Anexa 1 la
Regulamentul Local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism tip PUD ce intra in competenta de aprobare a Consiliului Local al Primariei Sectorului 4 al Municipiului Bucuresti

ANUNȚ DE INTENȚIE

Privind elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu

pentru „construire locuință unifamilială P+1E, branșare la utilități și împrejmuire teren"

Str. Comișani, Nr. 32, Sector 4, Mun. București, NC 241447

INIȚIATOR:
Nume, prenume: [redacted]
Adresă: Str. Comișani, Nr. 32, Sector 4, Mun. București

ELABORATOR:
Denumire: PROIECTANT SPECIALITATE – URBANISM – **SIN CONCEPT TEAM**
Denumire: PROIECTANT GENERAL - **HAUZE STUDIO S.R.L.** PRIN DELEGAT **URB.** [redacted]
Adresă: [redacted] Sector 6, Mun București

OBIECTIVE ȘI ARGUMENTE
Pe terenul situat la adresa Municipiul Bucuresti, Sectorul 4, Str. Comișani, Nr. 32, identificat cu nr. cad. 241447, se propune construire locuință unifamilială P+1E, branșare la utilități și împrejmuire teren, rezultând locuință, funcțiune care se încadrează în reglementările PUG-ului Municipiului București, în caracterul și specificul zonei. Documentația de tip P.U.D. pentru amplasamentul reglementat, propune o rezolvare urbanistică în vederea conformării arhitectural-volumetrice și pentru stabilirea modului de ocupare a terenului, a acceselor auto si pietonale pentru investiția propusă.

Indici și indicatori propuși:
P.O.T. propus = 50%
C.U.T. propus = 1,0 mp ADC/mp teren
Rh max.propus = P+1E (H max. cornișă = 7,00 m)

Observațiile și propunerile pot fi transmise, în termen de 15 zile, prin poștă la adresa – B-dul. George Coșbuc nr. 6-16, Sector 4, Mun. București sau prin e-mail la adresa: contact@ps4.ro.

Întocmit,
HAUZE STUDIO S.R.L.
Prin urb. [redacted]

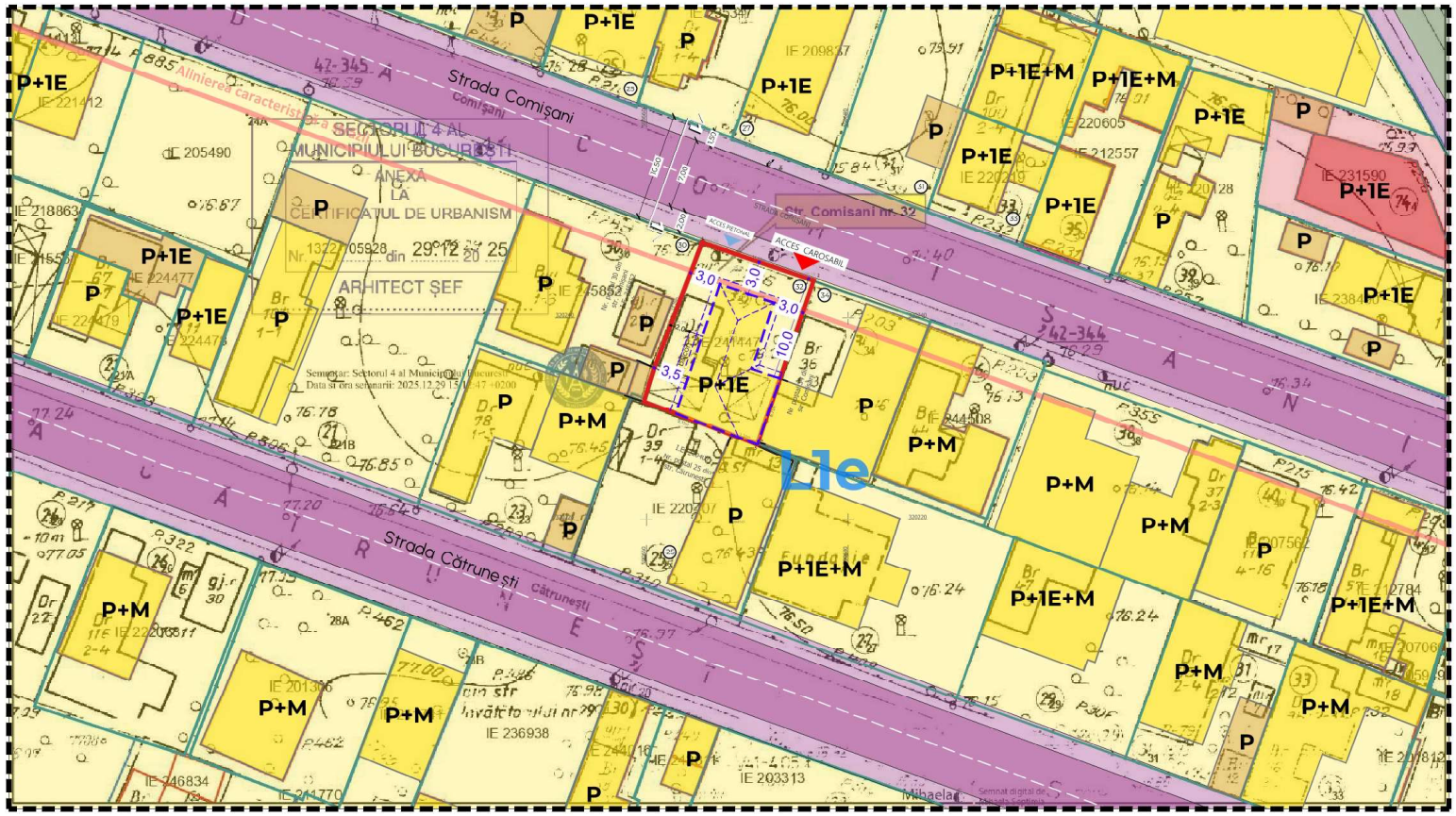
Primaria Sectorului 4, prin Serviciul de Urbanism
Adresa Gheorghe Cosbuc nr. 6-16, Sector 4
Tel. 021.335.92.30 / 021.335.92.36,
Email: contact@ps4.ro

Plan Urbanistic de Detaliu.

Construire locuință unifamilială P+1E, branșare la utilități și împrejmuire teren

Strada Comișani nr. 32, Sector 4, Mun. București - NC 241447

02. Reglementări urbanistice



Legendă.

Limite

- Limită teren reglementat prin P.U.D.
- Limita zonei studiate
- Aliniere existentă și menținută a construcțiilor
- Limita imobile intabulate
- L1e — Limita U.T.R.-uri conform P.U.G. București - 2000

Zonificare funcțională existentă conform P.U.G. București

- Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare - L1e

Construcții existente

- Construcții locuințe individuale
- Anexe gospodărești / garaje
- Zonă servicii-comerț

Circulații

- Zonă circulații carosabile publice - asfalt / beton
- Zonă circulații pietonale publice - asfalt

Reglementări propuse

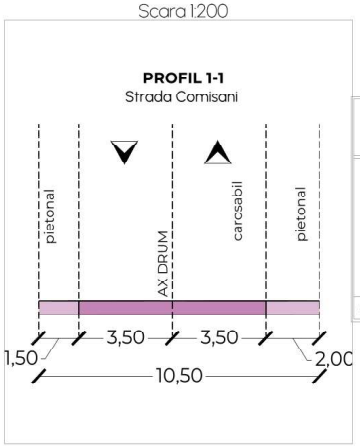
- Limită edificabil (limită max. implantare clădire)
- Acces carosabil și pietonal în incinta terenului reglementat
- 3,0 — Cote retrageri minime de la limitele de proprietate
- Amprentă construcție locuință unifamilială

Indicatori urbanistici propuși

Procentul maxim de ocupare al terenului (POT max.)	55%* *balcoanele și scările de access intră în calculul POT	
Coeficientul maxim de utilizare al terenului (CUT max.)	1,10 mp ADC / mp teren	
Regimul maxim de înălțime și înălțimea maximă admisibilă (RH și H max.)	RH max. P+1E	H max. 7 metri (cornișă)
Nr. locuri de parcare propuse	2 locuri de parcare	

Profile stradale transversale existente

Scara 1:200



Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur N [m]	E [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	320247.487	590665.518	11.69
2	320243.699	590676.573	10.23
3	320234.028	590673.251	6.71
4	320227.684	590671.072	0.25
5	320227.443	590670.989	2.74
6	320228.430	590668.436	9.29
7	320231.694	590659.737	3.54
8	320235.078	590660.773	13.29

S=203mp P=57.73m

	Reglementat conform P.U.G.		Situația existentă		Reglementări propuse prin	
Subzonă/U.T.R.	L1e - CUT max. 1.2		-		L1e - CUT max. 1.1	
S.C.D. MAXIMĂ (mp ADC/mp teren)	243.60				223.30	
Funcțiune	Locuire				Locuințe	
Rh max.	P+1E				P+1E	
H max. (cornișă)	7 m				7 m	
	mp.	%			mp	%
Suprafața MAXIMĂ construită	121.80	60%	X		111.65	55%
Suprafață MINIMĂ spații verzi	40.60	20%	X		54.81	27%
Suprafață MAXIMĂ spații pentru circulații carosabile, pietonale și alte amenajări	40.60	20%	X		36.54	18%
Suprafață rezervată pentru dezvoltarea tramei stradale	-	-	-		-	-
Suprafață neamenajată	X		X		X	
TOTAL - Suprafață TEREN (mp)	203.00	100%	203.00		203.00	100%

Construire locuință unifamilială P+1E, branșare la utilități și împrejmuire teren

Titlu proiect.

Str. Comișani, nr. 32, Sector 4, Mun. București - NC 241447

[redacted]

Inițiator.

Proiectant specialitate.

SIN CONCEPT TEAM S.R.L.
J23/595/2019; CUI 40609925
Str. Învățător Moga Mihai, nr. 493A, Tâncăbești, Comuna Snagov, Județ Ilfov

Titlu planșă.

Reglementări urbanistice

Calitatea	Nume, prenume	Co
Șef proiect - Urb.	[redacted]	Se [redacted]
Proiectat - Urb.		
Proiectat - Urb.		

Faza.
P.U.D.

Nr. proiect.
P01 / 2026

Nr. planșă.
02.

Scara.
1/500

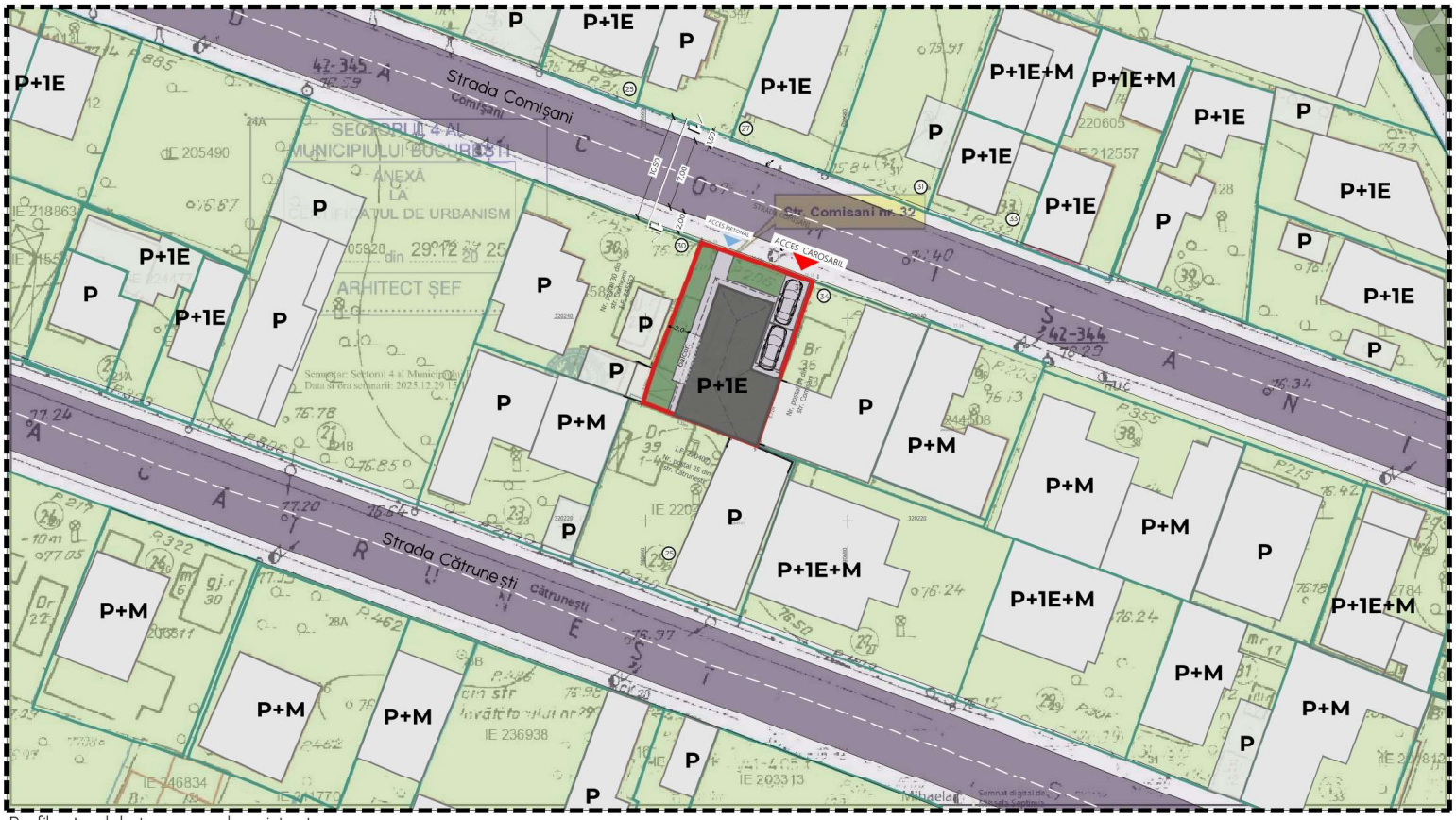
Data.
iul 2026

Plan Urbanistic de Detaliu.

Construire locuință unifamilială P+1E, branșare la utilități și împrejmuire teren

Strada Comișani nr. 32, Sector 4, Mun. București - NC 241447

05. Plan de mobilare urbană



Legendă.

Limite

- Limită teren reglementat prin P.U.D.
- Limita zonei studiate
- Limita imobile intabulate

Construcții existente

- Construcții existente și menținute în zona de studiu
- Anexe gospodărești / garaje

Circulații

- Zonă circulații carosabile publice - asfalt / beton
- Zonă circulații carosabile de incintă - asfalt / beton
- Zonă circulații pietonale publice - asfalt
- Arbori aliniament vegetal

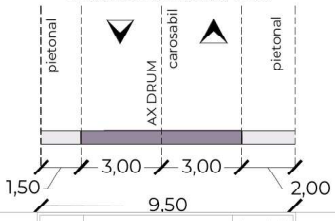
Reglementări propuse

- Acces carosabil și pietonal în incinta terenului reglementat
- 5,0 Cote retrageri minime de la limitele de proprietate
- Construcție locuință unifamilială propusă
- Spații verzi propuse în cadrul terenului - se vor definitiva la DTAC
- Platforme, alei și alte amenajări pe parcela PUD - se vor definitiva la DTAC

Profile stradale transversale existente

PROFIL 1-1

Strada Comisani (scara 1:200)



Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur N [m]	E [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	320247.487	590665.518	11.69
2	320243.699	590676.573	10.23
3	320234.028	590673.251	6.71
4	320227.684	590671.072	0.25
5	320227.443	590670.989	2.74
6	320228.430	590668.436	9.29
7	320231.694	590659.737	3.54
8	320235.078	590660.773	13.29

S=203mp P=57.73m



Construire locuință unifamilială P+1E, branșare la utilități și împrejmuire teren

Titlu proiect.

Str. Comișani, nr. 32, Sector 4, Mun. București - NC 241447

Inițiator. [redacted]

Proiectant specialitate.

SIN CONCEPT TEAM S.R.L.
J23/595/2019; CUI 40609925
Str. Învățător Moga Mihai, nr. 493A, Tâncăbești, Comuna Snagov, Județ Ilfov

Titlu planșă.

Plan de mobilare urbană

Calitatea	Nume, prenume	Semnătura
Șef proiect - Urb.	[redacted]	
Proiectat - Urb.		
Proiectat - Urb.		

Faza. P.U.D.

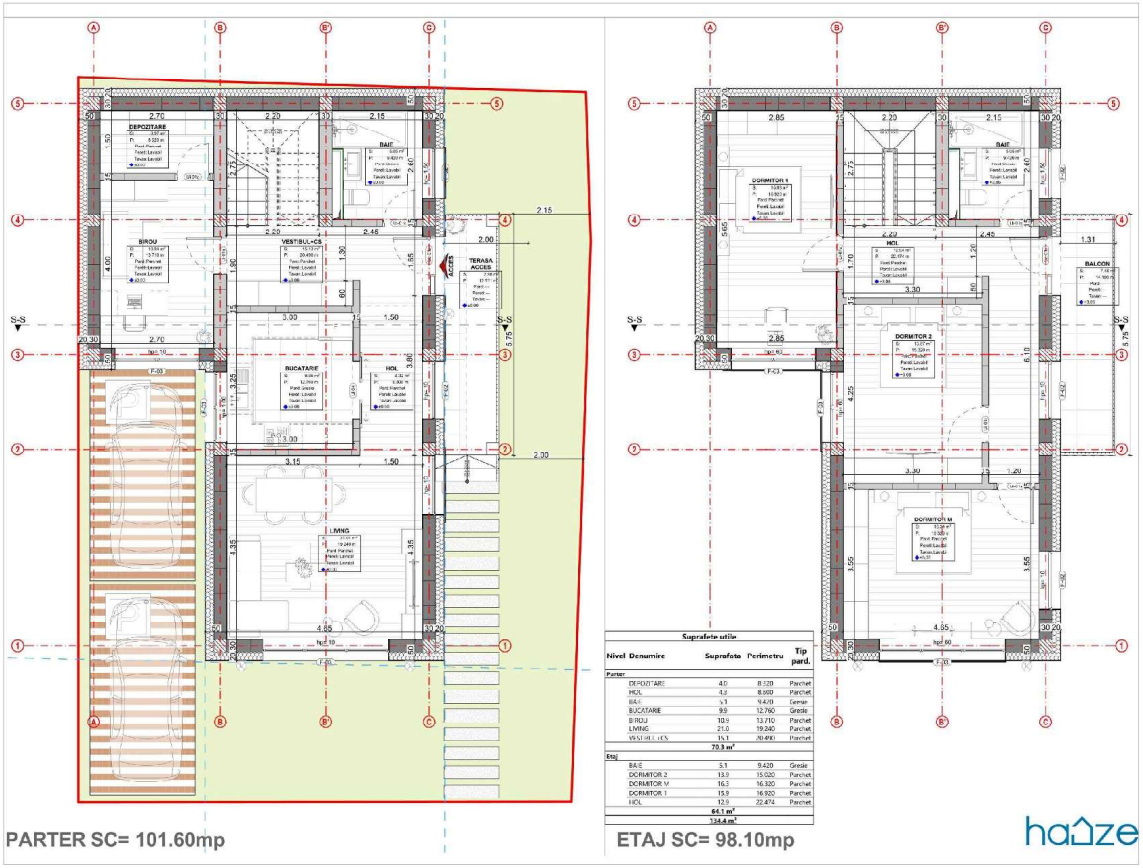
Nr. proiect. P01 / 2026

Nr. planșă 05.

Scara. 1/500

Data. oct 2026

06. Ilustrare propunere arhitectural-volumetrică









Construire locuință unifamilială P+1E, branșare la utilități și împrejmuire teren
Titlu proiect.

Str. Comișani, nr. 32, Sector 4, Mun. București - NC 241447

inițiator.

Proiectant specialitate.
SIN CONCEPT TEAM S.R.L.
J23/595/2019; CUI 40609925
Str. Învățător Moga Mihai, nr. 493A, Tâncăbești, Comuna Snagov, Județ Ilfov

Titlu planșă.
Ilustrare propunere arhitectural volumetric ă

Colectiv de elaborare

Calitatea	Nume, prenume	Se
Șef proiect - Urb.	[redacted]	
Proiectat - Urb.	[redacted]	
Proiectat - Urb.	[redacted]	

Faza.
P.U.D.

Nr. proiect.
P01 / 2026

Nr. planșă.
06.

Scara.

Data.
oct 2026

PRIMĂRIA SECTORULUI 4 - BUCUREȘTI

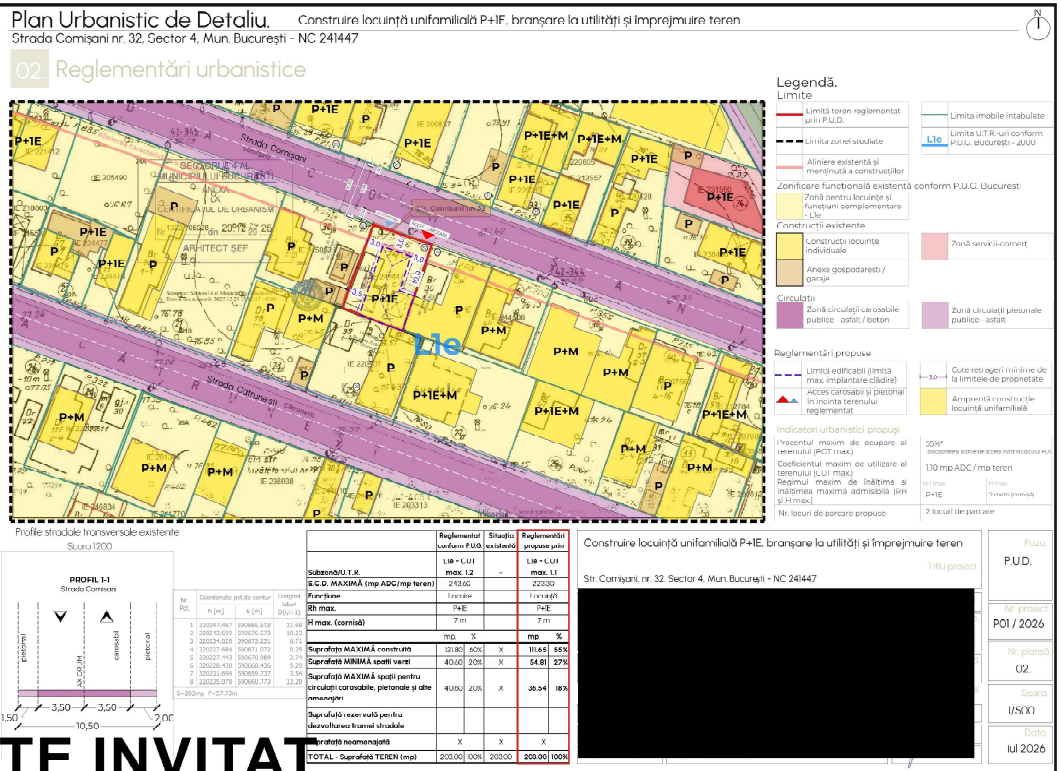
DATA ANUNȚULUI: 06.11.2026

INTENȚIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU

ADRESA: STR. COMIȘANI, NR. 32, SECTOR 4, MUN. BUCUREȘTI

ARGUMENTARE: CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+1E

INIȚIATOR: [redacted]



PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI

PRIVIND INTENȚIA DE ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU: **CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+1E, STR. COMIȘANI, NR. 32, SECTOR 4**

ÎN PERIOADA: **06.11.2026 - 21.11.2026**

PERSOANA RESPONSABILĂ CU INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI: **DIRECȚIA URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI**

B-DUL GEORGE COȘBUC NR. 6-16, SECTOR 4, MUN. BUCUREȘTI

TELEFON: 021.335.92.30 / 021.335.92.36, mail: contact@ps4.ro

OBSERVAȚIILE SUNT NECESARE ÎN VEDEREA STABILIRII CERINȚELOR DE ELABORARE A DOCUMENTAȚIEI PLAN URBANISTIC DE DETALIU **STR. COMIȘANI, NR. 32, SECTOR 4**

RĂSPUNSUL LA OBSERVAȚIILE TRANSMISE VA FI POSTAT PE PAGINA DE INTERNET A PRIMĂRIEI SECTORULUI 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI: https://ps4.ro/urbanism/documentatii-de-urbanism-aflate-in-procedura-de-informare-si-consultare-a-publicului/

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PÂNĂ LA APROBAREA PLANULUI:

- ANUNȚAREA INTENȚIEI DE ELABORARE - PUD
- STABILIREA REZOLUȚIEI C.T.A.T.U. ÎN CEEA CE PRIVEȘTE SOLUȚIA TEHNICO-URBANISTICĂ A DOCUMENTAȚIEI DE URBANSIM ANALIZATĂ;
- ELABORAREA PROPUNERII FINALE, CARE INCLUDE TOATE OBSERVAȚIILE AVIZATORILOR.

FOTOMONTAJ - AMPLASARE PANOU PE TEREN 06.11.2026

- P.U.D. Str. Comișani Nr. 32, NC 241447, Sector 4, Mun. București -





06.11.2026

FOTOMONTAJ - AMPLASARE PANOU PE TEREN 06.11.2026

- P.U.D. Str. Comișani Nr. 32, NC 241447, Sector 4, Mun. București -





06.11.2026