



ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 6
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu – „**B-dul Timișoara nr. 106B**”, sector **6**,
pentru **construire clădire birouri cu regim de înălțime P+2E+Et. 3 retras, pe un teren cu**
suprafața de 2.214 mp, proprietate privată persoană juridică

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Sectorului 6 și Raportul de specialitate al Direcției Generale Arhitect Șef și Planificare Teritorială nr. 536 / 25.05.2026, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 6;
Văzând Avizul tehnic nr. 18090/1/1/02.03.2026 din 25.05.2026 și Avizul Comisiei nr. 2 de Urbanism, Lucrări Publice și Protecția Mediului a Consiliului Local al Sectorului 6;

Ținând seama de prevederile:

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

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

Consiliul Local al Sectorului 6

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă Planul urbanistic de detaliu – „**B-dul Timișoara nr. 106B**”, sector **6**, pentru construire clădire birouri cu regim de înălțime P+2E+Et. 3 retras, pe un teren cu suprafața de 2.214 mp, proprietate privată persoană juridică.
- Art.2.** Prezenta documentație reprezintă regulament 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,

Adina Nicolescu

CONTRASEMNEAZĂ

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

Secretarul general al Sectorului 6,

Demirel Spiridon

Nr.: 128

Data: 23.07.2026



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:

S.C. ETHGROUP S.R.L.

b-dul Timișoara nr. 104B, cam. 5, et. 1, sectorul 6, București

Ca urmare a solicitării privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu - „**B-dul Timișoara nr. 106B**”, sector **6**, pentru **construire clădire birouri cu regim de înălțime P+2E+Et. 3 retras, pe un teren cu suprafața de 2.214 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. **18090/1/1/02.03.2026** din **25.05.2026**

al Arhitectului Șef cu următoarele condiții:

P.O.T. propus = 46%; C.U.T. maxim volumetric = 15 mc/mp teren;
Regim de înălțime: P+2E+Et. 3 retras; H maxim = 20,00 metri.

Se avizează favorabil construirea unui imobil cu funcțiunea de birouri, cu următorul regulament de construire: spre sud la minim **6,00** metri față de limita de proprietate; spre est la minim **6,00** metri față de limita de proprietate; spre nord la minim **6,40** metri față de limita de proprietate; spre vest la minim **6,00** metri față de limita de proprietate.

STUDII APROBATE PE AMPLASAMENT:

P.U.Z. Coordonator Sector 6 – zona A2b – Subzona unităților industriale și de servicii.

Utilizări admise: activități productive nepoluante desfășurate în construcții agro-industriale mari, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea agro-industrială care necesită suprafețe mari de teren. Cuprind și zone de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane (încărcat/descărcat și manevre). În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care nu generează emisii poluante; în subzona A2b se admit: activități industriale productive și de servicii, I.M.M.-uri desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren; servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare - în suprafață maximă de 3.000,00 mp ADC (1.500,00 mp suprafață de vânzare); parcaje la sol și multietajate; stații de întreținere și reparații auto; stații de benzină; comerț, alimentație publică și servicii personale; locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

Utilizări admise cu condiționări: în subzonele A2a și A2b unde se regăsesc zone industriale protejate, pentru orice intervenții se vor respecta prevederile legale și se va obține avizul Ministerului Culturii; se admite depozitarea comercială și comerțul în suprafață maximă de 3.000,00 mp ADC (1.500,00 mp suprafață de vânzare) pentru fiecare unitate și/sau amplasament; în cazul abandonării sau conversiei parțiale a profilului actual pot fi realizate, garaje și parcaje publice supraetajate; extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării; în subzonele A2a și A2b se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni: birouri incluzând oricare din următoarele utilizări: birouri profesionale sau de afaceri; servicii pentru afaceri; instituții financiare sau bancare; poștă și telecomunicații; activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări: producție manufacturieră; birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară; activități de cercetare-dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale; depozite și complexe cu vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale; depozite și complexe de vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi; în cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

P.O.T. maxim = 80%;

C.U.T. maxim volumetric = 15 mc/mp teren, pentru H maxim = 20,00 metri.

Elaborator P.U.D.: **S.C. UrbeE Studio S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: **urb. Ana Eliza C. UNGUREANU**

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. **446/48T** din **27.05.2025** emis de Sectorul 6 al Municipiului București.

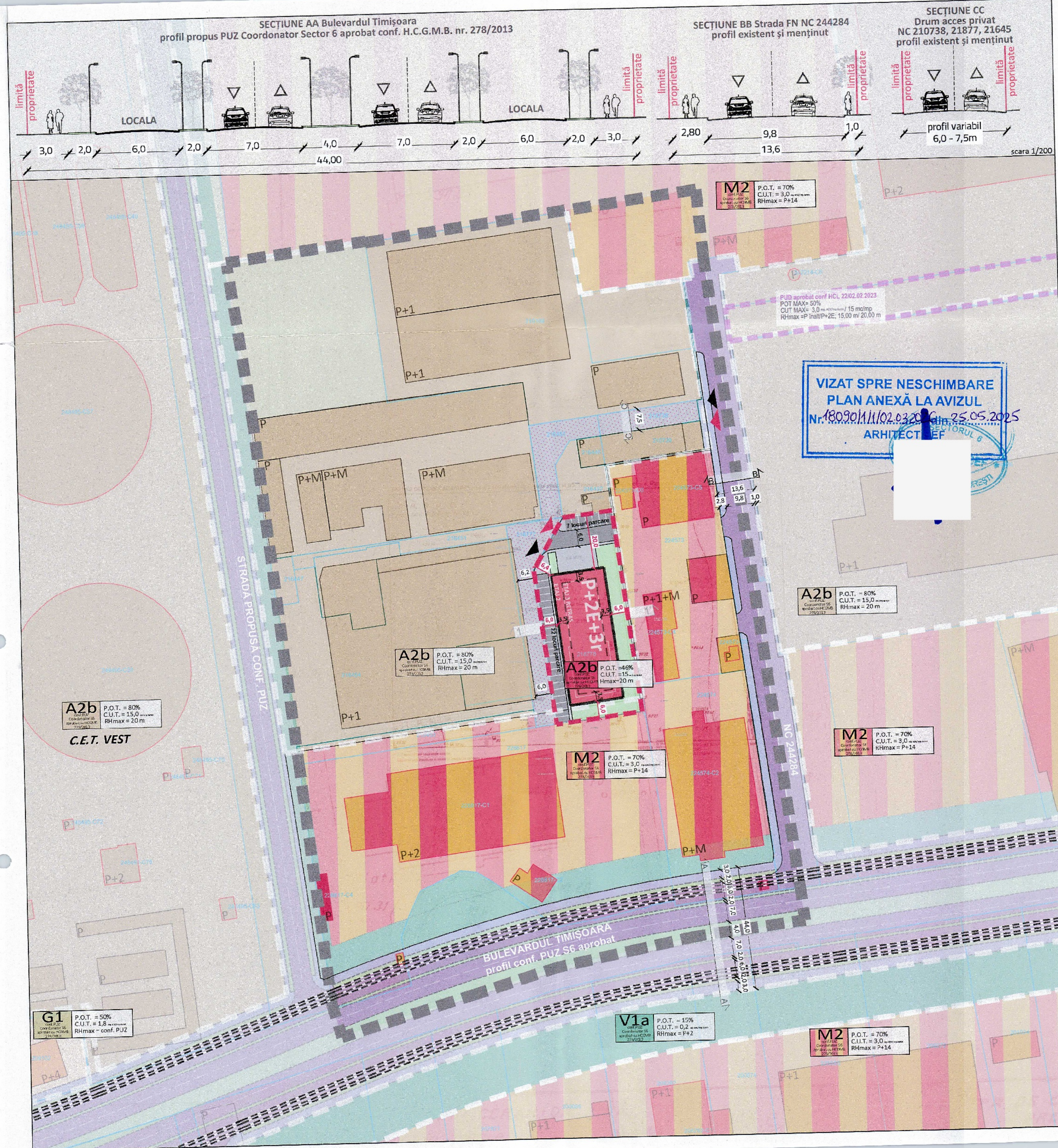
ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA



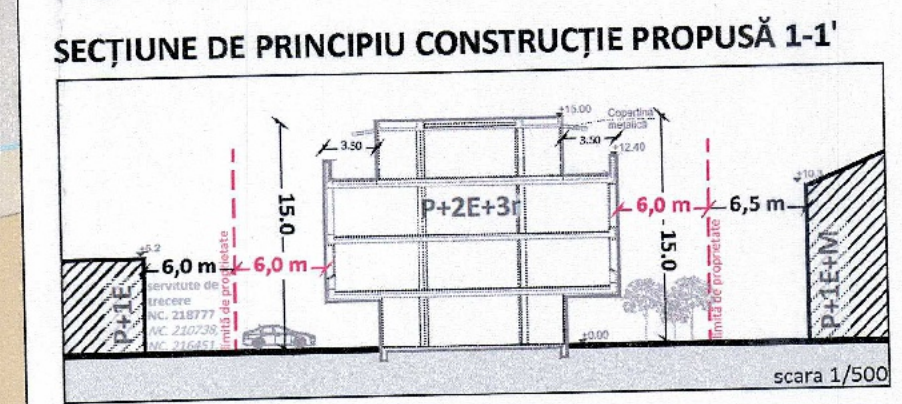
Șef serviciu: **ing. Adriana Gheorghe**

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



- LIMITE**
- Limita zonei studiate
 - Limite imobile / construcții intabulate Eterra
 - Limita terenului care a generat PUD
 - Limita UTR-uri conf PUZ Coordonator S6(alb)
 - Limită PUD aprobat
 - Tramă stradală propusă conf. PUZ S6
 - Șină tramvai dezafectată (alb/negru)
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**
- Locuințe colective / spațiu aferent
 - Locuire și servicii comerț / spațiu aferent
 - Industrie / spațiu aferent
 - Teren liber de construcții
 - Circulații carosabile / pietonale publice
 - Circulații carosabile / pietonale private
 - Spații verzi pe lot/ de aliniament / de protecție

- REGLEMENTĂRI**
- Edificabil maxim propus P+2E+3Er
 - Arie edificabilă maximă parter/etaj 3 retras
 - Suprafață de teren rezervată drumului de acces (servitute de trecere conf.C.F.)
 - Accesuri carosabile/pietonale propuse pe lot
 - Retrageri minime obligatorii, în metri, față de limitele de proprietate, a ariei edificabile
- INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI**
- UTR A2b - subzona activităților industriale și de servicii
- POT max. - 46%
- CUT max. - 15 mc/mp teren
- Hmax. - 20 m



BILANT TERITORIAL		SITUAȚIE PROPUȘĂ	
REGLEMENTAT CONFORM PUZ			
COORDONATOR SECTOR 6			
	UTR M2	UTR A2b	
Suprafață construită maximă (SC)	103.81	1652.56	0
Suprafață desfășurată maximă (SCD) *	444.9	6197.1	0
P.O.T. max. **	70.00%	80.00%	X
C.U.T. max.(mc/mp teren)**	3.00	15 mc/mp teren	X
Rh. max.	P+14	conf. P.U.Z.	X
H max. (m)	45 m	20 m	X
Suprafață spații verzi pe sol natural (mp)	29.66	413.14	29.66
Suprafață spații verzi pe sol natural (%)	20%	20%	20%
Suprafață totală spații verzi (mp)	44.49	649.50	44.49
Suprafață totală spații verzi (%)	30%	30%	30%
Suprafață circulații pietonale și carosabile, alei, platforme betonate, parcuri (mp)***	X	X	103.81
Suprafață circulații pietonale și carosabile, alei, platforme betonate, parcuri (%)***	X	X	70%
Nr. unități locative estimate	X		0 (nu este cazul)
Nr. locuri de parcare estimate ***	conform HCGMB 66/2006		29 LOCURI PARCARE
Suprafață U.T.R. (mp)	148.30	2065.70	148.30
Suprafață totală teren (mp)	2214.00		2214.00

*SCD a fost calculată ca S totală A2b (2065.70)*CUTmax (15) / H etaj curent (3.75) -> (2065.70*15)/3.75 = 8371.6 mc/mp

**POT & CUT general (raportat la suprafața totală a parcelei/UTR M2 + UTR A2b): POTmax. 45%, CUTmax 1.5 mp ADC/mp teren,

***Necesarul de locuri de parcare se va calcula și asigura exclusiv în incinta, conform HCGMB 66/2006.

PROIECTANT	URBEE STUDIO SRL SC URBEE STUDIO SRL CUI 44895277	BENEFICIAR/ INITIATOR:	ETHGROUP S.R.L.	PROIECT NR.	31/2021
SPECIFICAȚIE	NUME	TITLU PROIECT:	PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE CLĂDIRI BIROURI	FAZA	P.U.D.
SEF PROIECT	urb. UNGUREANU Ana Eliza	AMPLASAMENT:	BULEVARDUL TIMIȘOARA, NR. 106 B (FOST 104 E), N.C. /C.F. 218778, SECTOR 6, BUCUREȘTI	REVIZU	MANĂ
PROIECTAT	urb. IONIȚĂ Andreea Mihaela	DATA:	2026	DA	N
		TITLUL PLANȘEI:	REGLEMENTĂRI URBANISTICE ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	Numa	plansa
				03.00	



INVENTAR COORDONATE STEREO 70

Parcela (1Co) Curți construcții

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi D(i,i+1)	
	X [m]	Y [m]	
500	325348.732	578422.725	18.063
501	325351.014	578440.643	74.120
502	325277.488	578450.008	31.430
503	325273.411	578418.844	58.787
504	325329.745	578411.685	21.953

S(1Co)=2214.07mp P=202.363m

Parcela Nr. 103/28 Drum acristat

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi D(i,i+1)	
	X [m]	Y [m]	
1	325365.445	578439.257	36.430
2	325380.057	578452.452	74.440
3	325382.618	578473.410	31.430
4	325378.005	578437.204	36.430

S=273.722mp P=87.9963m

Parcela NC. 210451 Drum acces

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi D(i,i+1)	
	X [m]	Y [m]	
1	325393.045	578324.300	7.499
2	325398.256	578415.299	36.498
3	325382.256	578411.258	7.499
4	325385.445	578436.257	36.498
5	325378.005	578437.204	7.499
6	325375.602	578457.204	20.000
7	325376.584	578457.652	4.700
8	325367.113	578420.490	39.000
9	325348.731	578422.725	4.700
10	325346.097	578402.045	20.000
11	325341.641	578402.000	4.700
12	325339.841	578363.461	39.000
13	325344.101	578362.925	2.000
14	325339.804	578391.059	6.000
15	325338.637	578391.059	2.000
16	325336.415	578331.947	35.000
17	325333.016	578332.920	24.000
18	325332.005	578324.681	9.000

S=701.30mp P=316.55m

Parcela NC. 218777 Drum acces			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	325346.097	578402.045	74.00
2	325348.731	578422.725	7.68
3	325329.745	578411.685	56.41
4	325273.411	578418.844	21.11
5	325272.438	578411.408	20.85
S=673mp P=181.34m			

SITUAȚIE PROPUȘĂ	
UTR M2	UTR A2b
0	1018.5
0	8371.6
X	46.00%