

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi lateri D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	327478.143	582527.205	45.700
2	327439.694	582502.503	14.269
3	327433.989	582489.424	0.262
4	327433.884	582489.184	2.886
5	327431.000	582489.084	0.946
6	327430.655	582489.039	2.003
7	327428.052	582489.066	2.356
8	327425.711	582488.803	3.411
9	327422.300	582488.812	0.046
10	327422.300	582488.766	4.613
11	327417.697	582488.713	0.274
12	327417.695	582488.986	1.599
13	327416.101		5.563
14	327415.718	582484.606	0.245
15	327415.474	582484.591	2.784
16	327415.368	582497.373	6.714
17	327414.852	582506.072	7.334
18	327422.162	582506.665	2.922
19	327422.242	582503.744	2.389
20	327424.628	582503.869	3.769
21	327424.430	582507.633	0.301
22	327424.731	582507.645	23.615
23	327423.153	582531.208	18.829
24	327441.951	582532.291	9.978
25	327441.163	582522.345	2.961
26	327443.897	582521.182	22.751
27	327463.394	582532.907	2.110
28	327462.674	582534.890	7.247
29	327469.829	582536.043	12.134

S(1)=1335mp P=212.037m

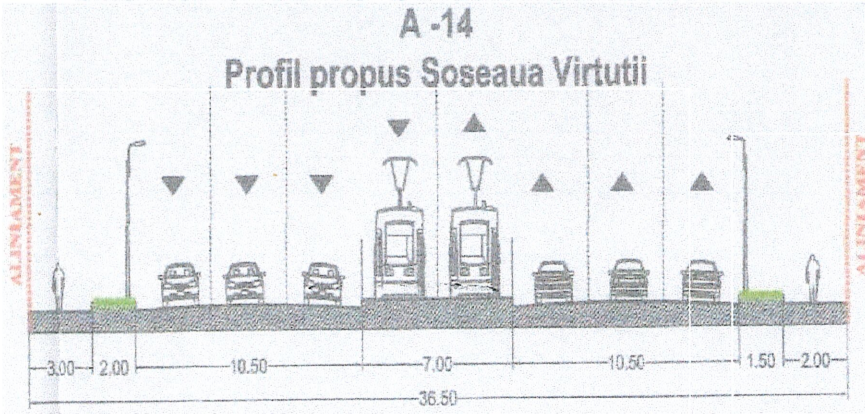
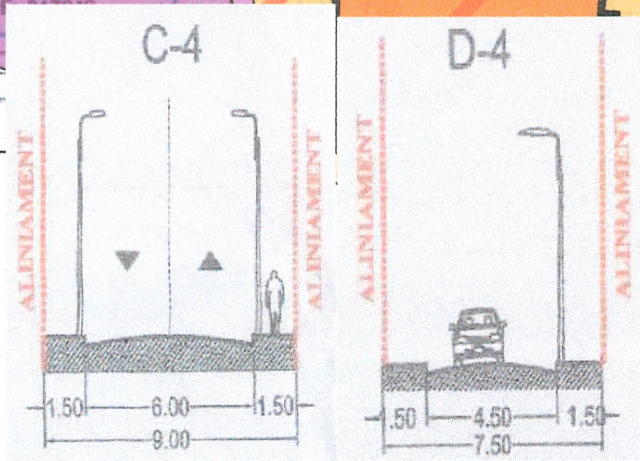
**LEGENDA:**

- circulatii stradale
- circulatii pietonale
- circulatii stradale interioare
- spatii verzi sol natural
- spatii verzi jardiniere
- L3a subzona locuinte colective medii P+3 - P+4
- M2 subzona mixta P+14
- imobile Parter
- imobile P+1E
- imobile P+8E
- imobile P+7E - P+8E
- construibil parter
- construibil supanta
- construibil etaje 1-2
- construibil etaj 3
- construibil etaje 4-7
- construibil etaj tehnic

— limite PUD in curs de aprobare  
 - - - limita teren ce a generat PUD

**REGLEMENTARI PROPUSE PUD:**  
 UTR - M2 - 1459 mp  
 SUBZONA MIXTA P+14

SC pr - 520 mp  
 SD pr - 4377mp  
 POT max pr - 36 %  
 CUT max pr - 3  
 RGH max - 2S+P+7E+Et  
 H max - 36,5 m  
 Spatii verzi - 30,64% (20,36% sol natural)  
 functiune propusa - birouri

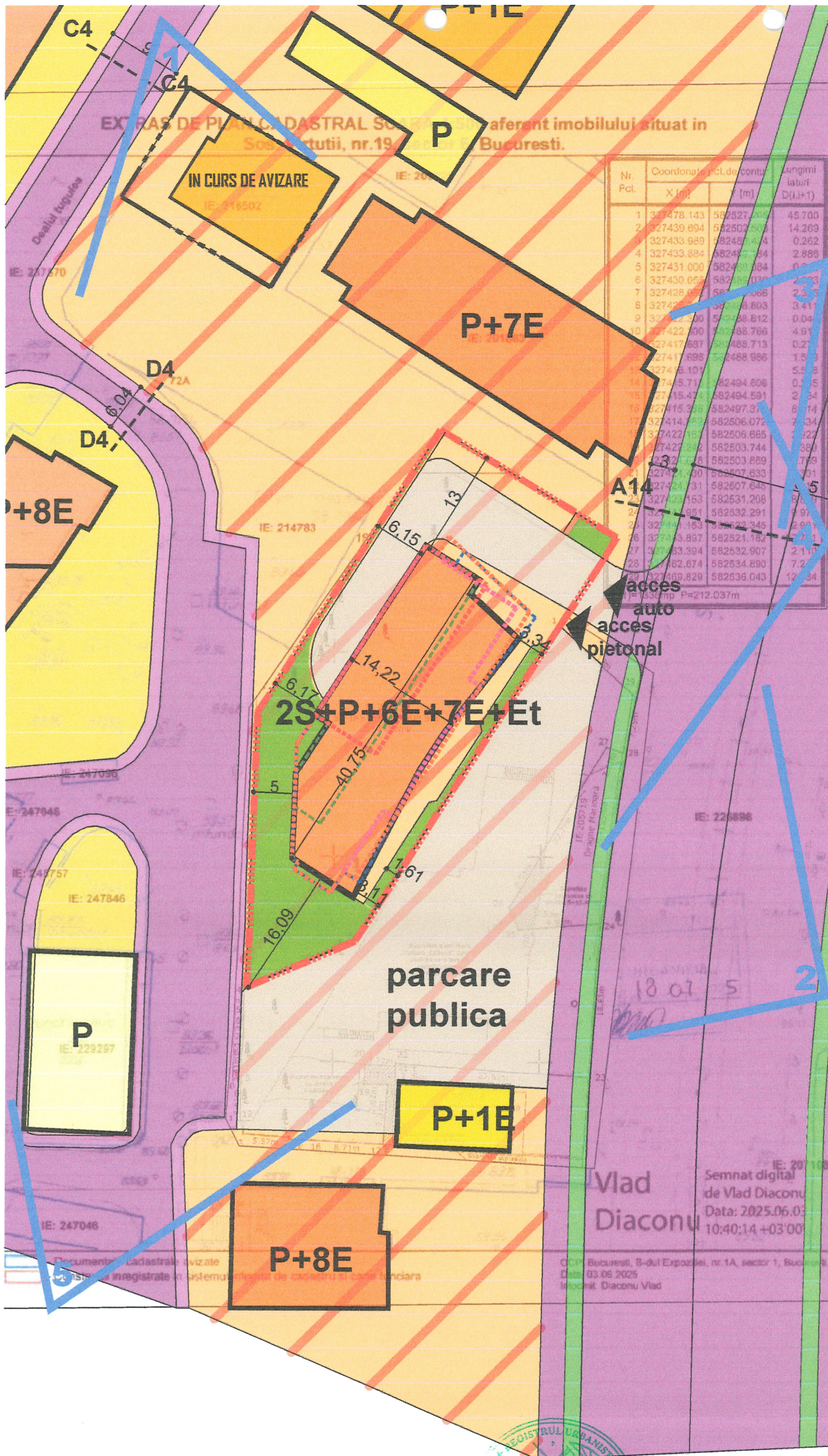


	preveden din documentatia de urbanism de nivel superior in vigoare	existent	propus	TOTAL existent-propus
suprafata construita la sol SC	-	0	520	520
suprafata destinata SD	-	0	4377	4377
POT	60	0	36	36
CUT	2.5	0	3	3
Rh maxim	P+14	0	2S+P+7E+Et	2S+P+7E+Et
H cornisa / atic	45	0	33	33
H max	45	0	36,5	36,5
Spatii verzi pe sol natural %	20	0	20,36	20,36
Suprafata total spatii verzi %	20	0	30,64	30,64
Suprafata total spatii verzi mp	-	0	447	447

PROIECTANT ARHITECTURA S.C. ARCHITECTURE CONCEPT M.H.S.R.L.		TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNEA BIROURI IMPREJMUIRE ORGANIZARE LUCRARI SOS VIRTUTII 19 SECT 6 BUCURESTI	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA:
DESENAT	arh. Horatiu Iliescu		1:500
PROIECTAT	arh. Horatiu Iliescu		DATA:
PROIECTAT			06/2025
		BENEFICIAR: SC INSTANT GROUP SRL	
		TITLU PLANSA: REGLEMENTARI PARTII	
		PROIECT NR. 15/06/2025	
		FAZA PUD	
		PLANSA NR. U,10	

Semnat digital  
de Vlad Diaconu  
Data: 2025.06.03  
10:40:14 +03'00'





ARHITECTURA  
CONCEPT

ARHITECTURA  
CONCEPT

ARHITECTURA  
CONCEPT

ARHITECTURA  
CONCEPT

PROIECTANT ARHITECTURA S.C. ARHITECTURE CONCEPT MHS.R.L.		TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNEA BIROURI IMPREJMUIRE ORGANIZARE LUCRARI SOS VIRTUTII 19 SECT 6 BUCURESTI	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	SCARA: 1:500
DESENAT	arh. Horatiu Ilescu		BENEFICIAR: SC INSTANT GROUP SRL
PROIECTAT	arh. Horatiu Ilescu		PROIECT NR. 15/06/2025
PROIECTAT		DATA: 06/2025	FAZA PUD
			TITLU PLANSA: ILUSTRARE TEMA
			PLANSA NR. U.11

# **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

**PUD - CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNEA BIROURI  
IMPREJMUIRE ORGANIZARE LUCRARI**

**SOS VIRTUTII 19 SECTOR 6 BUCURESTI**

*Denumire proiect:*

## **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

**CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNEA BIROURI IMPREJMUIRE  
ORGANIZARE LUCRARI**

**SOS VIRTUTII 19 SECT 6 BUCURESTI**

*Faza de proiectare:* **P.U.D.**

*Specialitatea:* **URBANISM**

*Beneficiar:* **SC INSTANT GROUP SRL**

*Proiectant urbanism:* **SC ARHITECTURE CONCEPT MH SRL**

**Colectiv elaborare:**  
arh. Horatiu ILIESCU



## CONȚINUTUL DOCUMENTAȚIEI

<b>PIESE SCRISE</b>
---------------------

### MEMORIU GENERAL

#### PREAMBUL

1. DESCRIEREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚIE
  - a. DELIMITAREA SITULUI;
  - b. CARACTERISTICI, UTILIZARE, DESTINAȚIE
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII
  - Situația existentă – ocuparea terenului
  - Regim funcțional
  - Regim juridic
  - Echipare edilitară
3. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI
4. IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI
5. PROPUNERI ȘI REGLEMENTĂRI
6. REGULAMENT DE URBANISM

---

## **METODOLOGIA UTILIZATA**

Metodologia utilizata este în conformitate cu "GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU" aprobat cu ORDINUL M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000.

Proiectul are la baza:

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul;

Legea nr. 50/1991 (republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;

Legea nr. 453/2001 care modifica si completeaza Legea nr. 50/1991;

Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicata);

Legea privind circulatia juridica a terenurilor (nr. 54/1998);

Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica (nr. 33/1994);

Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare (nr. 7/1996);

Legea privind calitatea în constructii (nr. 10/1995);

Legea privind protectia mediului (nr. 137/1995, republicata);

Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997);

Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998);

Legile privind aprobarea sectiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului National;

H.G.R. nr. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

H.G.R. nr. 855/2001 privind modificarea Hotararii Guvernului nr. 525/1996;

Codul Civil;

Ordinul ministrului Sanatatii nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;

Ordinul comun nr. 214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al ministrului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism si de amenajarea teritoriului.

Notă: cadrul legislativ și normativ menționat se referă la formularea inițială și la toate modificările și completările ulterioare

Denumirea lucrării: **PUD - CONSTRUIRE IMOBIL  
FUNCTIUNEA BIROURI IMPREJMUIRE ORGANIZARE LUCRARI**

Adresa: **SOS VIRTUTII 19 SECT 6 BUCURESTI**

Beneficiar: **SC INSTANT GROUP SRL**

Proiectant urbanism: **SC ARCHITECTURE CONCEPT MH SRL**



## 1. DESCRIEREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚIE

### a. DELIMITAREA SITULUI

#### Încadrare în zonă:

Terenul destinat studiului, în suprafață de **1459 mp**, este amplasat în intravilanul municipiului București, **SOS VIRTUTII 19 SECT 6 BUCURESTI**.

În arealul de interes se afla preponderent zone mixte de locuire, comerț, servicii, birouri. Contextul urbanistic al zonei studiate este unul de zone de Poli Urbani Principali – Institutii și Servicii Publice Supramunicipale și Municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale, locuințe individuale și colective, zone mixte.

#### Accesibilitate:

Terenul are acces din **sos Virtutii** cu gabarit de **36.5 m (7 m carosabil)** cu 6 sensuri de circulație cu 3 fire de circulație pe sens.

### b. CARACTERISTICI, UTILIZARE, DESTINAȚIE

#### Încadrare funcțională conform PUG:

Zona cuprinsă în studiu se încadrează conform  
**P.U.G. – MUNICIPIUL BUCURESTI**

- Subzona M3 – Subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+4 niveluri

#### **PUZ SECTOR 6 BUCURESTI**

- Subzona M2 – Subzona mixta continand institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, comerț, hoteluri, restaurante, recreere) activități productive mici nepoluante si locuințe

Principalele prevederi ale Regulamentului de Urbanism conform **PUG Bucuresti** aferent subzonei sunt:

### **Utilizări admise**

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

### **Utilizări admise cu condiționari**

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale :
- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui
- program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;
- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate.

### **Utilizări interzise**

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;

- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

### **Indicatori Urbanistici (in cazul enclavelor de lotizari mentinute):**

procentul maxim de ocupare al terenului :

**P.O.T. maxim**

- 60% (PUG BUCURESTI)
- 70% (PUZ SECTOR 6 BUCURESTI)

coeficientul maxim de utilizare a terenului :

**CUT maxim**

- 2.5 ADC / mp (PUG BUCURESTI)
- 3 ADC / mp (PUZ SECTOR 6 BUCURESTI)

H max:

**H maxim = 45 metri**

**RGH = P+14E**

### **Infrastructura edilitară**

Există următoarele tipuri de **rețele edilitare: alimentare apa, alimentare cu gaz și energie electrică**. Propunerile de dezvoltare ulterioară vor ține cont de avizele și condiționările deținătorilor de utilități din zonă.

### **Disfuncționalități**

Principalele disfuncționalități existente în zona studiată sunt legate de caracterul în schimbare al zonei cu circulații majore ce o traversează. Constituția zonei ca zona de polarizare urbană la standarde actuale, moderne ridică o serie de necesități funcționale, estetice, urbanistice. De asemenea, modul dezordonat de construire în zonă din ultimii 20 de ani din imediată vecinătate a sitului, a determinat constituția unui fond construit extrem de divers și neomogen, atât prin imagine arhitecturală, regim de înălțime, mod de amplasare pe teren. Necesarul de dotări mixte a orașului București este în continuare deficitar iar realizarea investiției completează acest deficit.

### **Potențialul de dezvoltare**

Lucrarea **PUD - CONSTRUIRE IMOBIL FUNCȚIUNEA BIROURI IMPREJMUIRE ORGANIZARE LUCRARI** se referă la terenul în suprafață de **1459 mp**.

Lucrarea se întocmește în vederea reglementării modului viitor de construire a terenului menționat, ținând cont de oportunitățile de dezvoltare și de

necesitatea remedierii unor disfuncționalități spațial – urbane, de circulații și accesibilitate.

Studiul răspunde temei formulate de beneficiar și se elaborează în conformitate cu prevederile „P.U.G. – Bucuresti”, PUZ SECTOR 6 BUCURESTI, și a Certificatului de Urbanism - ca documentație în vigoare ce se referă la terenul analizat.

## OBIECTIVE PRINCIPALE

Au fost urmărite cu precădere următoarele obiective:

- **stabilirea unui mod de organizare coerentă** precizând toate elementele necesare (funcțiuni, circulații, accese, regim de aliniere, regim de înălțime, mod de ocupare, mod de plantare, etc)
- **configurarea unui cadru spațial-volumetric** corelat cu funcțiunea propusă
- **completarea echipării funcțional complementare locale**
- **integrarea în situ a propunerilor propuse**
- **respectarea parcellarului tradițional**
- **respectarea aliniamentelor și retragerilor propuse**

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII – ANALIZA EXISTENTULUI

### OCUPAREA TERENULUI

Terenul are o suprafață de **1459 mp** și în prezent este liber de construcții. Iaturile lotului se învecinează cu circulații, loturi fără construcții, locuințe colective.

Zona studiată este ocupată preponderent de imobile de locuințe, hoteluri, birouri, imobile de înălțime maxim P+10.

Pe amplasamentul studiat se propune amplasarea **IMOBIL BIROURI 2S+P+6E+7E+Et.**

Funcțiunea solicitată de beneficiar – birouri este compatibilă cu funcțiunile și tendințele de dezvoltare existente în zonă.

### REGIM FUNCȚIONAL

Terenul liber de construcții ce are în vecinătate locuințe. Vecinătățile sunt următoarele:

- |             |                      |
|-------------|----------------------|
| - spre nord | - birouri P+7E       |
| - spre est  | - sos Virtutii       |
| - spre sud  | - parcare publica    |
| - spre vest | - str Dealul Tugulea |

### REGIM JURIDIC

Terenul cuprins în documentația Studiului de Urbanism în suprafață de **1459 mp** este proprietatea **SC INSTANT GROUP SRL**, conform actelor atașate prezentei documentații.

### ECHIPARE TEHNICO - EDILITARĂ

Zona dispune actualmente de un echipament edilitar de capacitate bună cu **rețele edilitare: alimentare cu apă, cu gaz și energie electrică.**

Propunerile vor respecta condiționările impuse de avizele emise de către deținătorii de utilități din zonă.

### 3. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

Cumulând concluziile provenind din analizele anterioare, putem afirma faptul că situl studiat, prin poziția în oraș și prin valențele sale spațial-compoziționale și funcționale în relație cu vecinătățile imediate și cu caracterul zonei, se profilează ca având vocație pentru funcțiuni cu caracter mixt.

### 4. IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI

Costurile de edificare a viitoarelor construcții, amenajările și circulațiile din interiorul incintei vor fi suportate de către investitorii privați. Intervențiile se vor efectua în incinta lotului. Nu vor fi afectate vecinătăți sau spații publice existente.

### 5. PROPUNERI ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Ținând cont de concluziile enunțate, s-a conturat reglementarea zonei studiate, sub următoarele aspecte:

- **încadrarea terenului ca arie destinată locuirii de înaltă mică**
- structurarea volumetrică în acord cu funcțiunea propusă, fără a agresa țesutul existent și tipul de locuire din zonă.

La nivel volumetric, se propune PUD - **CONSTRUIRE IMOBIL FUNCȚIUNEA BIROURI IMPREJMUIRE ORGANIZARE LUCRARI** completată cu spații verzi și amenajare curte.

Accesul carosabil la parcarile din subsol se va asigura din aleile existente.

### REGLEMENTĂRI

În baza concluziilor și recomandărilor reieșite din analiza situației existente prezentată în capitolele anterioare, pentru terenul cuprins în prezentul studiu se propune următorul regulament:

- **funcțiuni propuse:**
  - birouri
- **amplasarea construcțiilor pe parcela :**
  - noua cladire va fi amplasată conform planului de reglementări anexat prezentei documentații;
- **circulații, accese și parcare:**
  - accesele principale pietonale și carosabile se vor realiza din **sos Virtutii**
- **gabarite circulații carosabile**
  - **acces principal din strada de 36.5 m** (10.5 m carosabil pe sens, trei fire de circulație pe sens)
- **înălțimea clădirilor:**
  - noua cladire vor avea un regim de înălțime de **2S+P+7E+Et**
- **echipare edilitara :**
  - este obligatorie racordarea noii clădiri la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare și electricitate;
  - racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.
  - se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

- toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV;
- se interzice amplasarea firdelor de bransament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor;
- se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele către stradă, sau pe cele laterale în cazul în care ele se deschid către curți de onoare

- **împrejmuiri:** gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri; gardurile vor avea un soclu opac de circa 0.60 m., partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu; pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea minimă de 2.00 metri.

**REGLEMENTARI PROPUSE PUD:**

**UTR – M2 - 1459 mp - subzona**

**SUBZONA MIXTA P+14**

SC pr - 520 mp  
SD pr - 4377 mp  
POT max pr - 36 %  
CUT max pr - 3  
RGH max - 2S+P+7E+Et  
H max - 36,5m  
Spatii verzi - 30,64%(20,36% pe sol natural)  
functiune propusa - birouri

ÎNTOCMIT  
arh. Horatiu Iliescu





- Respectarea regimului de inaltime propus
- Prevederea executarii cladirii din materiale durabile
- Asigurarea bransarii cladirii la retelele edilitare existente (apa, canal, electricitate)
- Asigurarea dotarilor specifice necesare activitatii – parcare

I.3. cladirea va fi prevazuta cu fundatii la minimum 120 cm adancime sau cu respectarea in special, a recomadarilor geotehnice si a documentatiilor specifice.

I.4. cladirea vor avea scurgerea apelor pluviale in interiorul suprafetei proprietatii si se vor asigura pante pe lateralele constructiei intre strazi si curtile propriuzise.

## II. Prescriptii la nivelul zonei functionale

Pentru principala zona functionala prevazuta in P.U.D. in **Subzona M3 – Subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+14 niveluri, PUZ Sector 6 Bucuresti - M2 – Subzona mixta continand institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, comert, hoteluri, restaurante, recreere) activitati productive mici nepoluante si locuinte** sunt detaliate prescriptiile functionale conform plansei de reglementari.

Pe masura ce acestea vor aparea vor trebui sa raspunda cerintelor P.U.D. cuprinzand:

- regimul de inaltime al constructiei nu va depasi cel propus prin regulament
- asigurarea acceselor si parcajelor necesare conform legilor si normativelor in vigoare
- conditii de materiale si finisaj
- conditii de echipare peisagistica conform avizelor
- structurarea volumetrică în acord cu funcțiunea propusă, fără a agresa țesutul existent și tipul de locuire din zonă.

## III. Prescriptii la nivelul unitatii teritoriale de referinta – UTR

Planul Urbanistic Zonal prevede :

În baza concluziilor și recomandărilor reieșite din analiza situației existente prezentată în capitolele anterioare, pentru terenul cuprins în prezentul studiu se propune următorul regulament:

- **functiuni propuse:**

- birouri

- **amplasarea constructiilor pe parcela :**

- noua cladire va fi amplasata conform planului de reglementări anexat prezentei documentații;

- **circulații, accese si parcare:**

- accesele principale pietonale și carosabile se vor realiza din **sos Virtutii**

- **gabarite circulatii carosabile**

- **acces principal din strada de 36.5 m (10.5 m carosabil pe sens, trei firr de circulatie pe sens)**

-  
**- înălțimea clădirilor:**

- noua clădire vor avea un regim de înălțime de **2S+P+7E+Et**

**- echipare edilitara :**

- este obligatorie racordarea noii clădiri la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare și electricitate;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV;
- se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor;
- se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele către stradă, sau pe cele laterale în cazul în care ele se deschid către curți de onoare

- **împrejmuiri:** gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri; gardurile vor avea un soclu opac de circa 0.60 m., partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu; pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea minimă de 2.00 metri.

**- procent maxim de ocupare a terenului ( POT ) :**

- POT maxim = 36%

**- coeficient maxim de utilizare a terenului ( CUT ) :**

- CUT maxim = 3

**- înălțime maximă propusă (RGH) :**

RGH maxim = **2S+P+7E+Et**

-

ÎNTOCMIT,  
arh. Horatiu Iliescu





# SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1373/145V din 30.12. 2025

ÎN SCOPUL: construire imobil cu funcțiunea de birouri 2S+P+9E+Et. tehnic, împrejurire teren și organizare de șantier.

Ca urmare a Cererii adresate de **S.C. INSTANT GROUP S.R.L. reprezentată de** [redacted] cu domiciliul / sediul în județul [redacted], municipiul / orașul / comuna **București**, satul / sectorul **1**, cod poștal [redacted], str. [redacted] nr. [redacted], bloc [redacted], scara [redacted], etaj [redacted], ap. [redacted], telefon / fax [redacted], e-mail [redacted], înregistrată la nr. **134023** din **26.11.2025**,

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul **București**, sectorul **6**, cod poștal [redacted], șos. **Virtuții** nr. **19**, bloc [redacted], scara [redacted], etaj [redacted], ap. [redacted] 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 Extrasului de carte funciară nr. 123096/25.11.2025, S.C. INSTANT GROUP S.R.L. deține imobilul (teren în suprafață de 1.459 mp - număr cadastral 240719) situat în șos. Virtuții nr. 19. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 240719 cu Încheierile nr. 24860/05.03.2021 (alipire, notare actualizare informații tehnice, notare avizare propunere de alipire, convenție) și nr. 77951/07.07.2022 (notare actualizare informații tehnice).

Adresa poștală - șos. Virtuții nr. 19 - a fost atribuită provizoriu în baza Certificatului de numerotare nr. 1965099/10202 din 07.07.2021 emis de P.M.B. - din evidențe.

Aceesul la imobil se realizează din artera de circulație șos. Virtuții - face parte din categoria domeniu public al municipiului București administrat de Administrația Străzilor.

#### 2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: teren în suprafață de 1.459 mp.

Se solicită: construire imobil cu funcțiunea de birouri 2S+P+9E+Et. tehnic, împrejurire teren și organizare de șantier.

Destinația: conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, imobilul se află situat în zona M2 - subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, 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; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului; 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 se află în zona specială de protecție față de perimetrul sediului central al Serviciului de Telecomunicații Speciale.

Se permite construirea unui imobil cu funcțiunea de birouri 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 al 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; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului; 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 H.C.L. Sector 6 nr. 157/2022.

După aprobarea Planului urbanistic de detaliu (P.U.D.) se va întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire.

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

Lucrările de excavație cu adâncimi mai mari de 3,00 metri, măsurate de la suprafața terenului situate în localități urbane vor respecta prevederile NP 120-2014.

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 4,00 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade.

Nr. înreg. 134023 din 26.11.2025

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

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp. 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 Acțiuni București sau de Primăria Sectorului 6. Se vor identifica, păstra și proteja 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 propriu sau în spațiile plantate publice din proximitate.

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.

Parcelele 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 1,20 metri înălțime.

Spațiul dintre aliniament (limita dintre proprietate și domeniul public) și alinierea principală a clădirilor va fi tratat în mod obligatoriu ca spațiu verde sau spațiu liber circulației pietonale.

Se permite împrejmuirea terenului astfel: împrejuririle spre stradă sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o înălțime de maxim 2,00 metri și cu 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 împrejuririlor; împrejuririle limitelor laterale și posterioară ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de 2,50 metri.

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

Sistemul constructiv va respecta normele în vigoare. Scurgerea apelor pluviale și organizarea executării lucrărilor se vor realiza în incintă. Parcarea și gararea se vor realiza cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006, H.C.L. Sector 6 nr. 157/2022 și art. 13<sup>61</sup> din Legea nr. 101/2020 pentru modificarea și completarea Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor.

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

**Notă:** Conform Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, republicată, pe lângă aplicarea cerințelor minime de performanță energetică a clădirilor noi/clădirilor existente supuse unor lucrări de renovare majoră (definită conform legii), în cadrul D.T.A.C. se va întocmi de către proiectant și integra un studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic, funcțional și al mediului înconjurător a utilizării unor sisteme alternative de înaltă eficiență energetică dacă acestea există.

**Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:** elaborarea documentației de urbanism (P.U.D.) și obținerea autorizației de construire.

## CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII

### 4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții – de construire/de desființare – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI**  
**Aleea Lacul Morii nr. 1, sector 6, București**

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

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de 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 al punctului de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.



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

**SE PRELUNGESTE 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,**

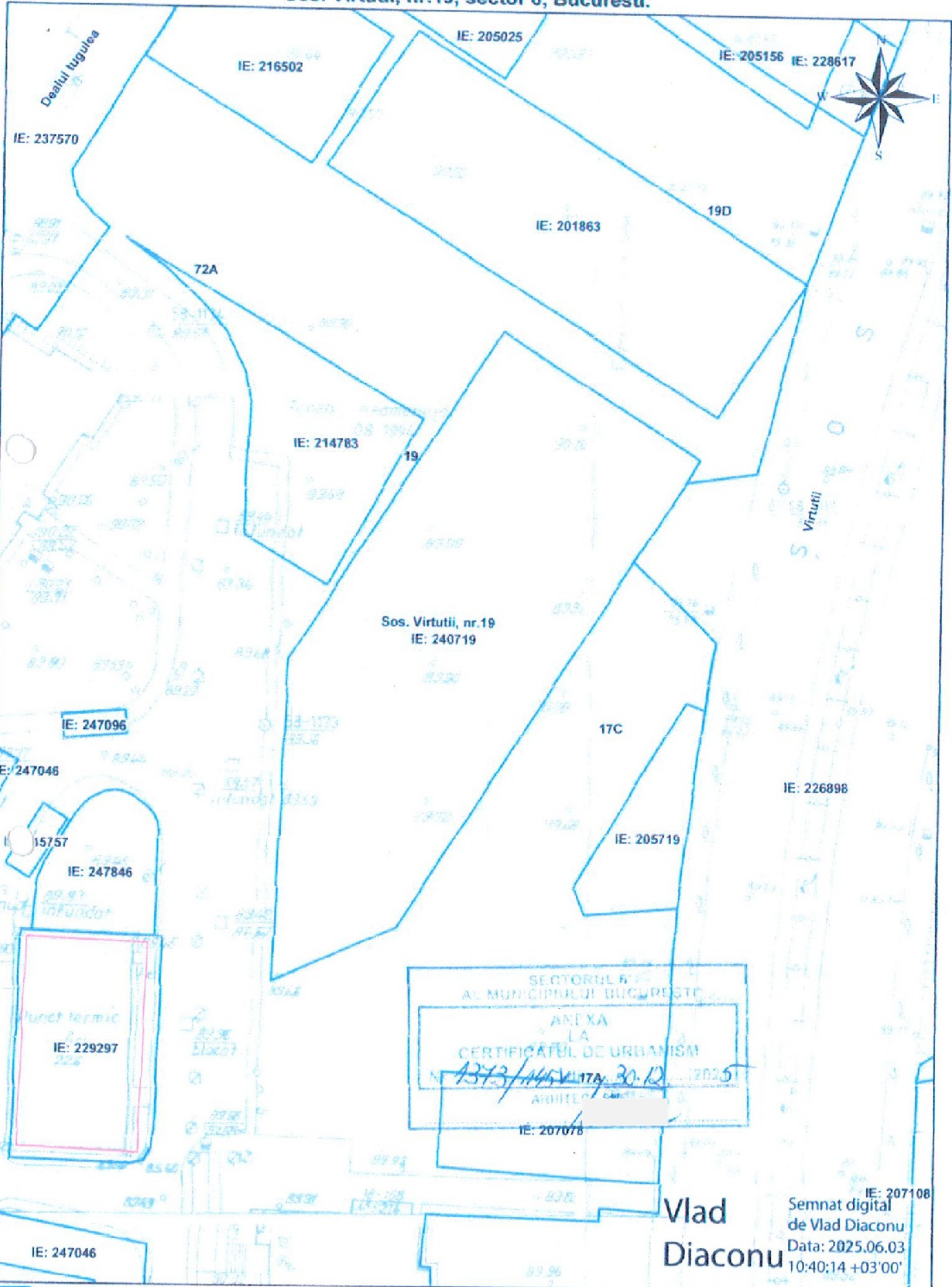
L.S.

**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. 134023 din 26.11.2025

**EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat in  
Sos. Virtutii, nr.19, sector 6, Bucuresti.**



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

**Vlad Diaconu**  
 Semnat digital de Vlad Diaconu  
 Data: 2025.06.03 10:40:14 +03'00'

**EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:2000 aferent imobilului situat in  
Sos. Virtutii nr.19, secto 6 Bucuresti.**



-- Documentatii cadastrale avizate  
-- Construcții înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciara

OCPI Bucuresti, B-dul Expozitiei, nr. 1A, sector 1, Bucuresti  
Data: 03.06.2025  
Intocmit: Diaconu Vlad