



ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 6
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

HOTĂRÂRE

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

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Sectorului 6 și Raportul de specialitate al Direcției Generale Arhitect Șef și Planificare Teritorială nr. 503 / 09.10.2025, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 6;

Văzând Avizul tehnic nr. 40537/5/8/16.06.2025 din 09.10.2025 și Avizul Comisiei nr. 2 de Urbanism, Lucrări Publice și Protecția Mediului a Consiliului Local al Sectorului 6;

Ținând seama de prevederile:

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

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

Consiliul Local al Sectorului 6

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă Planul urbanistic de detaliu – „**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.
- Art.2.** Prezenta documentație reprezintă regulamentul de urbanism și nu dă dreptul la construire.
- Art.3.** Planurile urbanistice de detaliu aprobate anterior, care fac referire la adresa poștală pusă în discuție, devin nule de drept.
- Art.4.** Prezenta documentație este valabilă 3 ani sau până la aprobarea unui plan urbanistic de detaliu cu alte prevederi ori până la aprobarea unei documentații de urbanism superioare care prevede modificarea/anularea acesteia.
- Art.5.** (1) Primarul Sectorului 6 și Direcția Generală Arhitect Șef și Planificare Teritorială vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei, conform competențelor.
(2) Comunicarea și aducerea la cunoștința publică se vor face, conform competențelor, prin grija Secretarului general al Sectorului 6.
- Art.6.** Prezenta hotărâre se poate contesta de cei interesați la instanța competentă în termenul prevăzut de lege.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Constantin Alin Copaci

CONTRASEMNEAZĂ

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

Secretarul general al Sectorului 6,

Demirel Spiridon

Nr.: 16

Data: 28.01.2026



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

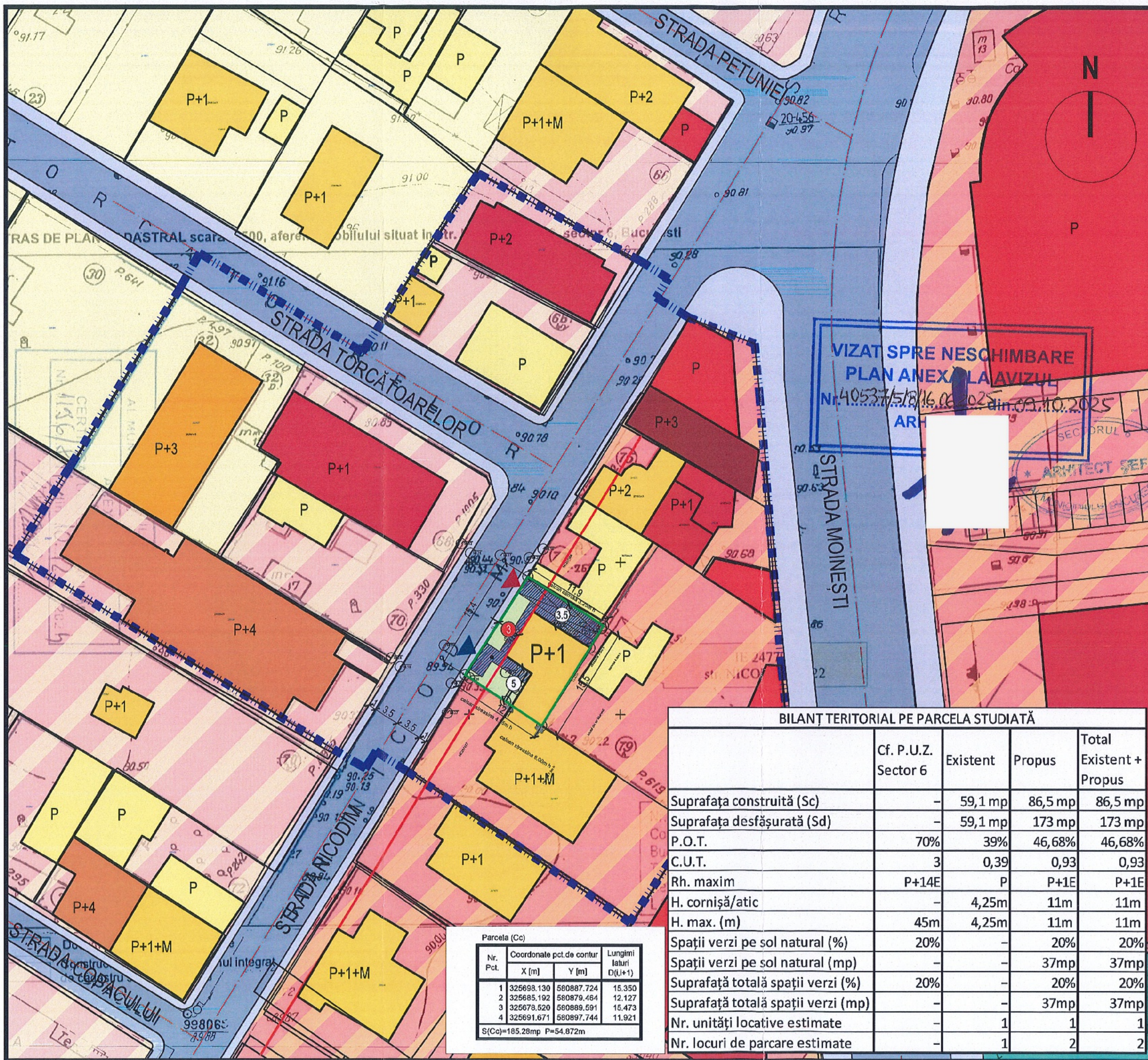
Director gen. adj.: **arh. Mihail Munteanu**

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



5

P.U.D

LOCUINȚĂ 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

LOCUINȚE EXISTENTE PARTER

LOCUINȚE EXISTENTE P+E1 / P+E2

LOCUINȚE EXISTENTE P+E3

LOCUINȚE 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

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

Parcela (Cc)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(l,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	325698.130	580887.724	15.350
2	325685.192	580879.464	12.127
3	325678.520	580889.591	15.473
4	325691.671	580897.744	11.921
S(Cc)=185,28mp P=54,872m			

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 urb. Sergiu-Mihai BANCUI-CALU

Desenat urb. Ionuț-Daniel STOICA

Planșa 5 REGLEMENTĂRI URBANISTICE SC. 1:500