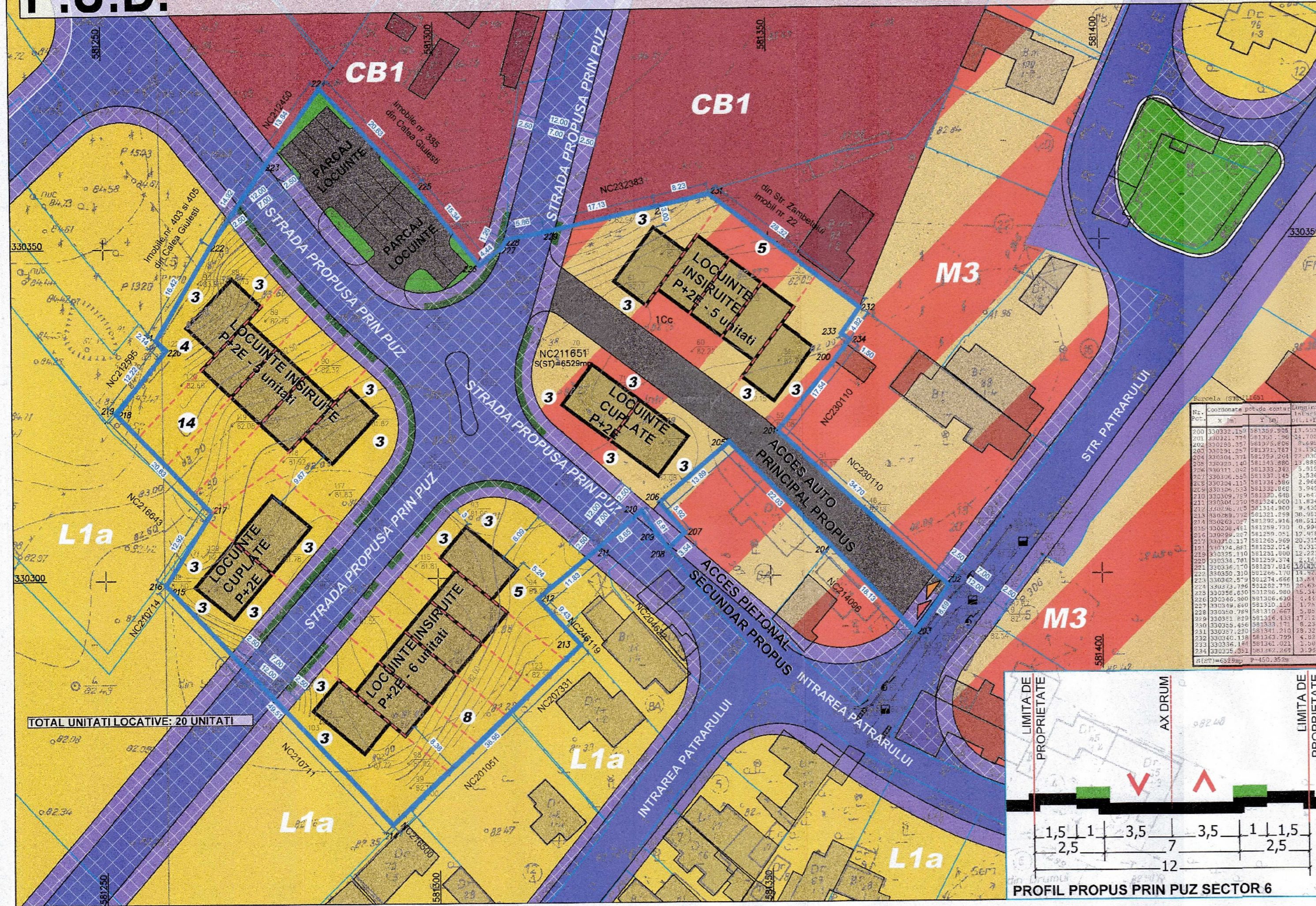


# P.U.D.

## CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE

## TEREN SI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRARI

Bucuresti, Sectorul 6, Calea Giulesti Nr.6C, 20A,411B, Strada Patrarului nr. 20A



U-06

REV 1

TOTAL UNITATI LOCATIVE: 20 UNITATI

BILANT TERITORIAL UTR-URI CONFORM PUZ SECTOR 6

| NR CRT | UTR-URI   | SUPR. (mp) | SUPR. (%) |
|--------|---|------------|-----------|
| 1.     | L1a - subzona locuintelor individuale si colective mici cu maxim P+2E+M niveluri situate in afara perimetrelor de protectie | 2553 mp    | 39,10%    |
| 2.     | M3 - subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, avand regim de constructii continuu si discontinuu           | 1721 mp    | 26,36%    |
| 3.     | CB1 - subzona serviciilor publice dispersate in alara zonelor protejate   | 391,40 mp  | 6%        |
| 4.     | ZONA REZERVATA CORECTIEI PROFILULUI STRADAL   | 1863,60 mp | 28,54%    |
| 5.     | TOTAL PARCELA   | 6529 mp    | 100%      |

**BILANT TERITORIAL L1a**

| NR CRT | SUBZONE FUNCTIONALE               | SUPRAFATA (MP) | SUPRAFATA (%) |
|--------|-----------------------------------|----------------|---------------|
| 1.     | CIRCULATII AUTO SI PARCAJE        | 306,36         | 12 %          |
| 2.     | CIRCULATII PIETONALE SI PLATFORME | 408,48         | 16 %          |
| 3.     | CONSTRUCTII                       | 816,96         | 32 %          |
| 4.     | SPATII VERZI PE SOL NATURAL       | 1021,20        | 40 %          |
| 5.     | TOTAL PARCELA IN UTR L1a          | 2553 mp        | 100 %         |

POT max = 32% CUT max = 1,00 Rh max = P+2E H cornisa = 10ml

**BILANT TERITORIAL ZONA L1a SUPRAFATAa = 2553mp**

|                                     | Prevederi din documentatia de urbanism de nivel superior in vigoare | Existent | Propus    |
|-------------------------------------|---|----------|-----------|
| Suprafata construita (Sc)           | 1148,85mp   | -        | 816,96mp  |
| Suprafata desfasurata (Sd)          | 3318,90 mp  | -        | 2450,88mp |
| P.O.T.                              | 45%   | -        | 32 %      |
| C.U.T.                              | 1,3   | -        | 1,00      |
| Rh maxim                            | P+2E  | -        | P+2E      |
| H cornisa / atic                    | functie de distanta de aliniamente                                  | -        | 10 ml     |
| H max. (coama)                      | functie de distanta de aliniamente                                  | -        | 12,6 ml   |
| Spatii verzi total (mp)             | minim 765,90 mp   | -        | 1021,20mp |
| Spatii verzi pe sol (2/3 din total) | minim 510,60 mp   | -        | 1021,20mp |
| Spatii verzi total (%)              | minim 30%   | -        | 40 %      |
| Nr. unit. locative estimat          | -   | -        | 13        |
| Nr. loc. parcare estimat            | 1loc / ap. < 100mp  | -        | 17        |

**BILANT TERITORIAL M3**

| NR CRT | SUBZONE FUNCTIONALE               | SUPRAFATA (MP) | SUPRAFATA (%) |
|--------|-----------------------------------|----------------|---------------|
| 1.     | CIRCULATII AUTO SI PARCAJE        | 619,56         | 36 %          |
| 2.     | CIRCULATII PIETONALE SI PLATFORME | 137,68         | 8 %           |
| 3.     | CONSTRUCTII                       | 447,46         | 26 %          |
| 4.     | SPATII VERZI PE SOL NATURAL       | 516,30         | 30 %          |
| 5.     | TOTAL PARCELA IN UTR M3           | 1721 mp        | 100 %         |

POT max = 26% CUT max = 0,80 Rh max = P+2E H cornisa = 10ml

**BILANT TERITORIAL ZONA M3 SUPRAFATAa = 1721mp**

|                                     | Prevederi din documentatia de urbanism de nivel superior in vigoare | Existent | Propus    |
|-------------------------------------|---|----------|-----------|
| Suprafata construita (Sc)           | 1032,60mp   | -        | 447,46mp  |
| Suprafata desfasurata (Sd)          | 4302,50mp   | -        | 1342,38mp |
| P.O.T.                              | 60%   | -        | 26 %      |
| C.U.T.                              | 2,5   | -        | 0,80      |
| Rh maxim                            | P+4E  | -        | P+2E      |
| H cornisa / atic                    | functie de distanta de aliniamente                                  | -        | 10 ml     |
| H max. (coama)                      | functie de distanta de aliniamente                                  | -        | 12,5 ml   |
| Spatii verzi total (mp)             | minim 516,30mp  | -        | 516,30mp  |
| Spatii verzi pe sol (2/3 din total) | minim 344,20mp  | -        | 516,30mp  |
| Spatii verzi total (%)              | minim 30%   | -        | 30 %      |
| Nr. unit. locative estimat          | -   | -        | 7         |
| Nr. loc. parcare estimat            | 1loc / ap. < 100mp  | -        | 11        |

**BILANT TERITORIAL CB1**

| NR CRT | SUBZONE FUNCTIONALE               | SUPRAFATA (MP) | SUPRAFATA (%) |
|--------|-----------------------------------|----------------|---------------|
| 1.     | CIRCULATII AUTO                   | 144,72         | 36,97 %       |
| 2.     | CIRCULATII PIETONALE SI PLATFORME | -              | -             |
| 3.     | CONSTRUCTII - PARCAJ ADOPERIT     | 166,28         | 42,48 %       |
| 4.     | SPATII VERZI PE SOL NATURAL       | 80,40          | 20,55 %       |
| 5.     | TOTAL PARCELA IN UTR CB1          | 391,40         | 100 %         |

POT max = 42% CUT max = 0,42 Rh max = P H cornisa = 3 ml

**BILANT TERITORIAL ZONA CB1 SUPRAFATAa = 391,40 mp**

|                                     | Prevederi din documentatia de urbanism de nivel superior in vigoare | Existent | Propus       |
|-------------------------------------|---|----------|--------------|
| Suprafata construita (Sc)           | 201mp   | -        | 166,28mp     |
| Suprafata desfasurata (Sd)          | 804,40mp  | -        | 166,28mp     |
| P.O.T.                              | 50%   | -        | 42 %         |
| C.U.T.                              | 2,2   | -        | 0,42         |
| Rh maxim                            | P+ 3-5E   | -        | P            |
| H cornisa / atic                    | functie de distanta de aliniamente                                  | -        | 3 ml         |
| H max. (coama)                      | functie de distanta de aliniamente                                  | -        | 4 ml         |
| Spatii verzi total (mp)             | minim 120,60mp  | -        | 120,60mp     |
| Spatii verzi pe sol (2/3 din total) | minim 80,40mp   | -        | 80,40mp      |
| Spatii verzi total (%)              | minim 30%   | -        | 30 %         |
| Nr. unit. locative estimat          | -   | -        | 0            |
| Nr. loc. parcare estimat            | 1loc / ap. < 100mp  | -        | 14 de la L1a |

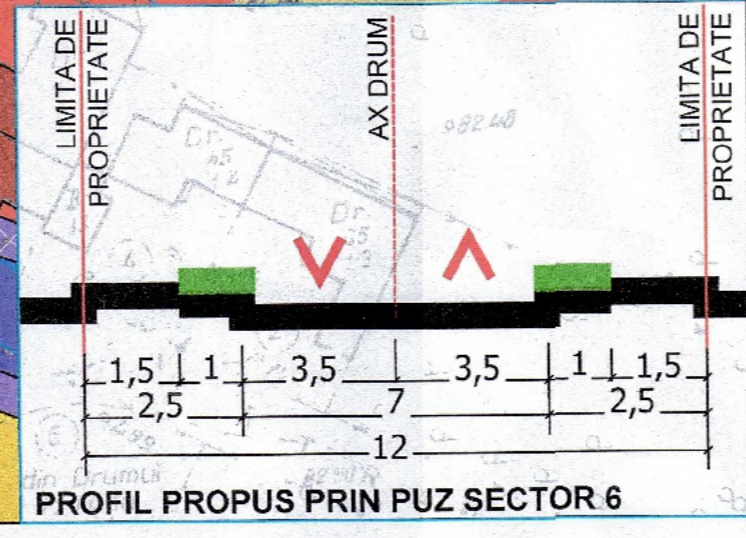
- LEGENDA: LIMITE**
- LIMITA TEREN CARE A GENERAT PUD
  - LIMITA CADASTRE AVIZATE IN ZONA
- CIRCULATII SI ACCESE**
- CIRCULATIE PIETONALA
  - CIRCULATIE CAROSABILA
  - CIRCULATIE CAROSABILA / PARCAJE / PIETONALE LA NIVEL DE PARCELA
- ZONIFICARI FUNCTIONALE**
- ZONA MIXTA - M3
  - ZONA LOCUIRE INDIVIDUALA - L1a
  - ZONA SERVICIILOR PUBLICE - CB1
  - ZONA VERDE
- REGLEMENTARI**
- EDIFICABIL PROPU
  - RETRAGERI MINIME PROPUSE
  - ACCES PIETONAL
  - ACCES AUTO
  - PARCAJ INCINTA LA NIVELUL SOLULUI STRADAL
  - TEREN AFECTAT DE CORECTAREA PROFILULUI STRADAL



**raum project** Str. Viteazilor, nr. 6A, Bucuresti, sector 6  
 Tel: 0746 130840, tel/fax: 071-971143  
 N. Reg. Com. 440/38/2003  
 conf. fiscal R1512453



|                          |   |             |              |
|--------------------------|---|-------------|--------------|
| Desenat:                 | arch. M. Savu   | Cod:        | U 337 / 2023 |
| Proiectat:               | arch. M. Savu   | Contract:   | 620 / 2023   |
| Sef proiect:             | arch. M. Savu   | Faza:       | P.U.D.       |
| Beneficiar:              | S.C. 4A REAL ESTATE S.R.L.  | Data:       | 04. 2026     |
| Proiect:                 | CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRARI | Scara:      | 1 : 500      |
| Planşa:                  | Bucuresti, Sectorul 6, Calea Giulesti, Nr.6C, 20A,411B, Strada Patrarului, nr. 20A                    | Planşa nr.: | U-06         |
| REGLEMENTARI URBANISTICE |   |             |              |



# P.U.D.

## CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRARI

Bucuresti, Sectorul 6, Calea Giulesti Nr.6C, 20A,411B, Strada Patrarului nr. 20A



| Nr. Pct. | Coordonate pct. de contor<br>X [m] Y [m] | Lungimi<br>latituri<br>p(i,i+1) |
|----------|--|---------------------------------|
| 200      | 330322.159 581359.905                    | 13.553                          |
| 201      | 330321.774 581351.196                    | 34.702                          |
| 202      | 330298.357 581376.806                    | 8.695                           |
| 203      | 330291.257 581371.787                    | 18.133                          |
| 204      | 330304.371 581359.244                    | 22.030                          |
| 205      | 330320.140 581343.880                    | 13.889                          |
| 206      | 330311.092 581333.343                    | 5.919                           |
| 207      | 330306.555 581337.145                    | 3.536                           |
| 208      | 330304.115 581334.586                    | 2.966                           |
| 209      | 330306.533 581332.869                    | 3.949                           |
| 210      | 330305.799 581330.648                    | 8.447                           |
| 211      | 330304.270 581324.000                    | 11.834                          |
| 212      | 330296.705 581314.900                    | 9.435                           |
| 213      | 330285.772 581321.259                    | 38.951                          |
| 214      | 330263.097 581292.916                    | 48.511                          |
| 215      | 330296.481 581249.730                    | 0.994                           |
| 216      | 330295.207 581259.051                    | 12.918                          |
| 217      | 330310.117 581265.969                    | 20.315                          |
| 218      | 330324.881 581282.014                    | 0.313                           |
| 219      | 330325.116 581251.800                    | 12.222                          |
| 220      | 330334.701 581259.374                    | 2.141                           |
| 221      | 330336.176 581257.816                    | 16.423                          |
| 222      | 330336.316 581266.170                    | 14.923                          |
| 223      | 330362.579 581274.666                    | 13.841                          |
| 224      | 330373.794 581282.775                    | 20.434                          |
| 225      | 330358.636 581296.960                    | 15.344                          |
| 226      | 330346.906 581306.630                    | 4.442                           |
| 227      | 330349.666 581310.110                    | 1.259                           |
| 228      | 330350.789 581310.667                    | 5.859                           |
| 229      | 330351.626 581316.433                    | 17.126                          |
| 230      | 330355.456 581333.171                    | 8.230                           |
| 231      | 330357.220 581341.210                    | 28.321                          |
| 232      | 330340.136 581363.799                    | 4.824                           |
| 233      | 330336.194 581361.021                    | 1.122                           |
| 234      | 330335.351 581362.264                    | 3.969                           |

S(ST)=6529mp P=450.352m

| NR CRT | UTR- URI  | SUPR. (mp) | SUPR. (%) |
|--------|---|------------|-----------|
| 1.     | L1a - subzona locuintelor individuale si colective mici cu maxim P+2E+M niveluri situate in afara perimetrelor de protectie | 2553       | 39,10%    |
| 2.     | M3 - subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, avand regim de constructii continui si discontinui           | 1721       | 26,36%    |
| 3.     | CB1 - subzone serviciilor publice dispersate in afara zonelor protejate   | 391,40     | 6%        |
| 4.     | ZONA REZERVATA CORECTIEI PROFILULUI STRADAL   | 1863,60    | 28,54%    |
| 5.     | TOTAL PARCELA   | 6529       | 100%      |

TOTAL UNITATI LOCATIVE: 20 UNITATI

**LEGENDA: LIMITE**

- LIMITA TEREN CARE A GENERAT PUD
- LIMITA CADASTRE AVIZATE IN ZONA

**CIRCULATII SI ACCESE**

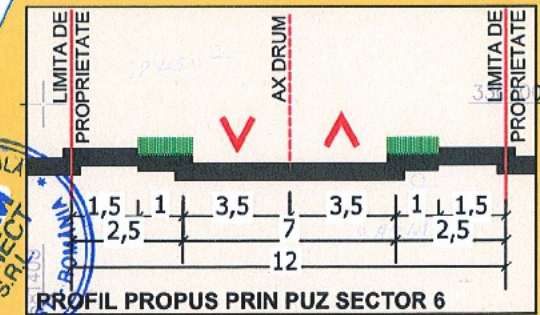
- CIRCULATIE PIETONALA
- CIRCULATIE CAROSABILA
- CIRCULATIE CAROSABILA / PARCAJE / PIETONALA LA NIVEL DE PARCELA

**ZONIFICARI FUNCTIONALE**

- ZONA MIXTA - M3
- ZONA LOCUIRE INDIVIDUALA - L1a
- ZONA SERVICIILOR PUBLICE - CB1
- ZONA VERDE

**REGLEMENTARI**

- EDIFICABIL PROPOS
- RETRAGERI MINIME PROPUSE
- ACCES PIETONAL
- ACCES AUTO
- PARCAJ INCINTA LA NIVELUL SOLULUI
- ZONA REZERVATA CORECTIEI PROFILULUI STRADAL CONFORM PUZ



TOTAL UNITATI LOCATIVE: 20 UNITATI

| NR CRT | SUBZONE FUNCTIONALE               | SUPR. (mp) | SUPR. (%) |
|--------|-----------------------------------|------------|-----------|
| 1.     | CIRCULATII AUTO SI PARCAJE        | 306,36     | 12 %      |
| 2.     | CIRCULATII PIETONALE SI PLATFORME | 408,48     | 16 %      |
| 3.     | CONSTRUCTII                       | 816,96     | 32 %      |
| 4.     | SPATII VERZI PE SOL NATURAL       | 1021,20    | 40 %      |
| 5.     | TOTAL PARCELA IN UTR L1a          | 2553 mp    | 100 %     |

POT max = 32% CUT max = 1,00 Rh max = P+2E H cornisa = 10ml

| NR CRT | SUBZONE FUNCTIONALE               | SUPR. (mp) | SUPR. (%) |
|--------|-----------------------------------|------------|-----------|
| 1.     | CIRCULATII AUTO SI PARCAJE        | 619,56     | 36 %      |
| 2.     | CIRCULATII PIETONALE SI PLATFORME | 137,68     | 8 %       |
| 3.     | CONSTRUCTII                       | 447,46     | 26 %      |
| 4.     | SPATII VERZI PE SOL NATURAL       | 516,30     | 30 %      |
| 5.     | TOTAL PARCELA IN UTR M3           | 1721 mp    | 100 %     |

POT max = 26% CUT max = 0,80 Rh max = P+2E H cornisa = 10ml

| NR CRT | SUBZONE FUNCTIONALE               | SUPR. (mp) | SUPR. (%) |
|--------|-----------------------------------|------------|-----------|
| 1.     | CIRCULATII AUTO                   | 144,72     | 36,97 %   |
| 2.     | CIRCULATII PIETONALE SI PLATFORME | 1          | 1         |
| 3.     | CONSTRUCTII - PARCAJ ACOPERIT     | 166,28     | 42,48 %   |
| 4.     | SPATII VERZI PE SOL NATURAL       | 80,40      | 20,55 %   |
| 5.     | TOTAL PARCELA IN UTR CB1          | 391,40     | 100 %     |

POT max = 42% CUT max = 0,42 Rh max = P H cornisa = 3 ml

**raum proiect**

str. Viteazii, nr. 6A, Bucuresti, sector 1  
tel. 0745-133.843, tel/fax 021-3171148  
Nr. Reg. Com. J40/238/2003  
cod fiscal R15121453

Desenat: arh. M. Savu  
Proiectat: arh. M. Savu  
Sef proiect: arh. M. Savu

**RUR**

Mircea Radu N SAVU  
arhitect-urbanist  
DD3 20 E

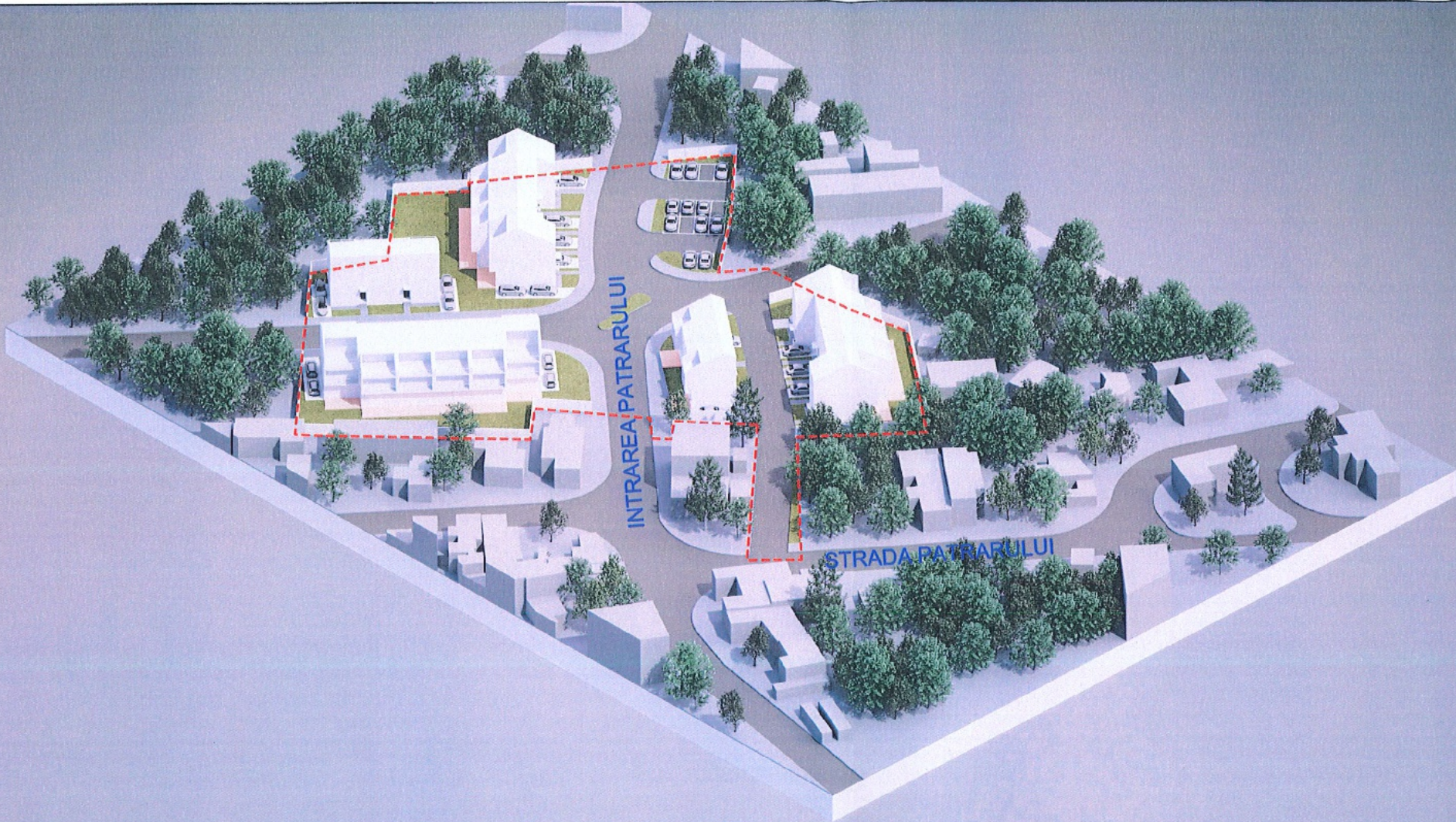
Beneficiar: **S.C. 4A REAL ESTATE S.R.L.** Cod: U 337 / 2023

Proiect: **CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRARI** Contract: 620 / 2023

Bucuresti, Sectorul 6, Calea Giulesti, Nr.6C, 20A,411B, Strada Patrarului, nr. 20A Faza: PUD

Planșă: **REGLEMENTARI URBANISTICE FARA IMPLEMENTARE CIRCULATIE** Data: 04. 2026

Scara: 1 : 500  
Planșă nr. U-06'



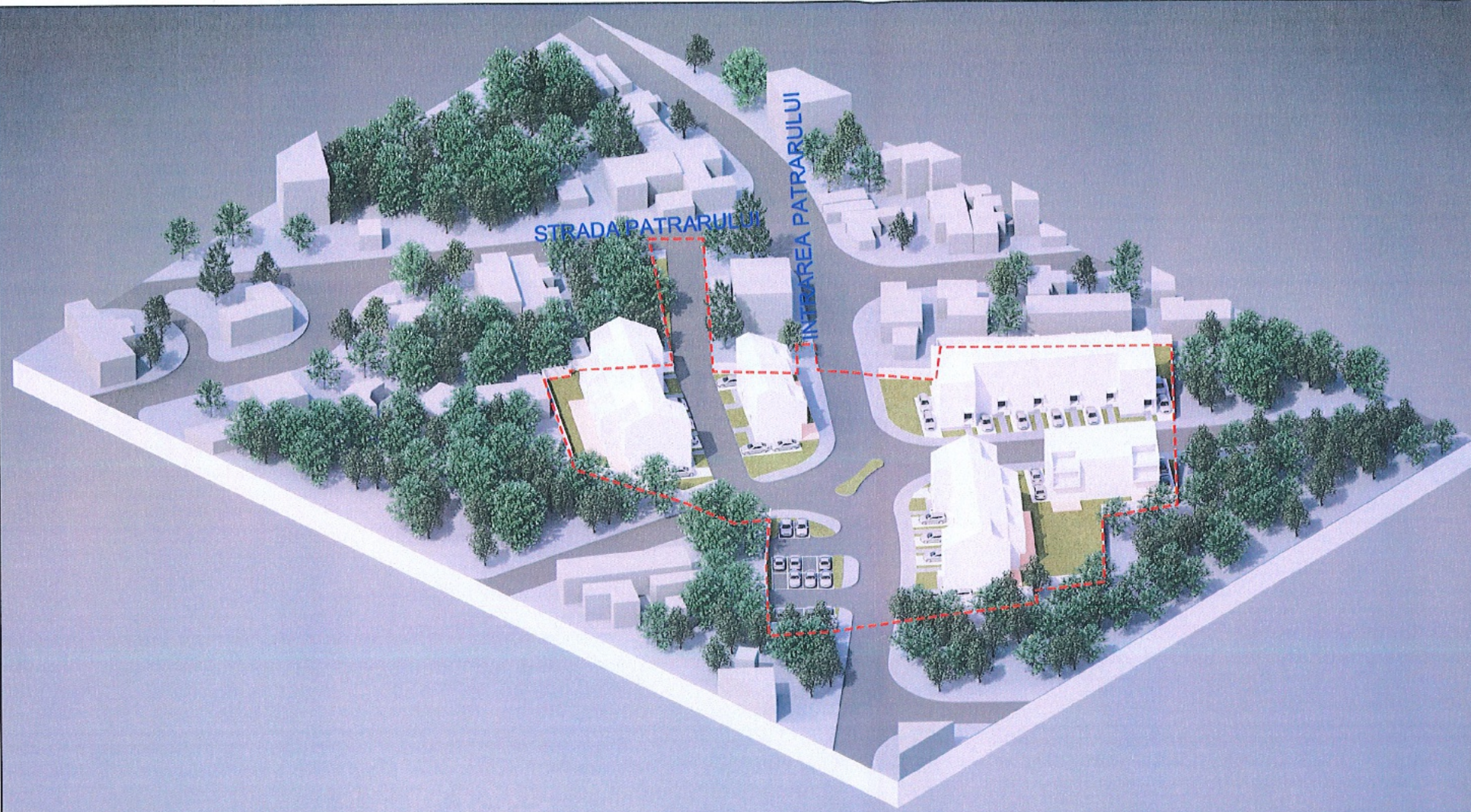
**raum** proiect  
str. Văcărescilor, nr. 5A, București, sector 1  
 tel. 0748-133.843, tel. fix 021-3171148  
 Nr. Reg. Com. J40/338/2003  
 cod fiscal R15127453



Desenat: arh. M. Savu  
 Proiectat: arh. M. Savu  
 Sef proiect: arh. M. Savu

Beneficiar: **S.C. 4A REAL ESTATE S.R.L.**  
 Proiect: **CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRARI**  
Bucuresti, Sectorul 6, Calea Giulesti, Nr.5C, 20A,411B, Strada Patraru, nr. 20A  
 Plansa: **ILUSTRARE DE TEMA VOLUMETRIE PROPUA**

Cod: **U 337 / 2023**  
 Contract: **620 / 2023**  
 Faza: **P.U.D.**  
 Data: **04. 2026**  
 Scara: **1 : 500**  
 Plansa nr. **U-09**



**raum** proiect  
 ad. Măgureni, nr. 6A, București, România  
 tel. 0744-730-600 / 0744-730-601 / 021-31771145  
 Nr. Reg. Com. 240338/2005  
 cod fiscal R15127453



|              |              |
|--------------|--------------|
| Desenat:     | arh. M. Savu |
| Proiectat:   | arh. M. Savu |
| Sef proiect: | arh. M. Savu |

Beneficiar: **S.C. 4A REAL ESTATE S.R.L.**

Cod: **U 337 / 2023**

Proiect: **CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRARI**

Contract: **620 / 2023**

Faza: **P.U.D.**

Data: **04. 2026**

Planşa: **ILUSTRARE DE TEMA VOLUMETRIE PROPUASA**

Scara: **1 : 500**

Planşa nr. **U-09'**

## MEMORIU JUSTIFICATIV

### P.U.D. – CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRARI

Denumirea lucrării:

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU – CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE,  
AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE EXECUTARE  
LUCRARI**

Bucuresti, Sectorul 6, Calea Giulesti, Nr.6C, 20A,411B,Strada Patrarului, nr. 20A

Beneficiar:

**SC 4A REAL ESTATE SRL**

Bucuresti, Sector 6, Str. George Valsan nr. 10, Bloc 108, scara B, etaj 5, ap 86

Denumire investiție:

**CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE  
TEREN SI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRARI**

Proiectant:

**SC RAUM PROIECT SRL**

Strada Viisoarei, Nr. 6A, Sector 1, Bucuresti

arh. M. Savu

IUNIE 2026



# 1. INTRODUCERE

## 1.1. OBIECTUL LUCRĂRII

### 1.1.1. Obiect lucrare

Terenul care a generat prezenta documentatie are o suprafata de **6529mp** si este situat in **Bucuresti, Sector 6, Calea Giulesti, Nr.6C, 20A,411B,Strada Patrarului, nr. 20A**. Pe teren nu exista la momentul actual constructii. Se intentioneaza **construirea unui ansamblu locuinte, amenajari exterioare, imprejmuire teren si organizare executare lucrari** pentru aceasta Primaria Sectorului 6 solicitand elaborarea unui P.U.D. care sa stabileasca, din punct de vedere urbanistic, regulamentul de construire pentru parcela. Prezenta documentatie vine sa raspunda acestei solicitari a Primariei Sectorului 6 si este elaborata cu respectarea "Metodologiei de elaborare si a continutului cadru pentru „Planul Urbanistic de Detaliu” precizate in Ordinul MLPAT nr. 37N/2000. De asemenea, lucrarea raspunde temei formulate de beneficiar si se incadreaza in prevederile Legii nr. 50/2001 a amenajării teritoriului și a urbanismului si Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

### 1.1.2. Scop și necesitate

Lucrarea este necesară reglementării acceselor și circulațiilor auto și pietonale și a regimului de construire pe parcelă. Ea oferă beneficiarului, după parcurgerea pașilor procedurali, baza legală din punct de vedere al utilizării terenului în scopul exploatării parcelei. Art. 49, al. 3 al Legii nr. 350 din 2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, precizează că, după aprobare, Planul Urbanistic de Detaliu împreună cu Regulamentul Local de Urbanism Aferent sunt opozabile în justiție. Din momentul aprobării, acesta deschide calea realizării investiției, facilitând elaborarea proiectelor investiției (autorizare, execuție etc.).

### 1.1.3. Conținutul documentației PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Prezentul memoriu justificativ prezintă **PLANUL URBANISTIC DE DETALIU – CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRARI**. Documentația va urmări identificarea și diagnosticarea disfuncționalităților, formularea recomandărilor și prescripțiilor în scopul stabilirii modului de organizare arhitectural-urbanistic a parcelei.

Prezentul memoriu este însoțit de de următoarele piese desenate:

|   |               |
|---|---------------|
| U-01 – INCADRARE IN PUG BUCURESTI                             | scara 1/5000  |
| U-02 – INCADRARE IN ZONA / PUZ SECTOR 6                       | scara 1/5000  |
| U-03 – SUPORT TOPOGRAFIC                                      | scara 1 / 500 |
| U-04 – SITUATIE EXISTENTA – ANALIZA FUNCTIONALA               | scara 1 / 500 |
| U-05 – REGIM JURIDIC  | scara 1 / 500 |
| U-06 – REGLEMENTARI URBANISTICE                               | scara 1 / 500 |
| U-06' – REGLEMENTARI URBANISTICE FARA IMPLEMENTARE CIRCULATII | scara 1 / 500 |
| U-07 – PLAN DE SITUATIE EXEMPLIFICATIV                        | scara 1 / 500 |
| U-08 – REGLEMENTARI RELETE EDILITARE                          | scara 1 / 500 |

### 1.1.4. Elemente de identificare

#### 1.1.4.a. Localizare / Identificare cadastrală

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului **Bucuresti, Sector 6, Calea Giulesti, Nr.6C, 20A,411B,Strada Patrarului, nr. 20A**. Parcela care face obiectul prezentei documentații este identificata **cadastral cu nr. 211651** si, din punct de vedere juridic, se afla in cadrul proprietatilor private a persoanelor fizice si juridice.

**1.1.4.b. Vecinătăți**

Parcela pentru care se elaborează documentația **PLANUL URBANISTIC DE DETALIU – CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRARI** următoarele vecinătăți, conform planului de situație cadastral:

**- NORD - proprietati private:**

nr. 385 din Calea Giulesti - proprietar [redacted]  
 nr. 349 din Calea Giulesti (CF 232383) - proprietar [redacted]  
 nr. 22 din Str. Zambetului - proprietar [redacted]

**- NORD / VEST - proprietati private:**

nr. 401 din Calea Giulesti (CF 232383) - proprietar [redacted]  
 nr. 403 din Calea Giulesti - proprietar [redacted]  
 nr. 405 din Calea Giulesti - proprietar [redacted]

**- VEST - proprietati private:**

nr. 407 din Calea Giulesti (CF 212595) - proprietar [redacted]  
 nr. 409 din Calea Giulesti, (CF 216643) - proprietar [redacted]  
 nr. 411B din Calea Giulesti, (CF 210714) - proprietar [redacted]

**- SUD / VEST - proprietati private:**

nr. 411B din Calea Giulesti (CF 210711) - proprietar [redacted]

**- SUD - proprietati private:**

nr. 14A din Intrarea Patrarului (CF 216500) - proprietar [redacted]  
 nr. 12 din Intrarea Patrarului (CF 201051) - proprietar [redacted]

**- SUD / EST - proprietati private:**

nr. 10 din Strada Patrarului (CF 207331) - proprietar [redacted]  
 nr. 8A din Intrarea Patrarului (CF 246119) - proprietar [redacted]  
 nr. 6 din Strada Patrarului (CF 204622) - proprietar [redacted]

si [redacted]

**- EST - proprietati private:**

DOMENIU PUBLIC - Strada Patrarului,  
 DOMENIU PUBLIC - Intrarea Patrarului,  
 nr. 20 din Strada Patrarului (CF 230110) - proprietar [redacted]  
 nr. 22 din Strada Patrarului (CF 214096) - proprietar [redacted]

Suprafața astfel delimitată acoperă **6529mp** și reprezintă **SUPRAFAȚA DE REGULAMENT**.

**2. DATE DE TEMĂ, PREMISE ȘI INTENȚII****2.1. DATE DE TEMĂ****2.1.1. Elemente de tema-program / Elemente specifice**

Potrivit Ghidului privind Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic de Detaliu (GM 009-2000), PUD reprezintă documentația prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară, a unuia sau mai multor obiective, pe o parcelă, în corelare cu funcțiunea predominantă și proximitățile imediate. Planul Urbanistic de Detaliu, potrivit Art. 48 al Legii nr. 350 din 6 iulie 2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cuprinde reglementări cu privire la: asigurarea accesibilității și racordarea la

rețelele edilitare, permisivități și constrângeri urbanistice privind volumele construite și amenajările, relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea, compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor, regimul juridic și circulația terenurilor și construcțiilor. Planul Urbanistic de Detaliu are exclusiv caracter de reglementare specifică și se elaborează pentru aprofundarea prevederilor din Planul Urbanistic General sau din Planul Urbanistic Zonal, corelate cu condiționările din Certificatul de Urbanism.

Elementele specifice rezultă din tema de proiectare a beneficiarului; Se vor reglementa:

- modul de organizare la nivelul structurii funcționale (inter/intra-funcțională, organizarea accesului, retrageri),
- modul de organizare la nivelul structurii formal-volumetrică
- permisivități și constrângeri urbanistice (delimitare edificabil, zone non-aedificandi etc.)
- posibilități de racordare la rețelele și echipamentele edilitare,
- modul de ocupare al terenului (indici și indicatori urbanistici: POT, CUT, înalțimi, nr. niveluri, elemente ce tin de coeficientul de urbanitate etc.).

### 2.1.2. Caracterizare zona studiată (funcțional și morfotipologic)

Conform PUZ Coordonator Sector 6, imobilul este afectat de circulațiile prevăzute a se realiza, gradul de afectare urmand a fi stabilit prin avizul Comisiei Tehnice de Circulație – P.M.B., corelat cu studii topografice pentru delimitarea terenului.

Conform PUZ Coordonator Sector 6 cat si PUG Bucuresti imobilul se afla situat in:

- partial in zona L1a – subzona locuintelor individuale si colective mici cu maxim P+2E+M niveluri situate in afara perimetrelor de protectie;
- partial in zona M3 – subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, avand regim de construire continuu si discontinuu;
- partial in zona CB1 – subzona serviciilor publice dispersate in afara zonelor protejate.

Din punct de vedere funcțional zona poate fi caracterizată ca fiind omogena. Funcțiunea majora este locuire si complementar, servicii. Din perspectiva morfotipologică zona se caracterizează printr-o anume incoerență a structurării cadrului construit. Zona este destul de destructurata , interventiile cu constructii noi fiind necesare.

Reprezentarea grafică a situației existente este ilustrată în planșele: **U-05 – Analiza situație existentă.**

## 3. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

### 3.1. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona care face obiectul **PLANUL URBANISTIC DE DETALIU – CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRARI** este situată în intravilanul Municipiului Bucuresti, adiacent Strazii Patrarului. Reprezentarea grafică este ilustrată în planșa **U-01 – ÎNCADRARE IN PUG si 02 – ÎNCADRARE IN ZONA / PUZ SECTOR 6**. Principalele cai de acces pietonal / rutier în zonă sunt reprezentate de Calea Giulesti, gradul de accesibilitate al zonei fiind astfel ridicat.

### 3.2. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

#### 3.2.1. Aspecte generale

Din punct de vedere al încadrării în organismul urban, se poate aprecia că zona este marcată de tendințele de urbanizare ca urmare contactelor interurbane și relațiilor în teritoriu. Parcela care face obiectul **PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU** acoperă o suprafață de **6529mp**. Parcela din punct de vedere juridic se afla in cadrul proprietatilor private a personelor fizice si juridice. În zonă există dotări / amenajări de infrastructura.

### 3.2.2. Analiza condițiilor de mediu

**Relief:** Relieful dominant este cel de campie, intreg teritoriul administrativ al localitatii Bucuresti facand parte din intinsa Campie a Bucurestiului, subunitate a Campiei Vlasiei. Suprafata terenului este relativ plana.

**Clima:** Teritoriu apartine climei temperat-continentale cu nuante excesive. Vara insumeaza in medie, peste 30 zile tropicale. Iarna se inregistreaza de regula temperaturi de -10°C/-20°C cu alternate variabile in cele trei luni, uneori inregistrandu-se zapezi abundente si viscole. In regimul vanturilor, pe teritoriul localitatii Bucuresti, dominante sunt cele din directiile nord-est (21.9%), urmate de cele din sud-vest (8-14%). Directiei nord-est ii revine si cele mai mari viteze medii anuale (3.23.5 m/sec.), urmata de directia est 3.2-3.3 m/sec.).

**Surse de poluare:** Pe amplasamentul studiat nu există surse de poluare care să influențeze manifest topobiocenoza. Sursele de poluare care își pot face simțită prezența în zonă sunt gazele degajate de traficul rutier .

**Confort urban:** Efectele antropice din proximitățile habitatului anvizajat în Planul Urbanistic de Detaliu nu sunt semnificative. Desfășurarea activităților de locuire, cu respectarea legislației actuale privitoare la protecția factorilor de mediu, nu poate aduce prejudicii sau disconfort zonei studiate. Colectarea apelor pluviale se va face, în sistem divizor, prin intermediul unor rigole ce vor deversa in sistemul public de colectare a apelor meteorice.

### 3.3. ANALIZA FUNCȚIONALĂ

Zona studiată este ocupată preponderent de locuințe individuale și colective cât și de servicii. Rezultă ca funcțiunea de locuire și servicii este compatibilă cu celelalte funcțiuni existente aici, precum și cu studiile de urbanism aprobate până în prezent. Analiza funcțională este ilustrată grafic în planșa *U04– Analiza situație existentă*.

### 3.4. DISFUNCȚIONALITATI - ANALIZA ȘI DIAGNOSTICARE

Principalele disfuncționalități sunt: existența unor potențiale surse de poluare (fonică) în proximitatea zonei studiate. Clasificarea disfuncțiilor și problemelor cu care se confruntă zona după o serie de criterii se prezintă după cum urmează: analiza morfotipologică - perspective nesuținute (imagine urbană necontrolată ); sociologie - criză de identitate a zonei.

## 4. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL-URBANISTICA

### 4.1. OBIECTIVELE PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU

#### 4.1.1. Elemente temă

Obiectivul general al Planului Urbanistic de Detaliu este de a asigura condițiile necesare executării a unui imobil de CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRARI . În acest scop, beneficiarul va susține integral finanțarea lucrărilor necesare pentru realizarea acceselor carosabile, echiparea cu rețelele tehnico-edilitare necesare. Prezenta documentație va asigura, cadrul juridic necesar edificării construcției. Regulamentul de construcție va fi elaborat la nivelul parcelei cu precizarea clară a principalelor alinieri, retrageri, a regimului de înălțime precum și a funcțiunilor permise cu condiții sau interzise. De asemenea vor fi precizați principalii indici și indicatori urbanistici.

### 4.2. PROPUNERE SCHEMA DE ORGANIZARE URBANISTICA

#### 4.2.1. Propunere profil funcțional, zonificare și bilanț teritorial

##### 4.2.1.a. Profil funcțional

Agregând datele furnizate de diferitele analize și studii de fundamentare preliminară s-a cristalizat o soluție

apreciată de proiectant și beneficiar ca fiind locul comun al scenariilor de evoluție anticipate. Conform acestei soluții intervențiile urbanistice în zonă vizează: retragerile față de limite, sistematizarea verticală a terenului, conturarea unei anvelopante care să valorifice compozițional-estetic potențialul amplasamentului, precizarea unor elemente privind volumetria și plastica fațadei care să ofere o imagine urbană aptă va conferi personalitate construcției și care să fie și reprezentativă pentru zona.

Astfel, construcțiile se vor înscrie într-un edificabil regulat și paralel noile străzi propuse.

#### **Edificabilul va fi amplasat astfel:**

- la minim 3,00m față de limita la străzile nou propuse prin PUZ Coordonator Sector 6
- minim 3,00ml față de NC 232383;
- minim 5,00ml față de imobil din Str. Zambetului nr 22;
- minim 3,00ml față de NC 230110;
- minim 3,00ml față de imobil Intrarea Patraruului nr 6A;
- minim 5,00ml față de NC 246119;
- minim 8,00ml față de NC 2201051 și NC 20733 și NC 216500;
- minim 3,00ml față de NC 210711 și NC 210714;
- minim 14,00ml față de NC 216643;
- minim 4,00ml față de NC 212595;
- minim 3,00ml față de imobile nr. 403 și 405 din Calea Giulești;

Retragerile minime astfel descrise sunt conform planșei de Reglementari Urbanistice U06.

#### **4.2.1.b. Zonificare funcțională**

În zona studiată mixitatea funcțională există și este permisă. În urma consultării prevederilor Planurilor Urbanistice, a temei de proiectare, Certificatului de Urbanism și a Studiilor de Fundamentare se propune următoarea zonificare funcțională a amplasamentului: **CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRARI / SUBZONA CIRCULATII / SUBZONA SPATII VERZI**.

#### **4.2.1.c. Organizare funcțională**

Organizarea funcțională a parcelei va urmări încadrarea principalilor indici și indicatori urbanistici la valorile maxime acceptate. Astfel, din punct de vedere al modului de ocupare al terenului, indicatorii urbanistici pentru fiecare zonă, conform PUZ Coordonator Sector 6, vor fi:

- **Pentru zona L1a – subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2E+M niveluri situate în afara perimetrelor de protecție;**

POT: maxim 45 %

CUT: maxim 1,3

Indicatorii urbanistici propuși prin PUD sunt:

POT propus : 32 %

CUT propus : 1,00

Indicatorii urbanistici sunt raportați la următorul scenariu :

#### **Suprafața L1a = 2553mp**

- Suprafața construită: propus max. 816,96mp;
- Suprafața desfasurată: propus max. 2450,88mp;

- **Pentru zona M3 – subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, avand regim de construire continuu si discontinuu;**

POT: maxim 60 %

CUT: maxim 2,5

Indicatorii urbanistici propusi prin PUD sunt:

POT propus : 26 %

CUT propus : 0,80

Indicatorii urbanistici sunt raportati la urmatorul scenariu :

**Suprafata M3 = 1721mp**

- Suprafata construita: propus max. 447,46mp;
- Suprafata desfasurata: propus max. 1342,38mp;

- **Pentru zona CB1 – subzona serviciilor publice dispersate in afara zonelor protejate.**

POT: maxim 50 %

CUT: maxim 2,2

Indicatorii urbanistici propusi prin PUD sunt:

POT propus : 42 %

CUT propus : 0,42

Indicatorii urbanistici sunt raportati la urmatorul scenariu :

**Suprafata CB1 = 391,40mp**

- Suprafata construita: propus max. 166,28mp;
- Suprafata desfasurata: propus max. 166,28mp;

**4.2.1.d. BILANȚ TERITORIAL**

Parcela, in suprafata de **6529 mp** , a fost împărțita conform PUZ Coordonator Sector 6 în zone funcționale (UTR-uri). Acestea sunt evidențiate mai jos:

| BILANT TERITORIAL UTR-URI CONFORM PUZ SECTOR 6  | SUPRAFATA<br>(mp) | PROCENT<br>(%) |
|---|-------------------|----------------|
| <b><u>L1a – subzona locuintelor individuale si colective mici cu maxim P+2E+M niveluri situate in afara perimetrelor de protectie</u></b> | 2553              | 39,10          |
| <b><u>M3 – subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, avand regim de construire continuu si discontinuu</u></b>            | 1721              | 26,36          |
| <b><u>CB1 – subzona serviciilor publice dispersate in afara zonelor protejate</u></b>   | 391,40            | 6              |
| <b><u>Zona rezervata corectiei profilului stradal</u></b>   | 1863,60           | 28,54          |
| <b>TOTAL SUPRAFATA PARCELA</b>  | <b>6529</b>       | <b>100</b>     |

Bilant teritorial pentru fiecare unitate teritoriala de referinta:

- Bilant teritorial pentru zona L1a :

| SUBZONE FUNCTIONALE                      | SUPRAFATA<br>(mp) | PROCENT<br>(%) |
|--|-------------------|----------------|
| SUBZONA CIRCULATII AUTO / PARCAJE        | 306,36            | 12             |
| SUBZONA CIRCULATII PIETONALE / PLATFORME | 408,48            | 16             |
| SUBZONA CONSTRUCTII LOCUINTE             | 816,96            | 32             |
| SUBZONA SPATII PLANTATE                  | 1021,20           | 40             |
| <b>TOTAL SUPRAFATA PARCELA</b>           | <b>2553</b>       | <b>100</b>     |

- **Bilant teritorial pentru zona M3 :**

| SUBZONE FUNCTIONALE                      | SUPRAFATA<br>(mp) | PROCENT<br>(%) |
|--|-------------------|----------------|
| SUBZONA CIRCULATII AUTO / PARCAJE        | 619,56            | 36             |
| SUBZONA CIRCULATII PIETONALE / PLATFORME | 137,68            | 8              |
| SUBZONA CONSTRUCTII LOCUINTE             | 447,46            | 26             |
| SUBZONA SPATII PLANTATE                  | 516,30            | 30             |
| <b>TOTAL SUPRAFATA PARCELA</b>           | <b>1721</b>       | <b>100</b>     |

- **Bilant teritorial pentru zona CB1 :**

| SUBZONE FUNCTIONALE                      | SUPRAFATA<br>(mp) | PROCENT<br>(%) |
|--|-------------------|----------------|
| SUBZONA CIRCULATII AUTO / PARCAJE        | 144,72            | 36,97          |
| SUBZONA CIRCULATII PIETONALE / PLATFORME | /                 | /              |
| SUBZONA CONSTRUCTII LOCUINTE             | 166,28            | 42,48          |
| SUBZONA SPATII PLANTATE                  | 80,40             | 20             |
| <b>TOTAL SUPRAFATA PARCELA</b>           | <b>391.40</b>     | <b>100</b>     |

#### 4.2.2. Propunere organizare circulații

Căi de comunicație: Conform PUZ Coordonator Sector 6, imobilul este afectat de circulațiile prevăzute a se realiza prin PUZ Coordonator Sector 6. Accesul actual se face din Strada Patrarului. Acest acces se va pastra in etapa actuala ca acces principal, pana la realizarea circulațiilor propuse. De asemenea , separat, din Intrarea Patrarului exista un acces care va fi utilizat ca acces secundar pietonal. **Parcarea autovehiculelor se va realiza in cadrul parcelei, se propun 42 locuri de parcare pentru 20 unitati locative.**

#### 4.2.3. Propunere configurare spațial-volumetrică

##### 4.2.3.a. Regimul de construcție

- Pentru zona L1a – subzona locuintelor individuale si colective mici cu maxim P+2E+M niveluri situate in afara perimetrelor de protectie:
  - Regimul de construcție este: **IZOLAT**
  - Regimul de înălțime : **Rh = P+2E**                      **Hcornisa = 10,00ml**                      **Hmax = 12,50ml**
- Pentru zona M3 – subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, avand regim de construire continuu si discontinuu:
  - Regimul de construcție este: **IZOLAT**
  - Regimul de înălțime : **Rh = P+2E**                      **Hcornisa = 10,00ml**                      **Hmax = 12,50ml**
  -
- Pentru zona CB1 – subzona serviciilor publice dispersate in afara zonelor protejate.
  - Regimul de construcție este: **IZOLAT**
  - Regimul de înălțime : **Rh = P**                      **Hcornisa = 10,00ml**                      **Hmax = 12,50ml**

#### 4.2.3.b. Regimul de aliniere

Retragerile fata de limite vor fi urmatoarele:

- minim 3,00m fata de limita la strazile nou propuse prin PUZ Coordonator Sector 6
- minim 3,00ml fata de NC 232383;
- minim 5,00ml fata de imobil din Str. Zambetului nr 22;
- minim 3,00ml fata de NC 230110;
- minim 3,00ml fata de imobil Intrarea Patrarului nr 6A;
- minim 5,00ml fata de NC 246119;
- minim 8,00ml fata de NC 2201051 si NC 20733 si NC 216500;
- minim 3,00ml fata de NC 210711 si NC 210714;
- minim 14,00ml fata de NC 216643;
- minim 4,00ml fata de NC 212595;
- minim 3,00ml fata de imobile nr. 403 si 405 din Calea Giulesti;

#### 4.2.3.c. Modul de utilizare al terenului

Se vor pastra indicatorii urbanistici sub limitele valorilor admise prin regulamentul local de urbanism pentru fiecare UTR in parte, dupa cum urmeaza:

- Pentru zona L1a – subzona locuintelor individuale si colective mici cu maxim P+2E+M niveluri situate in afara perimetrelor de protectie;

POT propus : 32 %

CUT propus : 1,00

- Pentru zona M3 – subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, avand regim de construire continuu si discontinuu;

POT propus : 26 %

CUT propus : 0,80

- Pentru zona CB1 – subzona serviciilor publice dispersate in afara zonelor protejate.

POT propus : 42 %

CUT propus : 0,42

#### 4.2.3.d. Sistemizare verticală

Terenul are o pantă foarte lină, fiind aproape plat, care cade de la nord est catre sud vest, facilitand evacuarea naturală a apelor pluviale. Se vor efectua lucrări de sistemizare verticală care să asigure pante de 1,5+2%, iar prin regulament vor fi interzise orice tip de amenajare care poate conduce la instalarea fenomenului de băltire.

#### 4.2.4. Propunere configurare cultural-semnificativa

Descriere soluție din punct de vedere compozițional-estetic: Configurare spațial-volumetrică: marcare intrare, subliniere axe compoziționale, susținere perspective de pe drum de acces - Prelungirea Ghencea.

#### 4.2.5. Regim juridic

Parcela studiata este proprietate privata **SC 4A REAL ESTATE SRL** . Amplasamentul este in deplina proprietate, nefiind grevata de sarcini sau servituti civile - planșa nr. **U-05 – REGIM JURIDIC**.

#### 4.2.6. Propunere operațiuni și intervenții

La nivelul amplasamentului studiat reorganizarea urbanistică constă în următoarele operațiuni și intervenții: organizare circulații - rezolvare accese, circulații staționare și active, pietonale; organizare spațială a construcțiilor-impuneri retrageri pe inaltime, alinieri si retrageri în plan.

#### 4.2.7. Propunere echipare tehnico-edilitara

Amplasamentul propus pentru studiu, la nivel de Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.), este situat in intravilanul localitatii **Bucuresti, Sector 6**, Calea Giulesti, Nr.6C, 20A, 411B, **Strada Patrarului, nr. 20A** si beneficiaza de toate echipamentele tehnico-edilitare existente in zona. Zona este in prezent echipata edilitar la nivelul la care este nevoie pentru dezvoltarile urbanistice ulterioare. In prezent, in lungul Strazii Patrarului exista toata gama de retele tehnico edilitare necesare racordarii unor cladiri cu functiunea de locuinta, respectiv: retea alimentare cu apa / retea canalizare ; retea energie electrica de joasa tensiune ; retea telefonie ; retea alimentare cu gaze

Odata cu aceasta dezvoltare a zonei, noul imobil se va racorda la utilitatile existente in proximitate, cu respectarea conditiilor legale impuse prin avizele de specialitate.

**Datele din prezentul memoriu sunt prezentate in planșele U-01 si U-08.**

Intocmit - arh. Mircea Savu

S.C. RAUM PROIECT S.R.L.





# SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM  
Nr. 1339/105P din 22.12. 2025

ÎN SCOPUL: construire ansamblu locuințe cuplate, înșiruite și locuințe colective, amenajări exterioare, împrejmuire teren și organizare executare lucrări.

Ca urmare a Cererii adresate de S.C. 4A REAL ESTATE S.R.L. reprezentată de Savu Mircea Radu, cu domiciliul / sediul în județul -, municipiul / orașul / comuna București, satul / sectorul 6, cod poștal -, str. George Vâlsan nr. 10, bloc 108, scara B, etaj 5, ap. 86, telefon / fax -, e-mail -, înregistrată la nr. 33378 din 16.05.2025,

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în municipiul București, sectorul 6, cod poștal -, str./calea Pătrarului/Giulești nr. 20A/6C, 20A, 411B (conform cererii), str. Pătrarului nr. 20A (conform numerotării), bloc -, scara -, etaj -, ap. - sau identificat prin: planuri cadastrale anexate.

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

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

## CERTIFICĂ:

### 1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul este situat în intravilan.

Conform Contractului de vânzare autenticat de notarul public sub nr. 5128/17.12.2024 și a Extrasului de Carte funciară nr. 48672/13.05.2025, S.C. 4A REAL ESTATE S.R.L. deține imobilul (teren în suprafață de 6.529 mp, număr cadastral 211651 - număr cadastral vechi 8667) situat în str. Pătrarului nr. 20A. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 211651 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 74503\_4) cu Încheierile nr. 8381/15.02.2017 (notare actualizare informații tehnice cu privire la re poziționare imobil) și nr. 133375/18.12.2024 (convenție).

Adresa poștală - str. Pătrarului nr. 20A - a fost atribuită în baza Certificatului de numerotare nr. 745887/2008 emis de P.M.B. - din evidențe.

Accesul la imobil se realizează din artera de circulație str. Pătrarului - face parte din categoria domeniu public al municipiului București administrat de Administrația Străzilor.

### 2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: teren în suprafață de 6.529 mp.

Se solicită: construire ansamblu locuințe cuplate, înșiruite și locuințe colective, amenajări exterioare, împrejmuire teren și organizare executare lucrări.

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

- parțial în zona L1a: subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2E+M niveluri situate în afara perimetrelor de protecție. P.O.T. maxim = 45%; C.U.T. maxim pentru înălțimi P+1E = 0,9 mp ADC/mp teren; C.U.T. maxim pentru înălțimi P+2E = 1,3 mp ADC/mp teren; C.U.T. maxim pentru înălțimi P+2E+M = 1,57 mp ADC/mp teren,

- parțial în zona M3 - subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri. P.O.T. maxim = 60%, 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. Pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului; C.U.T. maxim = 2,5 mp ADC/mp teren și

- parțial în zona CBI - subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate. P.O.T. maxim = 50%; C.U.T. maxim = 2,4 mp ADC/mp teren pentru clădiri cu 6 și mai multe niveluri; C.U.T. maxim = 2,2 mp ADC/mp teren pentru clădiri cu 3 - 5 niveluri.

Imobilul se află în zona fiscală B.

### 3. REGIMUL TEHNIC

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

Terenul este afectat de circulațiile prevăzute a se realiza prin P.U.Z. Coordonator Sector 6, gradul de afectare urmând a fi stabilit prin avizul Comisiei Tehnice de Circulație - P.M.B., corelat cu studii topografice pentru delimitarea terenului.

Se permite construirea unui imobil cu funcțiunea de locuințe cuplate, înșiruite, locuințe colective, amenajări exterioare în baza unui Plan urbanistic de detaliu (P.U.D.), aprobat conform legislației în vigoare, 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, accesele auto și pietonale, conformarea arhitectural - volumetrică, conformarea spațiilor publice.

P.O.T. maxim = 45%; C.U.T. maxim pentru înălțimi P+1E = 0,9 mp ADC/mp teren; C.U.T. maxim pentru înălțimi P+2E = 1,3 mp ADC/mp teren; C.U.T. maxim pentru înălțimi P+2E+M = 1,57 mp ADC/mp teren.

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.

Nr. înreg. 33378 din 16.05.2025

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

**Pentru zona L1a:** P.O.T. maxim = 45%; C.U.T. maxim pentru înălțimi P+1E = 0,9 mp ADC/mp teren; C.U.T. maxim pentru înălțimi P+2E = 1,3 mp ADC/mp teren; C.U.T. maxim pentru înălțimi P+2E+M = 1,57 mp ADC/mp teren,

**Pentru zona M3:** P.O.T. maxim = 60%, 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 = 2,5 mp ADC/mp teren.

Conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, în subzona CBI:

**Utilizări admise:** instituții și servicii publice supramunicipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale.

**Utilizări admise cu condiționări:** extinderile și schimbările de profil se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate; se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu dizabilități; în proximitatea aeroporturilor se va respecta avizul autorității aeronautice privind condițiile impuse de culoarul de zbor.

**Utilizări interzise:** orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; construcții provizorii de orice natură; depozitare en-gros; depozitari de materiale refolosibile; platforme de precolectare a deșeurilor urbane; lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

**Pentru zona CBI:** P.O.T. maxim = 50%; C.U.T. maxim = 2,4 mp ADC/mp teren pentru clădiri cu 6 și mai multe niveluri; C.U.T. maxim = 2,2 mp ADC/mp teren pentru clădiri cu 3 - 5 niveluri.

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

Lucrările de excavații adânci mai mari de 3,00 metri, măsurate de la suprafața terenului, situate în localitățile urbane se vor respecta 0prevederile NP 120-2014.

Realizarea unei construcții noi va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi la sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului de 2,00 metri, care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate și de respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 304/2009 privind aprobarea Normelor de protecție a spațiilor verzi pe teritoriul municipiului București.

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.

În cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, C.U.T. se calculează având la bază 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.

Se permite împrejmuirea terenului astfel: spre stradă sau spre domeniul public împrejmuirea va fi transparentă și va avea înălțimea de maxim 2,00 metri, din care un soclu opac de 0,60 metri; în toate cazurile se va asigura perceperea de către trecător a fațadei cu vedere la stradă; se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor; împrejmuirile limitelor laterale și posterioară ale paclelei vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri.

Împrejmuirea realizată pe viitoarele limite de proprietate va fi definitivă. În cazul în care împrejmuirea se va realiza pe zona afectată de circulațiile prevăzute a se realiza prin P.U.Z. Coordonator Sector 6, atunci aceasta va avea caracter provizoriu și va fi dezafectată de către beneficiar, pe cheltuielă proprie și fără a cere despăgubiri materiale și/sau morale emitentului autorizației de construire, în momentul punerii în aplicare a reglementărilor de urbanism aprobate.

Se permite amenajarea incintei cu alei și circulații pietonale. Parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la fiecare 4 mașini și vor fi înconjurate de gard viu de minim 1,20 metri înălțime.

Sistemul constructiv va respecta normele în vigoare. Scurgerea apelor pluviale și organizarea executării lucrărilor se vor realiza în incintă. Parcarea și gararea se vor realiza conform prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006 și în conformitate cu Art. 13<sup>1</sup> din Legea nr. 101/2020 pentru modificarea și completarea Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor.

Platformele organizate pentru depozitarea recipientelor de colectare a gunoiului menajer (în cazul în care nu au fost prevăzute camere speciale de depozitare în interiorul clădirii), suprafața de depozitare a platformelor se va dimensiona pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia. Nu se recomandă proiectarea și amenajarea de platforme prea mari, care implică ocuparea unor suprafețe de teren cu alte destinații (spații verzi etc.) și care pot genera ușor disconfort și insalubritate. Platformele se vor amenaja la o distanță conform prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare.

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 deșeurii provenite din construcții și desființări, să nu abandoneze sau să depoziteze deșeurii provenite din construcții și/sau demolări pe domeniul public sau privat.

Nr. înreg. 33378 din 16.05.2025

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 justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

- a) certificatul de urbanism (copie);  
b) dovada în copie conformă cu originalul a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții; extras de plan cadastral actualizat la zi; extras de carte funciară pentru informare actualizat la zi; **Atenție!** Extrasul de Carte funciară nr. 48672/13.05.2025 nu are adresa poștală actualizată;

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 România S.A.  
 alimentare cu energie termică  
 gaze naturale - S.C. Distrigaz Sud Rețele S.R.L.  
 telefonizare - S.C. Orange România S.A.  
 salubritate - operator autorizat

Alte avize / acorduri:

- aviz de conformitate  
 aviz Comisia Tehnică de Circulație - P.M.B.  
 aviz Brigada Rutieră  
 acord vecini pentru săpături adânci

transport urban

*d.2. avize și acorduri privind:*

- securitatea la incendiu (dacă este cazul)       protecția civilă       sănătatea populației

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

*d.4. studii de specialitate (1 exemplar original):*  P.U.D. aprobat conform legislației în vigoare;  studiu geotehnic;  studiu de însoțire;  raport de conformare NZEB;  referate de verificare;  deviz general al lucrărilor, întocmit 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.

Nr. înreg. 33378 din 16.05.2025

Cererea pentru prelungirea valabilității certificatului de urbanism se depune cu cel puțin 15 zile înainte de data expirării acestuia, conform normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,



CIPRIAN CIUCU

DEMIREL SPIRIDON

ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

Director gen. adj.: arh. Mihail Munteanu

Șef Serviciu: ing. Adriana Gheorghe

Întocmit - 2 ex.: cons. Maria Botea

Achitat taxa de 77,00 lei, conform Chitanței nr. 063760 din 16.05.2025

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

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 \_\_\_\_\_ 2025

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,

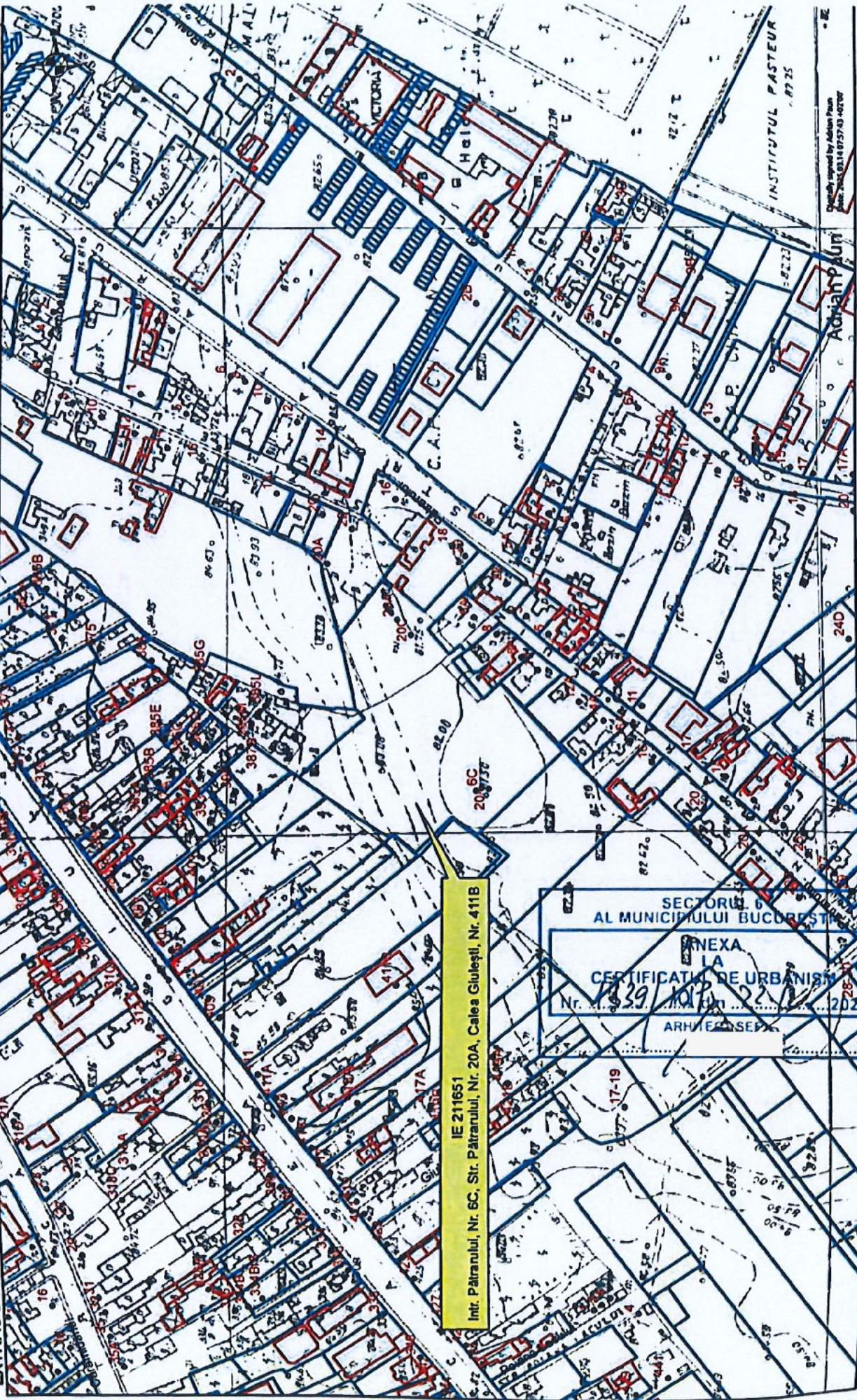
L.S.

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. 33378 din 16.05.2025

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:2000 aferent invecinatilor situat in Intr. Pătrănelui, Nr. 20A, Calea Giulești, Nr. 411B, Sector 6, București



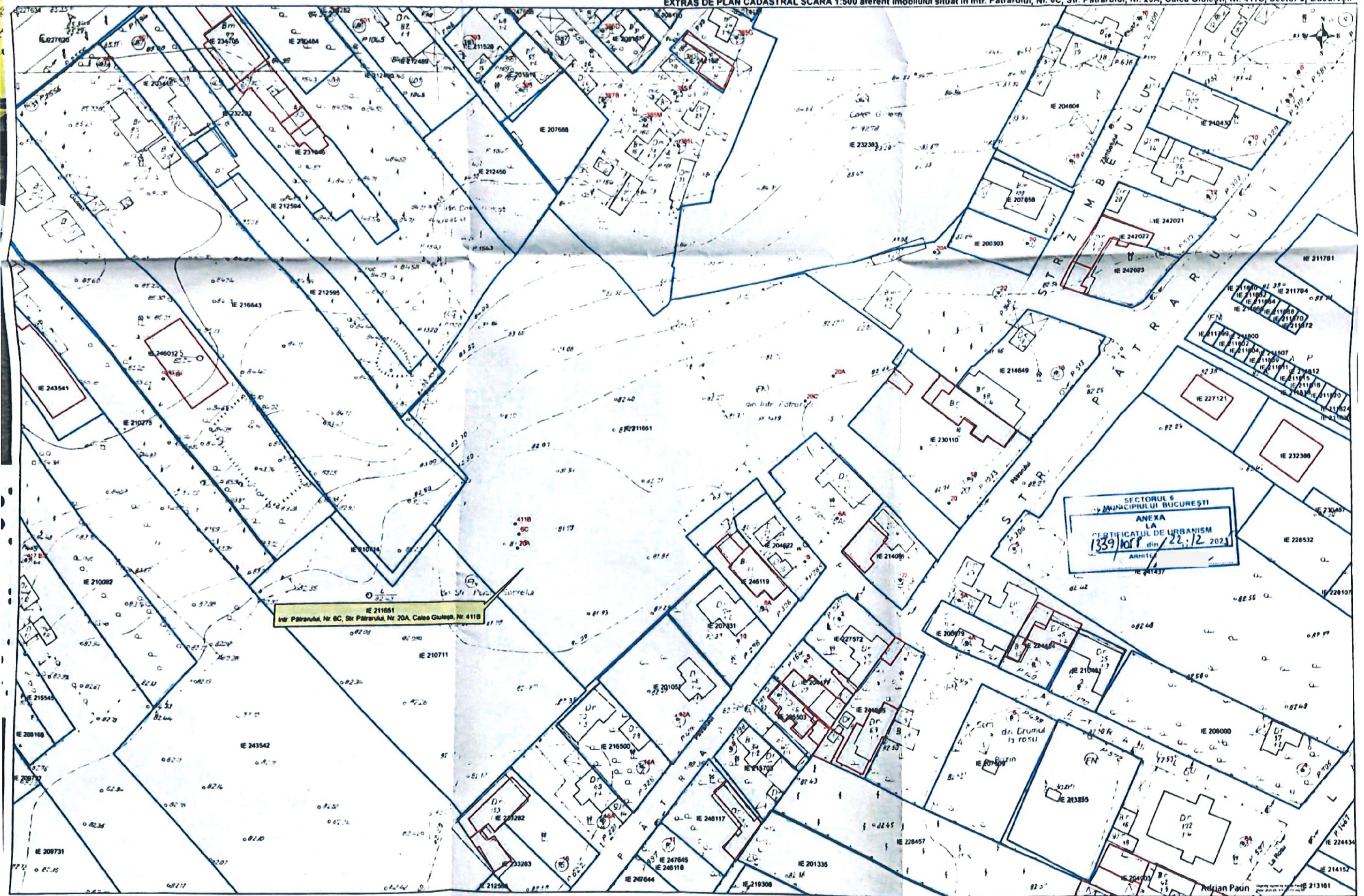
IE 211651  
Int. Pătrănelui, Nr. 6C, Str. Pătrănelui, Nr. 20A, Calea Giulești, Nr. 411B

SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM  
Nr. 1329/10P/22/202  
ARHITECTURA

Documentații cadastrale avizate  
Construcții înregistrate în sistemul  
integrat de cadastru și carte funciară

Quality report by Adrian Paun  
Date: 2023.03.14 09:57:03 -vecor

OCPI București, Bd. Expoziției, Nr. 1A, Sector 1, ROMÂNIA  
Data: 13.03.2025  
Intocmit: Adrian Paun



IE 211651  
Intr. Pătraruului, Nr. 6C, Str. Pătraruului, Nr. 20A, Calea Giulești, Nr. 411B

SECTORUL 6  
MUNICIPIUL BUCUREȘTI  
ANEXA  
LA  
CERTIFICATUL DE URBANISM  
1339/101/P din 22.12.2021  
ARHITECT

Documentație cadastrală vizuală  
Construcții înregistrate în sistemul  
integrat de cadastru și carte funciară

OCPI București, Bd. Exportului, Nr. 1A, Sector 1 ROMÂNIA  
Data: 13.03.2025  
Întocmit: Adrian Păun