



ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 6
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu – „**B-dul Timișoara nr. 6G**”, sector **6**, pentru **construire ansamblu cu funcțiune mixtă – rezidențială, birouri, servicii, comerț, hotel, cu regim de înălțime 2S+P+11E+12/13R, pe un teren în suprafață de 9.517 mp, proprietate privată persoană juridică**

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Sectorului 6 și Raportul de specialitate al Direcției Generale Arhitect Șef și Planificare Teritorială nr. 440 / 15.04.2025, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 6; Văzând Avizul tehnic nr. 80672/3/1/17.02.2025 din 15.04.2025 și Avizul Comisiei nr. 2 de Urbanism, Lucrări Publice și Protecția Mediului a Consiliului Local al Sectorului 6;

Ținând seama de prevederile:

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

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

Consiliul Local al Sectorului 6

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă Planul urbanistic de detaliu – „**B-dul Timișoara nr. 6G**”, sector **6**, pentru construire ansamblu cu funcțiune mixtă – rezidențială, birouri, servicii, comerț, hotel, cu regim de înălțime 2S+P+11E+12/13R, pe un teren în suprafață de 9.517 mp, proprietate privată persoană juridică.
- Art.2.** Prezenta documentație reprezintă regulament de urbanism și nu dă dreptul la construire.
- Art.3.** Prezenta documentație este valabilă 3 ani sau până la aprobarea unui plan urbanistic de detaliu cu alte prevederi ori până la aprobarea unei documentații de urbanism superioare care prevede modificarea/anularea acesteia.
- Art.4.** (1) Primarul Sectorului 6 și Direcția Generală Arhitect Șef și Planificare Teritorială vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei, conform competențelor.
(2) Comunicarea și aducerea la cunoștința publică se vor face, conform competențelor, prin grija Secretarului general al Sectorului 6.
- Art.5.** Prezenta hotărâre se poate contesta de cei interesați la instanța competentă în termenul prevăzut de lege.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Adina Nicolescu

CONTRASEMNEAZĂ

pentru legalitate conf. art. 243 alin. (1) lit. a)
din O.U.G. nr. 57/2019

Secretarul general al Sectorului 6,

Demirel Spiridon

Nr.: 150

Data: 03.07.2025



SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF ȘI PLANIFICARE TERITORIALĂ
COMPARTIMENTUL STUDII URBANISTICE ȘI SISTEMATIZARE URBANĂ

Către:

**CONSILIUL LOCAL SECTOR 6
COMISIA DE URBANISM, LUCRĂRI PUBLICE ȘI PROTECȚIA MEDIULUI**

Spre știință:

S.C. AFI GLOBAL PARK S.R.L.

B-dul Timișoara nr. 4A, et. 4, biroul nr. 1, sector 6, București

Ca urmare a solicitării privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu - „**B-dul Timișoara nr. 6G**”, sector **6**, pentru **construire ansamblu cu funcțiune mixtă – rezidențială, birouri, servicii, comerț, hotel, cu regim de înălțime 2S+P+11E+12/13R, pe un teren în suprafață de 9.517 mp, proprietate privată persoană juridică.**

În temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, ale Regulamentului General de Urbanism și având în vedere recomandările Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajare Teritoriu a Sectorului 6, se eliberează prezentul

AVIZ TEHNIC

Nr. **80672/3/1/17.02.2025** din **15.04.2025**

al Arhitectului Șef cu următoarele condiții:

P.O.T. propus = 40%; C.U.T. maxim* = 3,5 mp A.D.C./mp teren; Regim de înălțime: 2S+P+11E+E12/13 retrase; H maxim = 45,00 metri

Se avizează favorabil construirea unui ansamblu cu funcțiune mixtă – rezidențială, birouri, servicii, comerț, hotel, cu următorul regulament de construire: spre sud, spre b-dul Timișoara, cu preluarea alinierii clădirilor existente Afi Park 4 și Afi Park 5, respectiv la **8,60** metri față de limita de proprietate; spre est la minim **10,00** metri față de limita de proprietate; spre vest la **5,00** metri față de viitorul aliniament al străzii Sibiu; spre nord la minim **3,00** metri față de limita de proprietate.

STUDII APROBATE PE AMPLASAMENT:

P.U.Z. Coordonator Sector 6 – 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.

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

*** se raportează la suprafața totală a terenului, conform Declarației notariale autentificate sub nr. 424 din 14.04.2025, privind trecerea în domeniul public fără despăgubiri a suprafeței de teren afectate de circulațiile propuse prin P.U.Z. Coordonator Sector 6.**

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 A.D.C. pe parcela în cauză; se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri, cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor existente fără a fi afectate spațiile verzi existente; se mențin unitățile productive actuale cu condiția să nu fie poluante, să nu prezinte risc tehnologic sau să fie incomode prin traficul generat și să fie compatibile ca funcționare și aspect cu zona mixtă și a obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului București; se admit stații de întreținere auto și spălătorii cu capacitate de până la 5 posturi cu condiția obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului a Municipiului București; construcții provizorii de orice natură, inclusiv cele pentru organizarea de șantier pe durata existenței șantierului, cu respectarea legislației în vigoare; stații de alimentare cu carburanți cu condiția obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului București și cu condiția respectării prevederilor Normativului NP 004 din 2005 pentru proiectarea, executarea, exploatarea, dezafectarea și post-utilizarea stațiilor de distribuție carburanți la autovehicule și a H.C.G.M.B. nr. 120/2012 privind regimul de amplasare a stațiilor de distribuție a carburanților pentru alimentarea autovehiculelor în municipiul București.

P.O.T. maxim = 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).

Condiții de calcul a C.U.T. în cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, C.U.T. - se calculează având la baza suprafața terenului înainte de a fi făcut transferul către domeniul public, doar dacă proprietarul, în baza unui act notarial, își dă acordul trecerii în domeniul public a suprafeței de teren afectate fără a cere despăgubiri.

Elaborator P.U.D.: **S.C. DACRA STUDIO S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: **urb. Iulia R. Ș. ALEXANDRESCU**

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice anexată și vizată spre neschimbare.

Al doilea exemplar al documentației se păstrează în arhiva Serviciului Urbanism și Amenajare Teritoriu, Studii Urbanistice.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu prevederile art. 63, alin. (2), lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D..

Documentația tehnică pentru autorizarea lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. **460/54T** din **29.05.2024**, emis de Sectorul 6 al Municipiului București.

ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

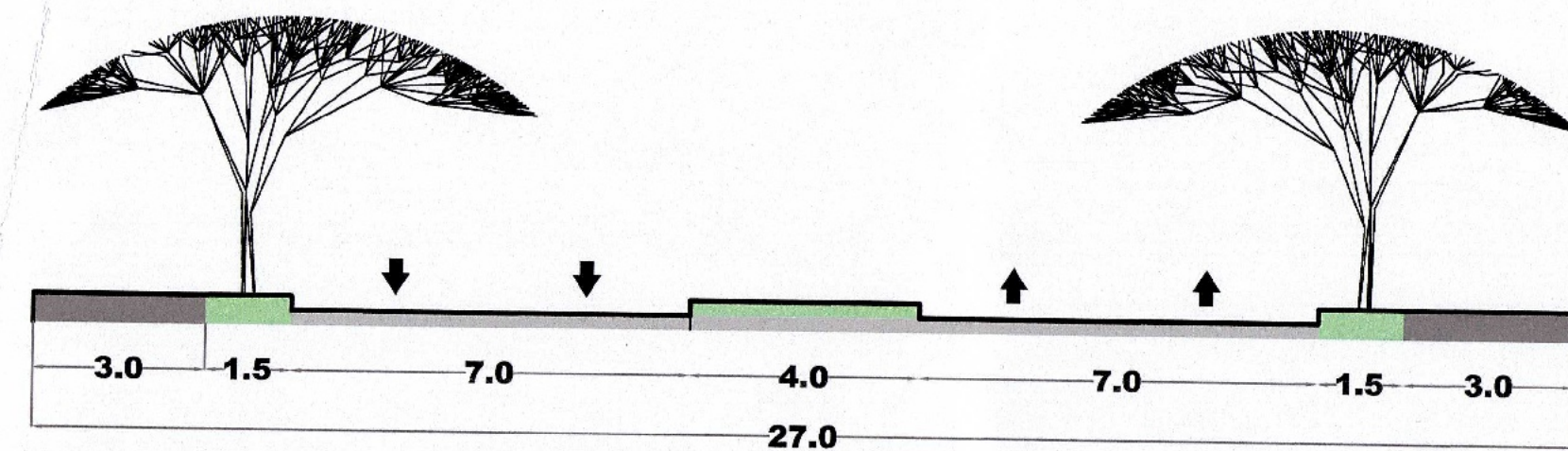
Director gen. adj.: **arh. Mihail Munteanu**

Șef serviciu: **ing. Adriana Gheorghe**

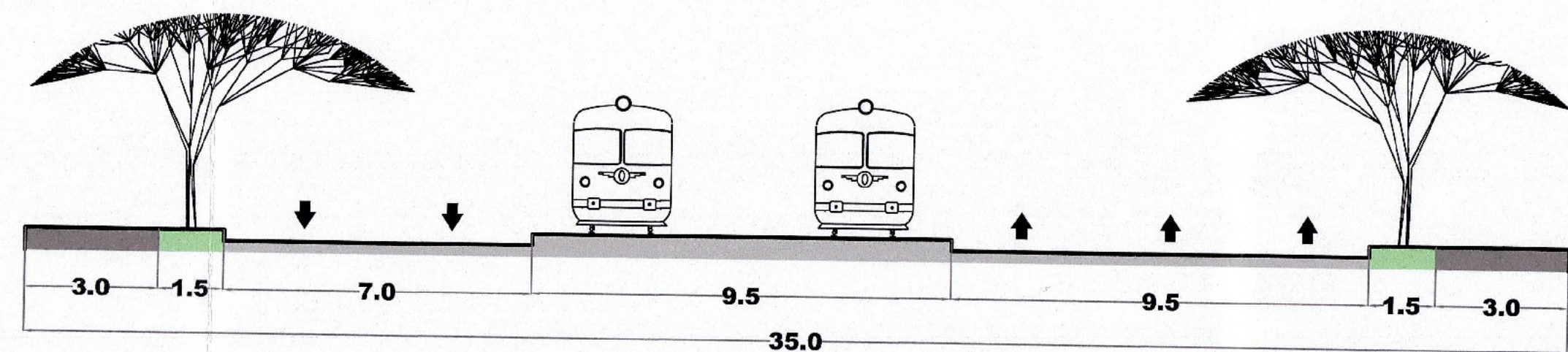
Întocmit – 3 ex.: **arh. Alina Ignat**

COMISIA TEHNICĂ DE URBANISM ȘI AMENAJARE TERITORIU

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



Profil reglementat strada Sibiu



Profil reglementat Bulevardul Timisoara

Centru comercial AFI
COTROCENI

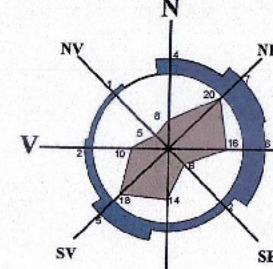
B-dul Timisoara
nr. 6G (fost 6A,6F)
P.U.D. Sector 6, Bucuresti

Construire ansamblu cu regim de inaltime 2S+P+11E+12/13R cu functiune mixta - rezidential, birouri, servicii, comert, hotel.

6. REGLEMENTARI URBANISTICE

LEGENDA

- Limita proprietate - teren care a generat PUD
- Limita parcele



ZONIFICARE FUNCTIONALA

- T2 - conform PUZ Sector 6
- M3 - conform PUZ Sector 6
- M2 - conform PUZ Sector 6
- S1 - conform PUZ Sector 6
- Centru Afi Cotroceni - Afi Park - reglementat prin documentatie de urbanism

CONSTRUCTII EXISTENTE:

- Constructii comert/servicii
- Constructii birouri
- Constructii educative
- Constructii administrative
- Constructii depozitare/ productie
- Constructii locale colective
- Constructii pozitionate orientativ confirm imagine satelit

CIRCULATII CONFORM PUZ sector 6/ aviz Comisia Tehnica de Circulatie nr. 17301/05.04.2019:

- Circulati carosabile
- Circulati pietonale
- Spatii verzi adiacente circulatiilor

REGLEMENTARI:

- Constructie propusa cu functiune mixta - rezidential, apart-hotel, comert si servicii.
- Limita balcoane
- *Se permite iesirea in consola a balcoanelor peste alinierea stradala pana la maxim 1.80m
- Limita subsol
- *Se va retrage minim 60cm fara de imobilul cu NC 215205 sau se va obtine acordul notarial de alipire
- Limita retragere etaj 12 si 13
- Limita retragere etaj 13
- Aliniere stradala
- Spatiu verde sol natural
- Spatiu verde peste subsol
- *Amplasarea spatiilor verzi este informativa, pozitia definitiva a acestora se va stabili la etapa DTAC, cu obligatia mentinerii procentajului reglementat.
- Retrageri minime obligatorii fata de limitele de proprietate
- Acces carosabil
- Acces pietonal

UTR M2

P.O.T max =70%

C.U.T max = 3.5 adc/mp

Rh max= P+14E

H max- 45m

BILANT TERITORIAL:

COORDONATE STEREO 70:

UTR M2

P.O.T max =70%

C.U.T max = 3.5 adc/mp

Rh max= P+14E

H max- 45m

BILANT TERITORIAL:

COORDONATE STEREO 70:

UTR M2

P.O.T max =70%

C.U.T max = 3.5 adc/mp

Rh max= P+14E

H max- 45m

BILANT TERITORIAL:

COORDONATE STEREO 70:

UTR M2

P.O.T max =70%

C.U.T max = 3.5 adc/mp

Rh max= P+14E

H max- 45m

BILANT TERITORIAL:

COORDONATE STEREO 70:

UTR M2

P.O.T max =70%

C.U.T max = 3.5 adc/mp

Rh max= P+14E

H max- 45m

BILANT TERITORIAL:

COORDONATE STEREO 70:

UTR M2

P.O.T max =70%

C.U.T max = 3.5 adc/mp

Rh max= P+14E

H max- 45m

BILANT TERITORIAL:

COORDONATE STEREO 70:

UTR M2

P.O.T max =70%

C.U.T max = 3.5 adc/mp

Rh max= P+14E

H max- 45m

BILANT TERITORIAL:

COORDONATE STEREO 70:

UTR M2

P.O.T max =70%

C.U.T max = 3.5 adc/mp

Rh max= P+14E

H max- 45m

BILANT TERITORIAL:

COORDONATE STEREO 70:

UTR M2

P.O.T max =70%

C.U.T max = 3.5 adc/mp

Rh max= P+14E

H max- 45m

BILANT TERITORIAL:

COORDONATE STEREO 70:

UTR M2

P.O.T max =70%

C.U.T max = 3.5 adc/mp

Rh max= P+14E

H max- 45m

BILANT TERITORIAL:

COORDONATE STEREO 70:

UTR M2

P.O.T max =70%

C.U.T max = 3.5 adc/mp

Rh max= P+14E

H max- 45m

BILANT TERITORIAL:

COORDONATE STEREO 70:

UTR M2

P.O.T max =70%

C.U.T max = 3.5 adc/mp

Rh max= P+14E

H max- 45m

BILANT TERITORIAL:

COORDONATE STEREO 70:

UTR M2

P.O.T max =70%

C.U.T max = 3.5 adc/mp

Rh max= P+14E

H max- 45m

BILANT TERITORIAL:

COORDONATE STEREO 70:

UTR M2

P.O.T max =70%

C.U.T max = 3.5 adc/mp

Rh max= P+14E

H max- 45m

BILANT TERITORIAL:

COORDONATE STEREO 70:

UTR M2

P.O.T max =70%

C.U.T max = 3.5 adc/mp

Rh max= P+14E

H max- 45m

BILANT TERITORIAL:

COORDONATE STEREO 70:

UTR M2

P.O.T max =70%

C.U.T max = 3.5 adc/mp

Rh max= P+14E

H max- 45m

BILANT TERITORIAL:

COORDONATE STEREO 70:

UTR M2

P.O.T max =70%

C.U.T max = 3.5 adc/mp

Rh max= P+14E

H max- 45m

BILANT TERITORIAL:

COORDONATE STEREO 70:

UTR M2

P.O.T max =70%

C.U.T max = 3.5 adc/mp

Rh max= P+14E

H max- 45m

BILANT TERITORIAL:

COORDONATE STEREO 70:

UTR M2

P.O.T max =70%

C.U.T max = 3.5 adc/mp

Rh max= P+14E

H max- 45m

BILANT TERITORIAL:

COORDONATE STEREO 70:

UTR M2

P.O.T max =70%

C.U.T max = 3.5 adc/mp

Rh max= P+14E

H max- 45m

BILANT TERITORIAL:

COORDONATE STEREO 70:

UTR M2

P.O.T max =70%

C.U.T max = 3.5 adc/mp

Rh max= P+14E

H max- 45m

BILANT TERITORIAL:

COORDONATE STEREO 70:

UTR M2

P.O.T max =70%

C.U.T max = 3.5 adc/mp

Rh max= P+14E

H max- 45m

BILANT TERITORIAL:

COORDONATE STEREO 70:

UTR M2

P.O.T max =70%

C.U.T max = 3.5 adc/mp

Rh max= P+14E

H max- 45m

BILANT TERITORIAL:

COORDONATE STEREO 70:

UTR M2

P.O.T max =70%

C.U.T max = 3.5 adc/mp

Rh max= P+14E

H max- 45m

BILANT TERITORIAL:

COORDONATE STEREO 70:

UTR M2

P.O.T max =70%

C.U.T max = 3.5 adc/mp

Rh max= P+14E

H max- 45m

BILANT TERITORIAL:

COORDONATE STEREO 70:

UTR M2

P.O.T max =70%

C.U.T max = 3.5 adc/mp

Rh max= P+14E

H max- 45m

BILANT TERITORIAL:

COORDONATE STEREO 70:

UTR M2

P.O.T max =70%

C.U.T max = 3.5 adc/mp

Rh max= P+14E

H max- 45m

BILANT TERITORIAL:

COORDONATE STEREO 70:

UTR M2

P.O.T max =70%

C.U.T max = 3.5 adc/mp

Rh max= P+14E

H max- 45m

BILANT TERITORIAL:

COORDONATE STEREO 70:

UTR M2

P.O.T max =70%

C.U.T max = 3.5 adc/mp

Rh max= P+14E

H max- 45m

BILANT TERITORIAL:

COORDONATE STEREO 70:

UTR M2

P.O.T max =70%

C.U.T max = 3.5 adc/mp

Rh max= P+14E

H max- 45m

BILANT TERITORIAL:

COORDONATE STEREO 70:

UTR M2

P.O.T max =70%

C.U.T max = 3.5 adc/mp

Rh max= P+14E

H max- 45m

BILANT TERITORIAL:

COORDONATE STEREO 70:

UTR M2

P.O.T max =70%

C.U.T max = 3.5 adc/mp

Rh max= P+14E

H max- 45m

BILANT TERITORIAL:

COORDONATE STEREO 70:

UTR M2

P.O.T max =70%

C.U.T max = 3.5 adc/mp

Rh max= P+14E

H max- 45m

BILANT TERITORIAL:

COORDONATE STEREO 70:

UTR M2

P.O.T max =70%

C.U.T max = 3.5 adc/mp

Rh max= P+14E

H max- 45m

BILANT TERITORIAL:

COORDONATE STEREO 70:

UTR M2

P.O.T max =70%

C.U.T max = 3.5 adc/mp

Rh max= P+14E

H max- 45m

BILANT TERITORIAL:

COORDONATE STEREO 70:

UTR M2

P.O.T max =70%

C.U.T max = 3.5 adc/mp

Rh max= P+14E

H max- 45m

BILANT TERITORIAL:

COORDONATE STEREO 70:

UTR M2

P.O.T max =70%

C.U.T max = 3.5 adc/mp

Rh max= P+14E

H max- 45m

BILANT TERITORIAL:

COORDONATE STEREO 70:

UTR M2

P.O.T max =70%

C.U.T max = 3.5 adc/mp

Rh max= P+14E

H max- 45m</