ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 6
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

HOTĂRÂRE

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 suprafaţa măsurată de 40.970,57 mp, proprietate privată persoană juridică**

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Sectorului 6 şi Raportul de specialitate al Direcției Generale Arhitect Șef şi Planificare Teritorială nr. 505/ 11.11.2025, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 6;

Văzând Avizul tehnic nr. 17122/4/3/31.03.2025din 11.11.2025 şi Avizul Comisiei nr. 2 de Urbanism, Lucrări Publice şi Protecţia Mediului a Consiliului Local al Sectorului 6;

Ținând seama de prevederile:

- Art. 32 alin. (1) litera d), art. 56 alin. (1) şi (4) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Ordinului ministrului dezvoltării regionale şi locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Hotărârii Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările şi 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 şi completările ulterioare;

Consiliul Local al Sectorului 6

H O T Ă R Ă Ş T E:

Art.1. Se aprobă Planul 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 suprafaţa măsurată de 40.970,57 mp, proprietate privată persoană juridică.

Art.2. Prezenta documentație reprezintă regulament de urbanism şi nu dă dreptul la construire.

Art.3. Planurile urbanistice de detaliu aprobate anterior, care fac referire la adresa poştală pusă în discuţie, 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 şi Direcția Generală Arhitect Șef şi Planificare Teritorială vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei, conform competențelor.

(2) Comunicarea şi 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.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
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.: 21
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 ŞI PROTECŢIA 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 suprafaţa 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 şi completările ulterioare, a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, ale Regulamentului General de Urbanism şi având în vedere recomandările Comisiei Tehnice de Urbanism şi Amenajare Teritoriu a Sectorului 6, se eliberează prezentul

AVIZ TEHNIC

Nr. **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 şi înălţimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte.

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

*** 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 si spălătorii cu capacitate de până la 5 posturi cu condiția obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului București; construcții provizorii de orice natură, inclusiv cele pentru organizarea de șantier pe durata existenței șantierului, cu respectarea legislației în vigoare; 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 şi postutilizarea staţiilor de distribuţie carburanţi 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 şi vizată spre neschimbare.
Al doilea exemplar al documentaţiei se păstrează în arhiva Serviciului Urbanism şi Amenajare Teritoriu, Studii Urbanistice.
Elaboratorul şi beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor şi veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu prevederile art. 63, alin. (2), lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare.
Prezentul aviz este un aviz tehnic şi poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D..
Documentația tehnică pentru autorizarea lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. şi cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. **282/38T** din **01.04.2024**, emis de Sectorul 6 al Municipiului București.

ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

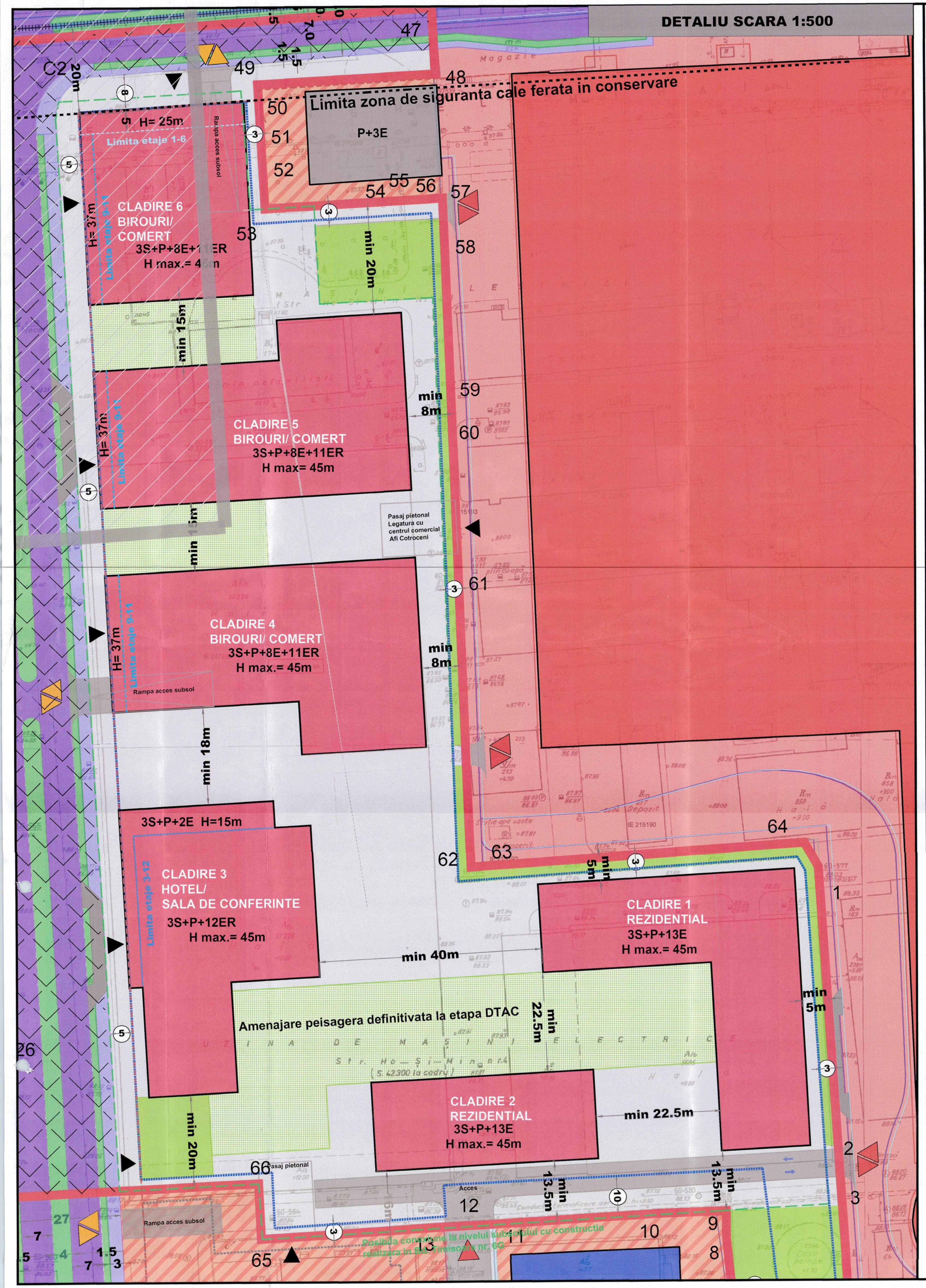
Director gen. adj.: **arh. Mihail Munteanu**

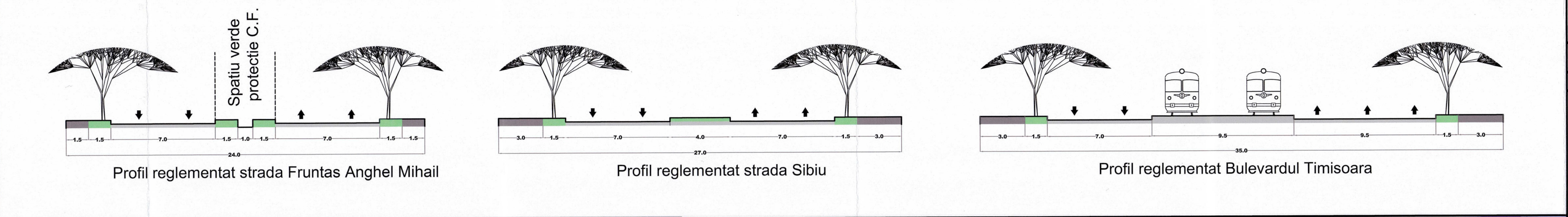
Șef serviciu: **ing. Adriana Gheorghe**

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

COMISIA TEHNICĂ DE URBANISM ȘI AMENAJARE TERITORIU

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





P.U.D.

Bulevardul Timisoara
nr. 6A
Sector 6, Bucuresti

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 mp NC 247298

Limita parcele

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- T2 - **conform PUZ Sector 6**
- M3 - **conform PUZ Sector 6**
- M2 - **conform PUZ Sector 6**
- S1 - **conform PUZ Sector 6**
- Centru Afi Cotroceni - Afi Park - reglementat prin documentatie de urbanism
- Zona protectie infrastructura feroviara conform PUZ Sector 6
- Zona protectie apeduct
- Limita zona de siguranta cale ferata in conservare (20m din ax)

CONSTRUCTII EXISTENTE:

- Constructii comert/servicii
- Constructii birouri
- Constructii educatie
- Constructii administrative
- Constructii depozitare/productie
- Constructii locuire colectiva
- Constructii cu functiune tehnico-edilitara

CIRCULATII CONFORM PUZ sector 6:

- Circulatii carosabile
- Circulatii pietonale
- Spatii verzi adiacente circulatiilor
- Circulatii feroviare   Cale ferata

REGLEMENTARI:

- 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 alinierii stradale peste care se poate iesi in consola pana la maxim 1.80m.

- Limita maxima subsol
  *Se va retrage minim 60cm fara de imobilul cu NC 211678 sau se va obtine acordul notarial de alipire
- Limita retragere etaje 9- 11   Limita retragere etaje 1- 6   Limita retragere etaje 3- 12
- Aliniere stradala
- Edificabil maxim
- Circulatii interioare pietonale
- Spatiu verde sol natural
- Spatiu verde peste subsol

*Amplasarea spatiilor verzi este informativa, pozitia definitiva a acestora se va stabili la etapa DTAC, cu obligatia mentinerii procentajului reglementat.

- (3) — Retrageri minime obligatorii fata de limitele de proprietate
- Acces carosabil   Acces pietonal
- Acces carosabil subsol

*Numărul final al locurilor de parcare va fi determinat în faza D.T.A.C., respectand prevederile HCGMB 66/2006

- Teren rezervat in vederea extinderii circulatiilor reglementate prin PUZ aprobat

UTR M2

P.O.T max =70%   **P.O.T propus =40%**

C.U.T max = 3.5 adc/mp   **C.U.T propus = 3.5 adc/mp**

Rh max= P+14E   **Rh propus= 3S+P+13E**

H max- 45m   **H propus- 45m**

BILANT TERITORIAL:

BILANT TERITORIAL PE PARCELA STUDIATA

	Prevederi din documentatia de urbanism de nivel superior in vigoare	Propus
Suprafata teren reglementat cf. extras CF	40971	40971
UTR M2	36817	36817
UTR T2	4154	4154
Suprafata construita (Sc)* din UTR M2	25771.9	14726.8
Suprafata desfasurata (Sd)* din UTR M2	128859.5	128859.5
P.O.T. maxim * din UTR M2	70	40
C.U.T maxim* din UTR M2	3.50	3.50
P.O.T. maxim * raportat la supr. totala a terenului		36
C.U.T. maxim * raportat la supr. totala a terenului		3.15
Rh maxim	P+14E	3S+P+13E
H cornisa/ atic		45m
H maxim (m)	45m	45m
Spatii verzi pe sol natural (%)	20%	20%
Spatii verzi pe sol natural (mp)		8194.2
Suprafata totala spatii verzi (%)	30%	30%
Suprafata totala spatii verzi (mp)	-	12291.3
Nr. locuri de parcare estimate		1562
Teren rezervat in vederea extinderii circulatiilor reglementate prin PUZ	-	8413.00

COORDONATE STEREO 70:

Coordonate Lot 1
Proiectie Stereografica 1970

Pct.	Nord(X)	Est(Y)	Lungimi
1	326137.652	583768.721	67.67
2	326070.136	583773.324	3.04
3	326067.107	583773.538	35.25
4	326031.939	583775.938	2.71
5	326029.240	583776.123	24.98
6	326027.873	583751.184	14.65
7	326042.385	583749.208	12.00
8	326054.316	583747.892	5.95
9	326060.265	583747.833	15.37
10	326059.734	583732.475	36.65
11	326057.520	583695.895	4.27
12	326057.298	583691.626	7.19
13	326056.973	583684.442	41.44
65	326054.334	583643.088	12.56
66	326066.875	583642.481	72.60
67	326063.299	583569.966	33.14
25	326096.363	583567.654	18.16
26	326097.513	583585.782	49.98
27	326147.352	583581.983	42.78
28	326190.005	583578.731	39.23
29	326229.141	583576.009	7.94
30	326237.057	583575.331	11.24
31	326248.270	583574.550	41.25
32	326289.424	583571.683	3.62
33	326293.038	583571.479	0.40
34	326293.436	583571.457	4.09
35	326297.506	583571.037	151.91
36	326285.964	583419.569	51.84
37	326282.820	583367.821	73.26
38	326277.417	583294.759	10.01
39	326287.413	583294.297	6.98
40	326294.383	583293.974	215.24
41	326309.835	583508.662	4.32
42	326305.535	583509.110	18.97
43	326307.084	583528.017	11.95
44	326318.973	583526.777	0.81
45	326319.776	583526.693	156.11
46	326331.326	583682.372	3.40
47	326327.927	583682.559	11.58
48	326316.360	583683.200	40.01
49	326314.155	583643.255	5.67
50	326308.497	583643.573	6.49
51	326302.019	583643.934	6.96
52	326295.070	583644.318	8.89
53	326286.193	583644.811	30.28
54	326287.870	583675.043	2.24
55	326287.991	583677.283	1.61
56	326288.089	583678.892	5.86
57	326288.407	583684.741	10.00
58	326278.414	583685.146	35.97
59	326242.472	583686.598	3.33
60	326239.143	583686.727	37.06
61	326202.111	583688.163	64.27
62	326137.884	583690.653	3.01
63	326138.099	583693.652	72.15
64	326142.988	583765.639	6.16
1	326137.652	583768.721	
S=40970.57mp			

Proiectant: S.C. DACRA STUDIO S.R.L.
Bucuresti, Str. Argetoaia, Nr.5.
Tel. 0314243730

ELABORAT	NUME
SEF PROIECT	urb. Iulia Alexandrescu
PROIECTAT	urb. Iulia Alexandrescu
DESENAT	urb. Andreea-Ioana Dumitrescu

Beneficiar: AFI GLOBAL PARK SRL

Proiect 538/2025

Scara 1/1000
Data 24.10.2025

Titlu proiect: P.U.D. - Bulevardul Timisoara nr. 6A Sector 6, Bucuresti
Titlu plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE

Faza P.U.D.
Plansa nr. 06