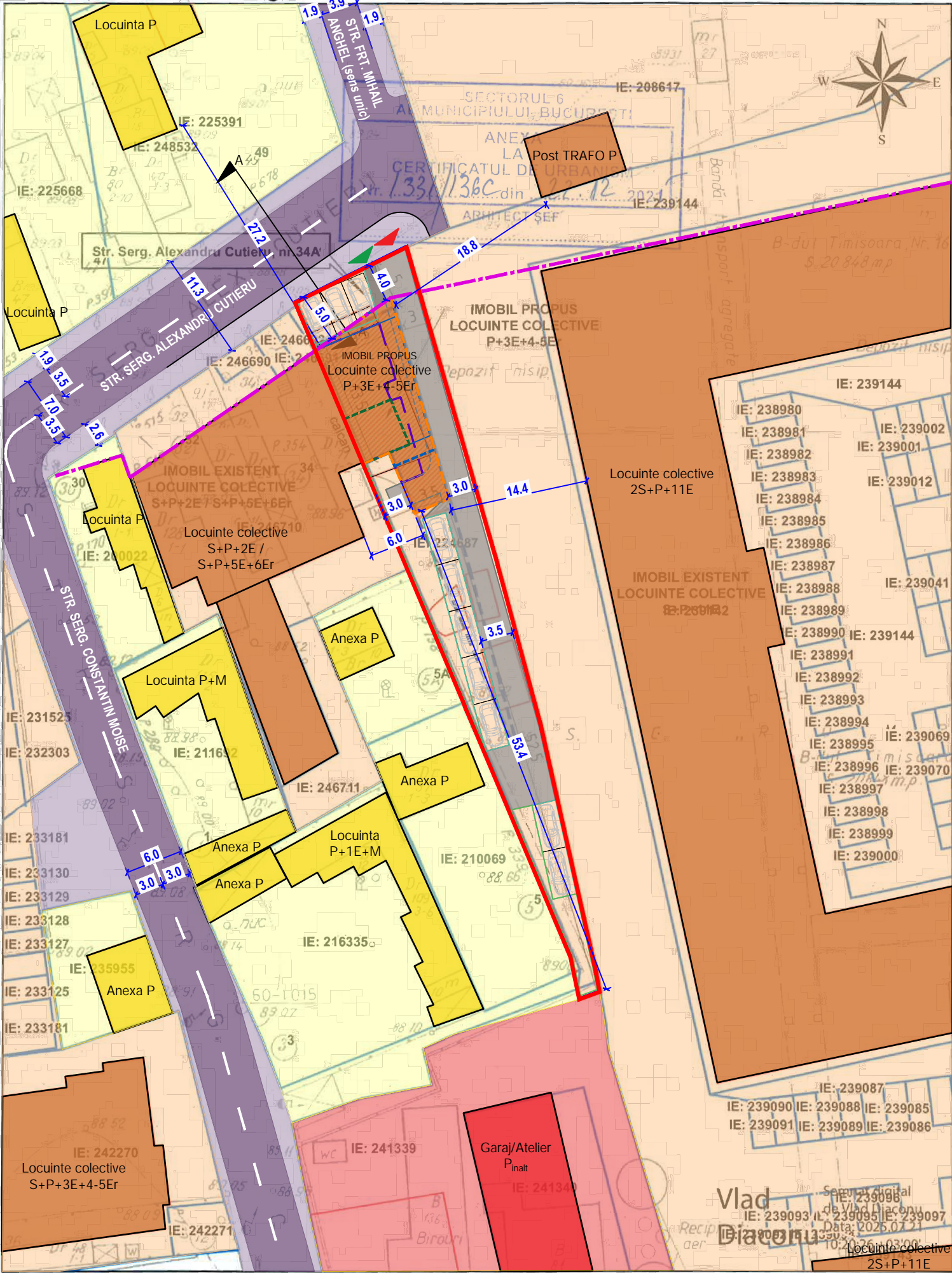
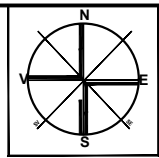


**EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat in Str. Serg. Alexandru Cutieru, nr.34A, sector 6, Bucuresti.**



Documentatii cadastrale avizate  
 Constructii inregistrate in sistemul integrat de cadastru si carte funciara

OCPI Bucuresti, B-dul Expozitiei, nr.1A, sector 1, Bucuresti.  
 Data: 21.07.2025  
 Intocmit: Diaconu Vlad

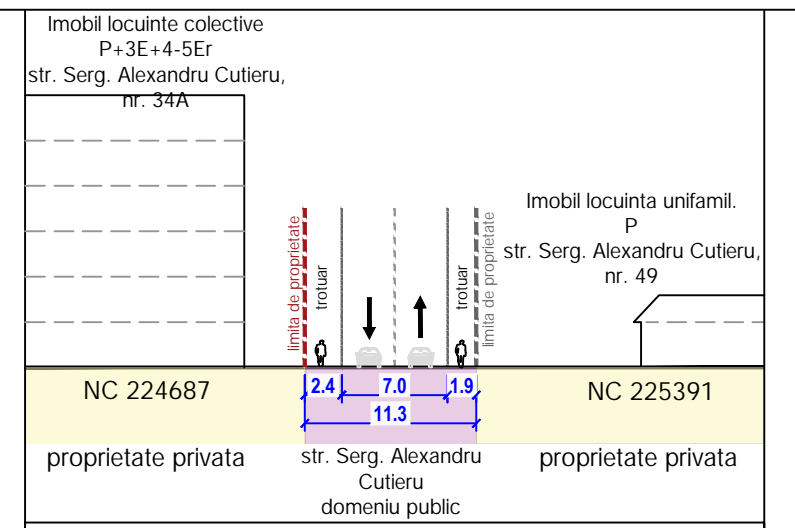


**PLAN URBANISTIC DE DETALIU**  
**STRADA SERG. ALEXANDRU CUTIERU, NR. 34A, SECTOR 6, BUCURESTI**

NUMAR CADASTRAL 224687  
 Coordonatele punctelor de contur

Nr. pct.	X	Y
1	326106.077	582908.603
2	326104.022	582908.988
3	326103.235	582906.867
4	326105.244	582907.065
5	326107.625	582906.014
6	326133.663	582894.990
7	326147.476	582889.185
8	326159.236	582884.244
9	326169.645	582879.869
10	326172.400	582878.613
11	326175.602	582877.153
12	326181.460	582888.921
13	326148.566	582898.350
14	326131.524	582902.923

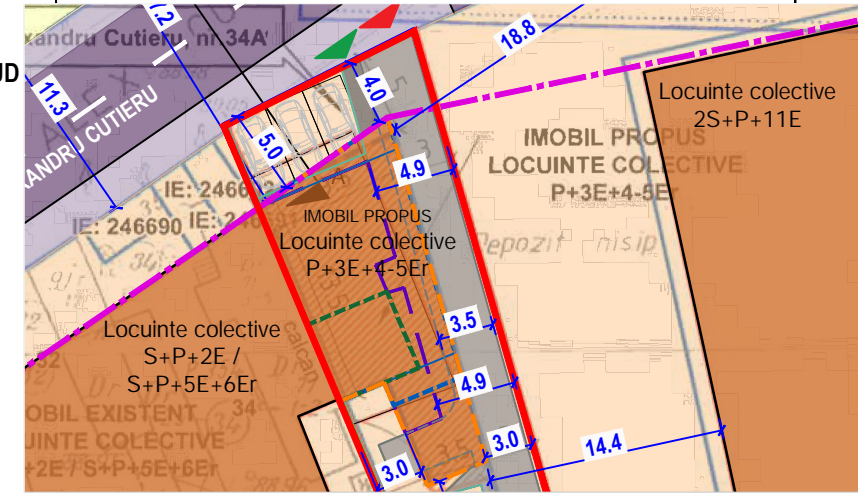
Suprafata = 610.00 mp



SECTIUNE PROFIL A-A', scara 1:500

**LEGENDA:**

- Limita teren NC 224687 ce a generat PUD
- ZONIFICARE FUNCTIONALA:**
  - Locuire - cladiri locuinte unifamiliale
  - Locuire - cladiri locuinte colective
  - Servicii / comert
- CIRCULATII PUBLICE:**
  - Circulatii carosabile
  - Circulatii pietonale
  - Acces pietonal pe proprietate
  - Acces auto pe proprietate
- RESTRICTII TEHNICE:**
  - Alinierea cladirilor
- CONTUR NIVELURI:**
  - Contur parter
  - Contur etajele 1-3 (etaj curent)
  - Contur etajele 4-5 (etaje retrase)
  - Contur acces terasa



**DATE DE TEMA**

<b>CATEGORIA DE FOLOSINTA</b>	Curti constructii
<b>FUNCTIUNEA PROPUASA</b>	Locuinte colective si servicii la parter

**BILANT TERITORIAL:**

	Existent	Propus
Suprafata teren	610 m <sup>2</sup>	
POT	26.9%	70 %
CUT	0.27	3.0
H max masurat din CTN	+3m	+23m
Rh max	Parter	P+3E+4-5Er
Locuri de parcare	1 loc	10 locuri
Spatiu verde	20%	20%

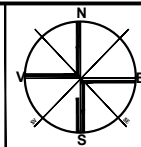
Nota : Proiectantul S.C. AM ARCHITECTURE STUDIO S.R.L. este direct raspunzator pentru veridicitatea datelor expuse in prezenta documentatie conforma cu realitatea pe teren si prescriptiile din documentatiile aprobate in vigoare care vizeaza zona supusa studiului.

<b>TITLU PROIECT:</b> CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTE COLECTIVE SI SPAȚII SERVICII LA PARTER, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+3E+ET.4-5 RETRASE, ÎMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARE INCINTĂ, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI	<b>FAZA:</b> <b>P.U.D.</b>
---	-------------------------------

<b>BENEFICIAR:</b>	S.C. IMOZONE DEVELOPMENT S.R.L.	
<b>AMPLASAMENT:</b>	Bucuresti, Sector 6, str. Serg. Alexandru Cutieru, nr. 34A, NC224687	
<b>PROIECTANT GENERAL:</b>	S.C. AM ARCHITECTURE STUDIO S.R.L. J21/340/2019; CUI RO 40994111 mun. Fetești, str. Armatei, bloc T13/6, ap. 1, județ Ialomița Tel.: 0737.323.777; email: office@am-architecture.ro	<b>NR. PROIECT:</b> <b>A171/2026</b>
	Numele:	Semnatura:
	Sef proiect:	arh. Anamaria-Gabriela MANEA
	Proiectat:	arh. Anamaria-Gabriela MANEA
	Desenat:	arh. Anamaria-Gabriela MANEA

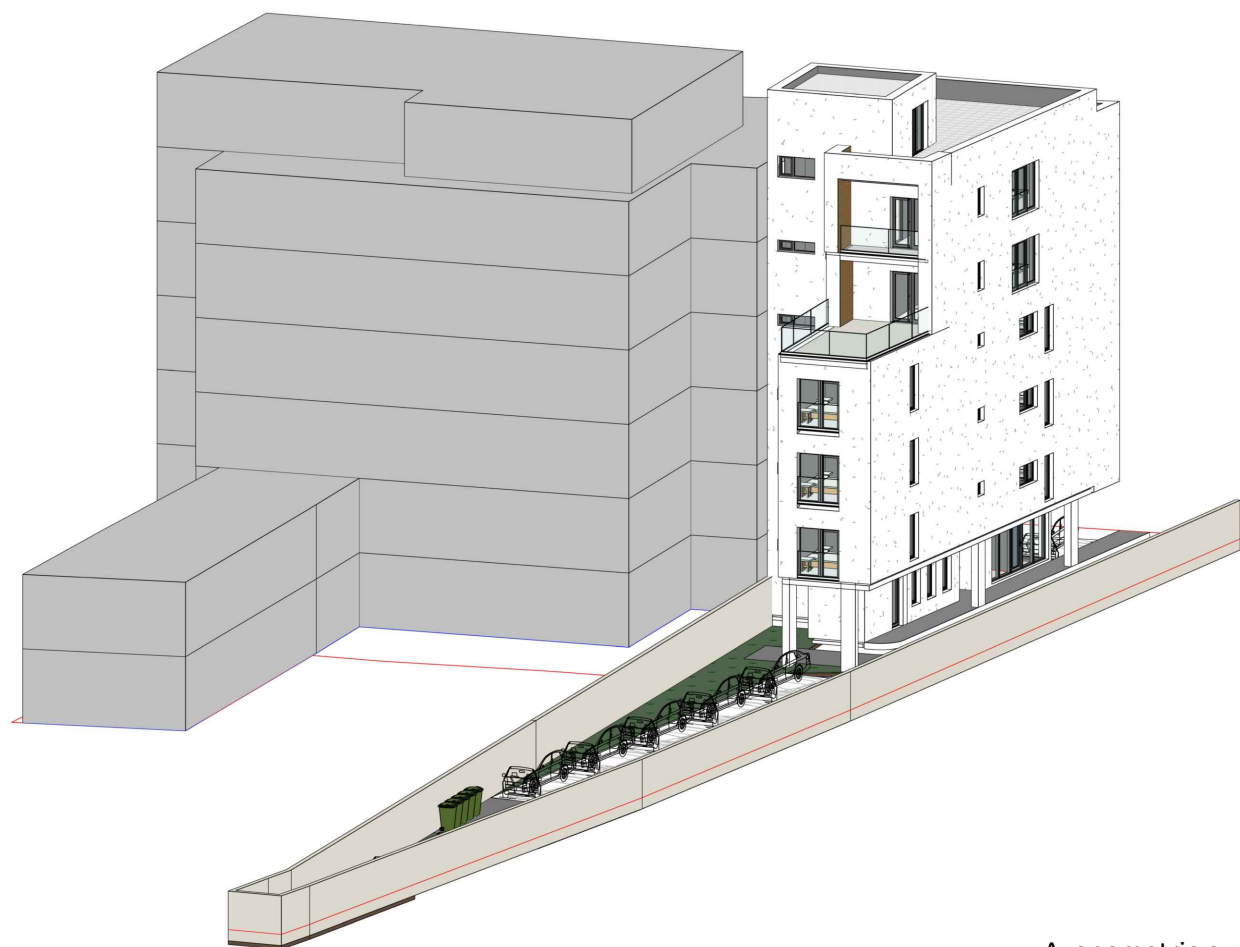


<b>TITLU PLANSA:</b>	<b>REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE FUNCTIONALA</b>	<b>DATA:</b> APRILIE 2026	<b>NR. PLANSA:</b> A.06	<b>REV</b> 0
		<b>SCARA:</b> 1 : 500		

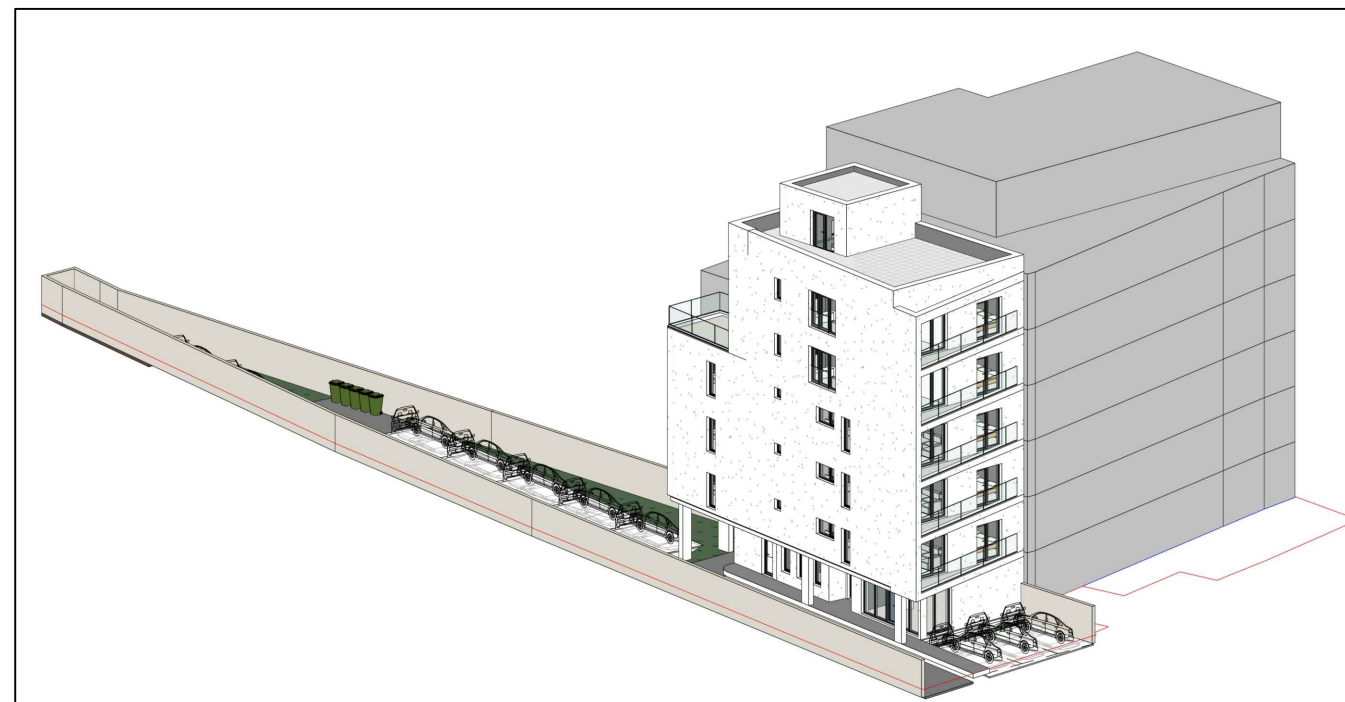


# PLAN URBANISTIC DE DETALIU

STRADA SERG. ALEXANDRU CUTIERU, NR. 34A, SECTOR 6, BUCURESTI



Axonometrie sud



Axonometrie nord



Perspectiva sud

Nota : Proiectantul S.C. AM ARCHITECTURE STUDIO S.R.L. este direct raspunzator pentru veridicitatea datelor expuse in prezenta documentatie conforma cu realitatea pe teren si prescriptiile din documentatiile aprobate in vigoare care vizeaza zona supusa studiului.

TITLU PROIECT: <b>CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SPAȚII SERVICII LA PARTER, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+3E+ET.4-5 RETRASE, ÎMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARE INCINTĂ, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI</b>		FAZA: <b>P.U.D.</b>
BENEFICIAR:	<b>S.C. IMOZONE DEVELOPMENT S.R.L.</b>	
AMPLASAMENT:	Bucuresti, Sector 6, str. Serg. Alexandru Cutieru, nr. 34A, NC224687	
PROIECTANT GENERAL:	<b>S.C. AM ARCHITECTURE STUDIO S.R.L.</b> J21/340/2019; CUI RO 40994111 mun. Fetești, str. Armatei, bloc T13/6, ap. 1, județ Ialomița Tel.: 0737.323.777; email: office@am-architecture.ro	NR. PROIECT: <b>A171/2026</b>
	Numele:	Semnatura:
	Sef proiect:	arh. Anamaria-Gabriela MANEA
	Proiectat:	arh. Anamaria-Gabriela MANEA
	Desenat:	arh. Anamaria-Gabriela MANEA
TITLU PLANSA:	<b>CONCEPT SI ILUSTRARE DE ARHITECTURA</b>	DATA: APRILIE 2026 SCARA: -
		NR. PLANSA: <b>A.08</b> REV 0





**S.C. AM ARCHITECTURE STUDIO S.R.L.**

CUI RO 40994111 Nr. Inreg. J21/340/16.04.2019

Tel: 0737.323.777 | email: office@am-architecture.ro

Nr. Proiect: A171/2026

Faza: P.U.D.

**CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SPAȚII SERVICII LA PARTER, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+3E+ET.4-5 RETRASE, ÎMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARE INCINTĂ, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI**  
Municipiul București, sector 6, strada Sergent Alexandru Cutieru, nr. 34A, NC 224687

## MEMORIU TEHNIC DE PREZENTARE

### PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SPAȚII SERVICII LA PARTER, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+3E+ET.4-5 RETRASE, ÎMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARE INCINTĂ, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI

#### FOAIE DE CAPĂT

<u>DENUMIREA OBIECTIVULUI</u>	<i>CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SPAȚII SERVICII LA PARTER, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+3E+ET.4-5 RETRASE, ÎMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARE INCINTĂ, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI</i>
<u>BENEFICIAR</u>	S.C. IMOZONE DEVELOPMENT S.R.L.
<u>AMPLASAMENT</u>	Municipiul București, sector 6, strada Sergent Alexandru Cutieru, nr. 34A, NC 224687
<u>PROIECTANT GENERAL</u>	S.C. AM ARCHITECTURE STUDIO S.R.L. J21/340/2019; CUI RO 40994111
<u>FAZA DE PROIECTARE/NR. PROIECT</u>	P.U.D.   A171/2026
<u>DATA ELABORĂRII</u>	APRILIE 2026



## Cuprins

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE .....	3
1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI.....	3
1.2 OBIECTUL LUCRĂRII.....	3
1.3 SCOPUL LUCRĂRII.....	3
1.4 BAZA ELABORĂRII.....	4
1.5 CORELARE CU DOCUMENTATIILE DE URBANISM .....	5
CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII .....	13
2.1 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE .....	13
2.2 SITUAȚIA JURIDICĂ.....	13
2.3 CIRCULAȚIA .....	13
2.4 OCUPAREA TERENURILOR.....	13
2.5 ECHIPARE EDILITARĂ.....	14
2.5. Probleme de mediu.....	14
CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ .....	14
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare .....	14
3.2. Prevederi ale PUG .....	14
3.3. Valorificarea cadrului natural .....	15
3.4. Modernizarea circulației .....	15
3.5. Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.....	15
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare .....	16
3.7. Protecția mediului.....	16
3.8 Analiza fondului construit existent, caracterul zonei, aspectul arhitectural - urbanistic .....	17
3.9 Destinația clădirilor .....	17
3.10 Proprietatea asupra terenurilor .....	17
CAPITOLUL 4 - CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE.....	17



**S.C. AM ARCHITECTURE STUDIO S.R.L.**  
CUI RO 40994111 Nr. Inreg. J21/340/16.04.2019  
Tel: 0737.323.777 | email: office@am-architecture.ro

Nr. Proiect: A171/2026  
Faza: P.U.D.

**CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SPAȚII SERVICII LA PARTER, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+3E+ET.4-5 RETRASE, ÎMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARE INCINTĂ, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI**  
Municipiul București, sector 6, strada Sergent Alexandru Cutieru, nr. 34A, NC 224687

## CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

### 1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

<u>Denumirea obiectivului</u>	<b>CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SPAȚII SERVICII LA PARTER, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+3E+ET.4-5 RETRASE, ÎMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARE INCINTĂ, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI</b>
<u>Beneficiar</u>	S.C. IMOZONE DEVELOPMENT S.R.L.
<u>Amplasament</u>	Municipiul București, sector 6, strada Sergent Alexandru Cutieru, nr. 34A, NC 224687
<u>Proiectant general</u>	S.C. AM ARCHITECTURE STUDIO S.R.L. J21/340/2019; CUI RO 40994111
<u>Faza de proiectare/nr. proiect</u>	P.U.D.   A171/2026
<u>Data elaborării</u>	APRILIE 2026

### 1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație servește la descrierea investiției pentru care se solicită Planul Urbanistic de Detaliu. Astfel prin intermediul Certificatului de Urbanism, se propune întocmirea unei documentații de tip Plan Urbanistic de Detaliu, în vederea stabilirii retragerilor față de aliniament, limitele laterale și posterioare ale parcelelor, pentru un imobil cu funcțiunea de locuințe colective și spații servicii la parter, cu regim de înălțime P+3E+4-5Eretras, împrejmuire teren, amenajare incintă, amplasat în strada Sergent Alexandru Cutieru, nr. 34A, Sector 6, Municipiul București.

### 1.3 SCOPUL LUCRĂRII

Prezenta documentație este întocmită în scopul stabilirii condițiilor de amplasare, dimensionare, conformare, modul accesului pe proprietate, servire edilitară, în vederea obținerii avizelor solicitate prin Certificatul de Urbanism. În urma obținerii acestora, documentația de tip P.U.D. va fi supusă Hotărârii de Aprobare a Consiliului Local Sector 6, București și ulterior, va fi promovată documentația D.T.A.C. pentru construirea unui imobil cu funcțiunea de locuințe colective și spații servicii la parter, cu regim de înălțime P+3E+4-5Eretras, împrejmuire teren, amenajare incintă.

Pe terenul situat în municipiul București, sector 6, NC 224687, în suprafață de 610mp din măsurători și 611 mp din acte, conform contract de vânzare-cumpărare cu încheiere de autentificare nr. 1810 din 22.07.2025 încheiat la B.N.P. Andreea Dana Rădulescu, se propune construirea unui imobil cu funcțiunea de locuințe colective și spații servicii la parter, cu regim de înălțime P+3E+4-5Eretras, împrejmuire teren, amenajare incintă, în conformitate cu normele legislative în vigoare, respectiv Legea 350/6.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările ulterioare și a Ordinului Nr. 233 din 26.02.2015 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și H.G.R. nr. 525 / 1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare.



**CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SPAȚII SERVICII LA PARTER, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+3E+ET.4-5 RETRASE, ÎMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARE INCINTĂ, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI**  
Municipiul București, sector 6, strada Sergent Alexandru Cutieru, nr. 34A, NC 224687

Prin prezenta documentație de urbanism de tip P.U.D., se detaliază reglementările pentru parcela studiată, în relație cu parcelele învecinate, respectiv modul specific de construire și anume:

- Condițiile de ocupare P.O.T., C.U.T., Rh;
- Retragerile clădirii propuse față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- Imaginea configurativ – spațială a propunerii.

Se vor amenaja spațiile verzi rezultate în urma propunerii, inclusiv cu alei pietonale și circulație auto. Numărul de parcări necesare ce rezultă va fi asigurat de teren, în interiorul limitelor de proprietate.

## 1.4 BAZA ELABORĂRII

### 1.4.1. Surse documentare

#### 1.4.1.1. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior sau concomitent P.U.D.:

- Plan Urbanistic General al Municipiului București, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000

#### 1.4.1.2. Lista studiilor de fundamentare elaborate concomitent P.U.D.

##### Suport topografic

Actualizare topografică întocmită de inginer de specialitate – Ing.Topo. Racasan Eduard Gabriel

- Planul topografic a fost realizat în sistem de referință stereo '70 nivel Marea Neagră.

#### 1.4.2 Metodologia utilizată și cadrul legal

Metodologia utilizată este în conformitate cu «Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic de Detaliu» aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 009/2000.

##### 1.4.2.1 Acte normative în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul modificată și completată prin Ordinul nr. 2.701/2010 și O.U.G. nr. 7/2011;
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicată);
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2.701 din 30/12/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Ordinul nr. 34/N din 7/11/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor.

##### 1.4.2.2 Acte normative în domenii conexe:

- Legea nr. 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 7/1996 cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- H.G.R. nr. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G.R. nr. 855/2001 privind modificarea Hotărârii Guvernului nr. 525/1996;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Codul Civil nr. 505 din 15/07/2011 republicat în Monitorul Oficial, Partea I;
- Ordinul comun nr. 214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului.
- Ordinul M.D.R.L. nr. 839 din 12/10/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50 din 29/07/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu toate modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10 din 18/01/1991 privind calitatea în construcții modificată prin Legea nr. 123 /2007;



**S.C. AM ARCHITECTURE STUDIO S.R.L.**

CUI RO 40994111 Nr. Inreg. J21/340/16.04.2019

Tel: 0737.323.777 | email: office@am-architecture.ro

Nr. Proiect: A171/2026

Faza: P.U.D.

**CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SPAȚII SERVICII LA PARTER, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+3E+ET.4-5 RETRASE, ÎMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARE INCINTĂ, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI**  
Municipiul București, sector 6, strada Sergent Alexandru Cutieru, nr. 34A, NC 224687

- H.G. nr. 1.739 din 6/12/2006 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu.
- Legea nr. 185 din 25/06/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate, cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 195 din 2005 privind protecția mediului cu toate modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 445 din 8/04/2013 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- H.G. nr. 1.076 din 8/07/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536 din 23/06/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, cu toate modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213 din 17.11.1998 privind bunurile proprietate publică, cu toate modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 54 din 28/06/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, cu toate modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7 din 13/03/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată în data de 03/03/2006 cu toate modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 195 din 12/12/2002 privind circulația pe drumurile publice, cu toate modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 43 din 03/01/1997 privind regimul drumurilor cu toate modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 123 din 10/06/2012 a energiei electrice și a gazelor naturale, cu modificările și completările ulterioare.

**Studiul topografic** este elaborat de inginer A. Crican și inginer Petruț Ioan. Nu există suprapuneri cu loturile învecinate. Studiul a fost realizat în sistem STEREO '70. Terenul are o suprafață de 610 mp conform măsurătorilor (610 mp conform actelor de proprietate și extrasului de carte funciară de informare).

NUMAR CADASTRAL 224687

Coordonatele punctelor de contur

Nr. pct.	X	Y
1	326106.077	582908.603
2	326104.022	582908.988
3	326103.235	582906.867
4	326105.244	582907.065
5	326107.625	582906.014
6	326133.663	582894.990
7	326147.476	582889.185
8	326159.236	582884.244
9	326169.645	582879.869
10	326172.400	582878.613
11	326175.602	582877.153
12	326181.460	582888.921
13	326148.566	582898.350
14	326131.524	582902.923
Suprafata = 610.00 mp		

## 1.5 CORELARE CU DOCUMENTATIILE DE URBANISM

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ Coordonator Sector 6 aprobat, amplasamentul se află în **subzona M2** – subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte\*.

*\*în care regulamentul urmărește întărirea mixității funcționale ca o prelungire a zonei centrale a orașului spre alte zone de interes urban – în teritoriile structurate și încurajarea schimbării utilizării actuale a terenului necorespunzătoare cu situarea în cadrul orașului – în teritoriile destructurate.*

## UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### Utilizări admise:

Sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;



**S.C. AM ARCHITECTURE STUDIO S.R.L.**

CUI RO 40994111 Nr. Inreg. J21/340/16.04.2019

Tel: 0737.323.777 | email: office@am-architecture.ro

Nr. Proiect: A171/2026

Faza: P.U.D.

**CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SPAȚII SERVICII LA PARTER, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+3E+ET.4-5 RETRASE, ÎMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARE INCINTĂ, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI**  
Municipiul București, sector 6, strada Sergent Alexandru Cutieru, nr. 34A, NC 224687

- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- depozitare micgros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate scuaruri;
- **locuințe cu partiu obișnuit;**
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;
- activități manufacturiere.

#### **Utilizări admise cu condiționări:**

- (1) toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare;
- (2) se admit activități în care accesul publicului nu este liber numai cu condiția ca să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii inclusă în zona mixtă;
- (3) în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30% din ADC pe parcela în cauză;
- (4) se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesurile carosabile și trecerile pietonale necesare și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor existente;
- (5) se mențin unitățile productive actuale cu condiția să nu fie poluante, să nu prezinte risc tehnologic sau să fie incomode prin traficul generat și să fie compatibile ca funcționare și aspect cu zona mixtă și a obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului a Municipiului București;
- (6) se admit stații de întreținere auto și spălătorii cu capacitatea de până la 5 posturi cu condiția obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului București;
- (7) construcții provizorii de orice natură, inclusiv cele pentru organizarea de șantier pe durata existenței șantierului, cu respectarea legislației în vigoare;
- (8) stații de alimentare cu carburanți cu condiția obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului București și cu condiția respectării prevederilor Normativului NP 004 din 2005 pentru proiectarea, executarea, exploatarea, dezafectarea și postutilizarea stațiilor de distribuție carburanți a autovehicule și a H.C.G.M.B. nr. 120/2012 privind regimul de amplare a stațiilor de distribuție a carburanților pentru alimentarea autovehiculelor în municipiul București.

#### **Utilizări interzise:**

- (1) activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- (2) depozitare engros;
- (3) activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- (4) depozități de materiale re folosibile;
- (5) platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- (6) lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- (7) orice tip de lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;



**S.C. AM ARCHITECTURE STUDIO S.R.L.**

CUI RO 40994111 Nr. Inreg. J21/340/16.04.2019

Tel: 0737.323.777 | email: office@am-architecture.ro

Nr. Proiect: A171/2026

Faza: P.U.D.

**CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SPAȚII SERVICII LA PARTER, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+3E+ET.4-5 RETRASE, ÎMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARE INCINTĂ, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI**  
Municipiul București, sector 6, strada Sergent Alexandru Cutieru, nr. 34A, NC 224687

- (8) curățătorii chimice;
- (9) depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice – altele decât stațiile de alimentare cu carburanți;
- (10) dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- (11) se interzice realizarea unor mansarde false.

### CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

#### **Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):**

- (1) Pentru a fi construibile direct, în baza prezentului regulament, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
  1. În cazul clădirilor cu înălțimi sub P+4 niveluri:
    - a) Să aibă o suprafață minimă de 150,00 mp;
    - b) Să aibă un front la stradă de:
      - minim 8.00m în cazul construcțiilor înșiruite (2 calcane laterale);
      - minim 10.00m în cazul construcțiilor cuplate (un calcan lateral, o fațadă laterală);
      - minim 12.00m în cazul construcțiilor izolate (patru fațade).
  2. În cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000mp, cu un front la stradă de minim 30,00m;
- (2) Nu se acordă autorizație de construire pentru locuințe pe parcelele care nu sunt construibile conform prevederilor prezentului articol – aceeași prevedere se aplică parcelelor care devin neconstruibile prin apariție în urma unei împărțiri de teren (ieșire din indiviziune, înstrăinare, moștenire);
- (3) Pe parcelele neconstruibile conform prevederilor prezentului articol, Consiliul Local al Sectorului 6 poate decide autorizarea unor construcții cu condiția elaborării unui Plan urbanistic de detaliu și a unei ilustrări de arhitectură care să demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale prezentului regulament;
- (4) Cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulație și pentru zona de extindere:
  - a) În cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30m;
  - b) Pentru celelalte categorii de funcțiuni se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500mp și un front la stradă de minim 12m, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 18m în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități, vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;
  - c) În cazul parcelarului existent suprafața minimă a parcelei construibile este de 300 mp;
  - d) Terenul neconstruit dintre construcțiile existente pe care se poate realiza inserția unor clădiri se va reglementa printr-o documentație de urbanism însoțită de o ilustrare de arhitectură, prin care se va asigura coerența cadrului construit, respectarea distanțelor minime față de clădirile existente, evitarea blocării accesurilor carosabile și pietonale existente, conservarea arborilor existenți, cu respectarea legislației în vigoare.

#### **Amplasarea clădirilor față de aliniament:**

- (1) Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea dintre aliniamente, având lungimea de 12m pe străzile de categoria I-a și a II-a și de 6m pe cele de categoria a III-a;
- (2) Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanță de 6m cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor obligatoriu de menținut, situate pe limitele laterale ale parcelelor (rectificat conform Erata 1);



**CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SPAȚII SERVICII LA PARTER, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+3E+ET.4-5 RETRASE, ÎMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARE INCINTĂ, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI**  
Municipiul București, sector 6, strada Sergent Alexandru Cutieru, nr. 34A, NC 224687

- (3) În raport cu caracterul străzilor existente, clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate propuse a fi menținute datorită valorii lor arhitectural urbanistice sau de întrebuințare;
- (4) Retragerile sau ieșirile la nivelurile de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu condiția să se înscrie în tipologia și gabaritele construcțiilor existente pe strada respectivă, în condițiile păstrării unei distanțe de minim 4.50m față de nivelul terenului și avizării documentației de către Direcția Generală Arhitect Șef a Primăriei Sectorului 6;
- (5) În cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00m numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;
- (6) În cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de 5m (rectificat conform Erata 1);
- (7) Balcoanele și bovindourile pot depăși cu maxim 0.90m alinierea spre stradă;
- (8) Cornișele pot ieși din alinierea străzii cu maxim 1/10 din lărgimea străzii și fără a depăși 1.20m adâncime;
- (9) Amplasarea de garaje și funcțiuni tehnice în subteran este permisă pe întreaga suprafață a parcelei până la limita propusă pentru domeniul public cu condiția asigurării suprafețelor obligatorii de spații verzi cu un strat de pământ vegetal cu o grosime de minim 2.00m.

**Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:**

- (1) Clădirile care adăpostesc funcțiuni de interes general și locuințe ce alcătuiesc fronturi continue prin alipire la calcanele clădirilor învecinate, vor fi dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20m de la aliniament, după care se vor retrage puțin de una dintre limitele de proprietate putând ajunge astfel până la maxim 40m lungime;
- (2) Clădirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci când de cuplează cu o clădire posibil de realizat pe parcela alăturată sau se alipesc de calcanul unei clădiri alăturate protejate sau în stare bună și sunt îndeplinite următoarele condiții:
  - a) Parcela alăturată este liberă de construcții;
  - b) Peretele realizat pe limita de proprietate atunci când rămâne vizibil din domeniul public va fi tratat cu aceeași atenție și aceleași materiale de finisaj ca și celelalte fațade.
- (3) În cazul retragerii de la limita laterală de proprietate aceasta va fi de minim 3m pentru clădiri până la P+2 niveluri (rectificat conform Erata 1);
- (4) Pentru clădirile mai înalte de P+2 niveluri, retragerea va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă/atic (adăugat conform Erata 1);
- (5) Se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică dispusă izolat sau față de o biserică ortodoxă; în acest caz se admite o retragere față de limita respectivă a parcelei de minim 4m;
- (6) Distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10m;
- (7) Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurate la cornișă, dar nu mai puțin de 5m;
- (8) Se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia;
- (9) Balcoanele și/sau bovindourile de fațadă, deasupra străzii, trebuie retrase cu 1m de la limita laterală de proprietate – ele pot fi prelungite până la limita de proprietate, cu acordul notarial al proprietarilor imobilului învecinat, în acest caz, balcoanele trebuie să de încadreze în aceeași linie orizontală;



**CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SPAȚII SERVICII LA PARTER, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+3E+ET.4-5 RETRASE, ÎMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARE INCINTĂ, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI**  
Municipiul București, sector 6, strada Sergent Alexandru Cutieru, nr. 34A, NC 224687

- (10) Pe străzile cu distanța dintre alinierea fațadelor sub 10m se admit balcoane sau bovindouri pe fațadele spre stradă, numai când depășesc alinierea fațadelor cu cel mult 0.30m;
- (11) Proiecția balcoanelor și bovindourilor pe fațada respectivă nu trebuie să depășească 1/3 din suprafața acesteia – suprafața fațadei se consideră socotind lungimea totală a fațadei proprietății și înălțimea maximă reglementată pe strada respectivă;
- (12) Se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona mixtă, cu alte funcțiuni decât locuințe, care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale, situate la mai puțin de 10m să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90m de la pardoseala încăperilor.

**Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:**

- (1) Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte;
- (2) distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală;
- (3) în cazul adăugării unui corp nou la o clădire existentă, noua construcție nu va ascunde elemente de arhitectură veche, de interes arheologic sau estetic, înscrise în lista CMI sau descoperite în timpul lucrărilor – se va urmări dimpotrivă, punerea lor în valoare.

**Circulații și accesuri:**

- (1) parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate – caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, în cazul parcelelor cu lățimea accesului carosabil mai mică de 4m, este obligatorie obținerea avizului ISU a Municipiului București (rectificat conform Erata 1);
- (2) în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printrun pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.00 metri;
- (3) numărul și configurația accesurilor se va încadra în prevederile Anexei nr. 4 a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996;
- (4) se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- (5) în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

**Staționarea autovehiculelor:**

- (1) staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- (2) în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare întrun parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;
- (3) se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate;
- (4) calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu "Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane" (indivativ P132-93), a Normativului pentru proiectarea, execuția și exploatarea parcajelor etajate pentru autoturisme (indicativ NP 24-97), Anexa nr. 5 a Regulamentului General de



CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SPAȚII SERVICII LA PARTER, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+3E+ET.4-5 RETRASE, ÎMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARE INCINTĂ, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI  
Municipiul București, sector 6, strada Sergent Alexandru Cutieru, nr. 34A, NC 224687

Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996 și conform cu Anexa 1 la HCGMB nr. 66 / 06.04.2006 Norme privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație pe teritoriul Municipiului București;

- (5) normele indicate anterior sunt aplicabile pentru orice clădire nouă sau extindere a suprafeței utile pentru o clădire existentă. În cazul schimbării funcțiunii unei clădiri existente numărul minim de locuri de parcare va fi corespunzător noii funcțiuni.

### Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:

- (1) 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 străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;

Lățimea străzii între aliniamente(metri) / profile standard actuale	Înălțimea maximă admisă (metri)	Număr niveluri convenționale (3.0 metri)	Număr niveluri suplimentare admise *): (A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45 ° la acesta (B) în planul fațadei la clădirile de colț pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase (A)
Sub 9 metri	7 - 10	P+1+M, P+2	(A) - 1 nivel; (B) - 1 nivel
9,01 – 11,00 Carosabil - 7 m. + trotuare 2x1,5 m. =10 metri (categoria III)	11	P+2 +M	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel

11,01 – 13,00 Carosabil 7 m. + trotuare 2x 3m =13 metri (categoria III)	13	P+3	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
13,01 – 16,00	16	P+4	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
16,01 – 19,00	19	P+5	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
19,01 – 22,00 Carosabil – 14 m. + trotuare 2x4m = 22 m. (categoria II)	22	P+6	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
22,01 – 25,00	25	P+7	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
25,01 – 27,00 Carosabil – 14 m. + trotuare 2x6m = 26 m. (categoria II)	27	P+8	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
27,01 – 30,0	30	P+9	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
30,1 – 33,00 Carosabil – 21 m. + trotuare 2x6m = 33 m. (categoria I)	33	P+10	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
33,01 – 36,00	36	P+11	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
36,01 – 39,00	39	P+12	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
39,01 – 42,00	42	P+13	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
42,01- 45,00 și peste Carosabil – 28 m. + trotuare 2x8m = 44 m.	45	P+14	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri

\*) în toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.

- (2) În cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50m dacă strada are 6 sau 4 fire de circulație și pe o lungime de 25m dacă strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de 2 niveluri, racordarea se va face în trepte atunci când noua construcție depășește ca înălțime construcția alăturată propusă a fi menținută, este obligatoriu ca volumul care se înalță să fie retras de la limita de proprietate pentru a fi tratat ca fațadă conform Codului Civil. Pentru construcțiile cuplate la calcanul unei



**CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SPAȚII SERVICII LA PARTER, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+3E+ET.4-5 RETRASE, ÎMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARE INCINTĂ, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI**  
Municipiul București, sector 6, strada Sergent Alexandru Cutieru, nr. 34A, NC 224687

clădiri existente, este obligatorie preluarea "amprenteii" calcanului acesteia în zona vizibilă din domeniul public;

- (3) Motivele de decorațiune ale acoperișului, lucarne, etc. trebuie să fie înscrise într-un gabarit paralel cu acela al părții superioare a clădirii, situat la 1.5m depărtare de acesta;
- (4) Se admit accente înalte peste 45m în localizările precizate pe Planul de reglementări urbanistice, zonificare funcțională, căi de comunicație, interdicții de construire;
- (5) pentru clădirile foarte înalte (peste 45 metri) se va prezenta prin P.U.Z. justificarea configurației de ansamblu ținându-se seama de modul de percepere de pe principalele trasee de circulație, de pe splaiuri și de pe cornișele Dâmboviței;

#### **Aspectul exterior al clădirilor:**

- (1) aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate;
- (2) aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță";
- (3) se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleași clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile înalte;
- (4) se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile înalte;
- (5) orice construcție nouă sau modificare a uneia existente trebuie să se înscrie armonios în zonă, fiind posibilă și armonia prin contrast. În acest sens, la solicitarea Direcției Generale Arhitect Șef a Primăriei Sectorului 6, proiectele pentru autorizare pot fi avizate de către Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajarea Teritoriului;
- (6) sunt interzise imitațiile de materiale ca: piatra falsă, cărămida falsă, lemn fals, folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și materiale de construcție precare (de tip azbociment, tablă ondulată, plastic ondulat, etc.);
- (7) se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare sau acoperirea cu firme a parapetului ferestrelor de la primul nivel;
- (8) pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

#### **Condiții de echipare edilitară:**

- (1) Apa potabilă – orice construcție nouă de locuit și orice local putând servi pentru muncă, odihnă sau agrement, trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile sau să-și aibă asigurată necesarul din sursă proprie, cu avizul Direcției de Sănătate Publică București;
- (2) Canalizare menajeră – racordarea la rețeaua de canalizare este obligatorie pentru orice construcție sau instalație nouă;
- (3) Canalizare pluvială – amenajările pe orice teren trebuie astfel realizate încât să permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua publică colectoare a acestora – racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- (4) Rețele electrice, telefonice și CATV – cablurile de alimentare energie electrică destinată consumului particular, ca și iluminatului public, de asemenea, și rețelele de telecomunicații trebuie introduse în subteran – în caz de imposibilitate tehnică și numai atunci, pot fi dispuse astfel încât să urmărească liniile de cornișă ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbră ale acoperișurilor; bransamentele, pe cât posibil trebuie ascunse; în caz de imposibilitate tehnică majoră, ele trebuie plasate la extremitățile fațadelor și vopsite în tonul fațadelor pe care se aplică;



CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SPAȚII SERVICII LA PARTER, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+3E+ET.4-5 RETRASE, ÎMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARE INCINTĂ, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI  
Municipiul București, sector 6, strada Sergent Alexandru Cutieru, nr. 34A, NC 224687

- (5) Gaze – toate conductele în afara imobilelor vor fi amplasate subteran;
- (6) Salubritate – orice clădire de locuit (locuințe individuale și/sau colective) precum și orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihnă sau recreere, trebuie să fie prevăzute cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere.

**Spații plantate:**

- (1) Spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp;
- (2) În cazul tăierii unui arbore se vor planta în compensare alți 10 arbori pe terenul propriu, iar în cazul în care nu există această posibilitate, plantarea se va executa pe o suprafață de teren indicată de către Administrația Lacuri, Parcuri și Agreement București sau de Primăria Sectorului 6;
- (3) Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din proximitate;
- (4) Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri, circulații pietonale, terase, etc;
- (5) Se recomandă înverzirea teraselor neutilizabile ale clădirilor cu înălțime mai mică de P+2 niveluri în proporție de 70%;
- (6) Parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1.20m înălțime;
- (7) Spațiile libere din fața construcțiilor în front continuu vor fi tratate în mod obligatoriu în continuitate cu spațiul public chiar atunci când frontul este retras de la aliniament și nu poate fi utilizat pentru amenajarea de locuri de parcare decât dacă retragerea este mai mare de 11m și există o bandă de cel puțin 5m paralelă cu fațada, este tratată ca spațiu liber circulației pietonale sau spațiu plantat;
- (8) Spațiul dintre aliniament (limita de proprietate și domeniul public) și alinierea principală a clădirilor va fi tratat în mod obligatoriu ca spațiu verde sau spațiu liber circulației pietonale;
- (9) În grădinile de fațade ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
- (10) În zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare, iar în zonele de versanți ale cornișelor Dâmboviței se recomandă speciile care prin tipul de rădăcini contribuie la stabilizarea pantelor;
- (11) Realizarea unei construcții noi va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 20% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului;
- (12) Realizarea unei construcții noi pe suprafețe mai mari de 1000mp 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 sol, iar restul va avea sigurată o grosime a solului de 2m, care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate.

**Împrejmuiri:**

- (1) Împrejmuirile spre stradă sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o înălțime de maxim 2m și un soclu opac de 0.60m;
- (2) 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;
- (3) Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.;
- (4) se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de 2,00 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de minim 2,50 metri;



**S.C. AM ARCHITECTURE STUDIO S.R.L.**

CUI RO 40994111 Nr. Inreg. J21/340/16.04.2019

Tel: 0737.323.777 | email: office@am-architecture.ro

Nr. Proiect: A171/2026

Faza: P.U.D.

**CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SPAȚII SERVICII LA PARTER, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+3E+ET.4-5 RETRASE, ÎMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARE INCINTĂ, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI**  
Municipiul București, sector 6, strada Sergent Alexandru Cutieru, nr. 34A, NC 224687

(5) Împrejmuirile limitelor laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de 2.50m.

#### POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

##### **Procent maxim de ocupare a terenului:**

P.O.T. maxim 70%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje, etc. Pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

##### **Coefficient maxim de utilizare a terenului:**

C.U.T. maxim: 3.0 mp. ADC / mp. teren

## CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Parcela studiată face parte din intravilanul municipiului București, conform planșei de încadrare în teritoriu și a documentației cadastrale anexate prezentei documentații.

În partea de nord imobilul se învecinează cu strada Sergent Alexandru Cutieru, iar pe celelalte laturi cu alte proprietăți private având funcțiune de locuire.

### 2.2 SITUATIA JURIDICA

Terenul având număr cadastral 224687 este proprietatea persoanei juridice S.C. IMOZONE DEVELOPMENT S.R.L. conform Extrasului de carte funciară de informare și Contractului de Vânzare Cumpărare nr. 1810 din 22.07.2025 încheiat la B.N.P. Andreea Dana Rădulescu.

Imobilul este înscris în Cartea funciară nr. 224687, cu Încheierea nr. 75880 / 23.07.2025.

Terenul nu este cuprins în Lista Monumentelor Istorice actualizată în anul 2015 și nu se află în zona de protecție a vreunui monument.

### 2.3 CIRCULAȚIA

Parcela are acces direct din latura nordică, din drumul de acces - strada Sergent Alexandru Cutieru.

Accesul pietonal și cel carosabil se realizează din accesul existent la strada Sergent Alexandru Cutieru, drum cu un profil stradal de 11 m din care 7.0 m parte carosabilă (3.5m pe fiecare sens), 1.90 m pietonal pe o parte și 2.60 m pietonal pe cealaltă parte – variind în funcție de proprietățile ce delimitează strada.

### 2.4 OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată:

Folosința actuală a terenurilor din zona este de locuire.

Gradul de ocupare al zonei cu fond construit:

Terenul este liber de construcții – acestea au fost desființate în baza Autorizației de desființare nr. 331 din 16.09.2025 emisă de către Primăria Sector 6 București.

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG București aprobat, amplasamentul se află în subzona M2 - subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele învecinate

Nu este cazul.



**S.C. AM ARCHITECTURE STUDIO S.R.L.**

CUI RO 40994111 Nr. Inreg. J21/340/16.04.2019

Tel: 0737.323.777 | email: office@am-architecture.ro

Nr. Proiect: A171/2026

Faza: P.U.D.

CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SPAȚII SERVICII LA PARTER, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+3E+ET.4-5 RETRASE, ÎMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARE INCINTĂ, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI  
Municipiul București, sector 6, strada Sergent Alexandru Cutieru, nr. 34A, NC 224687

## 2.5 ECHIPARE EDILITARĂ

### 1. Căi de comunicație

Parcela are acces direct din latura nordică, din drumul de acces - strada Sergent Alexandru Cutieru.

Accesul pietonal și cel carosabil se vor realiza din accesul existent la strada Sergent Alexandru Cutieru, drum cu un profil stradal de 11 m din care 7.0 m parte carosabilă (3.5m pe fiecare sens), 1.90 m pietonal pe o parte și 2.60 m pietonal pe cealaltă parte – variind în funcție de proprietățile ce delimitează strada.

### 2. Alimentare cu apă și canalizare – situația existentă

În zonă există conducte edilitare de alimentare cu apă și canalizare.

În acest sens se va obține avizul din partea APA NOVA BUCUREȘTI S.A.

### 3. Alimentarea cu gaze naturale

În zonă există conducte edilitare de alimentare cu gaze naturale.

În acest sens se va obține avizul din partea Distrigaz Sud Rețele.

### 4. Alimentarea cu energie electrică

În zonă există o rețea de electricitate și post Trafo.

În acest sens se va obține avizul din partea REȚELE ELECTRICE ROMANIA S.A.

### 5. Telefonizare

Există rețele de telefonie în zonă.

În acest sens se va obține avizul din partea ORANGE ROMANIA S.A.

## 2.5. Probleme de mediu

### Relația cadrulul natural – cadrul construit

Terenurile încadrate în zona de studiu au categoria de folosință de terenuri destinate locuirii și serviciilor.

În acest moment și în viitorul apropiat, necesitatea de a se asigura terenuri pregătite pentru o dezvoltare coerentă de zone de locuire și funcțiuni complementare este în continuă creștere.

Se va asigura în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor plantate.

## CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Parcela studiată face parte dintr-o zonă mixtă. Sunt admise funcțiuni complementare locuirii, precum spații comerciale și de prestări servicii, dacă nu produc riscuri pentru sănătate și disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante.

### 3.2. Prevederi ale PUG

În conformitate cu reglementările „PUG – Municipiul București” – aprobat prin H.C.G.M.B. 269/2000, lotul în speță face parte din Unitatea Teritorială de Referință M2.

**M2** - subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte.



**S.C. AM ARCHITECTURE STUDIO S.R.L.**

CUI RO 40994111 Nr. Inreg. J21/340/16.04.2019

Tel: 0737.323.777 | email: office@am-architecture.ro

Nr. Proiect: A171/2026

Faza: P.U.D.

**CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SPAȚII SERVICII LA PARTER, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+3E+ET.4-5 RETRASE, ÎMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARE INCINTĂ, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI**  
Municipiul București, sector 6, strada Sergent Alexandru Cutieru, nr. 34A, NC 224687

P.O.T. maxim 70%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje, etc. Pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

C.U.T. maxim: 3.0 mp. ADC / mp. teren

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

Este obligatorie rezervarea unei suprafețe suficiente de spații plantate, de minim 20% din suprafața terenului.

### 3.4. Modernizarea circulației

Accesul pe terenul luat în studiu se va face de pe strada Sergent Alexandru Cutieru. Profilul stradal rămâne neschimbat.

Parcarea autovehiculelor se va face în cadrul incintei proprii. Retragerea construcției față de aliniament permite amplasarea în incinta imobilului a trei locuri de parcare (perpendicularare pe strada Alexandru Cutieru) pentru trei autoturisme. Două alte locuri de parcare sunt amplasate unul în spatele celuilalt, iar alte 5 locuri sunt amplasate paralel cu calea de acces în incintă. În total sunt 10 locuri de parcare ce deservește 5 unități locative și un spațiu de servicii de la parter. Toate cele 10 locuri de parcare sunt amenajate în interiorul limitelor de proprietate, iar minim 2 sunt destinate persoanelor cu dizabilități.

Minim 4 locuri de parcare pot fi servite de stații de alimentare pentru mașinile electrice.

### 3.5. Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Funcțiunea de locuințe colective și servicii la parter solicitată în această situație este compatibilă funcțiunilor adiacente în această zonă, aceasta neputând aduce prejudicii construcțiilor și funcțiunilor învecinate.

#### **Reglementări propuse privind caracteristicile tehnice ale parcelei:**

Beneficiarul solicită construirea unui imobil de locuințe colective și servicii la parter, cu regim de înălțime P+3E+4-5Er, pe terenul amplasat în strada Serg. Alexandru Cutieru, nr. 34A, sector 6, București.

Terenul are formă de patrulater (trapez) având următoarele vecinătăți și dimensiuni ale laturilor:

- Nord: domeniu public str. Sg. Alexandru Cutieru – lungime latură 13.15m;
- Est: proprietate privată NC 239144 – lungime latura 80.02 m;
- Sud: proprietate privată NC 241339 – lungime latură 2.26 m;
- Vest:
  - proprietate privată NC 246710 – lungime latură 30.6 m;
  - proprietate privată nr. 5A din str. Moise Constantin – lungime latură 14.98;
  - proprietate privată NC 210069 – lungime latură 30.88m.

În conformitate cu prevederile regulamentului local de urbanism, Certificatului de Urbanism și prevederilor Codului Civil, conform planului de situație anexat, construcția propusă se va amplasa pe teren cu următoarele retrageri minime măsurate de la limita de proprietate:

- Nord: domeniu public str. Sg. Alexandru Cutieru – retragere de 5.00m și preluare aliniament clădire vecină pe latura de vest, alipită la calcan;
- Est: proprietate privată NC 239144 – retragere de minim 3.00m;
- Sud: proprietate privată NC 241339 – retragere de minim 50m;
- Vest: proprietate privată NC 246710 – retragere 0, alipire la calcanul existent pe toată lungimea acestuia, apoi retragere de min. 3.00m;



**CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SPAȚII SERVICII LA PARTER, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+3E+ET.4-5 RETRASE, ÎMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARE INCINTĂ, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI**  
Municipiul București, sector 6, strada Sergent Alexandru Cutieru, nr. 34A, NC 224687

Cota +0.00m este cota de călcare la nivelul finisajului parter, poziționată la 15cm deasupra cotei terenului natural/amenajat.

Scurgerea apelor pluviale se va rezolva în incinta imobilului.

#### **Indicatori urbanistici și bilanț teritorial:**

<i>Indici urbanistici</i>	<i>Situație propusă</i>
<b>S teren</b>	610 mp
<b>Funcțiune</b>	Intravilan – curți construcții
<b>Regim de înălțime</b>	P+3E+4-5E retras / P+5E
<b>S construită parter (la sol)</b>	427 m <sup>2</sup>
<b>S desfășurată totală</b>	1830 m <sup>2</sup>
<b>H maxim</b>	+22 m (raportată la CTA)
<b>P.O.T.</b>	70%
<b>C.U.T. (ADC / mp)</b>	3.0

#### **Principalii indicatori ai construcției proiectate:**

- Categoria **C** de importanță (conf. HG 766/97);
- Clasa **II** de importanță (conf. P100/2013);
- Nivel **II** de stabilitate la foc (conf. Normativ P118-1/2025);
- Risc **MIC** de incendiu al clădirii (conf. Normativ P118-1/2025).

#### **BILANT TERITORIAL:**

<b>PROPOS</b>	<b>Suprafață</b>	<b>Procent</b>
Fond construit	427 mp	70 %
Circulații pietonale și accesuri	61 mp	10%
Spații verzi	122 mp	20 %
Teren liber neamenajat	- mp	-%
<b>Teren studiat</b>	<b>610 mp</b>	<b>100,00 %</b>

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Construcția propusă va fi racordată la rețelele edilitare din zonă.

### 3.7. Protecția mediului

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate al problematicei mediului.

Raportul mediu natural – mediu antropoc trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă.

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.



**S.C. AM ARCHITECTURE STUDIO S.R.L.**

CUI RO 40994111 Nr. Inreg. J21/340/16.04.2019

Tel: 0737.323.777 | email: office@am-architecture.ro

Nr. Proiect: A171/2026

Faza: P.U.D.

**CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SPAȚII SERVICII LA PARTER, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+3E+ET.4-5 RETRASE, ÎMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARE INCINTĂ, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI**  
Municipiul București, sector 6, strada Sergent Alexandru Cutieru, nr. 34A, NC 224687

### 3.8 Analiza fondului construit existent, caracterul zonei, aspectul arhitectural - urbanistic

Din punct de vedere funcțional, zona are un caracter preponderent rezidențial. Caracterul funcțional dominant conturează contextul urbanistic și arhitectura spațiului neconstruit. Fiind constituită succesiv, zona prezintă stiluri arhitecturale variate, rezultând un caracter eterogen și disfuncționalități punctuale.

Se remarcă o zonă neomogenă ca nivel de înălțime. Înălțimile variază de la P la P+11E. În imediata vecinătate, alipită la calcan pe latura de vest se află o clădire S+P+4E+5-6Er cu funcțiunea de locuințe colective.

Densitatea fondului construit este foarte mare, fapt datorat amplasamentului din zona Plaza.

### 3.9 Destinația clădirilor

Prin Certificatul de urbanism nr. 1331/136C din 22.12.2025 emis de către Primăria Sectorului 6 a Municipiului București beneficiarul solicită construire imobil cu funcțiunea de locuințe colective și spații servicii la parter, cu regim de înălțime P+3E+ET.4-5 retrase, împrejmuire teren, amenajare incintă, racorduri și branșamente utilități și organizare executare lucrări.

### 3.10 Proprietatea asupra terenurilor

Terenul în suprafață de 610 mp conform măsurătorilor (611 mp conform actelor de proprietate și extrasului de carte funciară de informare), amplasat în București, sector 6, strada Sergent Alexandru Cutieru, nr. 34A este proprietatea persoanei juridice S.C. IMOZONE DEVELOPMENT S.R.L. conform Extrasului de carte funciară de informare și Contractului de Vânzare Cumpărare nr. 1810 din 22.07.2025 încheiat la B.N.P. Andreea Dana Rădulescu. Imobilul este înscris în Cartea funciară nr. 224687, cu Încheierea nr. 75880 / 23.07.2025.

Toate terenurile vecine sunt terenuri aparținând persoanelor fizice și juridice private.

## CAPITOLUL 4 - CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Conform intențiilor conturate prin lotizările și funcțiunile deja aprobate în vecinătatea terenului studiat, funcțiunea de locuire se încadrează funcțional în zonă.

Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de extinderea infrastructurii tehnico-edilitare.

Beneficiarul va fi obligat să solicite avize regiilor deținătoare de utilități și să respecte condițiile impuse de acestea pentru realizarea proiectelor tehnice de specialitate.

Întocmit,  
arh. Anamaria Gabriela Manea





# SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1331/136C din 22.12.2025

**ÎN SCOPUL:** construire imobil cu funcțiunea de locuințe colective și spații servicii la parter, cu regim de înălțime P+3E+Et. 4-5 retrase, împrejmuire teren, amenajare incintă, racorduri și bransamente utilități și organizare executare lucrări.

Ca urmare a Cererii adresate de \_\_\_\_\_ **reprezentat de** \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, cu domiciliul / sediul în județul \_\_\_\_\_, municipiul / orașul / comuna **București**, satul / sectorul **5**, cod poștal \_\_\_\_\_, aleea \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_, bloc \_\_\_\_\_, scara \_\_\_\_\_, etaj \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, telefon / fax \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_, înregistrată la nr. **61567** din **22.07.2025**,

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul **București**, sectorul **6**, cod poștal \_\_\_\_\_, str. **Alexandru I. Cutieru, sergent** nr. **34A**, 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-cumpărare autenticat de notarul public \_\_\_\_\_ sub nr. 2778/17.12.2012 și a Extrasului de Carte funciară nr. 69631/09.07.2025, \_\_\_\_\_ deține imobilul construcții: locuință, parter - număr cadastral 224687-C7, locuință parter - număr cadastral 224687-C8, magazie - număr cadastral 224687-C9, locuință parter - număr cadastral 224687-C10 și teren în suprafață de 611 mp - suprafața măsurată de 610 mp, număr cadastral 224687) situat în str. Alexandru I. Cutieru, sergent nr. 34A. Imobilul a fost întabulat în Cartea funciară nr. 224687 cu Încheierile nr. 44544/18.12.2012 (convenție), nr. 32787/27.03.2025 (notare promisiune de înstrăinare cu termen de încheiere a contractului în formă autentică cel mai târziu la data de 26.06.2025 în favoarea S.C. IMOZONE DEVELOPMENT S.R.L.) și nr. 69631/09.07.2025 (construire).

Accesul la imobil se realizează din artera de circulație str. Alexandru I. Cutieru, sergent - face parte din categoria domeniu public al municipiului București administrat de A.D.P. D.U Sector 6.

#### 2. REGIMUL ECONOMIC

**Existent:** construcții și teren în suprafață de 611 mp - suprafața măsurată de 610 mp.

**Se solicită:** construire imobil cu funcțiunea de locuințe colective și spații servicii la parter, cu regim de înălțime P+3E+Et. 4-5 retrase, împrejmuire teren, amenajare incintă, racorduri și bransamente utilități și organizare executare lucrări.

**Destinația:** conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, imobilul se află situat în zona **M2** - subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri, cu accente înalte. **P.O.T.** maxim = 70%, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje etc; **C.U.T.** maxim = 3,0 mp ADC/mp teren.

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 situat parțial în zona de protecție a infrastructurii feroviare publice.**

Se permite construirea unui imobil cu funcțiunea de locuințe colective și spații servicii la parter, amenajare incintă cu spații verzi, alei auto și pietonale, în baza elaborării și aprobării unui **Plan urbanistic de detaliu (P.U.D.)** 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, accesele auto și pietonale, conformarea arhitectural - volumetrică, conformarea spațiilor publice. **P.O.T.** maxim = 70%, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje etc; **C.U.T.** maxim = 3,0 mp ADC/mp teren.

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 poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire.

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

Realizarea unei construcții noi va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 20% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului și de respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 304/2009 privind aprobarea Normelor de protecție a spațiilor verzi pe teritoriul municipiului București.

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.

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 împrejurimilor; gardurile spre limitele laterale și posterioare vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri.

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

**Notă (1): Conform Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare Art. 11, alin. (7) Se pot executa fără autorizație de construire:**

e) lucrări de bransamente și racorduri executate pe domeniul public la infrastructura tehnico-edilitară existentă în zonă, cu acordul/autorizația administratorului drumului.

**Notă (2): 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 emitere 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 emitere 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 ÎNȘOȚITĂ 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; acordul proprietarilor clădirii cu care se cuplează la calcan, în formă autentică, numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acesteia;

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 - C.M. Termoenergetica București S.A.

gaze naturale - S.C. Distrigaz Sud Rețele S.R.L.

telefonizare - S.C. Orange România S.A.

salubritate - operator autorizat

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 de însorire;  studiu geotehnic;  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.**

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,

DEMIREL SPIRIDON

11.08.2025

ARHITECT SEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

Director gen. adj.: arh. Mihail Munteanu

Șef serviciu: ing. Adriana Gheorghe

Întocmit - 2 ex.: cons. Maria Botea

Achitat taxa de 14,00 lei, conform O.P. nr. 7335 din 21.07.2025

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 13.08.2026

Nr. înreg. **61567** din **22.07.2025**

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.

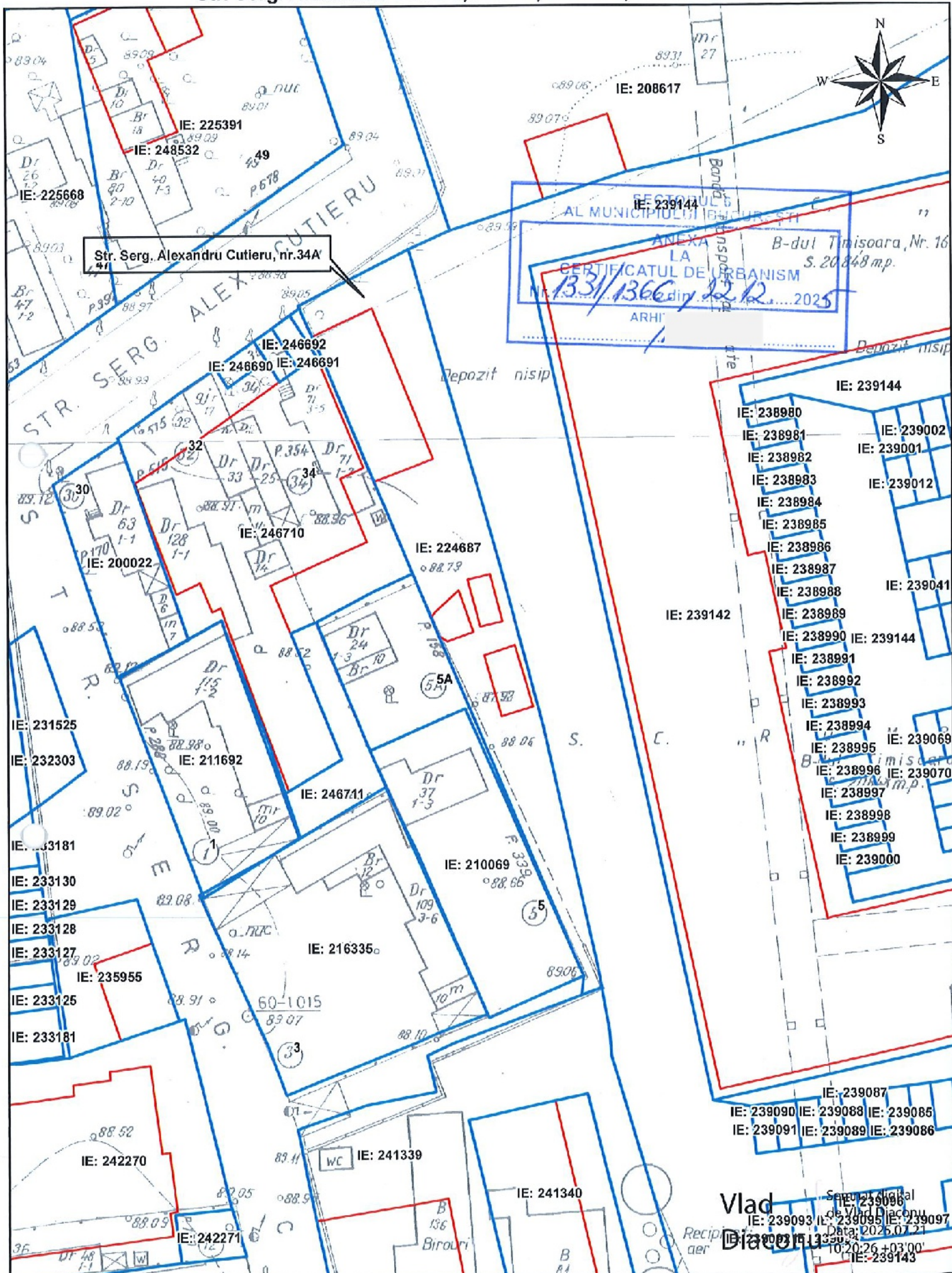
ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității: \_\_\_\_\_  
Achitat taxa de \_\_\_\_\_ lei, conform O.P./Chitanței nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_  
Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ direct / prin poștă.

Nr. înreg. 61567 din 22.07.2025



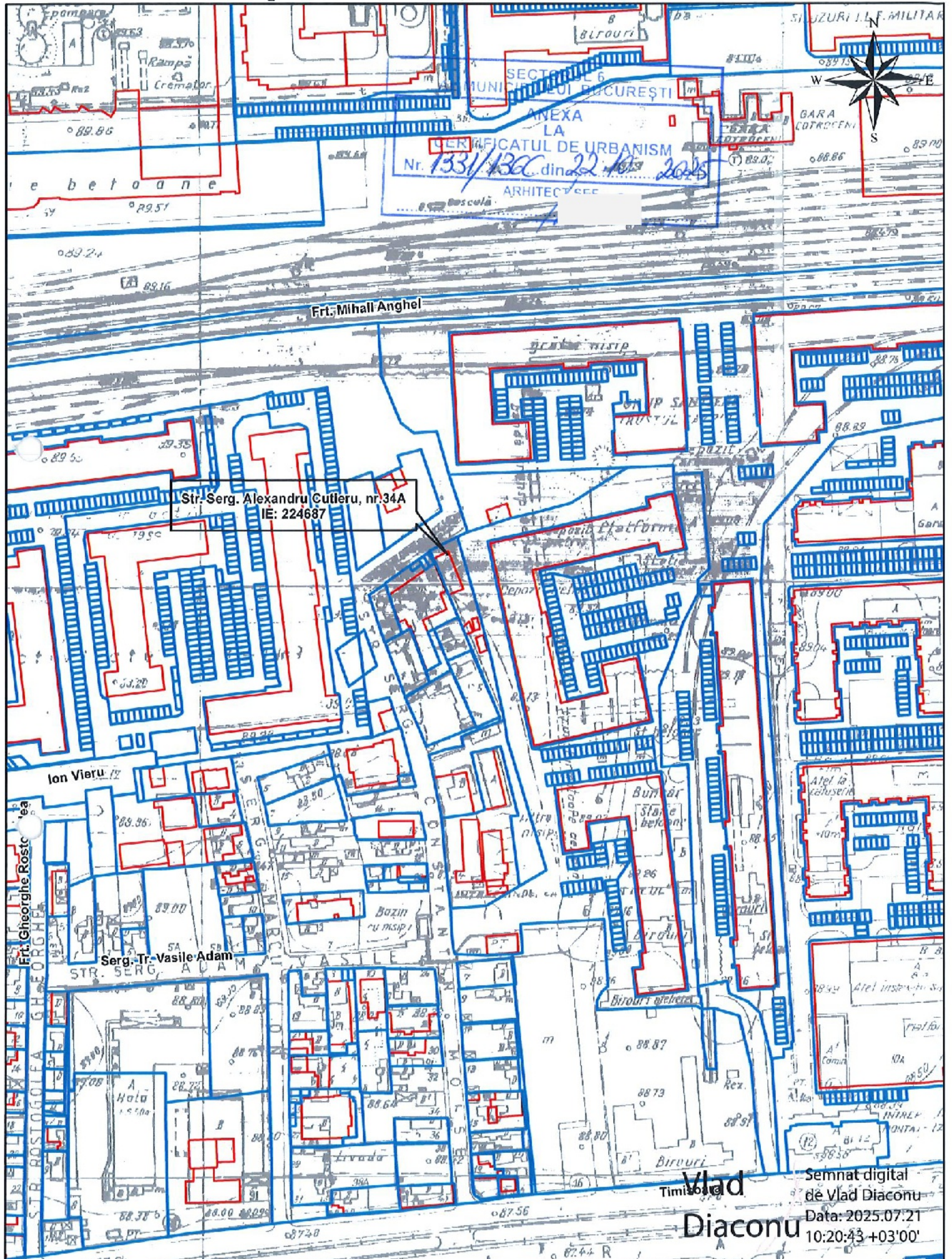
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat in  
Str. Serg. Alexandru Cutieru, nr.34A, sector 6, Bucuresti.



-- Documentatii cadastrale avizate  
 -- Constructii inregistrate in sistemul integrat de cadastru si carte funciara

OCPI Bucuresti, B-dul Expozitiei, nr.1A, sector 1, Bucuresti.  
 Data: 21.07.2025  
 Intocmit: Diaconu Vlad

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:2000 aferent imobilului situat in  
Str. Serg. Alexandru Cutieru, nr.34A, sector 6, Bucuresti.



Str. Serg. Alexandru Cutieru, nr.34A  
IE: 224687

Semnat digital  
de Vlad Diaconu  
Data: 2025.07.21  
10:20:43 +03'00'

- Documentatii cadastrale avizate
- Constructii inregistrate in sistemul integrat de cadastru si carte funciara