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:

4A REAL ESTATE S.R.L.

Ca urmare a solicitării privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu - **„Str. Pătrarului nr. 20A"**, sector **6**, pentru **construire ansamblu de locuințe cuplate și locuințe înșiruite cu regim de înălțime P+2E, pe un teren în suprafață de 6.529 mp, proprietate privată persoană juridică**.
În temeiul art. 582 alin. (1) din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, conform 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. **69467/2/8/11.05.2026** din **03.11.2026**

al Arhitectului Șef cu următoarele condiții:

UTR L1a
P.O.T. propus = 32,00%; C.U.T. maxim = 1,3 mp A.D.C./mp teren;
Regim de înălțime: P+2E; H cornișă/atic = 10,00 metri; H maxim = 12,50 metri.

UTR M3
P.O.T. propus = 26,00%; C.U.T. maxim = 2,5 mp A.D.C./mp teren;
Regim de înălțime: P+2E; H cornișă/atic = 10,00 metri; H maxim = 12,50 metri.

Se avizează favorabil construirea unui ansamblu de locuințe cuplate și locuințe înșiruite, conform Planșei U-06 Reglementări urbanistice, anexată avizului tehnic.

STUDII APROBATE PE AMPLASAMENT:
P.U.Z. Coordonator Sector 6 – parţial zona **L1a** – subzona locuinţelor individuale şi colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecţie, cu regim de construire continuu (înşiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat) dezvoltate în timp prin refaceri succesive, acestea prezentând o diversitate de situaţii din punctul de vedere al calităţii şi al viabilităţii.

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

Utilizări admise cu condiționări: locuinţe individuale şi colective mici cu maxim P+2+M niveluri în regim de construire continuu (înşiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat); echipamente publice specifice zonei rezidenţiale; scuaruri publice.

P.O.T. maxim = 45%.; **C.U.T.**maxim pentru înălţimi P+1 = 0,9 mp A.D.C./mp teren; **C.U.T.** maxim pentru înălţimi P+2 = 1,3 mp A.D.C./mp teren.

P.U.Z. Coordonator Sector 6 – parțial zona **M3** – subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu şi înălţimi maxime de P+4 niveluri.

Utilizări admise: instituţii, servicii şi echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector şi de cartier; sedii ale unor companii şi firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanţă în diferite domenii şi alte servicii profesionale; servicii sociale, colective şi personale; sedii ale unor organizaţii politice, profesionale etc.; lăcaşuri de cult; comerţ cu amănuntul; activităţi manufacturiere; depozitare mic-gros; hoteluri, pensiuni, agenţii de turism; restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.; sport şi recreere în spaţii acoperite; parcaje la sol şi multietajate; spaţii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spaţii plantate – scuaruri; locuinţe cu partiu obişnuit; locuinţe cu partiu special care includ spaţii pentru profesiuni liberale.

Utilizări admise cu condiționări: toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcţiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcţionare; se admit activităţi în care accesul publicului nu este liber, numai cu condiţia ca să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă; în zonele existente, se admite conversia locuinţelor în alte funcţiuni, cu condiţia menţinerii ponderii locuinţelor în proporţie de minim 30% din A.D.C. pe parcela în cauză; se admite completarea cu clădiri comerciale în interspaţiile dintre blocuri, cu condiţia să se menţină accesele carosabile şi trecerile pietonale necesare şi să se respecte cerinţele de protecţie a clădirilor existente fără a fi afectate spaţiile verzi existente; construcţii provizorii de orice natură, inclusiv cele pentru organizarea de şantier pe durata existenţei şantierului, cu respectarea legislaţiei în vigoare; staţii de alimentare cu carburanţi cu condiţia obţinerii avizului Agenţiei pentru Protecţia Mediului Bucureşti şi cu condiţia respectării prevederilor Normativului NP 004 din 2005 pentru proiectarea, executarea, exploatarea, dezafectarea şi postutilizarea staţiilor de distribuţie carburanţi la autovehicule şi a H.C.G.M.B. nr. 120/2012 privind regimul de amplasare a staţiilor de distribuţie a carburanţilor pentru alimentarea autovehiculelor în municipiul Bucureşti.

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 A.D.C./mp teren.

P.U.Z. Coordonator Sector 6 – parțial zona **CB1** – subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate.

Utilizări admise: instituţii şi servicii publice supramunicipale şi municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale.

Utilizări admise cu condiționări: extinderile şi schimbările de profil se admit cu condiţia să nu incomodeze prin poluare şi trafic funcţiunile învecinate; se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu dizabilităţi; în proximitatea aeroporturilor se va respecta avizul autorităţii aeronautice privind condiţiile impuse de culoarul de zbor.

P.O.T. maxim = 50%; **C.U.T.** maxim = 2,4 mp A.D.C./mp teren pentru clădiri cu 6 şi mai multe niveluri şi **C.U.T.** maxim = 2,2 mp A.D.C./mp teren pentru clădiri cu 3-5 niveluri.

Elaborator P.U.D.: **RAUM PROIECT S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: **arh. Mircea Radu N. SAVU**

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..

Documentaţia 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. **1339/105P** din **22.12.2025** emis de Sectorul 6 al Municipiului București.

ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

ARHITECT ȘEF

Director gen. adj.: arh. Mara Istina

Șef serviciu: ing. Adriana Gheorghe

Redactat – 3 ex.: arh. Alina Ignat

SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 1339/1054 din 22.12. 2025

ÎN SCOPUL: construire ansamblu locuinţe cuplate, înşiruite şi locuinţe colective, amenajări exterioare, împrejmuire teren şi 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 judeţul _ - _, municipiul / oraşul / comuna _ **Bucureşti** _, satul / sectorul _ **6** _, cod poştal _ - _, 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 şi/sau construcţii – situat în municipiul **Bucureşti**, sectorul 6, cod poştal _ - _, str./calea _ **Pătrarului/Giuleşti** _ 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 documentaţiei de urbanism faza P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobată cu H.C.G.M.B. nr. 278/2013, cu modificările şi completările aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 293/2013 şi H.C.G.M.B. nr. 2/2016.

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

CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC
Imobilul este situat în intravilan.
Conform Contractului de vânzare autentificat de notarul public sub nr. 5128/17.12.2024 şi a Extrasului de Carte funciară nr. 48672/13.05.2025, S.C. 4A REAL ESTATE S.R.L. deţine imobilul (teren în suprafaţă 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 informaţii tehnice cu privire la repoziţionare imobil) şi nr. 133375/18.12.2024 (convenţie).
Adresa poştală - str. Pătrarului nr. 20A - a fost atribuită în baza Certificatului de numerotare nr. 745887/2008 emis de P.M.B. - din evidenţe.
Accesul la imobil se realizează din artera de circulaţie str. Pătrarului - face parte din categoria domeniu public al municipiului Bucureşti administrat de Administraţia Străzilor.

2. REGIMUL ECONOMIC
Existent: teren în suprafaţă de 6.529 mp.
Se solicită: construire ansamblu locuinţe cuplate, înşiruite şi locuinţe colective, amenajări exterioare, împrejmuire teren şi organizare executare lucrări.
Destinaţia: conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, imobilul se află situat:
- parţial în zona **L1a:** subzona locuinţelor individuale şi colective mici cu maxim P+2E+M niveluri situate în afara perimetrelor de protecţie. **P.O.T.** maxim = 45%; **C.U.T.** maxim pentru înălţimi P+1E = 0,9 mp ADC/mp teren; **C.U.T.** maxim pentru înălţimi P+2E = 1,3 mp ADC/mp teren; **C.U.T.** maxim pentru înălţimi P+2E+M = 1,57 mp ADC/mp teren,
- parţial în zona **M3** - subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu şi înălţimi maxime de P+4 niveluri. **P.O.T.** maxim = 60%, cu posibilitatea acoperirii restului curţii în proporţie de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru activităţi comerciale, săli de spectacole etc. Pentru funcţiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului; **C.U.T.** maxim = 2,5 mp ADC/mp teren şi
- parţial în zona **CB1** - 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 şi 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
Autorizaţia de construire se va emite în conformitate cu Legea nr. 50/1991 republicată, cu modificările şi completările ulterioare şi a P.U.Z. Coordonator Sector 6.
Terenul este afectat de circulaţiile prevăzute a se realiza prin P.U.Z. Coordonator Sector 6, gradul de afectare urmând a fi stabilit prin avizul Comisiei Tehnice de Circulaţie – P.M.B., corelat cu studii topografice pentru delimitarea terenului.
Se permite construirea unui imobil cu funcţiunea de locuinţe cuplate, înşiruite, locuinţe colective, amenajări exterioare în baza unui Plan urbanistic de detaliu (P.U.D.), aprobat conform legislaţiei în vigoare, care va detalia cel puţin: modul specific de construire în raport cu funcţionarea zonei şi cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate, retragerile faţă de limitele laterale şi posterioară ale parcelei, procentul de ocupare a terenului şi modul de ocupare a terenului, accesele auto şi pietonale, conformarea arhitectural – volumetrică, conformarea spaţiilor publice.
P.O.T. maxim = 45%; **C.U.T.** maxim pentru înălţimi P+1E = 0,9 mp ADC/mp teren; **C.U.T.** maxim pentru înălţimi P+2E = 1,3 mp ADC/mp teren; **C.U.T.** maxim pentru înălţimi P+2E+M = 1,57 mp ADC/mp teren.
Înălţimea maximă admisibilă în planul faţadei nu va depăşi distanţa dintre aliniamente, pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcţie de volumetria caracteristică a străzii, cu condiţia 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

Scanned with CamScanner

La elaborarea Planului urbanistic de detaliu (P.U.D.) se vor aplica prevederile H.C.L. Sector 6 nr. 134/2022 şi a H.C.L. Sector 6 nr. 157/2022.
După aprobarea Planului urbanistic de detaliu (P.U.D.) se va întocmi documentaţia tehnică în vederea obţinerii autorizaţiei de construire.
Pentru zona L1a: P.O.T. maxim = 45%; **C.U.T.** maxim pentru înălţimi P+1E = 0,9 mp ADC/mp teren; **C.U.T.** maxim pentru înălţimi P+2E = 1,3 mp ADC/mp teren; **C.U.T.** maxim pentru înălţimi P+2E+M = 1,57 mp ADC/mp teren,
Pentru zona M3: P.O.T. maxim = 60%, cu posibilitatea acoperirii restului curţii în proporţie de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru activităţi comerciale, săli de spectacole etc.; **C.U.T.** maxim = 2,5 mp ADC/mp teren.

Conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, în subzona **CB1:**
Utilizări admise: instituţii şi servicii publice supramunicipale şi municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale.
Utilizari admise cu condiţionări: extinderile şi schimbările de profil se admit cu condiţia să nu incomodeze prin poluare şi trafic funcţiunile învecinate; se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu dizabilităţi; în proximitatea aeroporturilor se va respecta avizul autorităţii aeronautice privind condiţiile impuse de culoarul de zbor.
Utilizări interzise: orice alte activităţi care nu corespund caracterului zonei şi prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesaţi; activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; construcţii provizorii de orice natură; depozitare en-gros; depozitări de materiale refolosibile; platforme de precolectare a deşeurilor 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 şi colectarea apelor meteorice.
Pentru zona CB1: P.O.T. maxim = 50%; **C.U.T.** maxim = 2,4 mp ADC/mp teren pentru clădiri cu 6 şi 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 spaţiu tehnic (nişă) în interiorul construcţiilor în vederea amplasării postului de transformare.
Lucrările de excavaţii adânci mai mari de **3,00** metri, măsurate de la suprafaţa terenului, situate în localităţile urbane se vor respecta 0prevederile NP 120-2014.
Realizarea unei construcţii noi va fi condiţionată de amenajarea unui spaţiu verde cu suprafaţa de **cel puţin 30%** din suprafaţa totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puţin **2/3** va fi la sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului de **2,00** metri, care să permită dezvoltarea vegetaţiei de talia arbuştilor şi condiţii de drenare a excesului de umiditate şi de respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 304/2009 privind aprobarea Normelor de protecţie a spaţiilor verzi pe teritoriul municipiului Bucureşti.
Proprietarii parcelelor, care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, beneficiază de un spor al suprafeţei desfăşurate admise egal cu o dată suprafaţa de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial şi fără despăgubiri din partea primăriei. Actul notarial va conţine acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. în domeniul public fără a cere despăgubiri, cu condiţia aprobării unui spor de depăşire a suprafeţei desfăşurate admise egal cu o dată suprafaţa 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 suprafaţa terenului înainte de a fi făcut transferul către domeniul public, doar dacă proprietarul, în baza unui act notarial, îşi dă acordul trecerii în domeniul public a suprafeţei 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 suprafaţa terenului rămas neafectat de obiectivele de utilitate publică.
Se permite împrejmuirea terenului astfel: spre stradă sau spre domeniul public împrejmuirea va fi transparentă şi va avea înălţimea 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 faţadei cu vedere la stradă; se interzice vopsirea în culori stridente şi strălucitoare a împrejmuirilor; împrejmuirile limitelor laterale şi posterioară ale paclelei vor fi opace cu înălţimi 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 circulaţiile prevăzute a se realiza prin P.U.Z. Coordonator Sector 6, atunci aceasta va avea caracter provizoriu şi va fi dezafectată de către beneficiar, pe cheltuială proprie şi fără a cere despăgubiri materiale şi/sau morale emitentului autorizaţiei de construire, în momentul punerii în aplicare a reglementărilor de urbanism aprobate.
Se permite amenajarea incintei cu alei şi circulaţii pietonale. Parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la fiecare 4 maşini şi vor fi înconjurate de gard viu de minim **1,20** metri înălţime.

Sistemul constructiv va respecta normele în vigoare. Scurgerea apelor pluviale şi organizarea executării lucrărilor se vor realiza în incintă. Parcarea şi gararea se vor realiza conform prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006 şi în conformitate cu **Art. 13^1** din **Legea nr. 101/2020 pentru modificarea şi completarea Legii nr. 372/2005 privind performanţa 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), suprafaţa de depozitare a platformelor se va dimensiona pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului şi a ritmului de evacuare a acestuia. Nu se recomandă proiectarea şi amenajarea de platforme prea mari, care implică ocuparea unor suprafeţe de teren cu alte destinaţii (spaţii verzi etc.) şi care pot genera uşor disconfort şi insalubritate. Platformele se vor amenaja la o distanţă conform prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 cu modificările şi completările ulterioare.
Execuţia lucrărilor se va face cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 120/2010: executantul şi beneficiarul lucrărilor au obligaţia de a asigura spălarea şi curăţarea vehiculelor şi/sau a utilajelor înainte de ieşirea pe căile publice, prelate pentru transportul materialelor de construcţii sau deşeuri provenite din construcţii şi desfiinţări, să nu abandoneze sau să depoziteze deşeuri provenite din construcţii şi/sau demolări pe domeniul public sau privat.

Nr. înreg. 33378 din 16.05.2025

Scanned with CamScanner

Notă: Conform **Legii nr. 372/2005 privind performanţa energetică a clădirilor,** republicată, pe lângă aplicarea cerinţelor minime de performanţă 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 şi integra un studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic, funcţional şi al mediului înconjurător a utilizării unor sisteme alternative de înaltă eficienţă energetică** dacă acestea există.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru: elaborarea documentaţiei de urbanism (P.U.D.) şi obţinerea autorizaţiei de construire.

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ŢINE LOC DE AUTORIZAŢIE DE CONSTRUIRE/DESFIINŢARE ŞI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCŢII

4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii – de construire/de desfiinţare – solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului:

AGENŢIA PENTRU PROTECŢIA MEDIULUI BUCUREŞTI

Aleea Lacul Morii nr. 1, sector 6, Bucureşti

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE şi prin Directiva Consiliului şi Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri şi programe în legătură cu mediul şi modificarea, cu privire la participarea publicului şi accesul la justiţie, a Directivei 85/337/CEE şi a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze şi să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiţiei publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfăşoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente.

În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiţii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului şi/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării iniţiale a notificării privind intenţia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorităţii competente pentru protecţia mediului.

În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte efectuarea evaluării impactului asupra mediului şi/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.

În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINŢARE VA FI ÎNSOŢITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada în copie conformă cu originalul a titlului asupra imobilului, teren şi/sau construcţii; extras de plan cadastral actualizat la zi; extras de carte funciară pentru informare actualizat la zi; **Atenţie!** Extrasul de Carte funciară nr. 48672/13.05.2025 nu are adresa poştală actualizată;

c) documentaţia tehnică – D.T., după caz (2 exemplare originale):

■ **D.T.A.C.** ■ **D.T.O.E.** □ **D.T.A.D.**

d) avizele şi acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1. avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura (copie):

■ alimentare cu apă - S.C. Apa Nova Bucureşti S.A.
■ canalizare - S.C. Apa Nova Bucureşti S.A.
■ alimentare cu energie electrică - S.C. Reţele Electrice România S.A.
□ alimentare cu energie termică
■ gaze naturale - S.C. Distrigaz Sud Reţele S.R.L.
■ telefonizare - S.C. Orange România S.A.
■ salubritate - operator autorizat
□ transport urban

Alte avize / acorduri:
■ aviz de conformitate
■ aviz Comisia Tehnică de Circulaţie - P.M.B.
■ aviz Brigada Rutieră
■ acord vecini pentru săpături adânci

d.2. avize şi acorduri privind:

■ securitatea la incendiu (dacă este cazul) □ protecţia civilă ■ sănătatea populaţiei

d.3. avize/acorduri specifice ale administraţiei publice centrale şi/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

d.4. studii de specialitate (1 exemplar original): ■ P.U.D. aprobat conform legislaţiei în vigoare; ■ studiu geotehnic; ■ studiu de însorire; ■ 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 autorităţii competente pentru protecţia mediului (copie);

f) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): aviz de conformitate, timbru de arhitectură, autorizaţie de construire.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de __ 24 __ luni de la data emiterii.

Nr. înreg. 33378 din 16.05.2025

Scanned with CamScanner

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**

ROMÂNIA SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI PRIMAR

L.S.

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.

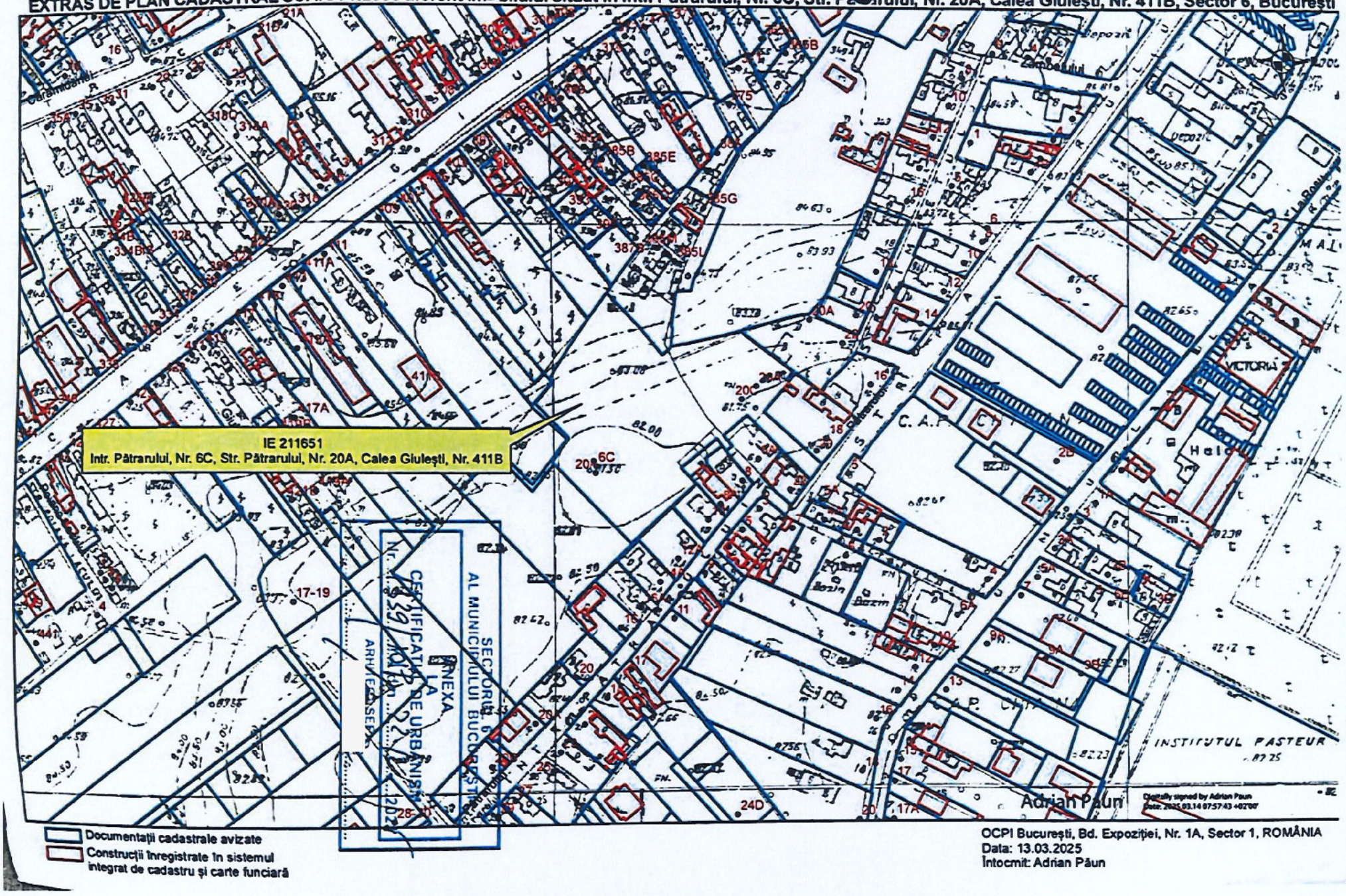
ARHITECT ȘEF,

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**

Scanned with CamScanner

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:2000 aferent imobilului situat în Intr. Pătrarului, Nr. 6C, Str. Pătrarului, Nr. 20A, Calea Giulești, Nr. 411B, Sector 6, București



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

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

Scanned with CamScanner

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat în Intr. Pătrarului, Nr. 6C, Str. Pătrarului, Nr. 20A, Calea Giulești, Nr. 411B, Sector 6, București

IE 211051
Intr. Pătrarului, Nr. 6C, Str. Pătrarului, Nr. 20A, Calea Giulești, Nr. 411B

SECTORUL 6
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
1339 1077 din 22.12.2025
ARHITECT

Documentaţie cadastrală avizată
Construcţii înregistrate în sistemul integrat de cadastru şi carte funciară

OCPI Bucureşti, Bd. Expoziţiei, Nr. 1A, Sector 1, ROMÂNIA
Data: 13.03.2025
Întocmit: Adrian Păun

Scanned with CamScanner

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 investiţie:

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 şi a urbanismului si Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul.

1.1.2. Scop şi necesitate

Lucrarea este necesară reglementării acceselor şi circulaţiilor auto şi pietonale şi a regimului de construire pe parcelă. Ea oferă beneficiarului, după parcurgerea paşilor 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 şi urbanismul, precizează că, după aprobare, Planul Urbanistic de Detaliu împreună cu Regulamentul Local de Urbanism Aferent sunt opozabile în justiţie. Din momentul aprobării, acesta deschide calea realizării investiţiei, facilitând elaborarea proiectelor investiţiei (autorizare, execuţie etc.).

1.1.3. Conţinutul documentaţiei PLAN URBANISTIC DE DETALIU

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

Prezentul memoriu este însoţit 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 RETELE 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 documentaţii este identificata **cadastral cu nr. 211651** si, din punct de vedere juridic, se afla in cadrul proprietatilor private a personelor fizice si juridice.

1.1.4.b. Vecinătăţi

Parcela pentru care se elaborează documentaţia **PLANUL URBANISTIC DE DETALIU – CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRARI** urmatoarele vecinătăţi, conform planului de situaţie cadastral:

- NORD - proprietati private:

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

- NORD / VEST - proprietati private:

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

- VEST - proprietati private:

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

- SUD / VEST - proprietati private:

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

- SUD - proprietati private:

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

- SUD / EST - proprietati private:

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

- EST - proprietati private:

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

Suprafaţa astfel delimitată acoperă **6529mp** şi reprezintă **SUPRAFAŢA DE REGULAMENT.**

2. DATE DE TEMĂ, PREMISE ŞI INTENŢII

2.1. DATE DE TEMĂ

2.1.1. Elemente de tema-program / Elemente specifice

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

reţelele edilitare, permisivităţi şi constrângeri urbanistice privind volumele construite şi amenajările, relaţiile funcţionale şi estetice cu vecinătatea, compatibilitatea funcţiunilor şi conformarea construcţiilor, amenajărilor şi plantaţiilor, regimul juridic şi circulaţia terenurilor şi construcţiilor. Planul Urbanistic de Detaliu are exclusiv caracter de reglementare specifică şi se elaborează pentru aprofundarea prevederilor din Planul Urbanistic General sau din Planul Urbanistic Zonal, corelate cu condiţionările din Certificatul de Urbanism.

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

- modul de organizare la nivelul structurii funcţionale (inter/intra-funcţională, organizarea accesului, retrageri),
- modul de organizare la nivelul structurii formal-volumetrice
- permisivităţi şi constrângeri urbanistice (delimitare edificabil, zone non-aedificandi etc.)
- posibilităţi de racordare la reţelele şi echipamentele edilitare,
- modul de ocupare al terenului (indici şi indicatori urbanistici: POT, CUT, inaltimi, nr. niveluri, elemente ce tin de coeficientul de urbanitate etc.).

2.1.2. Caracterizare zona studiată (funcţional şi morfotipologic)

Conform PUZ Coordonator Sector 6, imobilul este afectat de circulatiile prevazute a se realiza, gradul de afectare urmand a fi stabilit prin avizul Comisiei Tehnice de Circulatie – 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 funcţional zona poate fi caracterizată ca fiind omogena. Functiunea majora este locuire si complementar, servicii. Din perspectiva morfotipologică zona se caracterizează printr-o anume incoerenţă a structurării cadrului construit. Zona este destul de destructurata , interventiile cu constructii noi fiind necesare.

Reprezentarea grafică a situatiei existente este ilustrată în planşele: ***U-05 – Analiza situatie existenta.***

3. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII 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 planşa ***U-01 – INCADRARE IN PUG si 02 – INCADRARE 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 SITUATIEI EXISTENTE

3.2.1. Aspecte generale

Din punct de vedere al încadrării în organismul urban, se poate aprecia că zona este marcată de tendinţele de urbanizare ca urmare contactelor interurbane şi relaţiilor în teritoriu. Parcela care face obiectul **PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU** acoperă o suprafaţă 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 condiţiilor 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 influenţeze manifest topobiocenoza. Sursele de poluare care îşi pot face simţită prezenţa în zonă sunt gazele degajate de traficul rutier .

Confort urban: Efectele antropice din proximităţile habitatului anvizajat în Planul Urbanistic de Detaliu nu sunt semnificative. Desfăşurarea activităţilor de locuire, cu respectarea legislaţiei actuale privitoare la protecţia 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 FUNCŢIONALĂ

Zona studiata este ocupata preponderent de locuinte individuale si colective cat si de servicii. Rezulta ca functiunea de locuire si servicii este compatibila cu celelalte functiuni existente aici, precum si cu studiile de urbanism aprobate pana in prezent. Analiza funcţională este ilustrată grafic în planşa ***U04– Analiza situaţie existenta.***

3.4. DISFUNCTIONALITATI - ANALIZA ŞI DIAGNOSTICARE

Principalele disfuncţionalităţi sunt: existenţa unor potenţiale surse de poluare (fonică) în proximitatea zonei studiate. Clasificarea disfuncţiilor şi problemelor cu care se confruntă zona după o serie de criterii se prezintă după cum urmează: analiza morfotipologică - perspective nesusţinute (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 condiţiile necesare executarii a unui imobil de CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRARI . În acest scop, beneficiarul va susţine integral finanţarea lucrărilor necesare pentru realizarea acceselor carosabile, echiparea cu reţelele tehnico-edilitare necesare. Prezenta documentaţie va asigura, cadrul juridic necesar edificării constructiei. Regulamentul de construcţie va fi elaborat la nivelul parcelei cu precizarea clară a principalelor alinieri, retrageri, a regimului de înălţime precum şi a funcţiunilor permise cu condiţii sau interzise. De asemenea vor fi precizaţi principalii indici şi indicatori urbanistici.

4.2. PROPUNERE SCHEMA DE ORGANIZARE URBANISTICA

4.2.1. Propunere profil funcţional, zonificare şi bilanţ teritorial

4.2.1.a. Profil funcţional

Agregând datele furnizate de diferitele analize şi studii de fundamentare preliminare s-a cristalizat o soluţie

apreciată de proiectant si beneficiar ca fiind locul comun al scenariilor de evoluţie anticipate. Conform acestei soluţii intervenţiile urbanistice în zonă vizează: retragerile fata de limite, sistematizarea verticală a terenului, conturarea unei anvelopante care să valorifice compoziţional-estetic potenţialul amplasamentului, precizarea unor elemente privind volumetria şi plastica faţadei care să ofere o imagine urbană aptă va conferi personalitate construcţiei şi care să fie şi reprezentativă pentru zona.

Astfel, constructiile se vor inscrie intr-un edificabil regulat si paralel noile strazi propuse.

Edificabilul va fi amplasat astfel:

- la 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;

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

4.2.1.b. Zonificare funcţională

In zona studiata mixitatea functionala exista si este permisa. În urma consultării prevederilor Planurilor Urbanistice, a temei de proiectare, Certificatului de Urbanism şi a Studiilor de Fundamentare se propune următoarea zonificare funcţională a amplasamentului: ***CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRARI / SUBZONA CIRCULATII / SUBZONA SPATII VERZI .***

4.2.1.c. Organizare funcţională

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

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

POT: maxim 45 % CUT: maxim 1,3

Indicatorii urbanistici propusi prin PUD sunt:

POT propus : 32 % CUT propus : 1,00

Indicatorii urbanistici sunt raportati la urmatorul scenariu :

Suprafata L1a = 2553mp

- Suprafata construita: propus max. 816,96mp;
- Suprafata desfasurata: 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. BILANŢ TERITORIAL

Parcela, in suprafata de **6529 mp** , a fost împărţita conform PUZ Coordonator Sector 6 în zone funcţionale (UTR–uri). Acestea sunt evidenţiate mai jos:

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

Bilant teritorial pentru fiecare unitate teritoriala de referinta:

- **Bilant teritorial pentru zona L1a :**

SUBZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)
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
TOTAL SUPRAFATA PARCELA	**2553**	**100**

- **Bilant teritorial pentru zona M3 :**

SUBZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)
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
TOTAL SUPRAFATA PARCELA	**1721**	**100**

- **Bilant teritorial pentru zona CB1 :**

SUBZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)
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
TOTAL SUPRAFATA PARCELA	**391.40**	**100**

4.2.2. Propunere organizare circulaţii

Căi de comunicaţie: Conform PUZ Coordonator Sector 6, imobilul este afectat de circulatiile prevazute 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 circulatiilor 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 spaţial-volumetrică

4.2.3.a. Regimul de construcţie

- **Pentru zona L1a** – subzona locuintelor individuale si colective mici cu maxim P+2E+M niveluri situate in afara perimetrelor de protectie;
  - Regimul de construcţie este: **IZOLAT**
  - Regimul de înălţime : **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 construcţie este: **IZOLAT**
  - Regimul de înălţime : **Rh = P+2E** **Hcornisa = 10,00ml** **Hmax = 12,50ml**
  -

- **Pentru zona CB1** – subzona serviciilor publice dispersate in afara zonelor protejate.
  - Regimul de construcţie este: **IZOLAT**
  - Regimul de înălţime : **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. Sistematizare 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 sistematizare 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 soluţie din punct de vedere compoziţional-estetic: Configurare spaţial-volumetrică: marcare intrare, subliniere axe compoziţionale, susţinere 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 - planşa nr. ***U-05 – REGIM JURIDIC.***

4.2.6. Propunere operaţiuni şi intervenţii

La nivelul amplasamentului studiat reorganizarea urbanistică constă în următoarele operaţiuni şi intervenţii: organizare circulaţii - rezolvare accese, circulaţii staţionare şi active, pietonale; organizare spaţială a constructiilor-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 planşele U-01 si U-08.

Intocmit - arh. Mircea Savu

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



PRIMĂRIA SECTORULUI 6

Anexa nr. 2 la *Regulamentul local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism de tip PUD*, aprobat prin H.C.L. Sector 6 nr. 54 din 28.03.2023

PLAN DE INFORMARE ŞI CONSULTARE A PUBLICULUI
P.U.D. Str. Pătrarului 20A

1. IDENTIFICAREA PĂRŢILOR DIRECT INTERESATE

- **Vecin 1:**

cu domiciliul/sediul în:	localitatea:	**BUCUREȘTI**		sector:	**6**
nr. cadastral:		Calea	**Giulești**	nr.:	**401**
modalitate anunțare:	data: **20.05.2026**	Notificare nr. N **256**/14.05.2026 prin executor judecătoresc Tănăsescu George-Dorian		FĂRĂ OBSERVAȚII	

- **Vecin 2:**

cu domiciliul/sediul în:	localitatea:	**BUCUREȘTI**		sector:	**6**
nr. cadastral:		Calea	**Giulești**	nr.:	**401**
modalitate anunțare:	data: **20.05.2026**	Notificare nr. N **256**/14.05.2026 prin executor judecătoresc Tănăsescu George-Dorian		FĂRĂ OBSERVAȚII	

- **Vecin 3:**

cu domiciliul/sediul în:	localitatea:	**BUCUREȘTI**		sector:	**6**
nr. cadastral:	**212595**	Calea	**Giulești**	nr.:	**407**
modalitate anunțare:	data: **20.05.2026**	Notificare nr. N **257**/14.05.2026 prin executor judecătoresc Tănăsescu George-Dorian		FĂRĂ OBSERVAȚII	

- **Vecin 4:**

cu domiciliul/sediul în:	localitatea:	**BUCUREȘTI**		sector:	**6**
nr. cadastral:	**204622**	str.	**Pătrarului**	nr.:	**6**
modalitate anunțare:	data: **20.05.2026**	Notificare nr. N **258**/14.05.2026 prin executor judecătoresc Tănăsescu George-Dorian		FĂRĂ OBSERVAȚII	

- **Vecin 5:**

cu domiciliul/sediul în:	localitatea:	**BUCUREȘTI**		sector:	**6**
nr. cadastral:	**204622**	str.	**Pătrarului**	nr.:	**6**
modalitate anunțare:	data: **20.05.2026**	Notificare nr. N **258**/14.05.2026 prin executor judecătoresc Tănăsescu George-Dorian		FĂRĂ OBSERVAȚII	

- **Vecin 6:**

cu domiciliul/sediul în:	localitatea:	**BUCUREȘTI**		sector:	**6**
nr. cadastral:	**204622**	str.	**Pătrarului**	nr.:	**6**
modalitate anunțare:	data: **20.05.2026**	Notificare nr. N **258**/14.05.2026 prin executor judecătoresc Tănăsescu George-Dorian		FĂRĂ OBSERVAȚII	

- **Vecin 7:**

cu domiciliul/sediul în:	localitatea:	**BUCUREȘTI**		sector:	**6**
nr. cadastral:	**216500**	str.	**Pătrarului**	nr.:	**14A**
modalitate anunțare:	data: **20.05.2026**	Notificare nr. N **259**/14.05.2026 prin executor judecătoresc Tănăsescu George-Dorian		FĂRĂ OBSERVAȚII	

- **Vecin 8:**

cu domiciliul/sediul în:	localitatea:	**BUCUREȘTI**		sector:	**6**
nr. cadastral:	**232383** **216643**	Calea	**Giulești**	nr.:	**349** **409**
modalitate anunțare:	data: **20.05.2026**	Notificare nr. N **260**/14.05.2026 prin executor judecătoresc Tănăsescu George-Dorian		FĂRĂ OBSERVAȚII	

- **Vecin 9:**

cu domiciliul/sediul în:	localitatea:	**BUCUREȘTI**		sector:	**6**
nr. cadastral:		Calea	**Giulești**	nr.:	**349**
modalitate anunțare:	data: **20.05.2026**	Notificare nr. N **260**/14.05.2026 prin executor judecătoresc Tănăsescu George-Dorian		FĂRĂ OBSERVAȚII	

- **Vecin 10:**

cu domiciliul/sediul în:	localitatea:	**BUCUREȘTI**		sector:	**6**
nr. cadastral:	**230110**	str.	**Pătrarului**	nr.:	**20**
modalitate anunțare:	data: **20.05.2026**	Notificare nr. N **261**/14.05.2026 prin executor judecătoresc Tănăsescu George-Dorian		FĂRĂ OBSERVAȚII	

- **Vecin 11:**

cu domiciliul/sediul în:	localitatea:	**BUCUREȘTI**		sector:	**6**
nr. cadastral:	**214096**	str.	**Pătrarului**	nr.:	**22**
modalitate anunțare:	data: **20.05.2026**	Notificare nr. N **262**/14.05.2026 prin executor judecătoresc Tănăsescu George-Dorian		FĂRĂ OBSERVAȚII	

- **Vecin 12:**

cu domiciliul/sediul în:	localitatea:	**BUCUREȘTI**		sector:	**6**
nr. cadastral:	**246119**	intr.	**Pătrarului**	nr.:	**8A**
modalitate anunțare:	data: **20.05.2026**	Notificare nr. N **263**/14.05.2026 prin executor judecătoresc Tănăsescu George-Dorian		FĂRĂ OBSERVAȚII	

- **Vecin 13:**

cu domiciliul/sediul în:	localitatea:	**BUCUREȘTI**		sector:	**6**
nr. cadastral:	**207331**	str.	**Pătrarului**	nr.:	**10**
modalitate anunțare:	data: **20.05.2026**	Notificare nr. N **264**/14.05.2026 prin executor judecătoresc Tănăsescu George-Dorian		FĂRĂ OBSERVAȚII	

- **Vecin 14:**

cu domiciliul/sediul în:	localitatea:	**BUCUREȘTI**		sector:	**6**
nr. cadastral:	**201051**	intr.	**Pătrarului**	nr.:	**12**
modalitate anunțare:	data: **20.05.2026**	Notificare nr. N **265**/14.05.2026 prin executor judecătoresc Tănăsescu George-Dorian		FĂRĂ OBSERVAȚII	

- **Vecin 15:**

cu domiciliul/sediul în:	localitatea:	**BUCUREȘTI**		sector:	**6**
nr. cadastral:	**210714 210711**	Calea	**Giulești**	nr.:	**411B**
modalitate anunțare:	data: **20.05.2026**	Notificare nr. N **266**/14.05.2026 prin executor judecătoresc Tănăsescu George-Dorian		OBSERVAȚII transmise sub cu nr. **94221/ 15.06.2026**	

- **Vecin 16:**

cu domiciliul/sediul în:	localitatea:	**BUCUREȘTI**		sector:	**6**
nr. cadastral:	**210714 210711**	Calea	**Giulești**	nr.:	**411A**
modalitate anunțare:	data: **20.05.2026**	Notificare nr. N **266**/14.05.2026 prin executor judecătoresc Tănăsescu George-Dorian		OBSERVAȚII transmise sub cu nr. **100076/ 24.06.2026**	

2. MODALITATEA DE ANUNŢARE

Modul de anunţare a celor interesaţi şi cei potenţial afectaţi:

Vecini direcţi:

Notificări vecini	Data notificării:	**20.05.2026**
	Perioada consultării:	**20.05.2026 – 20.06.2026**
Panou	Data afișării panoului:	**11.05.2026**
	Perioada consultării:	**11.05.2026 – 11.06.2026**

Persoane potenţial afectate:

Panou	Data afișării panoului:	**11.05.2026**
	Perioada consultării:	**11.05.2026 – 11.06.2026**
Anunț ziar	Data anunțului din ziar:	**-**

3. LOCUL DE ÎNTÂLNIRE ŞI DISCUŢII

Locul de întâlnire a celor interesaţi şi cei potenţial afectati cu iniţiatorii planului urbanistic de detaliu şi proiectantul va avea loc la sediul Primăriei Sectorului 6 din Calea Plevnei nr: 147-149, Sector 6 București:

Telefon:	**0376 204 489**	e-mail:	**prim6@primarie6.ro**

4. CALENDARUL DE INFORMARE ŞI CONSULTARE A PUBLICULUI

Solicitare P.U.D. nr./data:	**69467/07.05.2026**		
C.T.U.A.T. număr/data:	**2/11.05.2026**	Nr. ordinea de zi:	**8**

Consultări/Observații data:	**94221/15.06.2026** **100076/24.06.2026**	Modificări data:	**Nu este cazul**
Observații/Propuneri data:	Modificări la planșa de reglementări	Depunere modificări data:	**Nu este cazul**
Răspuns data:	**155034/05.10.2026** **100076(100125)/26.06.2026**	Modificări data:	**Nu este cazul**

5. DATE CONTACT PROIECTANT

RAUM PROIECT S.R.L.		C.I.F.	**15127453**
Cu sediul în localitatea:	**București**	Sectorul:	**1**
Strada:	**Viișoarei**	nr:	**6A**
Email:	**raumproiect@gmail.com**	Telefon:	
Specialist cu drept de semnătură R.U.R.:		**arh. Mircea Radu N. SAVU**	

Întocmit - 1 ex.: arh. Alina Ignat

PRIMĂRIA SECTORULUI 6

Anexa nr. 3 la *Regulamentul local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism de tip PUD*, aprobat prin H.C.L. Sector 6 nr. 54 din 28.03.2023

RAPORT
DE INFORMARE ŞI CONSULTARE A PUBLICULUI

din 03.11.2026

P.U.D. Str. Pătrarului 20A

1. MODUL DE CONSULTARE ŞI INFORMARE A PUBLICULUI:

A.

Data notificării:	**20.05.2026**	Nr. anunţuri*:	**16**	Nr. proprietari anunţaţi:	**16**
Perioada consultării:	**20.05.2026 – 20.06.2026**				
Conținutul informării:	Notificări transmise prin birou executor judecătoresc către proprietarii parcelelor vecine imobilul. Există la dosar Declarația notarială aut. sub nr. 1892 din 16.06.2026, privind asumarea răspunderii de către beneficiar și exonerarea primăriei de orice răspundere în cazul aprobării P.U.D., pentru că nu au putut fi identificați toți proprietarii vecini direcți ai terenului.				
*transmitere prin poştă, scrisori, invitaţii la întâlniri, buletine informative, alte publicaţii					

B.

PANOU :	Montat la data:	**11.05.2026**			
	Perioada consultării pe panou:	de la data:	**11.05.2026**	până la:	**aprobare**
ANUNȚ ZIAR:	Data anunțului din ziar:	**-**	în ziarul	**-**	

C.

Data întâlnirii:	**Nu a avut loc**	Nr. participanţi:	**Nu este cazul**
Locul de întâlnire:	Sediul Primăriei Sectorului 6 din Calea Plevnei nr: 147-149, Sector 6 București		
Subiectul dezbaterii:	analizarea proiectului de urbanism de detaliu		

2. MODUL DE REZOLVARE:

Rezumat probleme, observaţii şi rezerve:

În urma primirii notificării prin executor judecătoresc, au fost formulate obiecții din partea vecinilor cu privire la arterele de circulație propuse prin P.U.Z. Coordonator Sector 6, care sunt transpuse pe planșa de reglementări urbanistice P.U.D. și afectează inclusiv imobile vecine.

Observațiile primite au fost transmise elaboratorului documentației P.U.D. cu acordarea unui termen de transmitere a răspunsului de maximum 10 zile.

În termen de 10 zile de la primirea răspunsului argumentat al elaboratorului documentației P.U.D., au fost informați în scris proprietarii care au transmis opinii cu privire la răspunsul la acestea.

Proprietarii vecini nu au mai revenit.

Probleme observaţii şi rezerve rezolvate de către solicitant:

Elaboratorul documentației P.U.D. Str. Pătrarului 20A a răspuns argumentat cu nr. 152079/29.09.2026 și cu nr. 100125/24.06.2026, obiecțiilor vecinilor înregistrate cu nr. 94221/15.06.2026 și cu nr. 100076/24.06.2026, referitoare la documentația P.U.D..

Probleme, observaţii şi rezerve care nu pot fi rezolvate de solicitant sau acesta nu este dispus să le rezolve, inclusiv motivaţia pentru acestea:

Nu este cazul.

Alte informaţii considerate necesare pentru a susţine preluarea sau nepreluarea propunerilor:

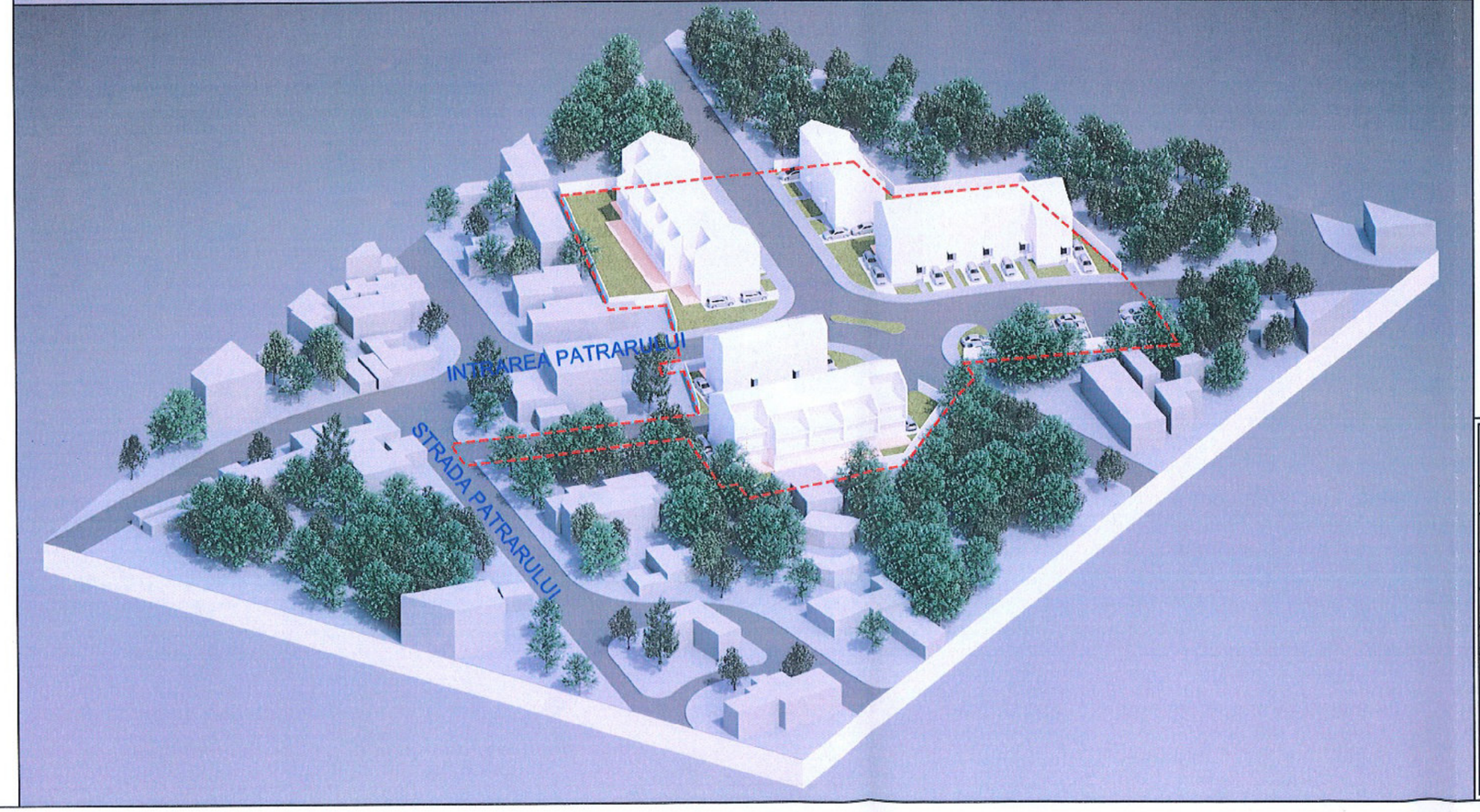
Nu este cazul.

Ţinând seama de prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul cu modificările şi completările ulterioare şi în conformitate cu prevederile Regulamentului local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism de tip PUD, aprobat prin H.C.L. Sector 6 nr. 54 din 28.03.2023, Arhitectul Şef prin Compartimentul Studii Urbanistice și Sistematizare Urbană înaintează spre aprobare documentaţia de urbanism P.U.D. Str. Pătrarului 20A.

ARHITECT ŞEF,

Arh. Marcel Florentin Bera





SOCIETATEA COMERCIALĂ RAUM PROIECT S.R.L. BUCUREȘTI, ROMÂNIA

raum proiect
str. Vitioarei, nr. 5A, Bucuresti, sector 1
tel. 0748-133.843, tel./fax 021-3171148
Nr. Reg. Com. J40/338/2003
cod fiscal R15127453

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

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Mircea Radu N
SAVU
arhitect-urbanist
DD3D20E
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

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

Contract: 620 / 2023

Faza: P.U.D.

Data: 04. 2026

Plansa:
ILUSTRARE DE TEMA
VOLUMETRIE PROPUSA

Scara: 1 : 500

Plansa nr. U-09



SOCIETATEA COMERCIALA RAUM PROIECT S.R.L. BUCUREȘTI ROMÂNIA

raum proiect
str. Viișoarei, nr. 6A, București, Sectorul 1
tel. 0746.130.662 / telefon 0213174148
Nr. Reg. Com. J40/338/2003
cod fiscal R15127453

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

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Mircea Radu N SAVU
arhitect-urbanist
DD3DZ0E
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

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
București, Sectorul 6, Calea Giulești, Nr.6C, 20A,411B,Strada Patrarului, nr. 20A

Contract: 620 / 2023

Faza: P.U.D.

Data: 04. 2026

Plansa: ILUSTRARE DE TEMA VOLUMETRIE PROPUSA

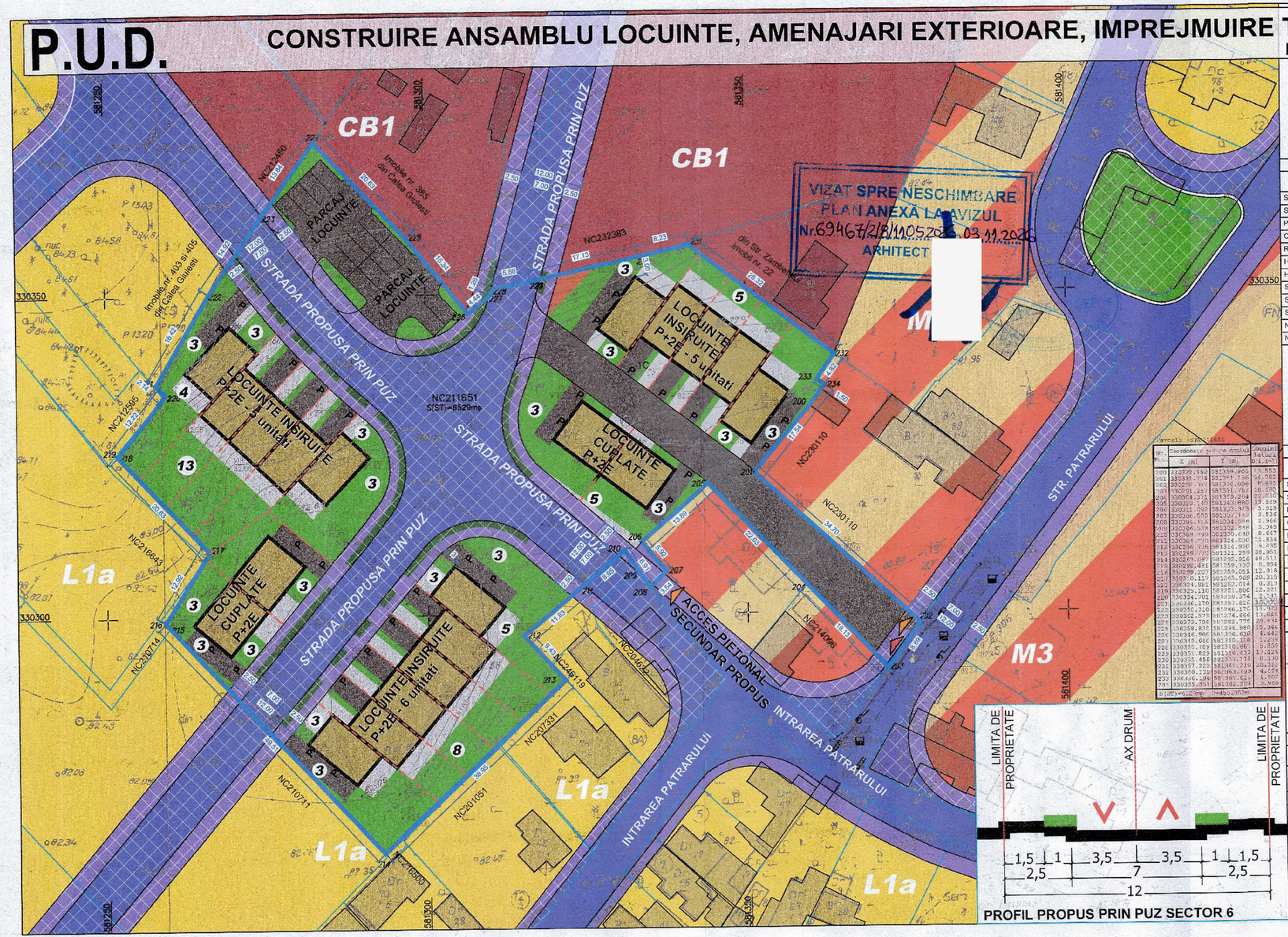
Scara: 1 : 500

Plansa nr. U-09'

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



VIZAT SPRE NESCHIMBARE
PLAN ANEXA LA AVIZUL
Nr.6946/18/11052026 03.11.2026
ARHITECT

BILANT TERITORIAL L1a

NR CRT	SUBZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (MP)	SUPRAFATA (%)
1.	CIRCULATII AUTO SI PARCAJE	306,36	12 %
2.	CIRCULATII PIETONALE SI PLATFORME	408,46	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 = 10m

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	–	12,5 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 = 10m

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	33,97 %
2.	CIRCULATII PIETONALE SI PLATFORME	166,28	42,48 %
3.	CONSTRUCTII	-	-
4.	SPATII VERZI PE SOL NATURAL	80,40	20,55 %
5.	TOTAL PARCELA IN UTR CB1	391,40	100 %

POT max = - % CUT max = - Rh max = - H cornisa = -

BILANT TERITORIAL ZONA CB1 SUPRAFATAa = 391,40 mp

	Prevederi din documentatia de urbanism de nivel superior in vigoare	Existent	Propus
Suprafata construita (Sc)	201mp	–	165,28mp
Suprafata desfasurata (Sd)	884,40mp	–	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

PROFIL PROPUS PRIN PUZ SECTOR 6

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	39,10%
2.	**M3** – subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, avand regim de construire continuu si discontinuu	1721	26,36%
3.	**CB1** – subzona 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%

Suprafață teren	6529,00 mp
Suprafață teren cedată către domeniul public	1863,60 mp
Suprafață de teren rămasă după cedare	4665,40 mp
Suprafață construită	1430,70 mp
Suprafață circulații auto/parcaje	1070,64 mp
Suprafață pietonale/platforme	546,16 mp
Spații verzi pe sol natural	1617,90 mp = 34,68% (raportat la teren ramas) = 24,78% (raportat la teren initial)

LEGENDA: LIMITE
- LIMITA TEREN CARE A GENERAT PUD
- LIMITA CADASTRE AVIZATE IN ZONA

CIRCULATII SI ACCESE
- CIRCULATIE PIETONALA
- CIRCULATIE CAROSABILA
- CIRCULATIE CAROSABILA / PARCAJE LA NIVEL PARCELA
- CIRCULATIE PIETONALE LA NIVEL DE PARCELA

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

REGLEMENTARI
- EDIFICABIL PROPUS
- 3 RETRAGERI MINIME PROPUSE
- ACCES PIETONAL
- ACCES AUTO
- P PARCAJ INCINTA LA NIVELUL SOLULUI
- TEREN AFECTAT DE CORECTAREA PROFILULUI STRADAL

SOCIETATEA COMERCIALA RAUM PROIECT S.R.L. BUCURESTI - ROMANIA

raum proiect
str. Vitioarei, nr. 6A, Bucuresti, sector 1
tel. 0749-135.583, tel./fax 021-3171148
Nr. Reg. Com: J40/33972023
cod fiscal RO37127453

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.6C, 20A,411B,Strada Patrarului, nr. 20A
Plansa:	REGLEMENTARI URBANISTICE

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR Mircea Radu N SAVU arhitect-urbanist DD D20 E

Cod:	U-337 / 2023
Contract:	620 / 2023
Faza:	P.U.D.
Data:	04. 2026
Scara:	1 : 500
Plansa nr.	U-06