



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:

str. Nicodim nr. 22, sector 6, București

Ca urmare a solicitării privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu - „**Str. Nicodim nr. 22**”, sector **6**, pentru **construire locuință unifamilială cu regim de înălțime P+1E, pe un teren în suprafață de 185 mp, proprietate privată persoană fizică.**

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

AVIZ TEHNIC

Nr. **40537/5/8/16.06.2025** din **09.10.2025**

al Arhitectului Șef cu următoarele condiții:

P.O.T. propus = 46,68%; C.U.T. maxim = 3,00 mp A.D.C./mp teren; Regim de înălțime: P+1E; H maxim = 11,00 metri

Se avizează favorabil construirea unui imobil cu funcțiunea de locuință unifamilială, cu următorul regulament de construire: spre strada Nicodim la **3,00** metri față de aliniament; spre stânga la minim **3,50** metri față de limita de proprietate; spre spate pe limita de proprietate; spre dreapta parțial pe limita de proprietate și parțial la minim **5,00** 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.

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.

Elaborator P.U.D.: **S.C. ARIA 42 STUDIO S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: **arh. Timur V. MIHĂILESCU**

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. **1196/8N** din **10.12.2024**, 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 Cocheci, arh. Adrian Luca, arh. Bogdan Brănescu, arh. Șerban Marinescu, arh. Mircea Silviu Chira, arh. Bogdan Bobic, arh. urb. Cristian Moscu

ROMÂNIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1196/8H din 10.12 2024

ÎN SCOPUL: demolare C1 și C2, construire locuință unifamilială P+1E, împrejmuire teren, racordare și branșare la utilități.

Ca urmare a Cererii adresate de _____ cu domiciliul / sediul în județul _ _ , municipiul / orașul / comuna București, satul / sectorul 6, cod poștal _ _ , str. Nicodim nr. 22, bloc _ _ , scara _ _ , etaj _ _ , ap. _ _ , telefon / fax _ _ , e-mail _ _ , înregistrată la nr. 81761 din 14.11.2024,

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul București, sectorul 6, cod poștal _ _ , str. Nicodim nr. 22, 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-cumpărare autentificat de notarul public Alexandru Buje sub nr. 475/02.10.2024 - intabulat în Cartea funciară nr. 247792 cu Încheierea nr. 103169/08.10.2024 (convenție), _____ deține imobilul (construcție - număr cadastral 247792-C1, anexă - număr cadastral 247792-C2 și teren în suprafață de 185 mp, număr cadastral 247792) situat în str. Nicodim nr. 22.

Accesul la imobil se realizează din artera de circulație str. Nicodim - face parte din categoria domeniu public al municipiului București administrat de A.D.P. D.U. Sector 6.

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: construcții și teren în suprafață de 185 mp.

Se solicită: demolare C1 și C2, construire locuință unifamilială P+1E, împrejmuire teren, racordare și branșare la utilități.

Destinația: conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, imobilul este situat în zona M2 - subzonă mixtă cu clădiri situate 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 terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) 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.

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

3. REGIMUL TEHNIC

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

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

Se permite construirea unui imobil cu funcțiunea de locuință unifamilială în baza elaborării și aprobării unui **Plan urbanistic de detaliu (P.U.D.)**, care va detalia cel puțin: modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate, retragerile față de limitele laterale și posterioară ale parcelei, procentul de ocupare al terenului și modul de ocupare, accesul auto și pietonal, conformarea arhitectural - volumetrică, conformarea spațiilor publice.

P.O.T. maxim = 70%; **C.U.T.** maxim = 3,0 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.

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

Realizarea unei construcții noi va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de **cel puțin 20%** din suprafața totală a parcelei afectată proiectului și de respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 304/2009 privind aprobarea Normelor de protecție a spațiilor verzi pe teritoriul municipiului București.

În cazul tăierii unui arbore se vor planta în compensare alți 10 arbori pe terenul propriu, iar în cazul în care nu există această posibilitate, plantarea se va executa pe o suprafață de teren indicată de către Administrația Lacuri Parcuri și Agrement București sau de Primăria Sectorului 6. Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore, se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul propriu sau în spațiile plantate publice din proximitate.

Se permite împrejmuirea terenului astfel: împrejuririle spre stradă sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o înălțime de maxim 2,00 metri și cu un soclu opac de 0,60 metri; în toate cazurile se va asigura perceperea de către trecător a fațadei cu vedere la stradă - se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejuririlor; împrejuririle limitelor laterale și posterioare vor fi opace cu înălțimi de 2,50 metri.

Sistemul constructiv va respecta normele în vigoare. Scurgerea apelor pluviale și organizarea executării lucrărilor se vor realiza în incintă. Parcarea și gararea se vor realiza conform prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006.

Execuția lucrărilor se va face cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 120/2010: executantul și beneficiarul lucrărilor au obligația de a asigura spălarea și curățarea vehiculelor și/sau a utilajelor înainte de ieșirea pe căile publice, prelate pentru transportul materialelor de construcții sau deșeuri provenite din construcții și desființări, să nu abandoneze sau să depoziteze deșeuri provenite din construcții și/sau demolări pe domeniul public sau privat.

• **Notă (1):** Conform Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare art. 8, alin. (4): În situația în care în locul construcțiilor demolate solicitantul va construi o nouă construcție se eliberează o singură autorizație de construcție în care se indică și se aprobă atât demolarea construcției vechi, cât și construirea celei noi. În acest caz se percepe doar taxa în vederea construirii.

Notă (2): În vederea autorizării lucrărilor de branșamente și racorduri executate pe domeniul public/privat se vor depune cereri separate pentru emiterea certificatelor de urbanism, pentru fiecare utilitate cu materializarea pe planuri a investițiilor solicitate. Dacă lucrările de branșare/racordare se execută integral pe domeniul public acestea se vor aviza/autoriza de administratorul domeniului public.

Notă (3): Conform Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, republicată, pe lângă aplicarea cerințelor minime de performanță energetică a clădirilor noi/clădirilor existente supuse unor lucrări de renovare majoră (definită conform legii), în cadrul D.T.A.C. se va întocmi de către proiectant și integra un studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic, funcțional și al mediului înconjurător a utilizării unor sisteme alternative de înaltă eficiență energetică dacă acestea există.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru: elaborarea documentației de urbanism (P.U.D.) și obținerea autorizației de construire.

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE ȘI
NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII**

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții – de construire/de desființare – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI
Aleea Lacul Morii nr. 1, sector 6, București

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

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

☒ **D.T.A.C.**

☒ **D.T.O.E.**

☒ **D.T.A.D.**

- d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1. avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

- ☒ alimentare cu apă - S.C. Apa Nova București S.A.
☒ canalizare - S.C. Apa Nova București S.A.
☒ alimentare cu energie electrică - S.C. Rețele Electrice Muntenia S.A.
☐ alimentare cu energie termică
☒ gaze naturale - S.C. Distrigaz Sud Rețele S.R.L.
☒ telefonizare - S.C. Orange România S.A.
☒ salubritate - operator autorizat
☐ transport urban

Alte avize / acorduri:

☒ aviz de conformitate

d.2. avize și acorduri privind:

- ☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☐ sănătatea populației

d.3. avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

d.4. studii de specialitate (1 exemplar original): ☒ P.U.D. aprobat conform legislației în vigoare; ☒ expertiză tehnică întocmită de expert tehnic atestat; ☒ 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 autorității competente pentru protecția mediului (copie);

- f) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): aviz de conformitate, timbru de arhitectură, autorizație de construire.

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

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,

CIPRIAN CIUCU

DEMIREL SPIRIDON



ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

Director gen. adj.: arh. Mihail Munteanu
Șef serviciu: ing. Adriana Gheorghe
Întocmit - 2 ex.: cons. Ioana-Alexandra Ștefan

Achitat taxa de 7,00 lei, conform O.P. nr. - din 07.11.2024
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 16.12.2024

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 _____ 2024

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,

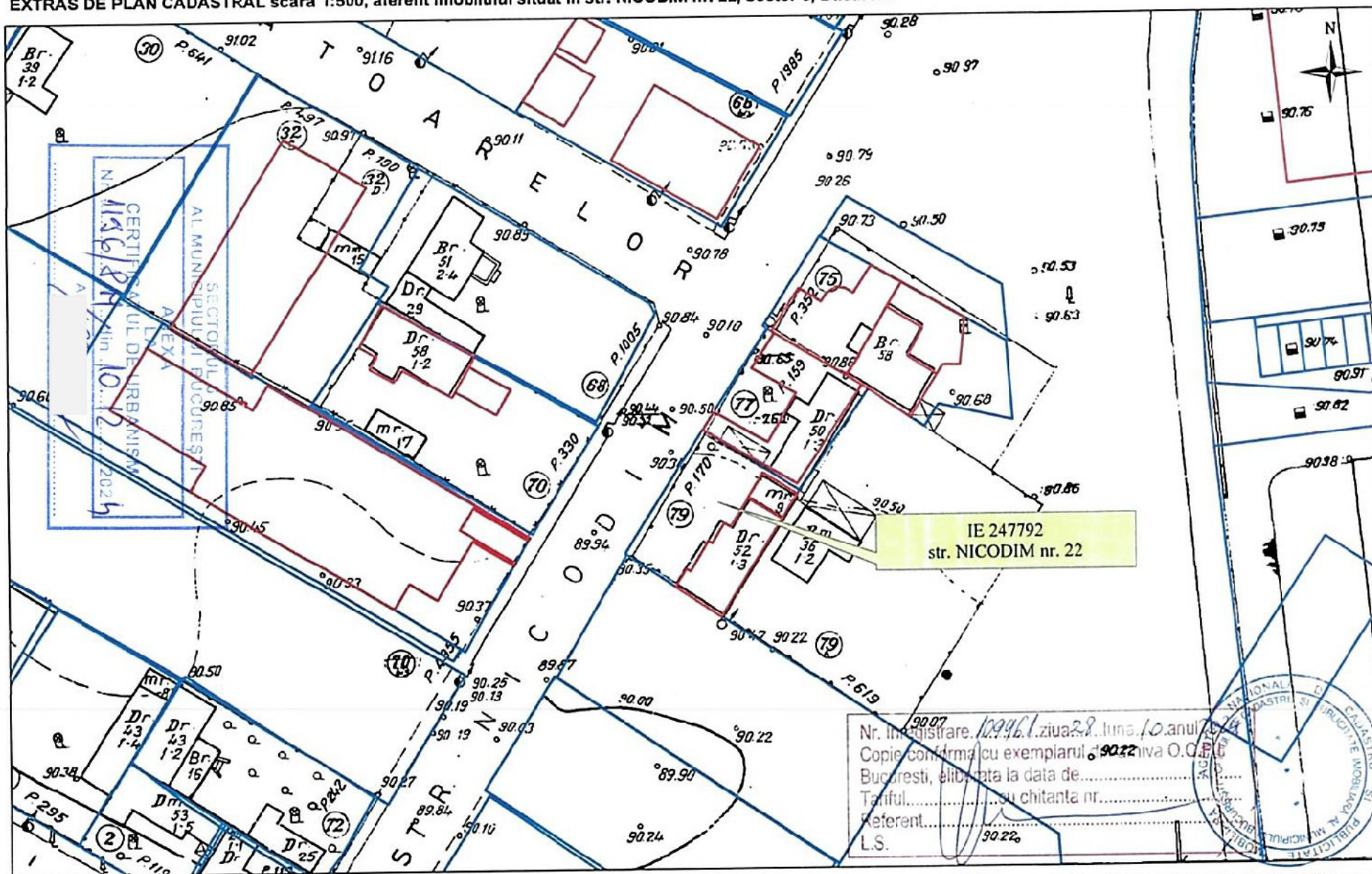
Data prelungirii valabilității: _____

Achitat taxa de _____ lei, conform O.P./Chitanței nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.

Nr. înreg. 81761 din 14.11.2024

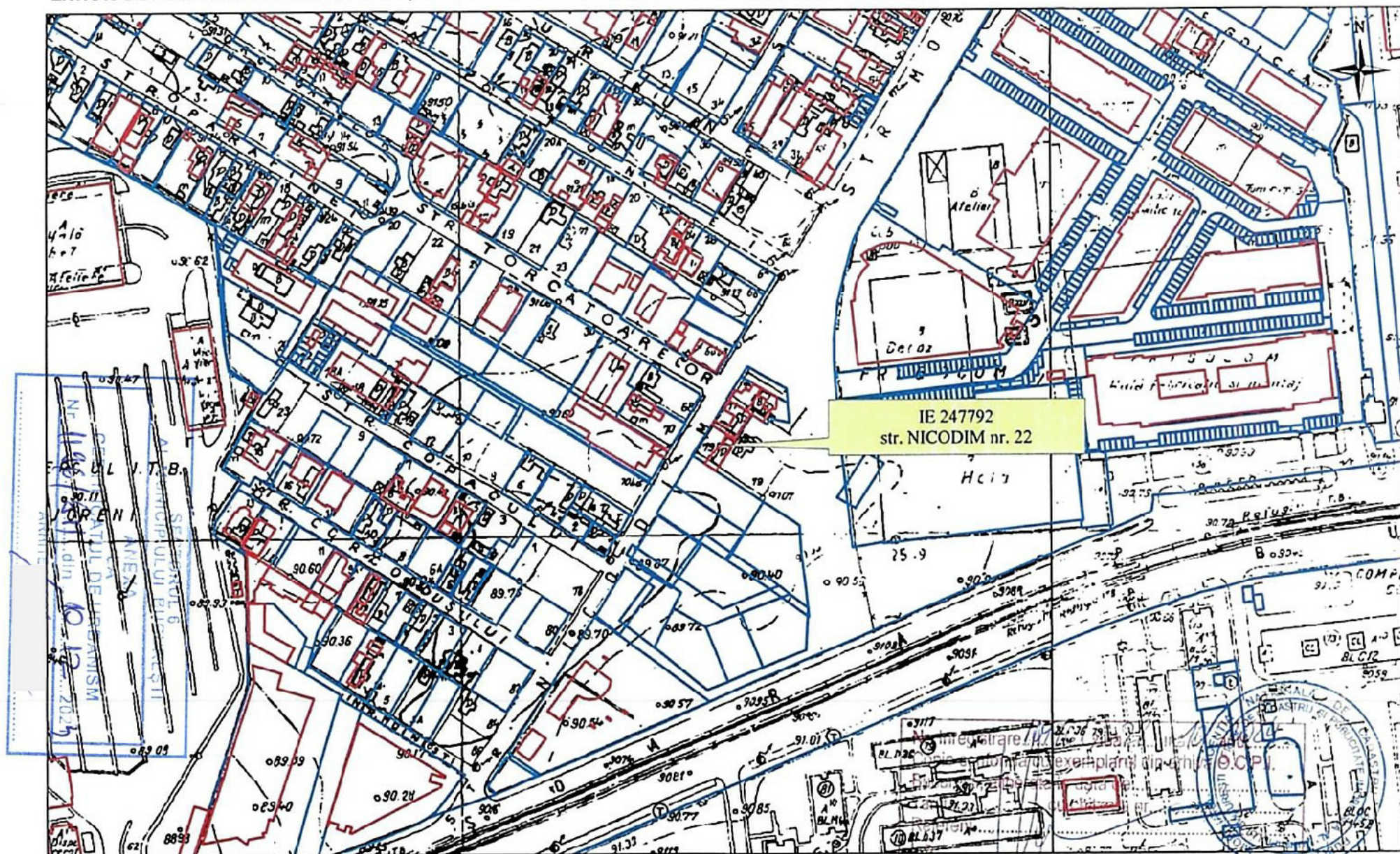
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL scara 1:500, aferent imobilului situat in str. NICODIM nr. 22, sector 6, Bucuresti



- Documentatii cadastrale avizate
- Constructii introduse in sistemul integrat de cadastru si carte funciara

OCPI Bucuresti, B-dul. Expozitiei nr.1A, Sector 1, Bucuresti
Data:2024
Intocmit: Vlad VOINEA

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL scara 1:2000, aferent imobilului situat in str. NICODIM nr. 22, 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:2024
 Intocmit: Vlad VOINEA



MEMORIU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+1E

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU
STR. NICODIM, NR. 22,
SECTORUL 6, BUCUREȘTI**

**ELABORATOR
S.C. ARIA 42 STUDIO S.R.L.**

**DATA
IUNIE 2025**

FOAIE DE CAPĂT

DENUMIREA LUCRĂRII:

Elaborare documentație de urbanism P.U.D.
-CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+1E
-str. NICODIM, NR. 22, SECTOR 6, BUCUREȘTI

BENEFICIAR:
PROIECT NR.:

1/2025

DATA:

IUNIE 2025

ELABORATOR:
S.C. ARIA 42 STUDIO S.R.L.

București | Sector 2 | Strada Austrului | Nr. 42

ÎNTOCMIT:
arh. urb. Timur MIHĂILESCU
urb. Ioana-Ramona ZANFIR
arh. Gabriela ȘOPTĂREANU
urb. Sergiu – Mihai BANCIU – CALU
stud. urb. Daiana Valentina VOICU


CUPRINS

CAPITOL 1	INTRODUCERE	4
1.1.	Date de recunoaștere a documentației	4
1.2.	Obiectul lucrării	4
CAPITOL 2	ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	4
2.1.	Concluzii din documentații deja elaborate	4
2.2.	Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public Error! Bookmark not defined.	
CAPITOL 3	SITUAȚIE EXISTENTĂ	5
3.1.	Accesibilitatea la căile de comunicație	5
3.2.	Suprafața ocupată, limite și vecinătăți	5
3.3.	Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere	5
3.4.	Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic	5
3.5.	Destinația clădirilor	5
3.6.	Tipuri de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor	6
3.7.	Accidente de teren	6
3.8.	Analiza fondului construit existent	6
3.9.	Echipare existentă	6
CAPITOL 4	REGLEMENTARE	7
4.1.	Obiectivele noi solicitate prin tema-program	7
4.2.	Funcționalitate, amplasarea și conformarea construcțiilor	7
4.3.	Principii de compoziție	8
4.4.	Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale (profituri transversale caracteristice)	8
4.5.	Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei	8
4.6.	Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi	9
4.7.	Procentul de ocupare a terenurilor	10
4.8.	Coeficientul de utilizare a terenurilor	10
4.9.	Regimul de construire	10
4.10.	Bilanț teritorial	10
4.11.	Asigurarea utilităților	11
CAPITOL 5	CONCLUZII	12

CAPITOL 1 INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRĂRII:	Elaborare documentație de urbanism P.U.D. -CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+1E -str. NICODIM, NR. 22, SECTOR 6, BUCUREȘTI
BENEFICIAR:	
PROIECTANT GENERAL:	S.C. ARIA 42 STUDIO S.R.L. București Sector 2 Strada Austrului Nr. 42
DATA ELABORĂRII:	IUNIE 2025



1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație servește la stabilirea regulilor de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora pe terenul cu o suprafață de 185,00 mp care a generat P.U.D. - ul, situat în București, Sector 6, Str. Nicodim, nr.22, nr. cad. 247792, aparținând d-lui Negrilă Mihai.

Pe zona care face obiectul studiului, se propune demolarea construcțiilor existente C1 și C2. Construcția nou propusă va adăposti funcțiunea de locuință cu un regim final de P+1E. Realizarea obiectivelor propuse este justificată din următoarele puncte de vedere:

- Locuința proiectată răspunde cerințelor actuale de confort, siguranță și eficiență, fiind destinată uzului permanent al unei familii.
- Propunerea este compatibilă cu funcțiunea dominantă a zonei, respectă regimul de înălțime și indicatorii urbanistici specifici (POT, CUT, retrageri).
- Terenul permite amplasarea construcției în condiții optime, iar infrastructura existentă asigură posibilitatea racordării la rețelele edilitare.
- Soluția propusă urmărește integrarea armonioasă în contextul construit, cu respectarea caracterului arhitectural al zonei.
- Terenul dispune de acces din strada Nicodim.

Zona se află în intravilan. Conform **P.U.Z. Coordonator Sector 6** aprobat 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, imobilul este situat în zona M2 – subzonă mixtă cu clădiri situate în afara limitelor zonei protejate având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri, cu accente înalte. Categoria de folosință actuală a terenului este de curți construcții.

CAPITOL 2 ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Terenul care face obiectul prezentului studiu este amplasat în intravilanul Municipiului București.

Conform reglementărilor urbanistice din **P.U.Z. Coordonator Sector 6**, imobilul se încadrează în zona **M2 – subzonă mixtă**, destinată clădirilor situate în afara zonelor protejate, cu regim de construire **continuu sau discontinuu** și cu **înălțimi maxime admise de P+14 niveluri**, cu posibilitatea realizării unor accente înalte.

2.2. Concluzii din documentațiile elaborate concomitent cu P.U.D.

Nu este cazul.

CAPITOL 3 SITUAȚIE EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Accesul pietonal și carosabil către terenul care a generat documentația P.U.D. se realizează din strada Nicodim, arteră ce face parte din domeniul public al Municipiului București și se află în administrarea A.D.P.D.U. Sector 6.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Potrivit Extrasului de Carte Funciară nr. 247792, terenul analizat prin prezenta documentație de Plan Urbanistic Detaliu are o formă regulată și o suprafață de 185,00 mp conform actului de vânzare cumpărare autentificat prin încheiere de autentificare nr. 475 din 02.10.2024, respectiv 185,29 mp conform măsurătorilor. Acesta este situat în Municipiul București, Sector 6, pe strada Nicodim, nr. 22, nr. cad. 247792, fiind delimitat de următoarele repere:

- Nord-Vest – drum de acces, strada Nicodim;
- Sud-Est – proprietate privată cu acces din strada Moinești;
- Nord-Est – proprietate privată, număr cadastral 207504;
- Sud-Vest – proprietate privată, număr cadastral 207477.

Terenul se află în intravilanul Municipiului București, în conformitate cu reglementările urbanistice în vigoare.

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Pe terenul analizat sunt edificate două construcții existente:

- **Construcția nr. 1**, identificată cu numărul cadastral **247792-C1**, are destinația de locuință, cu o suprafață construită la sol de 59,10 mp și regim de înălțime P (parter);
- **Construcția nr. 2**, identificată cu numărul cadastral **247792-C2**, are destinația de anexă – magazie, cu o suprafață construită la sol de 12,70 mp și regim de înălțime P (parter).

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona este caracterizată preponderent de construcții cu funcțiune rezidențială, având un regim de înălțime redus și o stare generală bună de întreținere.

3.5. Destinația clădirilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona: Zona se află în intravilanul municipiului București. Categoria de folosință a terenul fiind curți-construcții. Potrivit P.U.Z. Coordonator Sector 6, terenul se află în totalitate în intravilanul municipiului București.

Relaționări între funcțiuni: Conform P.U.Z. Coordonator Sector 6 zona se află în subzona M2 – subzonă mixtă cu clădiri situate în afara limitelor zonei protejate având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri, cu accente înalte.

3.6. Tipuri de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor

Pentru zona propusă în suprafața de 185,00 mp din acte și 185,29 mp din măsurători s-au identificat următoarele tipuri de proprietate asupra terenurilor:

- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice (lot pe care urmează să fie amplasată locuința unifamilială).

3.7. Concluziile studiului geotehnic

Pe baza informațiilor din teren și al rezultatelor de laborator efectuate, terenul de fundare din amplasamentul investigat se încadrează în categoria terenurilor dificile pentru fundare pe adâncimea investigată prin foraj (7m)/ fiind caracterizată printr-un material sensibil la umezire (PSU), conform NP 074/2022 [1], tabelul A.3: Condiții de terenuri dificile/ nr. crt. 4 Pământuri sensibile la umezire/ definite conform normativului NP 125/2010 [16].

Adâncimea de îngheț în zona amplasamentului investigat este de 0.80 – 0.90 m de la suprafața terenului, fapt ce recomandă ca adâncimea minimă de fundare să depășească adâncimea de îngheț.

Totodată, se va avea în vedere faptul că stratul de argilă prăfoasă interceptat în cadrul Orizontului litologic 1 - loess), prezintă caracteristicile pământurilor a căror structură și comportare mecanică se modifică substanțial și ireversibil în contact cu apa, denumite „pământuri sensibile la umezire – PSU”.

3.8. Accidente de teren

În urma analizei realizate la nivelul municipiului, pe baza informațiilor furnizate de Comisia Municipală pentru apărare împotriva inundațiilor și alunecărilor de teren, s-a constatat că:

- nu sunt identificate zone cu potențial risc de alunecări de teren.

3.9. Adâncimea apei subterane

În timpul execuției forajului geotehnic, nu a fost interceptată apă subterană.

3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei

Conform SR 11100/1-93 „Zonare seismică – Macrozonarea Teritoriului României” [6], amplasamentul studiat este încadrat în zona de macroseismicitate 81, pe scara MSK (unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani).

3.11. Analiza fondului construit existent

Fondul construit existent este alcătuit preponderent din locuințe individuale cu regim de înălțime redus, imobilele aflându-se, în general, într-o stare tehnică bună spre medie.

3.12. Echipare existentă

Alimentarea cu apă potabilă

Amplasamentul studiat beneficiază de racord la rețeaua publică de alimentare cu apă potabilă.

Canalizarea apelor uzate menajere

Zona dispune, în prezent, de rețea publică de canalizare pentru preluarea apelor uzate menajere.

Alimentarea cu energie termică

În zona analizată nu există rețea centralizată de distribuție a agentului termic.

Alimentarea cu gaze naturale

Amplasamentul nu este deservit de rețea de alimentare cu gaze naturale.

Alimentarea cu energie electrică

Zona este racordată la Sistemul Energetic Național prin intermediul stațiilor de transformare locale.

Iluminat public

Rețeaua de iluminat public este prezentă în zonele centrale ale localităților, utilizând corpuri de iluminat cu lămpi de mercur sau sodiu, montate pe stâlpi de joasă tensiune.

Telecomunicații

Municipiul București este deservit de rețele de telecomunicații care asigură legături urbane, interurbane și internaționale. În zona amplasamentului analizat nu sunt prezente rețele de telecomunicații aeriene sau subterane.

CAPITOL 4 REGLEMENTARE

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Alegerea criteriilor pentru amplasamentul studiat:

Criterii avute în vedere pentru amplasarea viitorului ansamblu au fost:

- Terenul se află în intravilanul municipiului București, într-o zonă aflată în dezvoltare predominant rezidențială;
- Zona este echipată edilitar, beneficiind de rețele de alimentare cu energie electrică, apă, canalizare și telecomunicații;
- Accesibilitatea rutieră este favorabilă, terenul fiind amplasat în proximitatea unor artere importante de circulație;
- Drumurile de incintă sunt amenajate, iar accesul direct se realizează facil din strada Nicodim.

Oportunitatea investiției

Terenul analizat este reglementat prin P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 278/2013, cu modificările și completările ulterioare aduse prin H.C.G.M.B. nr. 293/2013 și H.C.G.M.B. nr. 2/2016. Conform acestor reglementări, amplasamentul se află în subzona M2 – zonă mixtă, caracterizată prin clădiri situate în afara zonelor protejate, cu regim de construire continuă sau discontinuu și înălțimi maxime admise de P+14 niveluri, inclusiv cu posibilitatea realizării de accente înalte.

Prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) se propune reglementarea unui teren cu suprafața de 185,00 mp (conform măsurătorilor: 185,29 mp), având ca obiect:

- Demolarea construcțiilor existente (C1 și C2);
- Construirea unei locuințe unifamiliale cu regim de înălțime P+1E;
- Împrejmuirea terenului;
- Racordarea și branșarea la rețelele edilitare existente.

4.2. Funcționalitate, amplasarea și conformarea construcțiilor

Prezenta documentație are ca obiect desființarea construcțiilor existente C1 și C2 și edificarea unei locuințe unifamiliale cu regim de înălțime P+1E. Funcțiunea propusă este rezidențială – locuință individuală, compatibilă cu reglementările urbanistice aplicabile zonei.

Accesul pietonal și carosabil la imobil se va realiza din strada Nicodim, care face legătura cu rețeaua stradală existentă. Amplasarea construcției pe parcelă va respecta retragerile minime

prevăzute de reglementările locale, iar volumul propus va fi armonizat cu specificul zonei și dimensiunile terenului.

4.3. Principii de compoziție

Din punct de vedere compozițional, volumul propus al locuinței va fi amplasat spre latura sud-vestică a parcelei, urmărind parțial linia calcanului existent și fiind ulterior retras la minimum 5,00 m, în conformitate cu principiile de aliniere și integrare în contextul imediat.

Față de limita de proprietate nord-vestică, clădirea va fi amplasată la o distanță de 3,00 m, în timp ce pe latura sud-estică se va situa direct pe limită (0,00 m), conform reglementărilor privind construcțiile în regim de calcan. Pe latura nord-estică, distanța față de vecinătate va fi de minimum 3,50 m, asigurând relația optimă cu fondul construit învecinat.

Toate retragerile față de limitele de proprietate sunt stabilite astfel încât elementele constructive să nu depășească limitele parcelei – nici în plan orizontal, nici vertical – respectând integral normele de ocupare și utilizare a terenului. Astfel, se asigură o conformare coerentă a construcției, în armonie cu specificul amplasamentului și cu reglementările urbanistice aplicabile.

4.4. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale (profiteri transversale caracteristice)

Accesul auto și pietonal către parcelă se realizează dinspre latura nord-vest, direct din strada Nicodim, asigurând o conectivitate eficientă cu rețeaua rutieră existentă. Intrarea în incintă se face printr-o poartă auto culisată, cu deschidere spre interiorul proprietății, soluție care contribuie la optimizarea spațiului disponibil și la creșterea siguranței în exploatare.

Pentru deservirea locuinței din punct de vedere al parării, au fost prevăzute două locuri de parcare în interiorul parcelei, amplasate astfel încât să nu afecteze fluxurile pietonale.

4.5. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

Proiectul propus are în vedere o abordare responsabilă și sustenabilă privind integrarea în contextul natural existent, cu minimizarea impactului asupra factorilor de mediu atât în faza de execuție, cât și în perioada de exploatare.

Impactul asupra mediului

1. Etapa de execuție

Pe durata realizării ansamblului, pot apărea efecte temporare precum: praf, zgomot, vibrații și deșeuri provenite din activitățile de șantier. Acestea vor fi monitorizate și gestionate corespunzător, conform normelor de protecție a mediului.

2. Etapa de exploatare

În faza de utilizare a ansamblului, impactul estimat este redus, constând în principal în emisii ocazionale generate de traficul auto și în producerea de deșeuri menajere, gestionabile prin sistemul local de salubritate.

Calitatea aerului

- În faza de construcție, calitatea aerului poate fi afectată punctual de funcționarea utilajelor și de activitățile de șantier (emisii de noxe, pulberi, praf de ciment etc.).
- Emisiile sunt însă de scurtă durată și se dispersează rapid în atmosferă.
- În faza de exploatare, traficul redus aferent utilizării locuinței va genera un impact nesemnificativ asupra calității aerului.

Zgomot și poluare sonoră

- Sursele de zgomot identificate sunt cele asociate lucrărilor de construcție și, ulterior, traficului auto de mică intensitate.
- Nivelul general al zgomotului este redus și se încadrează în limitele admise de legislația în vigoare.

Poluarea apei

- Proiectul nu afectează calitatea fizico-chimică sau biologică a apelor de suprafață și subterane.
- Evacuarea apelor uzate menajere se va face prin rețeaua publică de canalizare, fiind exclus riscul deversării necontrolate.
- Nu sunt prevăzute activități care să genereze riscuri radiologice sau chimice.

Poluarea solului

- În etapa de execuție se vor respecta măsuri stricte de protecție a solului: depozitarea materialelor va fi controlată, iar circulația utilajelor va fi canalizată pe căi special amenajate.
- Ocuparea temporară a terenurilor se va face doar cu acordul deținătorilor, iar acestea vor fi redatate în stare inițială după finalizarea lucrărilor.
- În faza de exploatare, apele uzate menajere vor fi direcționate exclusiv în sistemul de canalizare, fiind prevenită poluarea accidentală a solului.
- Nu sunt utilizate substanțe chimice sau radioactive, iar gestionarea deșeurilor menajere se va face conform legislației.

Gestionarea deșeurilor

- În etapa de construcție vor rezulta deșeuri din materiale de construcții (beton, metal, lemn, plastic etc.), care vor fi evacuate prin serviciul de salubritate local, în baza unui contract dedicat.
- Se va urmări reducerea cantității de deșeuri, sortarea și reciclarea acestora acolo unde este posibil.
- În faza de exploatare, deșeurile menajere vor fi colectate, sortate și evacuate în mod selectiv, conform unui contract de prestări servicii cu operatorul local.

Afectarea biodiversității

- Impactul asupra vegetației în timpul construcției este considerat nesemnificativ, datorită duratei medii a lucrărilor și dispersiei naturale a emisiilor.
- În faza de exploatare, nivelul de substanțe fitotoxice în atmosferă se va menține sub pragurile admise, neafectând vegetația locală.
- Nu sunt prevăzute intervenții care să afecteze habitatul sau fauna.

Zone naturale protejate

- În proximitatea amplasamentului nu sunt identificate arii naturale protejate sau situri de interes conservativ, astfel că proiectul nu generează un impact asupra patrimoniului natural.

4.6. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Amenajarea peisagistică propusă în cadrul ansamblului urmărește atât integrarea armonioasă în contextul urban, cât și îmbunătățirea calității mediului prin introducerea unui sistem coerent de spații verzi.

Soluția propusă cuprinde următoarele categorii de plantații:

- **Plantații ornamentale**, amplasate în proximitatea construcțiilor, cu rol estetic și ambiental. Acestea vor include specii decorative variate – arbori, arbuști și flori – alese pentru coloristică,

înălțime și sezon de înflorire, contribuind la îmbunătățirea microclimatului și calității spațiului construit;

- **Plantații de protecție**, dispuse perimetral față de incintă și de-a lungul arterelor de circulație, având rolul de filtrare a particulelor din aer, reducerea zgomotului și crearea unui tampon verde între circulațiile auto și zonele locuite.

Amenajarea spațiilor verzi va fi realizată cu respectarea prevederilor din legislația în vigoare privind protecția mediului și dezvoltarea durabilă, asigurând o întreținere facilă și o adaptare optimă la condițiile climatice locale.

4.7. Procentul de ocupare a terenurilor

P.O.T. = 46,68%

4.8. Coeficientul de utilizare a terenurilor

C.U.T. = 0,93mp ADC/mp teren

4.9. Regimul de construire

P.O.T. = 46,68%

C.U.T. = 0,93 mp ADC/mp teren

Rh max. = P+1E

H. maxim cornișă/atic = 11,00 metri

4.10. Bilanț teritorial

BILANȚ TERITORIAL PE PARCELA STUDIATĂ				
	Cf. P.U.Z. Sector 6	Existent	Propus	Total Existent + Propus
Suprafața construită (Sc)	–	59,1 mp	86,5 mp	86,5 mp
Suprafața desfășurată (Sd)	–	59,1 mp	173 mp	173 mp
P.O.T.	70%	39%	46,68%	46,68%
C.U.T.	3	0,39	0,93	0,93
Rh. maxim	P+14E	P	P+1E	P+1E
H. cornișă/atic	–	4,25m	11m	11m
H. max. (m)	45m	4,25m	11m	11m
Spații verzi pe sol natural (%)	20%	–	20%	20%
Spații verzi pe sol natural (mp)	–	–	37mp	37mp
Suprafață totală spații verzi (%)	20%	–	20%	20%
Suprafață totală spații verzi (mp)	–	–	37mp	37mp
Nr. unități locative estimate	–	1	1	1
Nr. locuri de parcare estimate	–	1	2	2

4.11. Asigurarea utilităților

Alimentarea cu apă potabilă

Necesarul de apă potabilă va acoperi:

- consumul menajer al viitorilor utilizatori;
- udarea spațiilor verzi amenajate în incintă;
- operațiuni de întreținere și igienizare a drumurilor interioare.

Excedentul de apă va fi evacuat în sistemul public de canalizare.

Calculul consumului va fi realizat conform normativelor SR 1343/1-2006, STAS 1478-90 și STAS 1846-90, iar alimentarea se va realiza prin racord la rețeaua publică de distribuție a municipiului București.

Soluția tehnică va fi avizată de către Administrația Națională Apele Române și Agenția pentru Protecția Mediului, iar lucrările se vor executa pe baza unui proiect întocmit de o firmă specializată autorizată.

Canalizarea apelor uzate menajere

Apele uzate menajere vor fi preluate de la instalațiile interioare și vor fi evacuate controlat în rețeaua publică de canalizare a municipiului București.

Soluția tehnică va fi supusă avizării de către instituțiile competente și va fi implementată în baza unui proiect de specialitate.

Canalizarea apelor pluviale

Apele meteorice vor fi colectate de pe acoperișuri prin burlane, cu scurgere gravitațională spre rigole și platforme impermeabilizate. Panta naturală a terenului favorizează drenajul, iar excesul de apă va fi colectat în rigole prevăzute cu separatoare de hidrocarburi, înainte de a fi evacuat în rețeaua publică.

Alimentare cu energie termică și gaze naturale

Încălzirea se va realiza cu ajutorul unei centrale termice individuale pe gaz, proiectată pentru a acoperi integral necesarul termic al construcției. Racordarea la rețeaua de gaze se va face cu respectarea reglementărilor în vigoare și pe baza avizului operatorului de distribuție.

Alimentare cu energie electrică

Racordarea la rețeaua electrică se va realiza din rețeaua de medie tensiune existentă în zonă, cu posibilitatea extinderii acesteia în sistem L.E.A. (linie electrică aeriană) și ulterior L.E.S. (linie electrică subterană) până la locul de consum.

Pentru un serviciu energetic sigur și eficient, soluția tehnică va respecta următoarele principii:

- parametrii de alimentare vor respecta standardele naționale în vigoare;
- postul de transformare (tip PCZ) va fi amplasat strategic în centrul de sarcină al zonei;
- racordurile electrice vor fi dimensionate pentru a permite variații ale consumului;
- dimensionarea instalațiilor va fi realizată în baza unui chestionar energetic specific.

Iluminatul public

În conformitate cu avizul Agenției pentru Protecția Mediului, se va prevedea sistem de iluminat public cu corpuri de iluminat de joasă intensitate – stâlpi cu flux de 3,70 m sau corpuri de tip „pitic”, care vor limita dispersia luminii în afara incintei.

Rețele de telecomunicații

Rețeaua de telecomunicații se va extinde astfel încât să deservească toate construcțiile noi.

Racordul la rețeaua de telecomunicații se va realiza pe baza unui proiect tehnic separat, întocmit de o firmă acreditată și avizat de Direcția de Telecomunicații București.

CAPITOL 5 CONCLUZII

Obiectivul propus – locuință individuală – se încadrează în prevederile Planului Urbanistic Zonal Coordonator Sector 6 al Municipiului București. Necesitatea elaborării prezentei documentații urbanistice a rezultat din obligația de a stabili în mod detaliat regulile de amplasare a construcției pe parcelă, precum și modalitatea de asigurare a accesului auto și pietonal.

Realizarea ansamblului poate fi etapizată, în funcție de un program de implementare ce va fi stabilit de comun acord cu beneficiarul investiției.

Prezenta documentație a fost întocmită în conformitate cu solicitările și obiectivele formulate de beneficiar, cu respectarea reglementărilor urbanistice aplicabile.

Pentru implementarea reglementărilor propuse prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.), sunt necesare următoarele măsuri:

- Elaborarea documentației tehnico-economice de investiție, conform unui program de dezvoltare stabilit;
- Obținerea autorizației de construire pentru obiectivele propuse, cu respectarea condițiilor de funcționalitate și a regimului urbanistic reglementat;
- Respingerea solicitărilor de construire în zonă care contravin reglementărilor stabilite prin prezentul P.U.D., pentru a asigura coerența dezvoltării urbanistice.



Întocmit,

Urb. Ioana Ramona Zanfir

Verificat,

Arh. Urb. Timur Mihăilescu



SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

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 ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI

P.U.D. Str. Nicodim nr. 22

1. IDENTIFICAREA PĂRȚILOR DIRECT INTERESATE

• Vecin 1:

cu domiciliul în:	localitatea:	București	sector:	6
nr. cadastral:		adresă:	str. Gura Ialomiței nr. 16, bl. PC11, ap. 3, sector 3	
modalitate anunțare:	data:	Notificare nr. 40537/29.08.2025 transmisă de Primăria Sectorului 6 prin poștă cu confirmare de primire în 03.09.2025.		FĂRĂ OBSERVAȚII
	03.09.2025			

• Vecin 2:

cu domiciliul în:	localitatea:	București	sector:	6
nr. cadastral:		adresă:	str. Cetatea de baltă nr. 1, bl. M24, et. 5, ap. 24, sector 6	
modalitate anunțare:	data:	Notificare nr. 40537/29.08.2025 transmisă de Primăria Sectorului 6 prin poștă cu confirmare de primire în 04.09.2025.		FĂRĂ OBSERVAȚII
	04.09.2025			

• Vecin 3:

cu domiciliul în:	localitatea:	București	sector:	6
nr. cadastral:	207477	adresă:	str. Nicodim nr. 20, sector 6	
modalitate anunțare:	data:	Notificare nr. 40537/29.08.2025 transmisă de Primăria Sectorului 6 prin poștă cu confirmare de primire în 04.09.2025.		FĂRĂ OBSERVAȚII
	04.09.2025			

• Vecin 4:

cu domiciliul în:	localitatea:	București	sector:	6
nr. cadastral:	207504	adresă:	str. Nicodim nr. 24, sector 6	
modalitate anunțare:	data:	Notificare nr. 40537/29.08.2025 transmisă de Primăria Sectorului 6 prin poștă cu confirmare de primire în 08.09.2025.		FĂRĂ OBSERVAȚII
	08.09.2025			

2. MODALITATEA DE ANUNȚARE

Modul de anunțare a celor interesați și cei potențial afectați:

Vecinii direcți ai terenului, identificați de către elaboratorul documentației P.U.D. au fost notificați **prin poștă cu confirmare de primire** de către Compartimentul Studii Urbanistice și Sistematizare Urbană din cadrul Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului din Primăria Sectorului 6.

Adresa nr. 40537/29.08.2025, la care s-au anexat planul de reglementări urbanistice, certificatul de urbanism și ilustrarea urbanistică propusă, a fost transmisă în 29.08.2025 și a fost confirmată primirea între **03 și 08 septembrie 2025**.

Vecini direcți:

Notificări vecini	Data notificării:	03.09.2025, 04.09.2025 și 08.09.2025
	Perioada consultării:	03.09.2025 – 23.09.2025

Persoane potențial afectate:

Panou	Data afișării panoului:	04.06.2025
	Perioada consultării:	06.06.2025-07.07.2025
Anunț ziar	Data anunțului din ziar:	-

3. LOCUL DE ÎNTÂLNIRE ȘI DISCUȚII

Locul de întâlnire a celor interesați și cei potențial afectați cu inițiatorii planului urbanistic de detaliu și proiectantul va avea loc la sediul Primăriei Sectorului 6 din Calea Plevnei nr: 147-149, Sector 6 București:

Telefon:	0376 204 319	e-mail:	prim6@primarie6.ro
----------	---------------------	---------	---------------------------

4. CALENDARUL DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI

Solicitare P.U.D. nr. /data:	40537 / 05.06.2025		
C.T.U.A.T. număr/data:	5 / 16.06.2025	Nr. ordinea de zi:	8

Consultări/Observații data:	Nu este cazul	Modificări data:	Nu este cazul
Observații/Propuneri data:	Modificări la planșa de reglementări	Depunere modificări data:	Nu este cazul
Răspuns data:	Nu este cazul	Modificări data:	Nu este cazul

5. DATE CONTACT PROIECTANT

S.C. ARIA 42 STUDIO S.R.L.		C.U.I.	37763443
Cu sediul în localitatea:	București	Sectorul:	2
Strada:	Pictor Stefan Luchian	nr.	8
Email:	aria42studio@gmail.com	Telefon:	
Specialist cu drept de semnătură R.U.R.:		arh. Timur V. MIHĂILESCU	



SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

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 ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI

P.U.D. Str. Nicodim nr. 22

1. MODUL DE CONSULTARE ȘI INFORMARE A PUBLICULUI:

A.

Data notificării:	03.09.2025, 04.09.2025 și 08.09.2025	Nr. anunțuri*:	4	Nr. proprietari anunțați:	4
Perioada consultării:	03.09.2025 – 23.09.2025				
Conținutul informării:	Adresa nr. 40537/29.08.2025, la care s-au anexat planul de reglementări urbanistice, certificatul de urbanism și ilustrarea urbanistică propusă, a fost transmisă prin poștă cu confirmare de primire de către Compartimentul Studii Urbanistice și Sistemizare Urbană din cadrul Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului din Primăria Sectorului 6 în 29.08.2025 și a fost confirmată primirea între 03 și 08 septembrie 2025.				
*transmitere prin poștă, scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative, alte publicații					

B.

PANOU :	Montat la data:	04.06.2025			
	Perioada consultării panou:	de la data:	06.06.2025	până la:	aprobare
ANUNȚ ZIAR:	Data anunțului din ziar:	-	în ziarul	-	

C.

Data întâlnirii:	Nu a avut loc	Nr. participanți:	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, observații și rezerve:

Nu este cazul.

Probleme observații și rezerve rezolvate de către solicitant:

Nu este cazul.

Probleme, observații și rezerve care nu pot fi rezolvate de solicitant sau acesta nu este dispus să le rezolve, inclusiv motivația pentru acestea:

Nu este cazul.

Alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor:

Nu este cazul.

Ținând seama de prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare și 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 Șef prin Compartimentul Studii Urbanistice și Sistemătizare Urbană înaintează spre aprobare documentația de urbanism [P.U.D. Str. Nicodim nr. 22](#).

ARHITECT ȘEF,

Arh. Marcel Florentin Bera

9

P.U.D

LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ

Str. Nicodim, nr. 22, Sector 6, București
NR. CAD. 247792

MOBILARE
URBANISTICĂ



PERSPECTIVA DE PE STR. NICODIM



PERSPECTIVA DE PE STR. NICODIM



PERSPECTIVA DE PE STR. NICODIM



PERSPECTIVA DE PE STR. NICODIM



S.C. ARIA42 STUDIO SRL

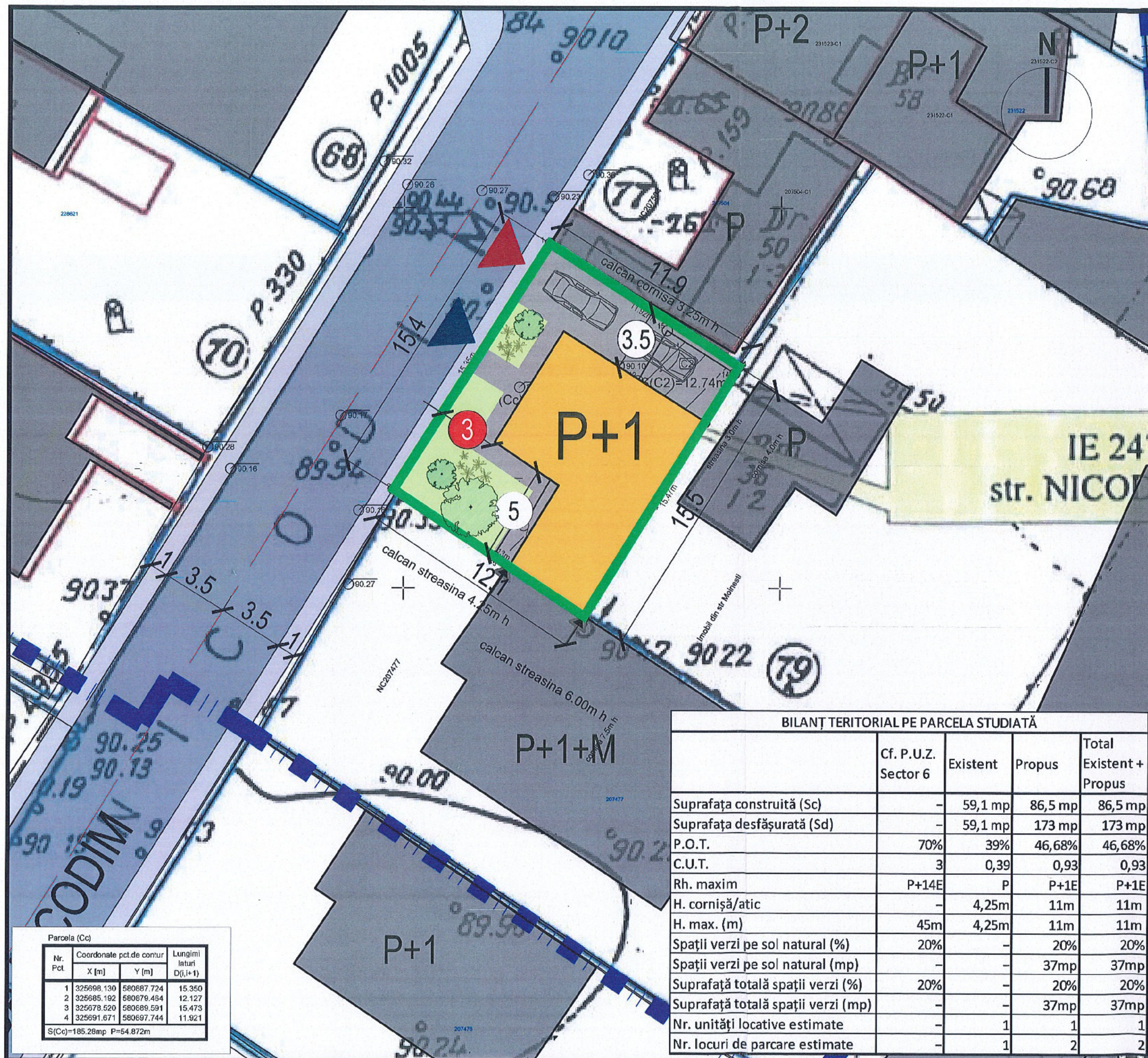
J40/9280/15.06.2017

Proiect nr. 1/2025 PUD Demolare C1 și C2, construire locuință unifamilială P+1E, împrejurire teren, racordare și branșare la utilități str. Nicodim, nr. 22, sector 6, București

Inițiator	
Proiectat	arh. Timur MIHĂILESCU
Desenat	urb. Ioana-Ramona ZANFIR
Desenat	arh. Gabriela ȘOPTĂREANU
Desenat	arh. Ioana VELESCU
Desenat	urb. Sergiu-Mihai BANCIU-CALU
Desenat	urb. Ionuț-Daniel STOICA

Planșa 9 ILUSTRARE DE TEMĂ

SC. %



Parcela (Cc)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi D(i,i+1)	
	X [m]	Y [m]	
1	325698.130	580687.724	15.350
2	325685.192	580679.484	12.127
3	325678.520	580689.591	15.473
4	325691.671	580697.744	11.921
S(Cc)=185.28mp P=54.872m			

BILANT TERITORIAL PE PARCELA STUDIATĂ				
	Cf. P.U.Z. Sector 6	Existent	Propus	Total Existent + Propus
Suprafața construită (Sc)	-	59,1 mp	86,5 mp	86,5 mp
Suprafața desfășurată (Sd)	-	59,1 mp	173 mp	173 mp
P.O.T.	70%	39%	46,68%	46,68%
C.U.T.	3	0,39	0,93	0,93
Rh. maxim	P+14E	P	P+1E	P+1E
H. cornișă/atic	-	4,25m	11m	11m
H. max. (m)	45m	4,25m	11m	11m
Spații verzi pe sol natural (%)	20%	-	20%	20%
Spații verzi pe sol natural (mp)	-	-	37mp	37mp
Suprafață totală spații verzi (%)	20%	-	20%	20%
Suprafață totală spații verzi (mp)	-	-	37mp	37mp
Nr. unități locative estimate	-	1	1	1
Nr. locuri de parcare estimate	-	1	2	2

8

SC. 1 : 200

P.U.D

LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ

Str. Nicodim, nr. 22, Sector 6, București
NR. CAD. 247792

MOBILARE
URBANISTICĂ

LIMITE

- LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ
- LIMITĂ TEREN CARE A GENERAT PUD
- AX STRADĂ

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- CIRCULAȚII PIETONALE
- CIRCULAȚII CAROSABILE

CONSTRUCȚII

- CONSTRUCȚII EXISTENTE
- EDIFICABIL PROPUȘ P+1E
- SUPRAFAȚĂ PAVATĂ
- SPAȚIU VERDE

RETRAGERI

- RETRAGERI OBLIGATORII
- RETRAGERI MINIME

ACCESURI TEREN

- ACCES PIETONAL
- ACCES AUTO
- PARCAJ AUTO



S.C. ARIA42 STUDIO SRL

J40/9280/15.06.2017

Proiect nr. 1/2025 PUD Demolare C1 și C2, construire locuință unifamilială P+1E, împrejurire teren, racordare și branșare la utilități str. Nicodim, nr. 22, sector 6, București

Inițiator

Proiectat arh. Timur MIHĂILESCU

Desenat urb. Ioana-Ramona ZANFIR

Desenat arh. Gabriela ȘOPTĂREANU

Desenat arh. Ioana VELESCU

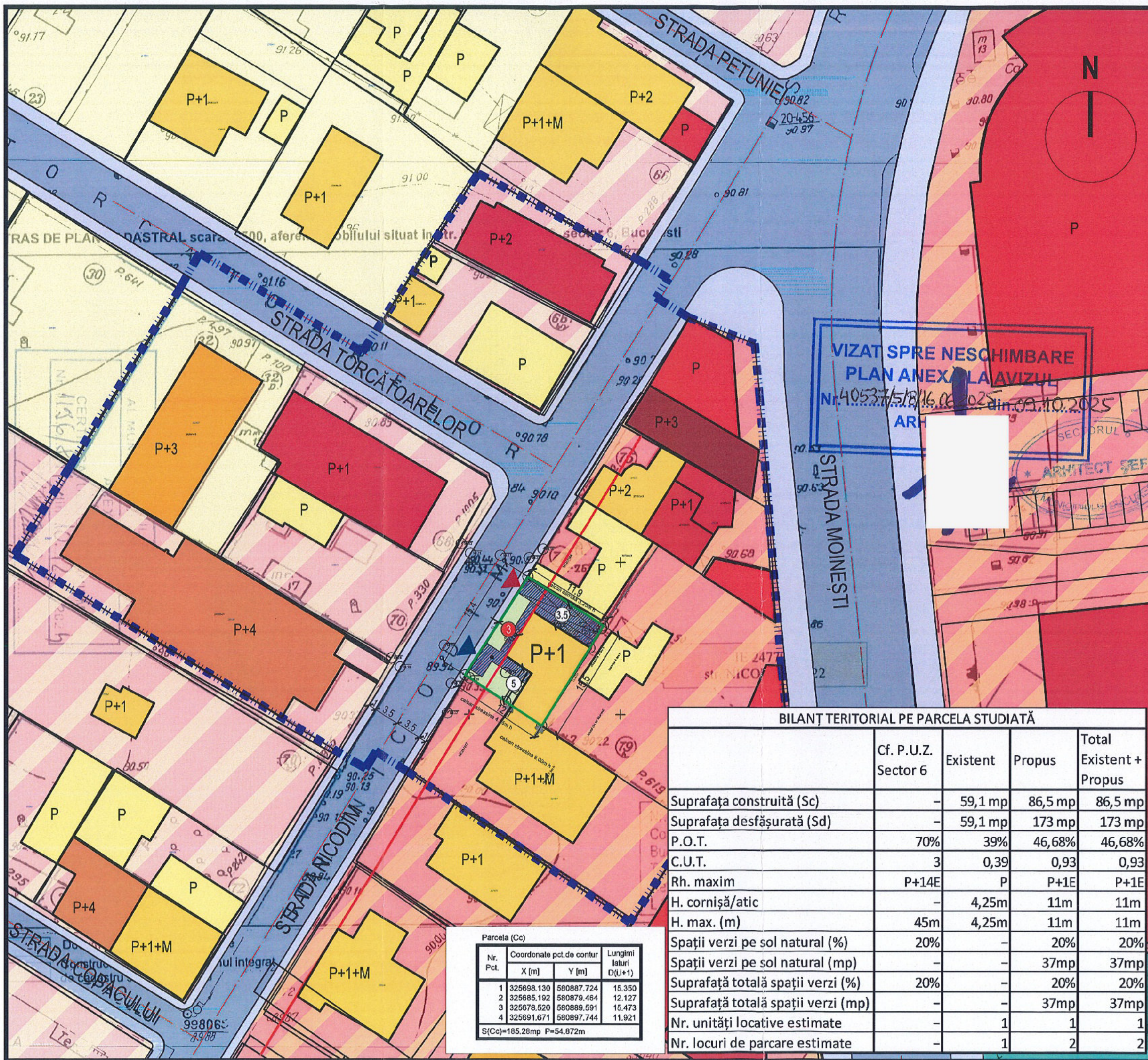
Desenat urb. Sergiu-Mihai BÂNCIU-CALU

Desenat urb. Ionuț-Daniel STOICA

Planșa 8

MOBILARE URBANISTICĂ

SC. 1:200



5

P.U.D

LOCUIŢĂ UNIFAMILIALĂ
Str. Nicodim, nr. 22, Sector 6, București
NR. CAD. 247792

REGLEMENTĂRI
URBANISTICE

LIMITE

LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ

LIMITĂ TEREN CARE A GENERAT PUD

LIMITE PARCELE

ALINIAREA CLĂDIRILOR

AX STRADĂ

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

SUBZONĂ LOCUINȚE - L1a

ZONĂ MIXTĂ -M2

ZONĂ MIXTĂ -M3

CIRCULAȚII PIETONALE

CIRCULAȚII CAROSABILE

CONSTRUCȚII

LOCUIŢE EXISTENTE PARTER

LOCUIŢE EXISTENTE P+E1 / P+E2

LOCUIŢE EXISTENTE P+E3

LOCUIŢE EXISTENTE P+E4

COMERȚ-SERVICII EXISTENTE PARTER

COMERȚ-SERVICII EXISTENTE P+E1 / P+E2

COMERȚ-SERVICII EXISTENTE > P+E3

EDIFICABIL PROPUȘ P+1E

RETRAGERI

RETRAGERI OBLIGATORII

RETRAGERI MINIME

ACCESURI TEREN

ACCES PIETONAL

ACCES AUTO

PARCAJ AUTO

ZONE CU CARACTER INFORMATIV

SPAȚII VERZI

CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE

S.C. ARIA42 STUDIO SRL

J40/9280/15.06.2017

Proiect nr. 1/2025

PUD Demolare C1 și C2, construire locuință unifamilială P+1E, împrejurire teren, racordare și branșare la utilități str. Nicodim, nr. 22, sector 6, București

Inițiator

Proiectat

Desenat

Desenat

Desenat

Planșa 5

arh. Timur MIHĂILESCU

urb. Ioana-Ramona ZANFIR

arh. Gabriela ȘOPTĂREANU

urb. Sergiu-Mihai BANCUI-CALU

urb. Ionuț-Daniel STOICA

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

SC. 1:500