



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. 6A**”, sector **6**, pentru **construire ansamblu cu funcțiune mixtă – rezidențială, birouri, comerț, hotel, cu regim de înălțime 3S+P+13E / 3S+P+12E / 3S+P+8E+9-11Er, pe un teren cu suprafața măsurată de 40.970,57 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. **17122/4/3/31.03.2025** din **11.11.2025**

al Arhitectului Șef cu următoarele condiții:

P.O.T. propus = 36,00%; C.U.T. maxim* = 3,5 mp A.D.C./mp teren;

Regim de înălțime: 3S+P+13E / 3S+P+12E / 3S+P+8E+9-11Er; H maxim = 45,00 metri

Se avizează favorabil construirea unor imobile cu funcțiunea de locuințe colective, cu următorul regulament de construire: spre nord la **8,00** metri față de viitorul aliniament al străzii propuse, respectiv pe limita zonei de siguranță a căii ferate în conservare; spre vest la **5,00** metri față de viitorul aliniament al străzii Sibiu; spre est la minim **3,00 / 5,00 / 8,00** metri față de limita de proprietate; spre sud la minim **13,50 / 20,00** 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 și înălțimi 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; spații plantate – scuaruri; locuințe cu partiu obișnuit; locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale; activități manufacturiere.

*** se raportează la suprafața totală a terenului, conform Declarației notariale autentificate sub nr. 1192 din 10.11.2025, 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 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 stații de întreținere auto și 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; 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 postutilizarea 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. **282/38T** din **01.04.2024**, 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. 282/38T din 01.04 2024

ÎN SCOPUL: operațiuni notariale – dezmembrare teren în două loturi, construire ansamblu cu funcțiune mixtă – rezidențial, birouri, comerț, hotel și organizare execuție lucrări.

Ca urmare a Cererii adresate de S.C. AFI GLOBAL PARK S.R.L. reprezentată de Croitoru Laura, cu domiciliul / sediul în județul -, municipiul / orașul / comuna București, satul / sectorul 6, cod poștal -, b-dul Timișoara nr. 4A, bloc -, scara -, etaj 4, ap. -, biroul 1, telefon / fax -, e-mail -, înregistrată la nr. 14586 din 27.02.2024,

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul București, sectorul 6, cod poștal -, b-dul Timișoara nr. 6A, bloc -, scara -, etaj -, ap. - sau identificat prin: planuri cadastrale anexate.

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

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

CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul este situat în intravilan.

Conform Extrasului de Carte funciară nr. 13518/12.02.2024, S.C. AFI GLOBAL PARK S.R.L. deține imobilul (construcție locuință P (în stare avansată de degradare) - număr cadastral 229963-C1, construcție locuință P (în stare avansată de degradare) - număr cadastral 229963-C2 și teren în suprafață de 42.676 mp - suprafața măsurată de 42.651 mp, număr cadastral 229963), pentru care se folosește nr. 6A pe b-dul Timișoara. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 229963 cu Încheierile nr. 47440/28.06.2018 (convenție), nr. 47443/28.06.2018 (notare drept de servitute de trecere, permanent, neexclusiv și gratuit, numai pentru uz pietonal și al vehiculelor, transmisibil către orice terț dobânditor în favoarea terenului cu numărul cadastral 229963, ca fond dominant, asupra următoarelor fonduri aservite: număr cadastral 215190 și număr cadastral 215192), nr. 53282/20.07.2018 (notare drept de servitute de trecere, permanent, neexclusiv și gratuit, numai pentru uz pietonal și al vehiculelor, transmisibil către orice terț dobânditor în favoarea terenului cu numărul cadastral 229963, ca fond dominant, asupra lotului cu număr cadastral 213346, ca fond aservit) și nr. 104929/11.10.2021 (notare actualizare informații tehnice ca urmare a eliminării suprapunerilor).

Cu Încheierea nr. 42163/15.04.2022 se notează Declarația autenticată sub nr. 734/13.04.2022 prin care proprietarul tabular se obligă să respecte dreptul de uz și servitute de trecere în favoarea S.C. E-DISTRIBUTIE MUNTENIA S.A..

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: construcții și teren în suprafață 42.676 mp - suprafața măsurată de 42.651 mp.

Se solicită: operațiuni notariale – dezmembrare teren în două loturi, construire ansamblu cu funcțiune mixtă – rezidențial, birouri, comerț, hotel și organizare execuție lucrări.

Destinația: conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, imobilul este situat:

- parțial în zona M2 – subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate cu clădiri 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 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;
- parțial în zona T1 – subzona transporturilor rutiere;
- parțial în zona T2 – subzona transporturilor feroviare.

Imobilul se află în zona fiscală A.

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 putând a fi stabilit prin aviz al Comisiei Tehnice de Circulație – P.M.B., corelat cu studii topografice pentru delimitarea terenului.

Terenul este situat în zona de protecție a infrastructurii feroviare publice.

Terenul se află în zonă cu servitute aeronautică – zona 6. În vederea autorizării construcțiilor cu înălțimi mai mari de 30,00 metri se va obține avizul Autorității Aeronautice Civile Române.

Se permite realizarea operațiunilor notariale de dezmembrare teren în două parcele, conform planului de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire, întocmit de ing. Handrea Bogdan-Petru, anexat și cu respectarea legislației în vigoare.

Se permite construirea unui ansamblu cu funcțiunea mixtă – rezidențial, birouri, comerț și hotel, 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, accesul auto și pietonal, conformarea arhitectural-volumetrică și conformarea spațiilor publice.

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, garaje etc; C.U.T. maxim = 3,0 mp ADC/mp teren.

Nr. înreg. 14586 din 27.02.2024

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);

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

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

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

Lucrările de excavații cu adâncimi mai mari de 3,00 metri, măsurate de la suprafața terenului, situate în localități urbane vor respecta prevederile NP 120-2013.

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

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

Sistemul constructiv va respecta normele în vigoare. Scurgerea apelor pluviale și organizarea executării lucrărilor se vor realiza în incintă. Parcarea și gararea se vor realiza cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006, a H.C.L. Sector 6 nr. 157/2022 și în conformitate cu Art. 13¹ din Legea nr. 101/2020 pentru modificarea și completarea Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor.

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

Possibilități de depășire a C.U.T.:

- proprietarii parcelelor care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea primăriei. Actul notarial va conține acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. în domeniul public fără a cere despăgubiri, cu condiția aprobării unui spor de depășire a suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața transferată în domeniul public.

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;
- în cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, iar proprietarii parcelelor nu sunt de acord cu transferul terenului în domeniul public fără a cere despăgubiri, C.U.T. se calculează având la bază suprafața terenului rămas neafectat de obiectivele de utilitate publică;
- în calculul suprafeței construite desfășurate nu este considerată decât jumătate din suprafața ocupată la parter de funcțiunile deschise publicului pe o adâncime de maxim 20,00 metri de la aliniament.

Notă: 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 informații, se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu în vederea evaluării impactului proiectelor publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului. În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de depunere a documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții și în vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de consultări publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere al mediului se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior autorității publice competente. Autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării al 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 de 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 - C.M. Termoenergetica București S.A.
☒ gaze naturale - S.C. Distrigaz Sud Rețele S.R.L.
☒ telefonizare - S.C. Orange Romania Communications S.A.
☒ salubritate - operator autorizat
☒ transport urban - S.T.B. S.A.

Alte avize / acorduri:

- ☒ aviz de conformitate
☒ aviz Comisia Tehnică de Circulație – P.M.B.
☒ aviz Brigada Rutieră
☒ aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română
☒ aviz C.N.C.F. "C.F.R." S.A.
☒ aviz M.A.I.
☒ aviz S.C. Netcity Telecom S.A.

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): ☒ certificat de numerotare;

d.4. studii de specialitate (1 exemplar original): ☒ P.U.D. aprobat conform legislației în vigoare; ☒ studiu de însoțire; ☒ 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

DEMİREL SPIRIDON



ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

Director gen. adj.: arh. Mihail Munteanu
Șef serviciu: Ing. Adriana Gheorghe
Întocmit - 2 ex.: arh. George-Valentin Buchete

Achitat taxa de 436,00 lei, conform O.P./Chitanței nr. 1/044225 din 09.02/27.02.2024

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 02.04.2024

Nr. înreg. 14586 din 27.02.2024

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,

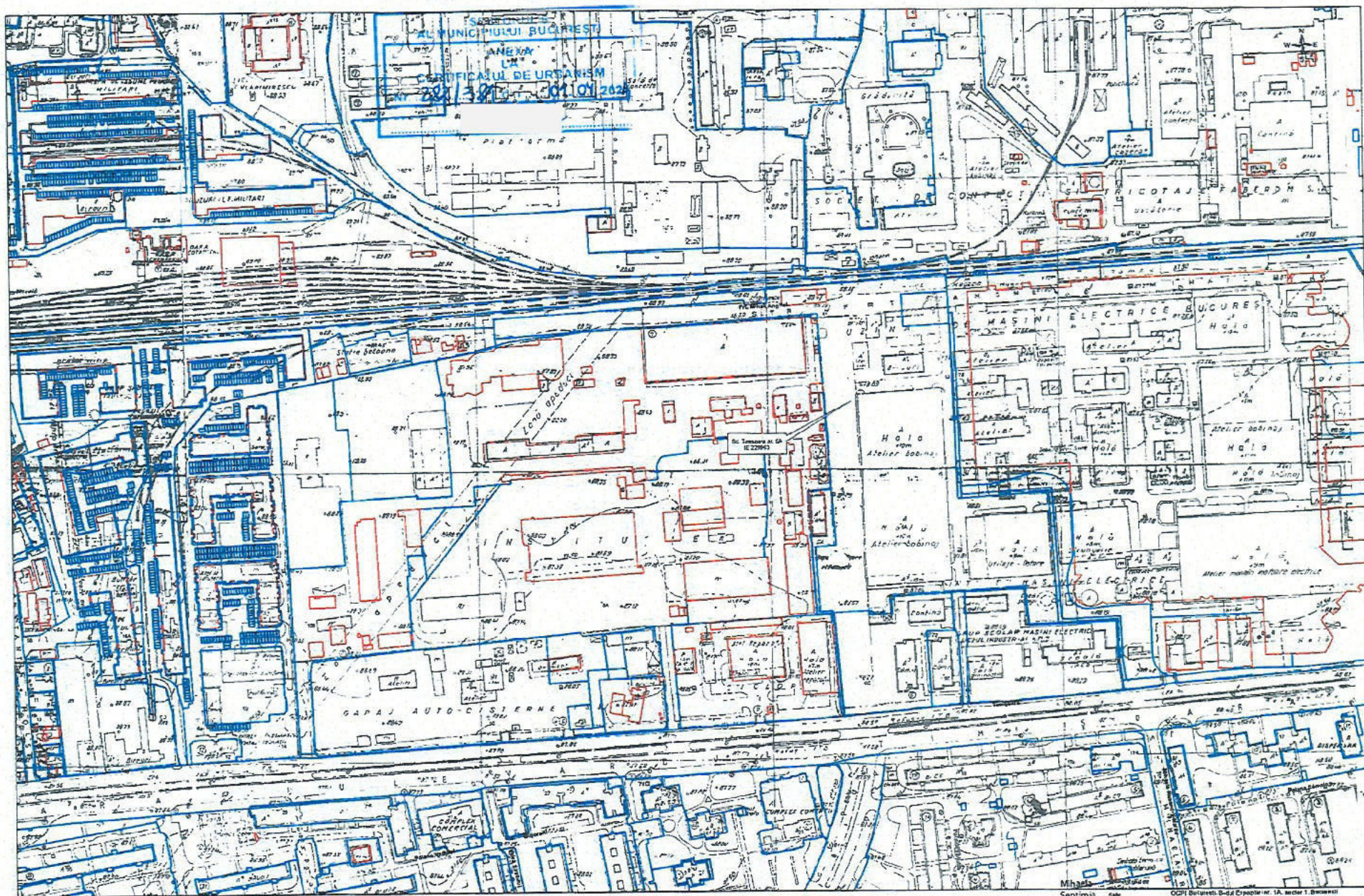
SECRETAR GENERAL,

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. 14586 din 27.02.2024



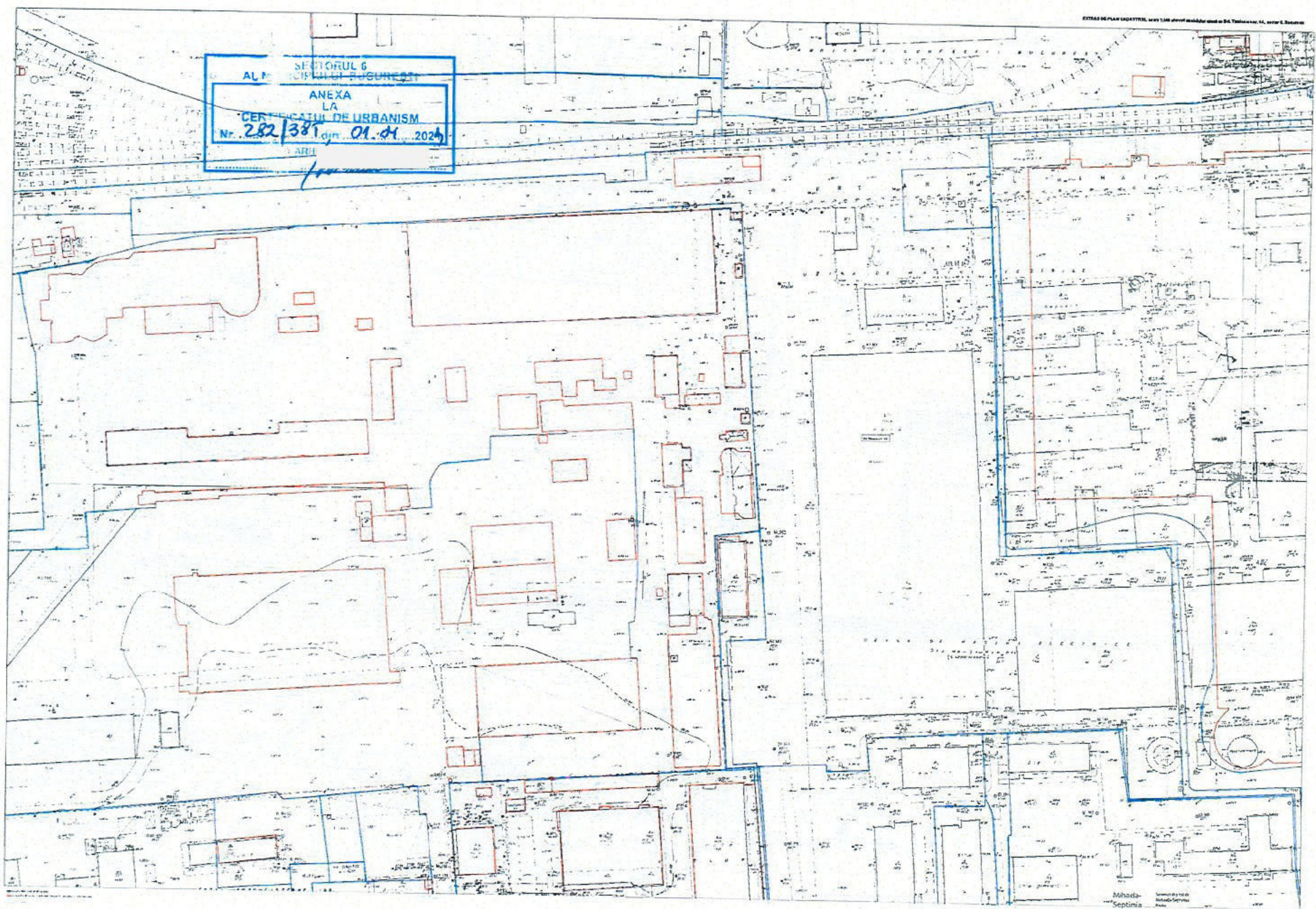
- documentare cadastrală actuală
- construcția etichetelor în sistemele integrate de cadastru și carte funciară

Mihaila
Septimia
Radu

Radio
Date 2024.07.17
06:35:09 +01:00

OCPI Bucuresti, B-dul Eraportie nr. 1A, sector 1, Bucuresti
Data: 2024
Intocmit Mihaila Radu

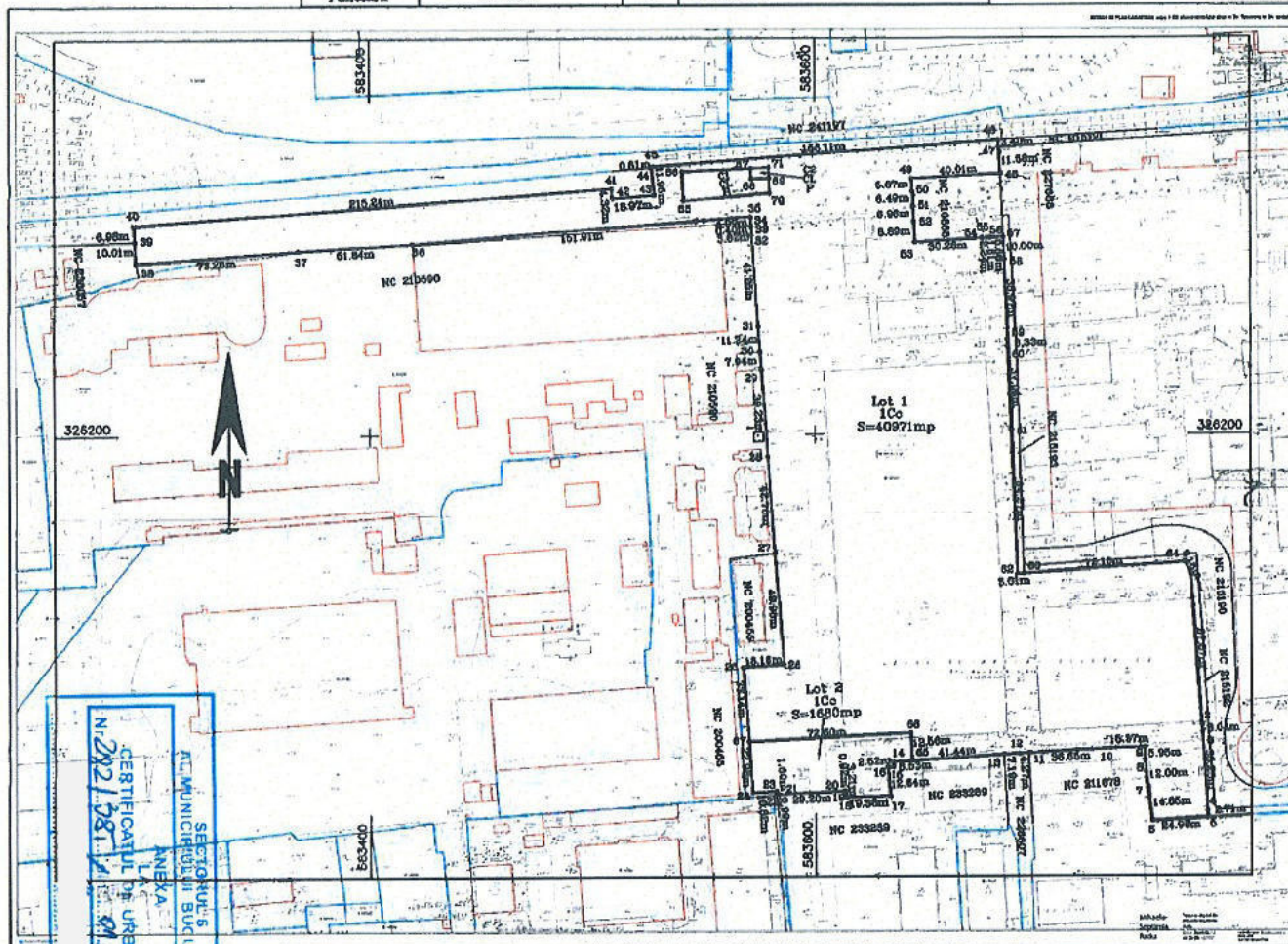
ALP
SECTORUL 6
CAMPULUI DOBROIEȘTI
ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 282/381, din 01.01.2024
ARH



**Plan de amplasament si delimitare a imobilului
cu propunerea de dezmembrare**

Scara 1:2000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului:
229963	42651 mp	Bucuresti, sectorul 8, Eulevardul Timisoara, numarul 6A
Nr. Carte Funciara	229963	UAT SECTORUL 8



Tabel de miscare parcelara pentru dezmembrare imobile

Situatia actuala (inainte de dezmembrare)				Situatia viitoare (dupa dezmembrare)			
Nr. cadastral	Suprafata [mp]	Categ. folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cadastral	Suprafata [mp]	Categ. folosinta	Descrierea imobilului
229963	42651	Cc	Teren imprejmuit partial + C1 si C2.		40971	Cc	Lot 1 - teren imprejmuit partial + C1 si C2. Acces prin 215180, 215182, 213346.
					1680	Cc	Lot 2 - teren imprejmuit partial. Acces prin LOT 1.
Total	42651	-	-	Total	42651	-	-
Executant, Ing. Handrea Bogdan-Petru Aut.categ. A, seria RQ-B-P, nr. 1438 				Inspector, Data: Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral			
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocirii documentatiei cadastrale si corespundenta acesteia cu realitatea din teren. Data: 02.2024							

Plan Urbanistic de Detaliu

Construire ansamblu cu regim de inaltime 3S+P+13E
cu functiune mixta - rezidential, birouri, comert, hotel

Bulevardul Timisoara nr. 6A
Sector 6
Bucuresti

PROIECTANT:

DACRA STUDIO S.R.L.

BENEFICIAR:

AFI GLOBAL PARK S.R.L

DATA:

FEBRUARIE 2025



MEMORIU JUSTIFICATIV

CUPRINS:

1. Introducere
2. Incadrare in zona
3. Situatia existenta
4. Reglementari
5. Concluzii



STUDIUL P.U.D. CUPRINDE O SUPRAFATA DE ANALIZA DE CCA. 4,3 HA SI O SUPRAFATA DE REGLEMENTARI DE CONSTRUIRE SI AMENAJARI EXTERIOARE DE 40971 MP

1. INTRODUCERE.

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului: P.U.D. – Construire ansamblu cu regim de inaltime 3S+P+13E cu functiune mixta - rezidential, birouri, comert, hotel.

Proiectant: DACRA STUDIO S.R.L.

Beneficiar: AFI GLOBAL PARK S.R.L.

Data FEBRUARIE 2025
elaborarii:

1.2. OBIECTUL LUCRARIII

Obiectul prezentului P.U.D. il reprezinta determinarea conditiilor de construire pe terenul aflat la adresa Bucuresti, Sector 6, B-dul Timisoara nr. 6A, identificat prin NC 247298 .

1.3. INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul reglementat este situat in vestul Bucurestiului, pe B-dul Timisoara nr. 6A, la intersectia cu prelungirea propusa a strazii Sibiu si a strazii Fruntas Anghel Mihail, si la vest de AFI Cotroceni Mall.

Terenul este proprietatea AFI GLOBAL PARK S.R.L., conform acte de proprietate si are urmatoarele vecinatati:

- la NORD – strada Fruntas Anghel Mihail
- la EST – terenuri in proprietate privata;
- la SUD – terenuri in proprietate privata;
- la VEST - terenuri in proprietate privata, amplasamentul viitoarei străzi Sibiu

2. INCADRARE IN ZONA

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE

In prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. Sector 6 aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 278/2013 si modificat prin H.C.G.M.B. nr. 293/2016 si Certificat de Urbanism nr. 282/38T din 01.04.2024 emis de Primăria Sectorului 6, zona studiata este cuprinsa in:

- Partial in zona „M2- subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte”
- Partial in zona T1 - subzona transporturi rutiere
- Partial in zona T2 - subzona transporturi feroviare

2.2. REGIMUL JURIDIC

Terenul se afla in proprietatea particulara a societății AFI GLOBAL PARK S.R.L, conform act de dezlipire autentificat sub nr. 494 din 03/04/2024.

Imobilul nu este inclus in Lista monumentelor istorice sau in zona de protecție a acestora, si nici nu face obiectul P.U.Z. – Zone protejate.

Conform Extras pentru informare a Cărții Funciare emis de B.C.P.I. Sector 6 București, suprafața terenului este de 40971 mp in acte si are numărul cadastral 247298.

3. SITUATIA EXISTENTA.

Pe latura de Nord a terenului situat la adresa B-dul Timișoara nr. 6A exista doua constructii in stare avansate de degradare, care urmeaza a fi demolate.

Conform P.U.Z. Sector 6 aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 278/2013 si modificat prin H.C.G.M.B. nr. 293/2016 terenul reglementat este cuprins in U.T.R. „M2- subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, cu cladiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte”

Coeficienti urbanistici permisi pentru U.T.R. M2:

POT maxim - 70% (cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri - 8 metri- pentru activitati comerciale, Sali de spectacole, garaje etc.)

C.U.T max - 3 mp. ADC/ mp. Teren +0.5* ADC/ mp. Teren

*C.U.T. poate fi majorat cu 0.5 pentru parcelele situate la intersectia a doua strazi.

Rh max - P+14E

3.1. CAI DE CIRCULATIE.

Terenul ce face obiectul Planului Urbanistic de Detaliu are deschidere la 2 artere de circulație propuse spre extindere conform reglementarilor de urbanism pentru zona cuprinsa in studiu – către nord la Strada Frunțaș Anghel Mihail (strada ce urmează a se extinde la un profil de 24m) si către vest la viitoarea strada Sibiu, cu

un profil propus de 27m. Cele doua artere de circulatie sunt reglementate conform PUZ Sector 6 aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 278/2013 si modificat prin H.C.G.M.B. nr. 293/2016.

Terenul beneficiază de acces la Bd. Timisoara si prin lotul cu număr cadastral 228607, deţinut de AFI GLOBAL PARK S.R.L. in coproprietate cu Statul Roman.

In planşa de reglementari urbanistice sunt coroborate informaţiile din planurile de urbanism aprobate si este prezentata reţeaua de circulaţie planificata.

Terenul studiat este afectat de viitorul profil al străzii Sibiu cat si de viitorul profil al străzii Fruntaş Anghel Mihail. Zona rezervata pentru extinderea circulaţiilor este marcata in partea desinata a documentaţiei PUD si in Procesul verbal de pichetare a tramei stradale.

3.2. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.

Cadru natural.

Parametrii de fundare, natura terenului, adancimea apei subterane şi parametrii seismici caracteristici zonei sunt normali şi nu sunt de natura sa ridice probleme deosebite.

Pentru Bucureşti parametrii caracteristici sunt:

- Zona seismica de calcul C, grad seismic $K_s = 0,20$, perioada de colţ $T_c = 1,6$
- Climat temperat continental.
- Temperatura medie anuala este de $10-11^{\circ}\text{C}$
- Cea mai friguroasa luna este Ianuarie cu o temperatura medie de -2.9°C si cea mai calda luna este Iulie cu o temperatura medie de 22.8°C
- Umiditatea relativa anuala este de 71-76%, cele mai joase valori sunt inregistrate in lunile de vara.
- Media vitezei vantului este intre 2-3 m/s. Vanturile dominante, resimtite in toate anotimpurile, sunt cele de est (21,2%), urmate de cele din vest (16,3%), nord-est (14,2%) si sud-vest (11,2%). Frecventa calmului atmosferic este de 18,9%. In ceea ce priveste viteza lor, cele mai mari valori medii anuale le inregistreaza vanturile de nord-est (2,4 m/s), urmate de cele din est si vest (cu 2,3 m/s). Numarul zilelor cu vant tare (peste 16 m/s) este in medie de 14 pe an.

Riscuri naturale.

Zona nu prezintă riscuri naturale (alunecari de teren, inundatii, cutremure).

3.3 ECHIPAREA EDILITARA.

Zona studiata dispune de toate retelele edilitare necesare.

4. REGLEMENTARI

4.1. REGLEMENTARI EXISTENTE

Terenul reglementat se incadreaza, conform P.U.Z. Sector 6 aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 278/2013 si modificat prin H.C.G.M.B. nr. 293/2016 in U.T.R. „M2-subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, cu cladiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte”

POT maxim - 70% (cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri - 8 metri- pentru activitati comerciale, Sali de spectacole, garaje etc.)

C.U.T max - 3 mp. ADC/ mp. Teren +0.5* ADC/ mp. Teren

*C.U.T. poate fi majorat cu 0.5 pentru parcelele situate la intersectia a doua strazi.

Rh max - P+14E

Conform Regulamentului de urbanism al P.U.Z. Sector 6 posibilitățile de depășire a C.U.T. sunt:

- proprietarii parcelelor care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea primăriei. Actul notarial va conține acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. în domeniul public fără a cere despăgubiri, cu condiția aprobării unui spor de depășire a suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața transferată în domeniul public.

Condiții de calcul a C.U.T.:

a) C.U.T. în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei.

b) 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;**

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

d) în calculul suprafeței construite desfășurate nu este considerată decât jumătate din suprafața ocupată la parter de funcțiunile deschise publicului pe o adâncime de maxim 20,00 metri de la aliniament.

4.2. REGLEMENTARI PROPUSE

Prezenta documentatie, nu modifica indicatori urbanistici avizati anterior POT, CUT, regim de inaltime. Prin prezentul plan urbanistic se vor reglementa dispunerea si retragerile cladirilor fata de limitele parcelei.

POT max =70%

POT propus =40% * raportat la suprafata UTR M2

CUT max =3.5 mp. ADC/ mp. Teren

CUT max propus =3.5 mp. ADC/ mp. Teren raportat la suprafata UTR M2

REGIM DE INALTIME max - P+14E

REGIM DE INALTIME maxim propus – 3S+P+13E

H maxim cornisa– 45 m

H maxim propus– 45 m

Indicatorii maximi propusi, raportati la suprafata intregului teren sunt:

POT max =36%

CUT max =3.15 mp. ADC/ mp. Teren

Proiectul va fi tratat ca un pol central cu caracter multifuncțional, care va deschide către public, neîngrădit, o suprafață semnificativa de spatii pietonale de calitate. Spatiile libere vor fi in majoritate amenajate ca scuaruri sau piațete, cu pavaje si elemente de mobilier urban de buna calitate, cu spatii verzi cu vegetație joasa, medie si înalta, punctate de fântâni si terase ale spatiilor de alimentație publica deschise la parterul clădirilor ce se vor construi. Va fi asigurata legătura pietonala cu centrul comercial AFI Cotroceni, printr-o succesiune de spatii si pasarele exterioare amenajate. Parterul clădirilor din proiect expus spre străzi si spatii publice noi va fi destinat funcțiunilor cu acces public, prin funcțiuni de servicii si comerț.

4.3. REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCTIILOR SI RETRAGERILE FATA DE LIMITELE PARCELEI

Retragerile fata de limitele de proprietate si de viitoarele aliniamente sunt studiate in planșa „Reglementari Urbanistice” din documentația P.U.D., astfel:

- retragere min. 8 m pe limita NORD – strada Fruntas Anghel Mihail
- retragere min 13.5 m pe limita SUD
- retragere 5 m pe limita VEST – de la aliniamentul viitor al străzii Sibiu;

(*Se permite iesirea in consola a balcoanelor peste alinierea stradala pana la maxim 1.80m. Cota minima a balcoanelor va fi de 4.50 m)

- retragere min. 3 m pe limita EST – imobil proprietate privata COTROCENI PARK S.A.

Poziționarea clădirilor prezentate pe planșa Reglementari Urbanistice poate fi modificata la etapa DTAC, cu condiția respectării edificabilului maxim propus.

Retragerea față de aliniamentul străzii Sibiu va fi de 8 m, însă se permite retragerea suplimentară, ocazională, a unor corpuri de clădire pentru a crea un spațiu public mai dinamic în cadrul ansamblului, cu condiția ca majoritatea frontului să fie păstrată la 5 m față de aliniament.

Distanțele între clădiri vor fi stabilite în funcție de concluziile studiilor de însorire și de funcțiunea finală a fiecărei construcție în parte, cu condiția respectării a minim $H/3$ între clădiri.

4.4. PLANTATII

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp;

Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.

Amenajarea spațiilor verzi și poziția acestora se va stabili la etapa DTAC, cu obligația menținerii cuantumului de 30% din suprafața totală a terenului. Cel puțin $2/3$ din suprafața de spații verzi va fi amenajată la sol.

4.5. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME AL CONSTRUCȚIILOR.

Regimul de înălțime maxim al imobilelor propuse este 3S+P+13R.

Numărul de etaje al fiecărei clădiri propuse se va definitiva la etapa DTAC, depinzând de funcțiunea finală a fiecărei construcție în parte și a înălțimii convenționale a etajelor, cu condiția respectării înălțimii maxime de 45 metri și a unui regim maxim de înălțime de 3S+P+13E.

4.6. CAI DE CIRCULAȚIE.

Profilele funcționale ale arterelor de circulație vor fi corelate/corectate în scopul fluidizării traficului urban și a unei corecte deserviri a orașului, în acord cu structura spațial compozițională a diferitelor zone și a întregului sistem urban.

Sunt preluate profilele stradale din documentații de urbanism aprobate anterior – PUZ Sector 6. Extinderea străzii Sibiu pe terenul reglementat este preluată ca traseu și profil din documentații de urbanism aprobate anterior.

În cadrul Planului Urbanistic de Detaliu se propun două accese auto din strada Sibiu și un acces din Strada Frunțaș Anghel Mihai. Din strada Sibiu va exista o intrare suplimentară în subsolul clădirilor propuse, care va fi utilizată în comun pentru terenul reglementat și pentru terenul cu N.C. 247640, situat la sud, aflat în proprietatea AFI GLOBAL PARK S.R.L. și pentru care a fost elaborată documentația PUD „Bulevardul Timișoara nr. 6G (fost 6A, 6F)”. De asemenea, sunt prevăzute trei accese auto secundare, către loturile cu N.C. 215193 și 215192, care sunt utilizate în prezent ca circulație auto în cadrul AFI Cotroceni Mall.

Se dorește poziționarea unui acces secundar auto prin lotul cu număr cadastral 228607, deținut de AFI GLOBAL PARK S.R.L. în coproprietate cu statul român.

Accesele pietonale în lotul reglementat sunt propuse din toate laturile terenului: din strada Sibiu, strada Frunțaș Anghel Mihail, dar și prin pasaje pietonale care vor lega terenul cu N.C. 247640 și complexul AFI Cotroceni Mall. Legăturile pietonale între ansamblul propus și AFI Cotroceni Mall vor fi stabilite în etapa de autorizare a proiectului (DTAC).

4.7. PARCAJE

Se vor asigura în incinta imobilului locuri de parcare, conform normelor în vigoare și a prevederilor din PUZ Sector 6 aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 278/2013 și modificat prin H.C.G.M.B. nr. 293/2016

Locurile de parcare necesare vor fi amenajate preponderent în cadrul subsolului pentru a putea avea zone exclusiv pietonale și spații verzi cât mai ample la nivelul solului.

Numărul locurilor de parcare necesare se va stabili la etapa D.T.A.C., conform legislației în vigoare. Calculul locurilor de parcare prezentat în bilanțul planșei de reglementări reprezintă o estimare preliminară, bazată pe diversitatea funcțiunilor propuse la etapa de concept și folosind prevederile HCGMB 66/2006 ca model de calcul. Numărul final al locurilor de parcare va fi determinat în faza D.T.A.C., asigurând conformitatea cu cerințele legale și normative actuale.

4.8. ECHIPAREA EDILITARA .

Alimentarea cu apa.

Alimentarea cu apă a construcției se va face prin branșare la rețeaua existentă în zona.

Canalizarea

Canalizarea se va asigura prin branșarea la rețeaua existentă în zona.

Canalizarea pluvială.

Soluția tehnică de colectare a apelor pluviale și preluarea acestora se va studia la etapa D.T.A.C.

Alimentarea cu apă caldă și caldura.

Încălzirea spațiilor și necesarul de apă caldă pentru grupurile sanitare, sunt asigurate prin centrala termică proprie, alimentată la rețeaua de gaze naturale a zonei și din surse de energie regenerabilă amplasate în proiect (panouri solare și panouri fotovoltaice).

Alimentarea cu energie electrică.

Alimentarea cu energie electrică a construcției se va face prin branșare la rețeaua existentă în zonă și din surse de energie regenerabilă amplasate în proiect (panouri solare și panouri fotovoltaice).

Telefonizare.

Obiectivul se va racorda la rețeaua de telefonie din zonă.

5. CONCLUZII

Elaboratorul studiului consideră întemeiată dorința beneficiarului de realizare a investițiilor propuse prin PLANUL URBANISTIC DE DETALIU.

Clădirile care vor face obiectul reglementării prin P.U.D. vor respecta reglementările aprobate prin P.U.Z. Sector 6 aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 278/2013 și modificat prin H.C.G.M.B. nr. 293/2016, vor avea funcțiune mixtă – rezidențial, birouri, comerț și hotel – și vor avea regim de înălțime maxim 3S+P+13R.

Întocmit,
Urb. Dumitrescu Andreea Ioana

Întocmit,
Urb. Iulia Alexandrescu





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. B-dul Timișoara nr. 6A

1. IDENTIFICAREA PĂRȚILOR DIRECT INTERESATE

- **Vecin 1:**

cu domiciliul/sediul în:	localitatea:	BUCUREȘTI		sector:	6
nr. cadastral:	200455-C1-U4	B-dul	TIMIȘOARA	nr.:	6D, Ap. 1
modalitate anunțare:	data:	Notificare Nr. 123/ 2025 transmisă prin Societatea Profesională de Executori Judecătorești VICTORIA		FĂRĂ OBSERVAȚII	
	02.07.2025				

- **Vecin 2:**

cu domiciliul/sediul în:	localitatea:	BUCUREȘTI		sector:	6
nr. cadastral:	200455-C1-U15	B-dul	TIMIȘOARA	nr.:	6D, Ap. 2
modalitate anunțare:	data:	Notificare Nr. 124/ 2025 transmisă prin Societatea Profesională de Executori Judecătorești VICTORIA		FĂRĂ OBSERVAȚII	
	02.07.2025				

- **Vecin 3:**

cu domiciliul/sediul în:	localitatea:	BUCUREȘTI		sector:	6
nr. cadastral:	200455-C1-U10	B-dul	TIMIȘOARA	nr.:	6D, Ap. 3
modalitate anunțare:	data:	Notificare Nr. 125/ 2025 transmisă prin Societatea Profesională de Executori Judecătorești VICTORIA		FĂRĂ OBSERVAȚII	
	02.07.2025				

- **Vecin 4:**

cu domiciliul/sediul în:	localitatea:	BUCUREȘTI		sector:	6
nr. cadastral:	200455-C1-U13	B-dul	TIMIȘOARA	nr.:	6D, Ap. 4
modalitate anunțare:	data:	Notificare Nr. 126/ 2025 transmisă prin Societatea Profesională de Executori Judecătorești VICTORIA		FĂRĂ OBSERVAȚII	
	02.07.2025				

- **Vecin 5:**

cu domiciliul/sediul în:	localitatea:	BUCUREȘTI		sector:	6
nr. cadastral:		B-dul	TIMIȘOARA	nr.:	6D, Ap. 5
modalitate anunțare:	data:	Notificare Nr. 127/ 2025 transmisă prin Societatea Profesională de Executori Judecătorești VICTORIA		FĂRĂ OBSERVAȚII	
	02.07.2025				

- **Vecin 6:**

cu domiciliul/sediul în:	localitatea:	BUCUREȘTI		sector:	6
nr. cadastral:	200455-C1-U2	B-dul	TIMIȘOARA	nr.:	6D, Ap. 6
modalitate anunțare:	data:	Notificare Nr. 128/ 2025 transmisă prin Societatea Profesională de Executori Judecătorești VICTORIA		FĂRĂ OBSERVAȚII	
	02.07.2025				

- **Vecin 7:**

cu domiciliul/sediul în:	localitatea:	BUCUREȘTI		sector:	6
nr. cadastral:	200455-C1-U18	B-dul	TIMIȘOARA	nr.:	6D, Ap. 7
modalitate anunțare:	data:	Notificare Nr. 129/ 2025 transmisă prin Societatea Profesională de Executori Judecătorești VICTORIA		FĂRĂ OBSERVAȚII	
	02.07.2025				

- **Vecin 8:**

cu domiciliul/sediul în:	localitatea:	BUCUREȘTI		sector:	6
nr. cadastral:	200455-C1-U9	B-dul	TIMIȘOARA	nr.:	6D, Ap. 8
modalitate anunțare:	data:	Notificare Nr. 130/ 2025 transmisă prin Societatea Profesională de Executori Judecătorești VICTORIA		FĂRĂ OBSERVAȚII	
	02.07.2025				

- **Vecin 9:**

cu domiciliul/sediul în:	localitatea:	BUCUREȘTI		sector:	6
nr. cadastral:	200455-C1-U19	B-dul	TIMIȘOARA	nr.:	6D, Ap. 9
modalitate anunțare:	data:	Notificare Nr. 131/ 2025 transmisă prin Societatea Profesională de Executori Judecătorești VICTORIA		FĂRĂ OBSERVAȚII	
	02.07.2025				

- **Vecin 10:**

cu domiciliul/sediul în:	localitatea:	BUCUREȘTI		sector:	6
nr. cadastral:	200455-C1-U16	B-dul	TIMIȘOARA	nr.:	6D, Ap. 10

modalitate anunțare:	data:	Notificare Nr. 132/ 2025 transmisă prin Societatea Profesională de Executori Judecătorești VICTORIA	FĂRĂ OBSERVAȚII
	02.07.2025		

• **Vecin 11:**

cu domiciliul/sediul în:	localitatea:	BUCUREȘTI		sector:	6
nr. cadastral:	200455-C1-U17	B-dul	TIMIȘOARA	nr.:	6D, Ap. 11
modalitate anunțare:	data:	Notificare Nr. 133/ 2025 transmisă prin Societatea Profesională de Executori Judecătorești VICTORIA		FĂRĂ OBSERVAȚII	
	02.07.2025				

• **Vecin 12:**

cu domiciliul/sediul în:	localitatea:	BUCUREȘTI		sector:	6
nr. cadastral:	200455-C1-U5	B-dul	TIMIȘOARA	nr.:	6D, Ap. 12
modalitate anunțare:	data:	Notificare Nr. 134/ 2025 transmisă prin Societatea Profesională de Executori Judecătorești VICTORIA		FĂRĂ OBSERVAȚII	
	02.07.2025				

• **Vecin 13:**

cu domiciliul/sediul în:	localitatea:	BUCUREȘTI		sector:	6
nr. cadastral:	200455-C1-U1	B-dul	TIMIȘOARA	nr.:	6D, Ap. 13
modalitate anunțare:	data:	Notificare Nr. 135/ 2025 transmisă prin Societatea Profesională de Executori Judecătorești VICTORIA		FĂRĂ OBSERVAȚII	
	02.07.2025				

• **Vecin 14:**

cu domiciliul/sediul în:	localitatea:	BUCUREȘTI		sector:	6
nr. cadastral:	200455-C1-U12	B-dul	TIMIȘOARA	nr.:	6D, Ap. 14
modalitate anunțare:	data:	Notificare Nr. 136/ 2025 transmisă prin Societatea Profesională de Executori Judecătorești VICTORIA		FĂRĂ OBSERVAȚII	
	02.07.2025				

• **Vecin 15:**

cu domiciliul/sediul în:	localitatea:	BUCUREȘTI		sector:	6
nr. cadastral:	200455-C1-U20	B-dul	TIMIȘOARA	nr.:	6D, Ap. 15
modalitate anunțare:	data:	Notificare Nr. 137/ 2025 transmisă prin Societatea Profesională de Executori Judecătorești VICTORIA		FĂRĂ OBSERVAȚII	
	02.07.2025				

- **Vecin 16:**

cu domiciliul/sediul în:	localitatea:	BUCUREȘTI	sector:	6
nr. cadastral:	200455-C1-U7	B-dul	TIMIȘOARA	nr.: 6D, Ap. 16
modalitate anunțare:	data:	Notificare Nr. 138/ 2025 transmisă prin Societatea Profesională de Executori Judecătorești VICTORIA		FĂRĂ OBSERVAȚII
	02.07.2025			

- **Vecin 17:**

cu domiciliul/sediul în:	localitatea:	BUCUREȘTI	sector:	6
nr. cadastral:	NEINTABULAT	FĂRĂ ADRESĂ POȘTALĂ		
modalitate anunțare:	data:	Notificare Nr. 139/ 2025 transmisă prin Societatea Profesională de Executori Judecătorești VICTORIA		FĂRĂ OBSERVAȚII
	02.07.2025			

- **Vecin 18:**

cu sediul în:	localitatea:	BUCUREȘTI	sector:	2
nr. cadastral:	200455	B-dul Pierre de Coubertin nr. 3-5, parter, camera P.03		
modalitate anunțare:	data:	Notificare Nr. 140/ 2025 transmisă prin Societatea Profesională de Executori Judecătorești VICTORIA		FĂRĂ OBSERVAȚII
	02.07.2025			

- **Vecin 19:**

cu sediul în:	localitatea:	BUCUREȘTI	sector:	1
nr. cadastral:	241197	B-dul Dinicu Golescu nr. 38		
modalitate anunțare:	data:	Notificare Nr. 141/ 2025 transmisă prin Societatea Profesională de Executori Judecătorești VICTORIA		FĂRĂ OBSERVAȚII
	02.07.2025			

- **Vecin 20:**

cu sediul în:	localitatea:	BUCUREȘTI	sector:	1
nr. cadastral:	238057	B-dul Dinicu Golescu nr. 38		
modalitate anunțare:	data:	Notificare Nr. 142/ 2025 transmisă prin Societatea Profesională de Executori Judecătorești VICTORIA		FĂRĂ OBSERVAȚII
	02.07.2025			

- **Vecin 21:**

cu sediul în:	localitatea:	BUCUREȘTI	sector:	1
nr. cadastral:	210590	Piața Revoluției nr. 1A		

modalitate anunțare:	data:	Notificare Nr. 143/ 2025 transmisă prin Societatea Profesională de Executori Judecătorești VICTORIA	FĂRĂ OBSERVAȚII	
	02.07.2025			

• **Vecin 22:**

cu sediul în:	localitatea:	BUCUREȘTI	sector:	5
nr. cadastral:	228607	B-dul Libertății nr. 16		
modalitate anunțare:	data:	Notificare Nr. 144/ 2025 transmisă prin Societatea Profesională de Executori Judecătorești VICTORIA	FĂRĂ OBSERVAȚII	
	02.07.2025			

• **Vecin 23:**

cu sediul în:	localitatea:	BUCUREȘTI	sector:	5
nr. cadastral:	211678	B-dul Regina Elisabeta nr. 47		
modalitate anunțare:	data:	Notificare Nr. 145/ 2025 transmisă prin Societatea Profesională de Executori Judecătorești VICTORIA	FĂRĂ OBSERVAȚII	
	02.07.2025			

• **Vecin 24:**

cu sediul în:	localitatea:	BUCUREȘTI	sector:	6
nr. cadastral:	211678	Calea Plevnei nr. 147-149		
modalitate anunțare:	data:	Notificare Nr. 145/ 2025 transmisă prin Societatea Profesională de Executori Judecătorești VICTORIA	FĂRĂ OBSERVAȚII	
	02.07.2025			

• **Vecin 25:**

cu sediul în:	localitatea:	BUCUREȘTI	sector:	6
nr. cadastral:	247640	B-dul Timișoara nr. 4A, etaj 4, biroul nr. 1		
modalitate anunțare:	data:	Notificare Nr. 146/ 2025 transmisă prin Societatea Profesională de Executori Judecătorești VICTORIA	FĂRĂ OBSERVAȚII	
	02.07.2025			

• **Vecin 26:**

cu sediul în:	localitatea:	BUCUREȘTI	sector:	6
nr. cadastral:	228607	B-dul Timișoara nr. 4A, etaj 4, biroul nr. 1		
modalitate anunțare:	data:	Notificare Nr. 147/ 2025 transmisă prin Societatea Profesională de Executori Judecătorești VICTORIA	FĂRĂ OBSERVAȚII	
	02.07.2025			

- **Vecin 27:**

cu sediul în:	localitatea:	BUCUREȘTI	sector:	6
nr. cadastral:	215192	B-dul General Paul Teodorescu nr. 4		
modalitate anunțare:	data:	Notificare Nr. 148/ 2025 transmisă prin Societatea Profesională de Executori Judecătorești VICTORIA	FĂRĂ OBSERVAȚII	
	02.07.2025			

- **Vecin 28:**

cu sediul în:	localitatea:	BUCUREȘTI	sector:	6
nr. cadastral:	215193	B-dul General Paul Teodorescu nr. 4		
modalitate anunțare:	data:	Notificare Nr. 149/ 2025 transmisă prin Societatea Profesională de Executori Judecătorești VICTORIA	FĂRĂ OBSERVAȚII	
	02.07.2025			

- **Vecin 29:**

cu sediul în:	localitatea:	BUCUREȘTI	sector:	6
nr. cadastral:	215191	B-dul General Paul Teodorescu nr. 4		
modalitate anunțare:	data:	Notificare Nr. 150/ 2025 transmisă prin Societatea Profesională de Executori Judecătorești VICTORIA	FĂRĂ OBSERVAȚII	
	02.07.2025			

- **Vecin 30**

cu sediul în:	localitatea:	BUCUREȘTI	sector:	6
nr. cadastral:	210868	B-dul General Paul Teodorescu nr. 4		
modalitate anunțare:	data:	Notificare Nr. 151/ 2025 transmisă prin Societatea Profesională de Executori Judecătorești VICTORIA	FĂRĂ OBSERVAȚII	
	02.07.2025			

- **Vecin 31**

cu sediul în:	localitatea:	BUCUREȘTI	sector:	6
nr. cadastral:	227668	B-dul General Paul Teodorescu nr. 4		
modalitate anunțare:	data:	Notificare Nr. 152/ 2025 transmisă prin Societatea Profesională de Executori Judecătorești VICTORIA	FĂRĂ OBSERVAȚII	
	02.07.2025			

2. MODALITATEA DE ANUNȚARE

Modul de anunțare a celor interesați și cei potențial afectați:

Vecini direcți:

Notificări vecini	Data notificării:	02.07.2025
	Perioada consultării:	02.07.2025 - 17.07.2025

Persoane potențial afectate:

Panou	Data afișării panoului:	02.07.2025
	Perioada consultării:	02.07.2025 - 17.07.2025
Anunț ziar	Data anunțului din ziar:	23.01.2025 - „www.national.ro”

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:	17122/11.03.2025		
C.T.U.A.T. număr/data:	4 / 31.03.2025	Nr. ordinea de zi:	3

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. DACRA STUDIO S.R.L.		C.U.I.	12073952
Cu sediul în localitatea:	București	Sectorul:	2
Strada:	Argetoaia	Nr. 5	
Email:	iulia.alexandrescu@dacra.ro	Telefon:	
Specialist cu drept de semnătură R.U.R.:		urb. Iulia Alexandrescu	

Întocmit - 1 ex.: arh. Alina Ignat



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. B-dul Timișoara nr. 6A

1. MODUL DE CONSULTARE ȘI INFORMARE A PUBLICULUI:

A.

Data notificării:	02.07.2025	Nr. anunțuri*:	31	Nr. proprietari anunțați:	31
Perioada consultării:	02.07.2025 - 17.07.2025				
Conținutul informării:	Notificări transmise prin birou executor judecătoresc către proprietarii parcelelor cu care se învecinează direct imobilul (însoțite de certificatul de urbanism și de planșa de Reglementări urbanistice PUD).				
*transmitere prin poștă, scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative, alte publicații					

B.

PANOU :	Montat la data:	02.07.2025			
	Perioada consultării panou:	de la data:	02.07.2025	până la:	17.07.2025
ANUNȚ ZIAR:	Data anunțului din ziar:	23.01.2025	în ziarul	„www.national.ro”	

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 Sistemizare Urbană înaintează spre aprobare documentația de urbanism [P.U.D. B-dul Timișoara nr. 6A](#).

ARHITECT ȘEF,

Arh. Marcel Florentin Bera



PERSPECTIVA NORD- VEST



PERSPECTIVA VEST



PERSPECTIVA VEST-SUD



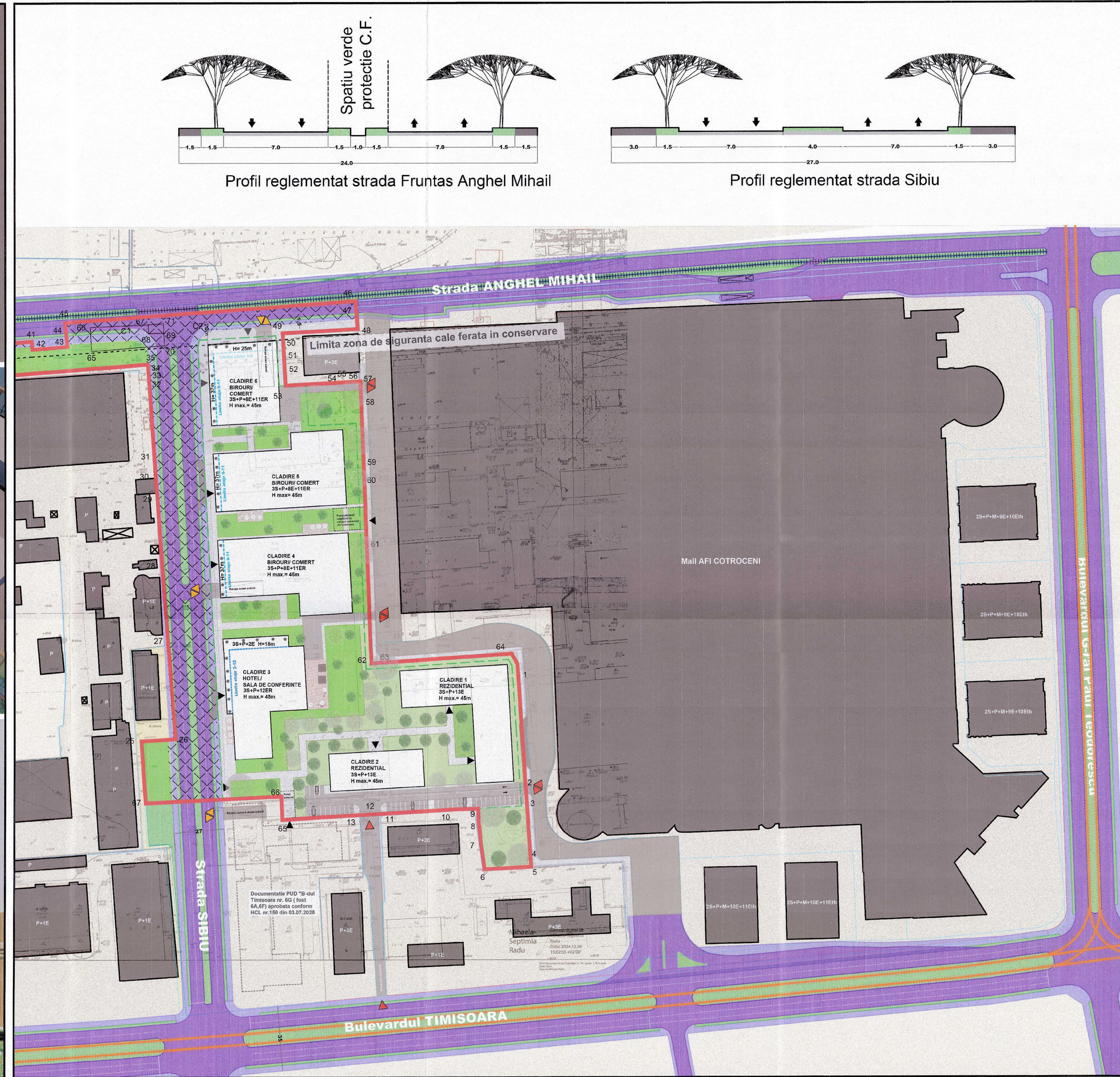
PERSPECTIVA NORD-VEST

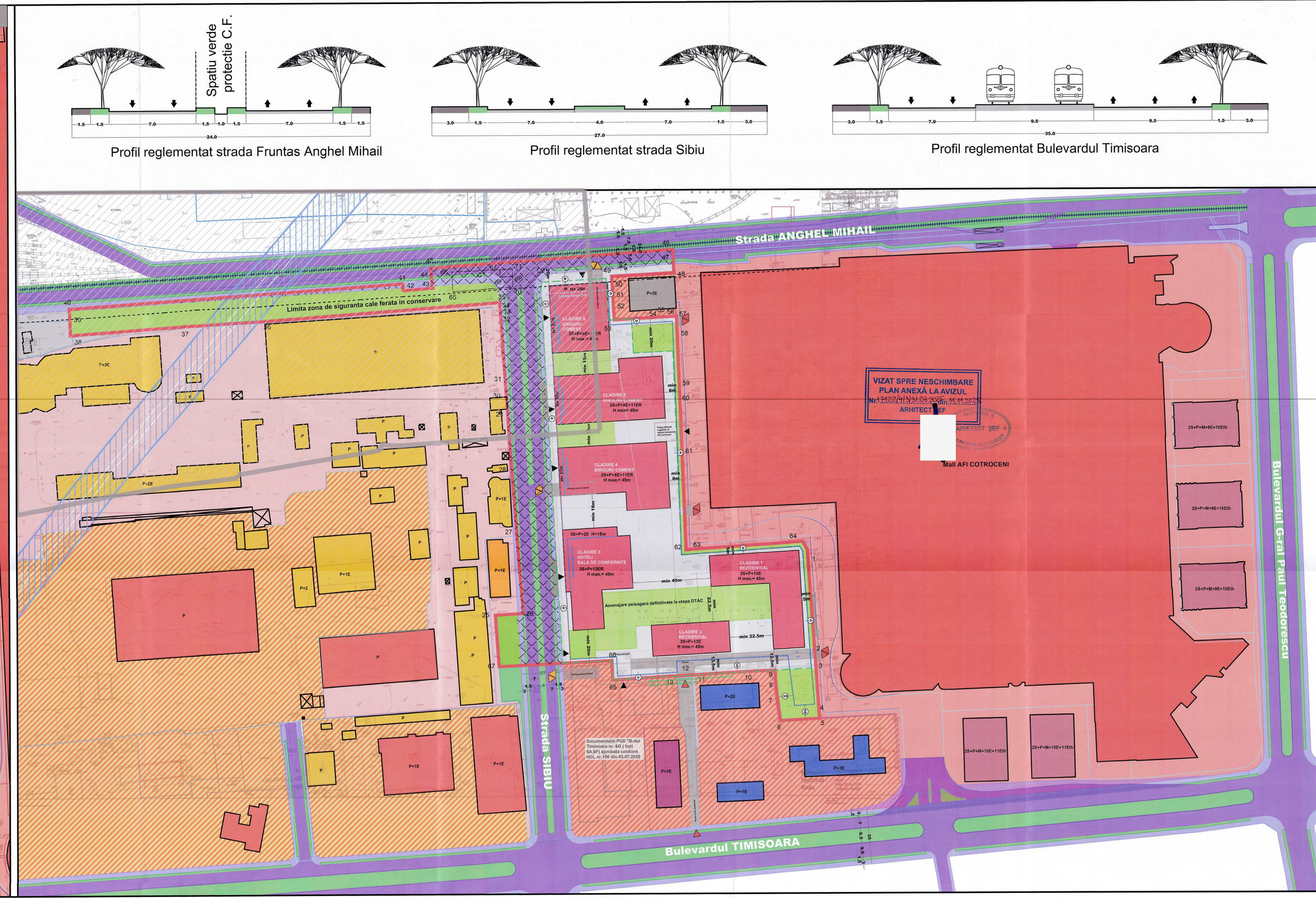
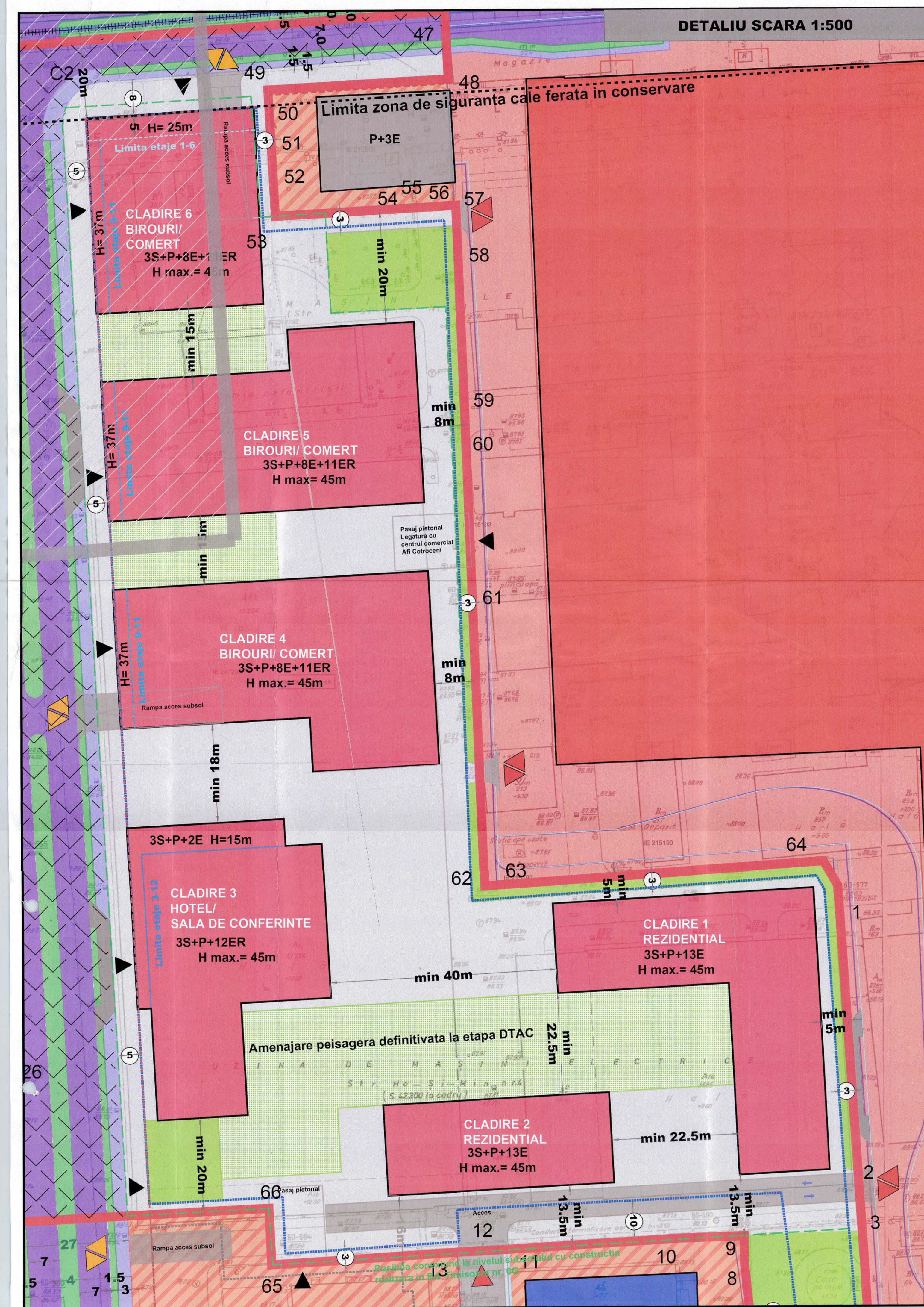


PERSPECTIVA NORD- VEST



PERSPECTIVA VEST-SUD

[illegible]



P.U.D.

nr. 6A

Sector 6, Bucuresti

Bulevardul Timisoara

Construire ansamblu cu regim maxim de inaltime 3S+P+13E, cu functiune mixta - rezidential, birouri, comert, hotel.

6. REGLEMENTARI URBANISTICE

LEGENDA

Limita proprietate - teren care a generat PUD
Bulevardul Timisoara nr. 6A Sector 6, Bucuresti
S teren = 40971 m² NC 247286

Limita parcele

ZONIFICARE FUNCTIONALA

Z2 - conform PUZ Sector 6

M3 - conform PUZ Sector 6

M2 - conform PUZ Sector 6

S1 - conform PUZ Sector 6

Centru AI Comertul - AI Park - reglementat prin documentatie de urbanism

Zona protectie infrastructura feroviara conform PUZ Sector 6

Zona protectie adeziv

Limita zona de siguranta cale ferata in conservare (20m din ax)

CONSTRUCTII EXISTENTE:

Constructii comert/servicii

Constructii birouri

Constructii educatie

Constructii administrative

Constructii depozitare/produsce

Constructii locuinte colective

Constructii cu functiune tehnico-edilitara

Constructii existente

Constructii existente

Constructii existente

Constructii existente

Constructii existente

Constructii existente

Constructii existente

CIRCULATIUN PUZ sector 6:

Circulati carosabila

Circulati pietonala

Spatii verzi adiacente circulatiunii

Circulati feroviar

Cale ferata

REGLEMENTARI:

Constructii propuse cu functiune mixta - hotel, birouri, rezidential, comert

Constructii propuse cu functiune mixta - hotel, birouri, rezidential, comert

*Se permite iesirea in consola a balcoanelor cu maxim 2 m fata de limita fatadelor, in interiorul edificabilului maxim, cu exceptia altitudinilor peste care se poate iesi in consola pana la maxim 1.80m.

Limita masura subso:

Se permite iesirea in consola a balcoanelor cu maxim 2 m fata de limita fatadelor, in interiorul edificabilului maxim, cu exceptia altitudinilor peste care se poate iesi in consola pana la maxim 1.80m.

Limita retragere etaje 9-11 Limita retragere etaje 1-6 Limita retragere etaje 3-12

Alienare strada

Edificabil maxim

Circulati interiorie pietonala

Spatii verzi toate subso

Spatii verzi toate subso

COORDONATE STEREO 70:

Coordonate Lot 1		Proiectie Stereografica 1970	
Pct.	Nord (Y)	Est (X)	Longitud
1	326137.852	5837168.21	67.87
2	326070.136	5837324.304	3.04
3	326067.107	5837733.508	35.25
4	326031.939	583753.938	2.71
5	326029.240	583776.123	21.88
6	326027.873	583751.104	14.65
7	326043.265	583749.008	5.85
10	326050.734	583732.475	15.37
11	326057.520	583738.85	28.65
12	326057.298	583691.628	7.19
13	326056.971	583684.442	41.44
65	326054.334	583643.088	12.56
66	326056.675	583654.881	72.60