.000 |
| 12 | 324583.727 | 579801.059 | 2.026 |
| PeArc=13 | 324574.794 | 579798.924 | 9.424 |
| 14 | 324569.988 | 579791.098 | 8.000 |
| 15 | 324571.469 | 579783.862 | 7.552 |
| 16 | 324565.243 | 579728.313 | 55.833 |
| 17 | 324562.719 | 579728.607 | 1.500 |
| 18 | 324561.228 | 579728.769 | 3.137 |
| 19 | 324560.888 | 579725.650 | 4.339 |
| PeArc=20 | 324561.952 | 579721.540 | 4.339 |
| 21 | 324565.469 | 579719.162 | 2.526 |
| 22 | 324567.927 | 579718.580 | 1.500 |
| 23 | 324568.273 | 579720.040 | 17.743 |
| 24 | 324585.538 | 579715.949 | 119.332 |
| 25 | 324703.382 | 579697.161 | 1.501 |
| 26 | 324703.146 | 579695.679 | 3.660 |
| PeArc=27 | 324706.711 | 579696.207 | 3.661 |
| 28 | 324709.331 | 579698.682 | 7.423 |
| 29 | 324708.374 | 579691.321 | 294.387 |
| 30 | 324417.656 | 579737.654 | 7.035 |
| 31 | 324418.902 | 579744.578 | 0.296 |
| 32 | 324419.186 | 579744.496 | 90.412 |
| 33 | 324508.470 | 579730.261 | 30.376 |
| 34 | 324538.668 | 579726.979 | 4.413 |
| PeArc=35 | 324542.838 | 579728.086 | 4.414 |
| 36 | 324545.187 | 579731.706 | 1.500 |
| 37 | 324543.719 | 579732.015 | 22.958 |
| 38 | 324548.455 | 579754.479 | 39.552 |
| 39 | 324554.681 | 579793.538 | 1.500 |
| 40 | 324556.162 | 579793.302 | 9.426 |
| PeArc=41 | 324554.027 | 579802.235 | 9.424 |
| 42 | 324546.201 | 579807.041 | 2.000 |
| 43 | 324545.886 | 579805.066 | 92.800 |
| 44 | 324454.243 | 579819.674 | 17.481 |
| PeArc=45 | 324437.030 | 579822.719 | 17.481 |
| 46 | 324419.930 | 579826.346 | 7.011 |

S(Zona1)=5476mp P=1361.577m

Parcela (Zona2)

| Nr. Pct. | Coordonate pct.de contur X [m] | Y [m] | Lungimi laturi D(i,i+1) |
|---|---|---|---|
| 1 | 324718.050 | 579773.700 | 1.025 |
| 2 | 324719.066 | 579773.567 | 73.297 |
| 3 | 324709.617 | 579700.882 | 1.073 |
| 4 | 324708.553 | 579701.021 | 73.297 |

S(Zona2)=77mp P=148.691m

Inventar de coordonate pct.de contur teren IE 207860 Parcela (Teren)

| Nr. Pct. | Coordonate pct.de contur X [m] | Y [m] | Lungimi laturi D(i,i+1) |
|---|---|---|---|
| CAD1 | 324720.479 | 579784.436 | 303.263 |
| CAD2 | 324421.170 | 579833.246 | 27.968 |
| CAD3 | 324416.222 | 579807.599 | 13.463 |
| CAD4 | 324429.472 | 579803.315 | 66.716 |
| CAD5 | 324417.656 | 579737.654 | 294.387 |
| CAD6 | 324708.374 | 579691.321 | 93.899 |
| PeTeren=CAD1 | 324720.479 | 579784.436 | |

Inventar de coordonate pct.de contur M2

| Nr. Pct. | Coordonate pct.de contur X [m] | Y [m] | Lungimi laturi D(i,i+1) |
|---|---|---|---|
| M01 | 324572.449 | 579727.039 | |
| M02 | 324582.911 | 579800.108 | |
| M03 | 324710.783 | 579780.106 | |
| M04 | 324701.333 | 579706.466 | |
| M05 | 324680.799 | 579727.164 | |
| M06 | 324666.816 | 579766.106 | |
| M07 | 324603.267 | 579779.183 | |
| M08 | 324597.173 | 579739.886 | |

Inventar de coordonate zone de protectie-servitute apa nova

| Nr. Pct. | Coordonate pct.de contur X [m] | Y [m] |
|---|---|---|
| Z01 | 324530.159 | 579719.723 |
| Z02 | 324515.510 | 579774.414 |
| Z03 | 324503.436 | 579819.830 |
| Z04 | 324506.798 | 579723.446 |
| Z05 | 324494.637 | 579768.856 |
| Z06 | 324480.077 | 579823.639 |
| Z07 | 324495.635 | 579725.226 |
| Z08 | 324489.881 | 579749.718 |
| Z09 | 324478.344 | 579800.535 |
| Z10 | 324472.888 | 579800.535 |
| Z11 | 324471.517 | 579729.069 |
| Z12 | 324467.861 | 579744.631 |
| Z13 | 324456.299 | 579795.556 |
| Z14 | 324448.843 | 579828.733 |







**LIMITE**

- LIMITA TEREN CE A GENERAT PUD / LIMITA TERENULUI REGLEMENTAT IN PUD/ LIMITA CADASTRALA
- LIMITA TEREN NEAFECTAT DE SUPRALARGIREA STRAZILOR PRIN PUZ S6 2013 aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 2/2016
- LIMITA TEREN AFECTAT DE SUPRALARGIREA STRAZILOR PRIN PUZ S6 NR. 278/31.10.2013

**ZONE DE PROTECTIE**

- ZONA PROTECTIE RETELE TEHNICO-EDILITARE APA NOVA CF AVIZ APA NOVA DIN 25.10.2024
- ZONA PROTECTIE RETELE TEHNICO-EDILITARE ELCEN CF AVIZ APA NOVA DIN 25.10.2024
- CONDUCTE ELCEN / APEDUCTE APA NOVA CF AVIZ APA NOVA DIN 25.10.2024
- ZONA PROTECTIE - SPATII VERZI AFERENTE CAILOR DE CIRCULATIE RUTIERE CF PUZ S6 NR. 278/31.10.2013

**CIRCULATII CAROSABILE, PIETONALE, AMENAJARI PUBLICE**

- CIRCULATII CAROSABILE PUBLICE
- CIRCULATII PIETONALE PUBLICE
- SPATII VERZI AMENAJATE AFERENTE CIRCULATIILOR PUBLICE
- PLATFORME PIETONALE /CAROSABILE INTERIOARE

**AMENAJARI PROPUSE aferente terenului reglementat**

- EDIFICABIL PROPUS M2
- EDIFICABIL PROPUS V1a
- CONTUR MAXIM BALCOANE
- ALINIERE CONSTRUCTII PROPUSA
- SPATII VERZI AMENAJATE PE SOL
- LOC DE JOACA AMENAJAT

**ACCESE PROPUSE**

- ACCES AUTO PROPUS
- ACCES PIETONAL PROPUS

| verificat/expert | nume: | semnatura: | cerinta: | referat/expertiza, nr, data : |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

PROIECTANT GENERAL:
**SC RUBRICK ARCHITECTURE SRL**
J 40/6305/2001 CUI: R014012404
Str. Plantelor Nr. 16, sector 2- BUCURESTI
Tel:+40726114958, website: www.rubrick.ro, e-mail: office@rubrick.ro

BENEFICIAR:
**S.C. EUSMA ROM PROIECT S.R.L.**

PROIECT NR: 7/2023
FAZA P.U.D.

SPECIALITATE: urb. VETURIA-MARTA BULIE URBANISM

| specificatie: | nume: | semnatura: | |
|---|---|---|---|
| SEF PROIECT: | arh. DINU POPESCU | | |
| PROIECTAT: | arh. DINU POPESCU | | DATA APR 2026 |
| DESENAT: | arh. DINU POPESCU | | |

**CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI FUNCTIUNI COMERCIALE LA PARTER CU REGIM DE INATIME 2S+P+11E SI AMENAJARE PARC**

**Str. Drumul Valea Doftanei, Nr. 143-151, sector 6, Bucuresti**

POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA

PLANSA NR: **U5**

■ SITUATIE EXISTENTA

*NOTA: DOCUMENTAR FOTOGRAFIC EXISTENT REALIZAT INTERN IN DATA DE 03.06.2025*





# PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Construire imobile cu functiunea de locuinte colective, servicii si functiuni comerciale la parter cu regim de inatime 2S+P+11E si amenajare parc

Str. Drumul Valea Doftanei, Nr. 143-151, sector 6, Bucuresti

8

N

## 8. MONTAJ FOTOGRAFIC

**Scara grafica:**

0 5 10 25 50

*LOCALIZARE:* Municipiul Bucuresti, Str. Drumul Valea Doftanei, Nr. 143-151, Sectorul 6
*IDENTIFICARE:* Numar cadastral 207860, intabulat in Carte Funciara nr. 207860
*PROPRIETARI:* **S.C. EUSMA-ROM PROIECT S.R.L.**
**SUPRAFATA TOTALA TEREN REGLEMENTAT: 30026 mp (din acte)**
**27946 mp (din masuratori)**

■ SITUATIE PROPUSA

**NOTA:SURSA IMAGINI DE BAZA PENTRU FOTOMONTAJ:** ***https://www.google.com/maps accesat in data de 03.06.2025***





| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| verificat/expert | nume: | semnatura: | cerinta: | referat/expertiza, nr, data : |


PROIECTANT GENERAL:
**SC RUBRICK ARCHITECTURE SRL**
J 40/6305/2001 CUI: R014012404
Str. Plantelor Nr. 16, sector 2- BUCURESTI
Tel:+40726114958, website: www.rubrick.ro, e-mail: office@rubrick.ro


BENEFICIAR:
**S.C. EUSMA ROM PROIECT S.R.L.**

PROIECT NR: 7/2023
FAZA P.U.D.

SPECIALITATE: urb. VETURIA-MARTA BULIE — URBANISM

| specificatie: | nume: | semnatura: | SCARA |
|---|---|---|---|
| SEF PROIECT: | arh. DINU POPESCU | | - |
| PROIECTAT: | arh. DINU POPESCU | | DATA |
| DESENAT: | arh. DINU POPESCU | | APR 2026 |

**CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI FUNCTIUNI COMERCIALE LA PARTER CU REGIM DE INATIME 2S+P+11E SI AMENAJARE PARC**

**Str. Drumul Valea Doftanei, Nr. 143-151, sector 6, Bucuresti**

MONTAJ FOTOGRAFIC

PLANSA NR: **U08**

# PLAN URBANISTIC DE DETALIU
## CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI FUNCTIUNI COMERCIALE LA PARTER CU REGIM DE INATIME 2S+P+11E SI AMENAJARE PARC

Str. Drumul Valea Doftanei, Nr. 143-151, Sector 6, Bucuresti

3

N

## 3. REGLEMENTARI URBANISTICE

**Scara grafica:** 0 5 10 25 50

*LOCALIZARE:* Municipiul Bucuresti, Str. Drumul Valea Doftanei, Nr. 143-151, Sectorul 6
*IDENTIFICARE:* Numar cadastral 207860, intabulat in Carte Funciara nr. 207860
*PROPRIETARI:* **S.C. URBAN HOME DEVELOPMENT S.R.L.**
**SUPRAFATA TOTALA TEREN REGLEMENTAT:** **27946 mp (din masuratori)**

**LIMITE**
- LIMITA TEREN CE A GENERAT PUD / LIMITA CADASTRALA
- LIMITA TEREN NEAFECTAT DE SUPRALARGIREA STRAZILOR PRIN PUZ COORDONATOR S6 aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 278/2013 si H.C.G.M.B. nr.02/2016
- LIMITA TEREN AFECTAT DE SUPRALARGIREA STRAZILOR PRIN PUZ COORDONATOR S6 aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 278/2013 si H.C.G.M.B. nr.02/2016

**ZONE DE PROTECTIE**
- ZONA PROTECTIE RETELE TEHNICO-EDILITARE APA NOVA CF AVIZ APA NOVA DIN 25.10.2024
- ZONA PROTECTIE RETELE TEHNICO-EDILITARE ELCEN CF AVIZ APA NOVA DIN 25.10.2024
- CONDUCTE ELCEN / APEDUCTE APA NOVA CF AVIZ APA NOVA DIN 25.10.2024

**REGLEMENTARI URBANISTICE**

| M2 | |
|---|---|
| P.O.T.$_{maxim}$ | = 70% |
| C.U.T.$_{maxim}$ | = 3.0 ADC/mp teren |
| Hcornisa$_{maxim}$ | = 39m |
| **V1a** | |
| P.O.T.$_{maxim}$ | = 15% |
| C.U.T.$_{maxim}$ | = 0.2 ADC/teren |
| Hcornisa$_{maxim}$ | = 11m |

**ZONIFICARE FUNCTIONALA**(CF.PUZ COORDONATOR S6)
- **M2** - Subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+14 niveluri cu accente inalte
- **V1a** - Subzona spatiilor verzi publice cu acces nelimitat - parcuri, gradini, scuaruri, precum si plantatii de aliniament ale arterelor principale sau secundare, plantatii aferente promenadelor pietonale, amenajari locale ambientale
- **M3** - Subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+4 niveluri
- **L1a** - Subzona locuintelor individuale si colective mici cu maxim P+2E+M niveluri, situate in afara zonelor protejate pe parcelar traditional/spontan
- **CB1** - Subzona serviciilor publice dispersate in afara zonelor protejate

**CIRCULATII CAROSABILE, PIETONALE, AMENAJARI PUBLICE**
- CIRCULATII CAROSABILE PUBLICE
- CIRCULATII PIETONALE PUBLICE
- SPATII VERZI AMENAJATE AFERENTE CIRCULATIILOR PUBLICE
- PLATFORME PIETONALE /CAROSABILE INTERIOARE

**AMENAJARI PROPUSE aferente terenului reglementat**
- EDIFICABIL PROPUS M2(balcoane incluse)
- EDIFICABIL PROPUS V1a
- SPATII COMERCIALE(la nivelul parterului)
- SPATII VERZI AMENAJATE PE SOL
- LOC DE JOACA AMENAJAT

**ACCESE PROPUSE**
- ACCES AUTO PROPUS
- ACCES PIETONAL PROPUS

**PERMISIUNI** conform P.U.Z. Coordonator al Sectorului 6, Bucuresti, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 278/2013 si H.C.G.M.B. nr.02/2016

M2 - Subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+14 niveluri cu accente inalte

| FUNCTIUNI ADMISE | FUNCTIUNI ADMISE CU CONDITIONARI |
|---|---|
| Sunt admise următoarele utilizări:<br>- instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier;<br>- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;<br>- servicii sociale, colective și personale;<br>- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;<br>- lăcașuri de cult;<br>- comerț cu amănuntul;<br>- depozitare mic-gros;<br>- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;<br>- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;<br>- sport și recreere în spații acoperite;<br>- parcaje la sol și multietajate;<br>- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;<br>- spații plantate - scuaruri;<br>- locuințe cu partiu obișnuit;<br>- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesiuni liberale.<br>- activități manufacturiere; | - toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare;<br>- se admit activitati in care accesul publicului nu este liber numai cu conditia ca sa nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea strazii incluse in zona mixta;<br>- in zonele existente se admite conversia locuintelor in alte functiuni, cu conditia mentinerii ponderii locuintelor in proportie de minim 30% din ADC pe parcela in cauza;<br>- se admite completarea cu cladiri comerciale in interspatiile dintre blocuri cu conditia sa se mentina accesele carosabile si trecerile pietonale necesare si sa se respecte cerintele de protectie a cladirilor existente;<br>- se mentin unitatile productive actuale cu conditia sa nu fie poluante, sa nu prezinte risc tehnologic sau sa fie incomode prin traficul generat si sa fie compatibile ca functionare si aspect cu zona mixta si a obtinerii avizului Agentiei pentru Protectia Mediului a Municipiului Bucuresti;<br>- se admit statii de intretinere auto si spalatorii cu capacitate de pana la 5 posturi cu conditia obtinerii avizului Agentiei pentru Protectia Mediului a Municipiului Bucuresti;<br>- constructii provizorii de orice natura, inclusiv cele pentru organizarea de santier pe durata existentei santierului, cu respectarea legislatiei in vigoare<br>- statii de alimentare cu carburanti cu conditia obtinerii avizului Agentiei pentru Protectia Mediului Bucuresti si cu conditia respectarii prevederilor Normativului NP004 din 2005 pentru proiectarea, executarea, exploatarea, dezafectarea si postutilizarea statiilor de distributie carburanti la autovehicule si a H.C.G.M.B. nr 120/2012 privind regimul de amplasare a statiilor de distributie a carburantilor pentru alimentarea autovehiculelor in municipiului Bucuresti. |

V1a - Subzona spatiilor verzi publice cu acces nelimitat - parcuri, gradini, scuaruri, precum si plantatii de aliniament ale arterelor principale sau secundare, plantatii aferente promenadelor pietonale, amenajari locale ambientale

| FUNCTIUNI ADMISE | FUNCTIUNI ADMISE CU CONDITIONARI |
|---|---|
| Sunt admise următoarele utilizări:<br>- spatii plantate;<br>- circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate si oglinzilor de apa;<br>- drumuri de halaj din care se asigura - prin dimensionarea corespunzatoare - accesul direct din drumuri publice la lac pentru aprovizionarea cu apa a masinilor de pompieri de tonaj ridicat;<br>- mobilier urban, amenajari pentru sport, joc si odihna;<br>- constructii pentru expozitii, activitati culturale (spatii spectacole si biblioteci in aer liber, pavilioane cu utilizare flexibila sau cu diferite tematici), activitati sportive, alimentatie publica si comert;<br>- adaposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere,<br>- parcaje | - se admit constructii pentru expozitii, activitati culturale (spatii pentru spectacole si biblioteci in aer liber, pavilioane cu utilizare flexibila sau cu diferite tematici), activitati sportive, alimentatie publica si comert limitate la arealele deja existente conform proiectului initial si care functioneaza in acest scop;<br>- se admit noi cladiri pentru cultura, sport, recreere si anexe cu conditia ca suprafata acestora insumata la suprafata construita existenta si mentionata la cea a circulatiilor de toate categoriile si a platformelor mineralizate sa nu depaseasca 15% din suprafata totala a parcului;<br>- cladirile si amenajarile pentru diferite activitati din parcurile si gradinile publice se admit cu conditia de a nu avea separari fizice care sa impuna interdictia liberei circulatii. |

Inventar de coordonate zone afectate prin PUZ coordonator S6

Inventar de coordonate zone M2 si V1a

Inventar de coordonate pe contur teren IE 207860

Parcela (Teren)

| Nr. Pct. | Coordonate pct.de contur X [m] | Y [m] | Lungimi laturi D(i,i+1) |
|---|---|---|---|
| CAD1 | 324720.479 | 579784.436 | 303.263 |
| CAD2 | 324421.170 | 579833.246 | 27.988 |
| CAD3 | 324416.222 | 579805.699 | 13.463 |
| CAD4 | 324429.472 | 579803.315 | 66.716 |
| CAD5 | 324417.656 | 579737.654 | 294.387 |
| CAD6 | 324708.374 | 579691.321 | 93.899 |

S(Teren)=27946mp P=799.715m

Parcela (ZonaM2)

| Nr. Pct. | Coordonate pct.de contur X [m] | Y [m] | Lungimi laturi D(i,i+1) |
|---|---|---|---|
| 61 | 324718.011 | 579784.947 | 75.671 |
| 62 | 324706.877 | 579699.770 | 2.269 |
| 63 | 324705.059 | 579698.412 | 120.735 |
| 64 | 324585.830 | 579717.421 | 19.257 |
| 65 | 324567.092 | 579721.861 | 3.289 |
| 66 | 324565.303 | 579724.621 | 26.941 |
| 67 | 324568.217 | 579751.404 | 42.335 |
| 68 | 324576.387 | 579803.029 | 6.008 |
| 69 | 324581.197 | 579807.150 | 138.581 |

S(ZonaM2)=12430mp

Parcela (ZonaV1a)

| Nr. Pct. | Coordonate pct.de contur X [m] | Y [m] | Lungimi laturi D(i,i+1) |
|---|---|---|---|
| 51 | 324550.226 | 579812.201 | 6.007 |
| 52 | 324553.884 | 579807.406 | 42.335 |
| 53 | 324545.504 | 579755.025 | 24.241 |
| 54 | 324540.504 | 579731.305 | 31.622 |
| 55 | 324509.067 | 579734.723 | 90.017 |
| 56 | 324420.173 | 579748.895 | 0.494 |
| 57 | 324419.699 | 579749.033 | 54.902 |
| 58 | 324429.423 | 579803.067 | 13.465 |
| 59 | 324416.216 | 579805.692 | 17.982 |
| 60 | 324421.169 | 579833.247 | 17.512 |

S(ZonaV1a)=10456,6mp

ZONA AFECTATA DE SUPRALARGIRI CF PUZ COORDONATOR S6

| Nr. Pct. | Coordonate pct.de contur X [m] | Y [m] | Lungimi laturi D(i,i+1) |
|---|---|---|---|
| CAD1 | 324720.479 | 579784.436 | 303.263 |
| CAD2 | 324421.170 | 579833.246 | 27.988 |
| CAD3 | 324416.222 | 579805.699 | 13.463 |
| CAD4 | 324429.472 | 579803.315 | 66.716 |
| CAD5 | 324417.656 | 579737.654 | 294.387 |
| CAD6 | 324708.374 | 579691.321 | 93.899 |
| 51 | 324550.226 | 579812.201 | 6.007 |
| 52 | 324553.884 | 579807.406 | 42.335 |
| 53 | 324545.504 | 579755.025 | 24.241 |
| 54 | 324540.504 | 579731.305 | 31.622 |
| 55 | 324509.067 | 579734.723 | 90.017 |
| 56 | 324420.173 | 579748.895 | 0.494 |
| 57 | 324419.699 | 579749.033 | 54.902 |
| 58 | 324429.423 | 579803.067 | 13.465 |
| 59 | 324416.216 | 579805.692 | 17.982 |
| 60 | 324421.169 | 579833.247 | 17.512 |
| 61 | 324718.011 | 579784.947 | 75.671 |
| 62 | 324706.877 | 579699.770 | 2.269 |
| 63 | 324705.059 | 579698.412 | 120.735 |
| 64 | 324585.830 | 579717.421 | 19.257 |
| 65 | 324567.092 | 579721.861 | 3.289 |
| 66 | 324565.303 | 579724.621 | 26.941 |
| 67 | 324568.217 | 579751.404 | 42.335 |
| 68 | 324576.387 | 579803.029 | 6.008 |
| 69 | 324581.197 | 579807.150 | 138.581 |

S afectat =5059,40mp

**INDICATORI URBANISTICI PROPUSI**

S parcela - initial = 36.026mp din acte
= 27.946mp din masuratori (dupa exproprieri conf. cf. cu nr. cad 207860)

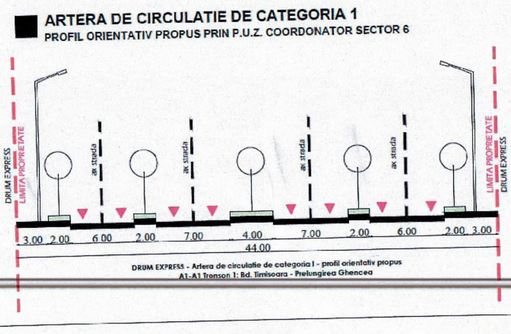
S teren afectat de supralargirea bulevardelor si strazilor cf. PUZ Coordonator S6, Bucuresti, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 278/2013 si H.C.G.M.B. nr. 02/2016 :
= 5059,40mp
[M2=2436,5mp; V1a=2022,5mp]

S teren rezultat dupa exproprieri si supralargirea bulevardelor strazilor prin PUZ Coordonator S6, Bucuresti, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 278/2013 si H.C.G.M.B. nr. 02/2016 :
M2 =12430,0 mp+V1a=10456,6mp = 22.886,6 mp TOTAL REZULTAT

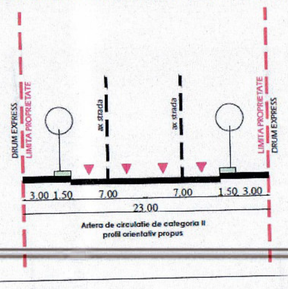
| INDICATORI URBANISTICI PROPUSI | PUZ SECTOR 6 UTR M2 | EXISTENT E | PROPUS P | TOTAL E+P |
|---|---|---|---|---|
| Suprafata teren (mp) | 0 | 22.886,6 mp | 12.430 mp | 12.430 mp |
| Suprafata construita(Sc) | 0 | 0 | 7.458 mp | 7.458 mp |
| Suprafata desfasurata (Sd) | 0 | 0 | 43.505 mp | 43.505 mp |
| C.U.T. | 3.5 (3.0+0.5) - calculat la parcela de 12.430p | 0 | 3.5 (3.0+0.5) - calculat la parcela de 12.430mp | 3.5 (3.0+0.5) - calculat la parcela de 12.430mp |
| P.O.T. | 70% | 0 | 60% | 60% |
| Rh maxim | P+14E | 0 | 2S+P+11E | 2S+P+11E |
| H cornisa (m) | – | 0 | – | – |
| H max (m) | 39 m | 0 | 39 m | 39 m |
| Spatii verzi pe sol natural(%) | 0 | 0 | 20% | 20% |
| Spatii verzi pe sol natural(mp) | 0 | 0 | 2.486 mp | 2.486 mp |
| Spatii verzi peste subsol(%) | 0 | 0 | 10% | 10% |
| Spatii verzi peste subsol(mp) | 0 | 0 | 1.243 mp | 1.243 mp |
| Suprafata totala spatii verzi(%) | 0 | 0 | 30% | 30% |
| Suprafata totala spatii verzi(mp) | 0 | 0 | 3.729 mp | 3.729 mp |
| Nr.unitati locative estimate | 0 | 0 | 300 | 300 |
| Nr.locuri de parcare estimate | 0 | 0 | 384 | 384 |
| Platforme pietonale,carosabile si parcaje(%) | 0 | 0 | 10% | 10% |
| Platforme pietonale,carosabile si parcaje(mp) | 0 | 0 | 1,243 mp | 1,243 mp |

| INDICATORI URBANISTICI PROPUSI | PUZ SECTOR 6 UTR V1a | EXISTENT E | PROPUS P | TOTAL E+P |
|---|---|---|---|---|
| Suprafata teren (mp) | 0 | 22.886,6 mp | 10.456,6 mp | 10.456,6 mp |
| Suprafata construita (Sc) | 0 | 0 | 1.254,79mp | 1.254,79 mp |
| Suprafata desfasurata (Sd) | 0 | 0 | 2.091,32 mp | 2.091,32 mp |
| C.U.T. | 0.2 | 0 | 0.2 | 0.2 |
| P.O.T. | 15% | 0 | 12% | 12% |
| Rh maxim | P+2E | 0 | 2S+P+2E | 2S+P+2E |
| H cornisa (m) | 0 | 0 | – | – |
| H max (m) | 0 | 0 | 11m | 11m |
| Spatii verzi pe sol natural(%) | 0 | 0 | 85% | 85% |
| Spatii verzi pe sol natural(mp) | 0 | 0 | 8.888,11 mp | 8.888,11 mp |
| Spatii verzi peste subsol(%) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Spatii verzi peste subsol(mp) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Suprafata totala spatii verzi(%) | 0 | 0 | 85% | 85% |
| Suprafata totala spatii verzi(mp) | 0 | 0 | 8.888,11 mp | 8.888,11 mp |
| Nr.unitati locative estimate | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Nr.locuri de parcare estimate | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Platforme pietonale,carosabile si parcaje(%) | 0 | 0 | 3% | 3% |
| Platforme pietonale,carosabile si parcaje(mp) | 0 | 0 | 313,69 mp | 313,89 mp |

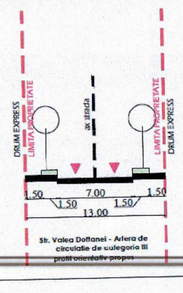
**ARTERA DE CIRCULATIE DE CATEGORIA 1**
PROFIL ORIENTATIV PROPUS PRIN P.U.Z. COORDONATOR SECTOR 6




**ARTERA DE CIRCULATIE DE CATEGORIA 2**
PROFIL ORIENTATIV PROPUS PRIN P.U.Z. COORDONATOR SECTOR 6




**ARTERA DE CIRCULATIE DE CATEGORIA 3**
PROFIL ORIENTATIV PROPUS PRIN P.U.Z. COORDONATOR SECTOR 6




ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA
Dinu - Alexandru POPESCU
PROIECTANT GENERAL

SOCIETATEA PROFESIONALA ARCHITECTURE S.R.L.

RUR Veturia Marta BULIE arhitect DEFG 6 5 6

| verific/expert: | nume: | semnatura: | referat/expertiza, nr. data : |
|---|---|---|---|
| PROIECTANT GENERAL: | SC RUBRICK ARCHITECTURE SRL<br>J2001005304/04 CUI: RO14012401<br>Str. Plantelor Nr. 16, sector 2- BUCURESTI<br>Tel:+40726114958, website: www.rubrick.ro, e-mail: office@rubrick.ro | | BENEFICIAR: S.C. URBAN HOME DEVELOPMENT S.R.L. |
| SPECIALITATE:urb. VETURIA-MARTA BULIE | | | URBANISM |
| specificatie: | nume: | semnatura: | SCARA 1:500 |
| SEF PROIECT: | arh. DINU POPESCU | | |
| PROIECTAT: | arh. DINU POPESCU | | DATA APR 2026 |
| DESENAT: | arh. DINU POPESCU | | |

PROIECT NR: 7/2023
FAZA P.U.D.
PLANSA NR: U3

CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI FUNCTIUNI COMERCIALE LA PARTER CU REGIM DE INATIME 2S+P+11E SI AMENAJARE PARC
Str. Drumul Valea Doftanei, Nr. 143-151, sector 6, Bucuresti

REGLEMENTARI URBANISTICE