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 „Desființare corp C1, construire locuință unifamilială cu regim de înălțime P+1E"

Str. Cap. Petre Costescu, Nr. 19, Sector 4, Mun. București, NC 244562

INIȚIATOR:
Nume, prenume: [redacted]
Adresă: [redacted], Sector 4, Mun. București

ELABORATOR:
Denumire: PROIECTANT SPECIALITATE – URBANISM – **SIN CONCEPT TEAM S.R.L.** PRIN **URB.** [redacted]
Adresă: Str. Înv. Moga Mihai, Nr. 493A, Tâncăbești, Comuna Snagov, Mun București
Denumire: PROIECTANT ARHITECTURA – **19.20 ART KEY TECHTURE S.R.L.**

OBIECTIVE ȘI ARGUMENTE
Pe terenul situat la adresa Municipiul Bucuresti, Sectorul 4, Str. Cap. Petre Costescu, Nr. 19, identificat cu nr. cad. 244562, se propune desființarea corp C1 de pe teren, construire locuință unifamilială cu regim de înălțime P+1E, 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 = 6,50 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,
SIN CONCEPT TEAM S.R.L.
Prin urb. [redacted]

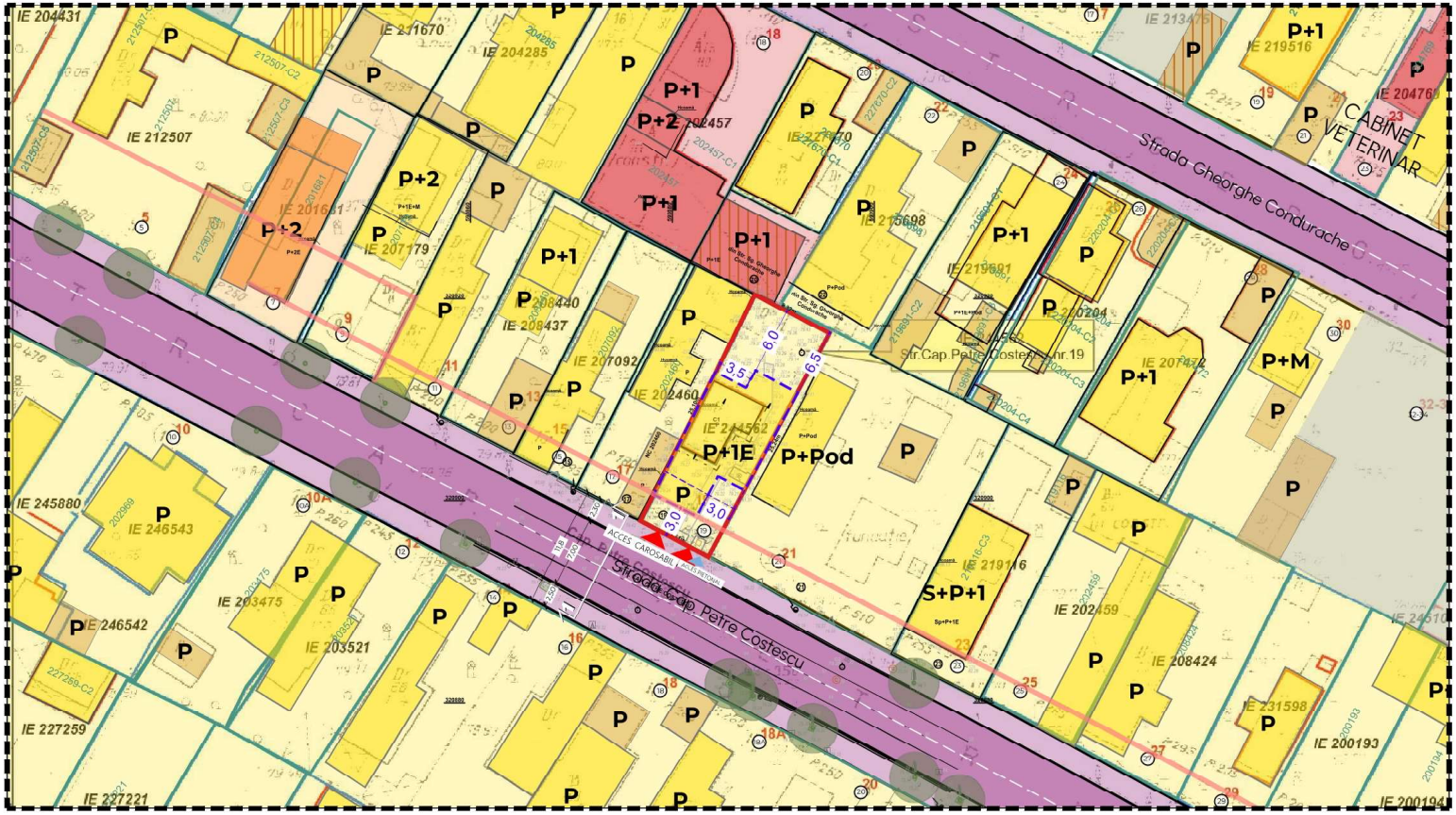
Primaria Sectorului 4, prin Serviciul de Urbanism
Adresa Gheorghe Cosbuc nr. 6-16, Sector 4
Tel. 021.335.92.30 / 021.335.92.36,
Email: contact@ps4.ro

Plan Urbanistic de Detaliu.

Desființare corp C1, construire locuință unifamilială cu regim de înălțime P+1E

Strada Cap. Petre Costescu, nr. 19, Sector 4, Mun. București - NC 244562

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

- Zonă locuințe individuale / construcții, anexe gospodărești
- Zonă locuințe colective / construcții
- Zonă servicii-comerț / construcții

Circulații

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

Reglementări propuse

- Limită edificabil (limită max. implantare clădire)
- 5,0 — Cote retrageri minime de la limitele de proprietate
- Acces carosabil și pietonal în incinta terenului reglementat
- Amprentă construcție locuință unifamilială

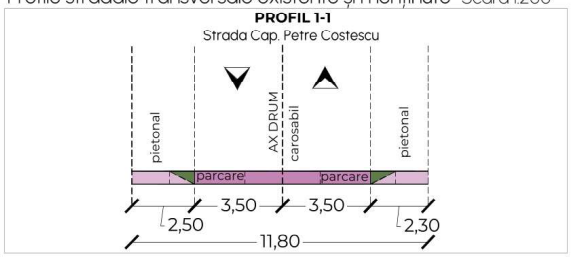
Indicatori urbanistici propuși

Procentul maxim de ocupare al terenului (POT max.)	55 %
Coeficientul maxim de utilizare al terenului (CUT max.)	1,20 mp ADC / mp teren
Regimul maxim de înălțime și înălțimea maximă admisibilă (RH și H max.)	RH max.: P+1E; H max.: 6,5 metri (cornișă)
Număr locuri de parcare propuse	2 locuri de parcare

Parcela (NC244562)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
204	320897.997	590876.830	25.10
231	320920.387	590888.165	8.32
229	320916.599	590895.588	25.24
201	320894.415	590883.548	7.61
S(NC244562)=200mp P=66.27m			

Profile stradale transversale existente și menținute Scara 1:200



	Reglementat conform P.U.G. București		Situația existentă	Reglementări propuse prin prezentul P.U.D.	
Subzonă/U.T.R.	L1e - CUT max. 1.2		-	L1e - CUT max. 1.2	
S.C.D. MAXIMĂ (mp ADC/mp teren)	240.00		33.20	240.00	
Funcțiune	Locuire		Locuință	Locuință	
Rh max.	P+1E		P	P+1E	
H max. (cornișă)	7 m		3 m	6.5 m	
	mp.	%		mp	%
Suprafața MAXIMĂ construită	120.00	60%	33.20	110.00	55%
Suprafață MINIMĂ spații verzi	40.00	20%	X	60.00	30%
Suprafață MAXIMĂ spații pentru circulații carosabile, pietonale și alte amenajări	40.00	20%	X	30.00	15%
Suprafață rezervată pentru dezvoltarea tramei stradale	-	-	-	-	-
Suprafață neamenajată	X		X	X	
TOTAL - Suprafață TEREN (mp)	200.00	100%	200.00	200.00	100%

Desființare corp C1, construire locuință unifamilială cu regim de înălțime P+1E

Titlu proiect.

Str. Cap. Petre Costescu, nr. 19, Sector 4, Mun. București - NC 244562

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.

Reglementări urbanistice

Colectiv de elaborare.

Calitatea	Nume, prenume	Semnătură
Șef proiect - Urb.	[redacted]	[redacted]
Proiectat - Urb.		
Proiectat - Urb.		
Desenat - Arh.		

RUR — maestri urbaniști — DEGG 2020

Faza.
P.U.D.

Nr. proiect.
P07 / 2025

Nr. planșă.
02.

Scara.
1/500

Data.
oct 2026

Plan Urbanistic de Detaliu.

Desființare corp C1, construire locuință unifamilială cu regim de înălțime P+1E

Strada Cap. Petre Costescu, nr. 19, Sector 4, Mun. București - NC 244562

N

05. Plan de mobilare urbană - Ilustrarea propunerii



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
- Contur copertine locuință propusă



Parcela (NC244562)

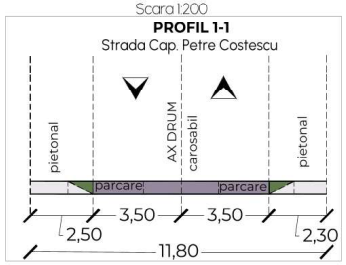
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Coordonate pct.de contur Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
204	320897.997	590876.830	25.10
231	320920.387	590888.185	8.32
229	320916.599	590895.588	25.24
201	320894.415	590883.548	7.61
S(NC244562)=200mp P=66.27m			

Profile stradale transversale existente și menținute

Scara 1:200

PROFIL 1-1

Strada Cap. Petre Costescu





Desființare corp C1, construire locuință unifamilială cu regim de înălțime P+1E Str. Cap. Petre Costescu, nr. 19, Sector 4, Mun. București - NC 244562	Titlu proiect.
[redacted]	inițiator.
SIN CONCEPT TEAM S.R.L. J23/595/2019; CUI 40609925 Str. Învățător Moga Mihai, nr. 493A, Tâncăbești, Comuna Snagov, Județ Ilfov	Proiectant specialitate
Plan de mobilare urbană - ilustrarea propunerii	Titlu planșă.
	Colectiv de elaborare.

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

Faza.	P.U.D.
Nr. proiect.	P07 / 2025
Nr. planșă.	05.
Scara.	1/500
Data.	oct 2026

Plan Urbanistic de Detaliu.

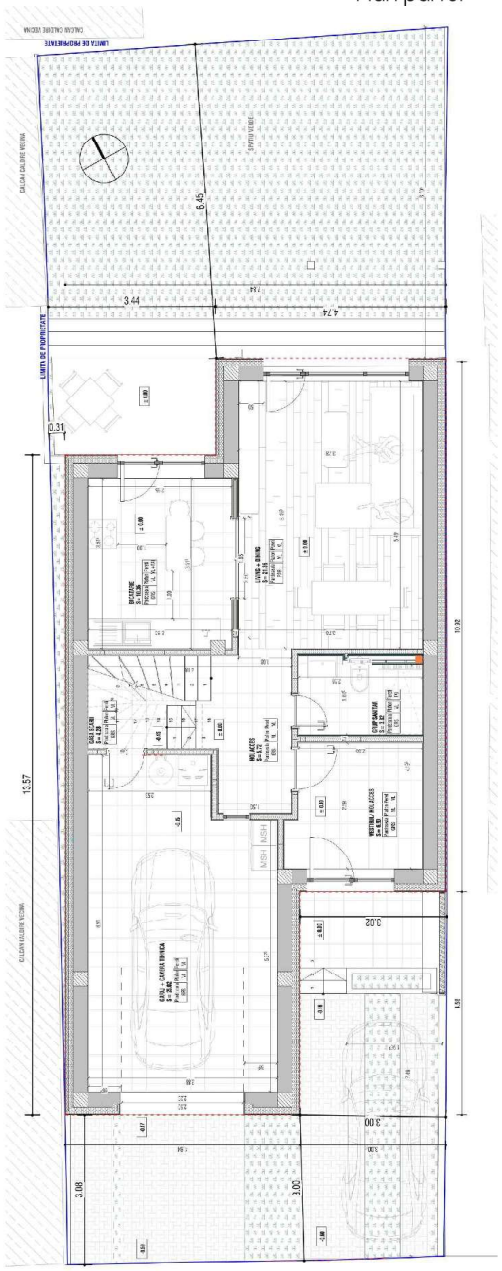
Desființare corp C1, construire locuință unifamilială cu regim de înălțime P+1E

Strada Cap. Petre Costescu, nr. 19, Sector 4, Mun. București - NC 244562

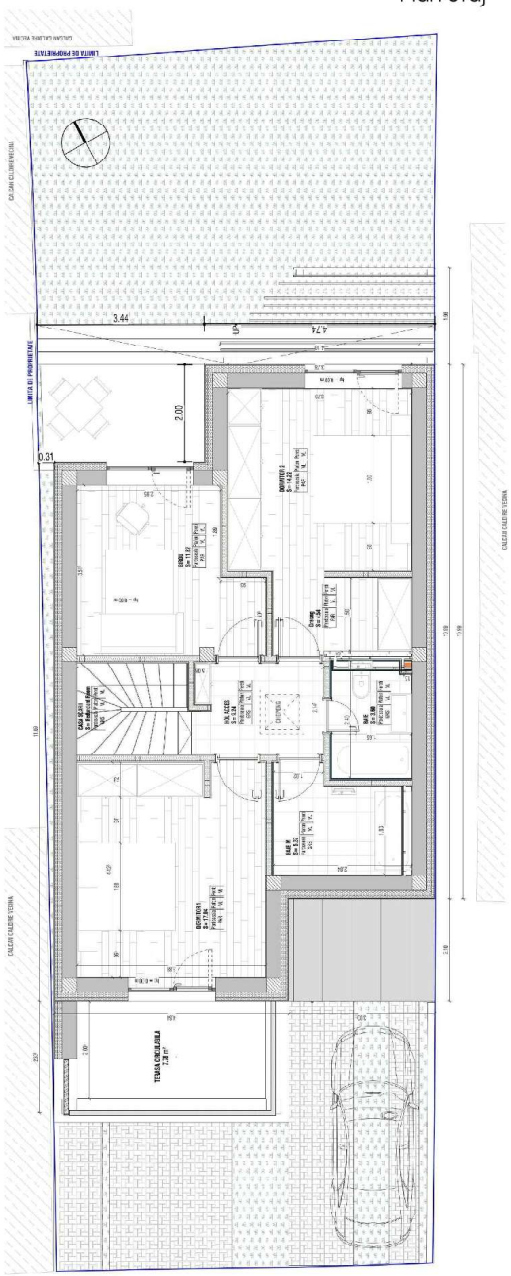
N

06. Ilustrare propunere arhitectural-volumetrică

Plan parter



Plan etaj







vedere dinspre sud

19.20 arhkyteckture





vedere dinspre nord

19.20 arhkyteckture

Desființare corp C1, construire locuin ță unifamilială cu regim de înăl țime P+1E Str. Cap. Petre Costescu, nr. 19, Sector 4, Mun. Bucure ști - NC 244562 (Titlu proiect.)	Faza. P.U.D.
[redacted] (Inițiator.)	Nr. proiect. P07 / 2025
SIN CONCEPT TEAM S.R.L. J23/595/2019; CUI 40609925 Str. Învățător Moga Mihai, nr. 493A, Tâncăbești, Comuna Snagov, Județ Ilfov (Proiectant specialitate.)	Nr. planșă. 06.
Ilustrare propunere arhitectural-volumetrica (Titlu planșă.)	Scara. 1/500
Calitatea / Nume, prenume / Semnătură (Colectiv de elaborare.) Șef proiect - Urb. [redacted] Proiectat - Urb. Proiectat - Urb.	Data. oct 2026

FOTOMONTAJ - AMPLASARE PANOU PE TEREN 26.10.2026

- P.U.D. Str. Petre Costescu Nr. 19, NC 244562, Sector 4, Mun. București -





26.10.2026

FOTOMONTAJ - AMPLASARE PANOU PE TEREN 26.10.2026

- P.U.D. Str. Petre Costescu Nr. 19, NC 244562, Sector 4, Mun. București -





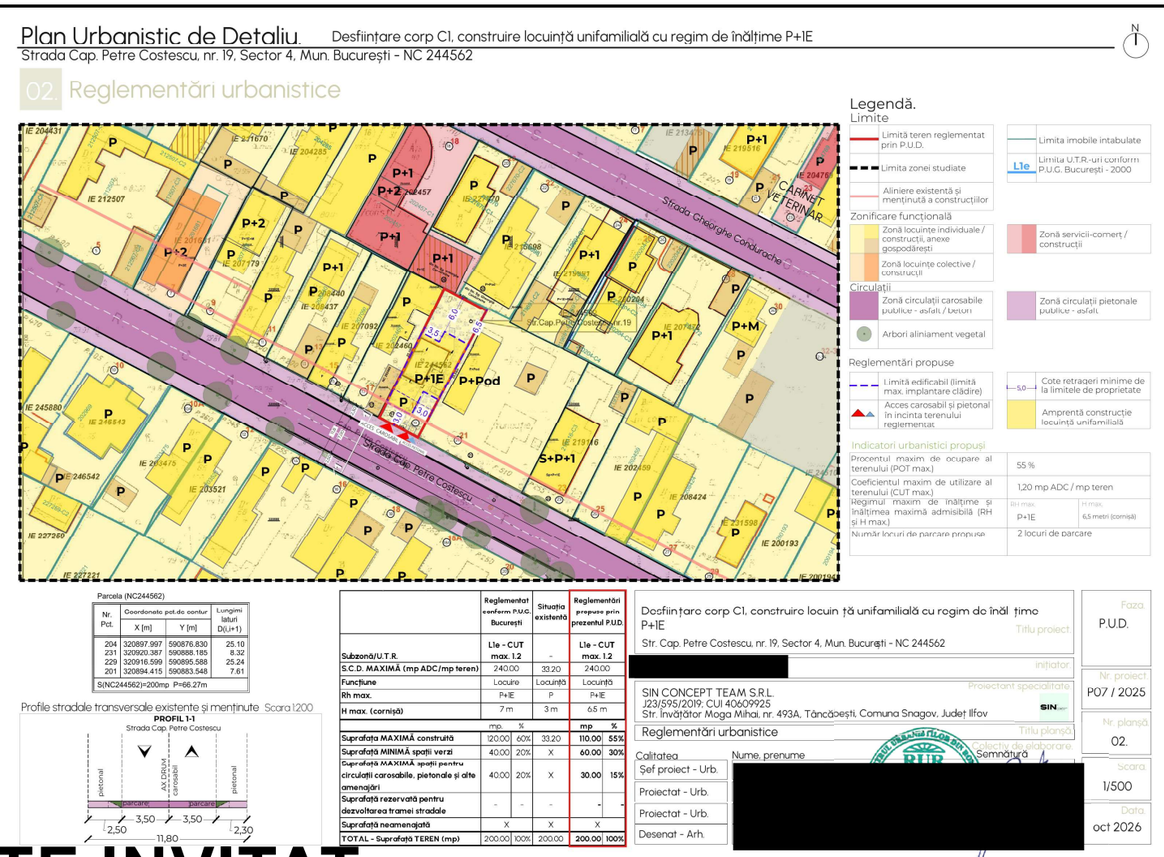
26.10.2026

PRIMĂRIA SECTORULUI 4 - BUCUREȘTI

DATA ANUNȚULUI: 26.10.2026

INTENȚIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU

ADRESA: STR. CAP PETRE COSTESCU, NR. 19, SECTOR 4, MUN. BUCUREȘTI
ARGUMENTARE: DESFIINȚARE CORP C1, CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E
INIȚIATOR: [redacted]



Parcela (NC244562)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
204	320897.997	590876.830	25.10
231	320920.387	590888.185	8.32
229	320916.599	590895.588	25.24
201	320894.415	590883.548	7.61

S(NC244562)=200mp P=66.27m

Profile stradale transversale existente și menținute Scara 1:200

	Reglementat conform P.U.G. București		Situația existentă		Reglementări propuse prin prezentul P.U.D.	
Subzonă/U.T.R.	Lle - CUT max. 1.2		-		Lle - CUT max. 1.2	
S.C.D. MAXIMĂ (mp ADC/mp teren)	240.00		33.20		240.00	
Funcțiune	Locuire		Locuință		Locuință	
Rh max.	P+IE		P		P+IE	
H max. (cornișă)	7 m		3 m		6.5 m	
	mp.	%			mp	%
Suprafața MAXIMĂ construită	120.00	60%	33.20		110.00	55%
Suprafață MINIMĂ spații verzi	40.00	20%	X		60.00	30%
Suprafață MAXIMĂ spații pentru circulații carosabile, pietonale și alte amenajări	40.00	20%	X		30.00	15%
Suprafață rezervată pentru dezvoltarea tramei stradale	-	-	-		-	-
Suprafață neamenajată	X		X		X	
TOTAL - Suprafață TEREN (mp)	200.00	100%	200.00		200.00	100%

Dosfiinţare corp C1, construire locuin ţă unifamilială cu regim de înăl ţime P+IE
Titlu proiect
Str. Cap. Petrce Costescu, nr. 19, Sector 4, Mun. București - NC 244562
Inițiator: [redacted]
SIN CONCEPT TEAM S.R.L.
J23/595/2019; CUI 40609925
Str. Învățător Moga Mihai, nr. 493A, Tâncăbești, Comuna Snagov, Județ Ilfov
Proiectant specializat
Reglementări urbanistice
Titlu planșă
Calitatea | Nume, prenume | Semnătura
Șef proiect - Urb.
Proiectat - Urb.
Proiectat - Urb.
Desenat - Arh.
[redacted]
Colectiv de elaborare
Faza: P.U.D.
Nr. proiect: P07 / 2025
Nr. planșă: 02.
Scara: 1/500
Data: oct 2026

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI

PRIVIND INTENȚIA DE ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU: **DESFIINȚARE CORP C1, CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E, STR. CAP. PETRE COSTESCU, NR. 19, SECTOR 4**
ÎN PERIOADA: **26.10.2026 - 10.11.2026**
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. CAP. PETRE COSTESCU, NR. 19, 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.