



**MUNICIPIUL BUCUREȘTI**  
**CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4**

Bd. George Coșbuc nr. 6-16, sector 4, București  
Tel. +40-21-335.92.30 / Fax. +40-21-337.07.90

**HOTĂRÂRE**

**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu, pentru  
CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE, Rh=S+P+2E+M,  
pe terenul proprietate particulară în suprafață de 1732 mp,  
situat în STR. BRĂDETULUI NR. 24, LOT 3, Sector 4, București**

**CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4;**

Văzând Raportul de specialitate al Arhitectului-Șef înregistrat cu nr. P.17.1.1/ 104 / 09.06.2022, Referatul de aprobare al Primarului Sectorului 4 înregistrat cu nr. P.17.1.1/ 103 / 09.06.2022 și Raportul informării și consultării publicului înregistrat cu nr. P.17.1.1/ 102 / 09.06.2022;

Văzând Avizul Comisiei tehnice de urbanism cu nr. 02/05 din 31.01.2022, ce funcționează în cadrul Primăriei Sectorului 4;

Având în vedere Avizul Comisiei nr. 2 – Comisia pentru amenajarea teritoriului, urbanism, realizarea lucrărilor publice, evaluare arhitecturală, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, administrarea domeniului public și privat;

Luând în considerare Planul Urbanistic General al Municipiului București aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 269/2000, a cărei valabilitate a fost prelungită succesiv prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 324/2010, nr. 241/2011, nr. 232/2012, nr. 224/2015 și nr. 877/12.12.2018;

În baza prevederilor Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare;

Văzând prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 24/2000 privind Normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

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

În temeiul prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

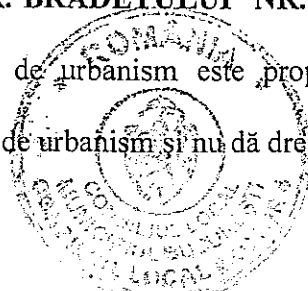
În temeiul prevederilor art. 139, alin. (1) și alin (3), lit. “e”, art. 166, alin. (2), lit. “j”, art. 196 alin. (1), lit. “a” și art. 197 din O.U.G. nr. 57/05.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

**HOTĂRĂȘTE :**

**Art. 1.** Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu, pentru **CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE, Rh=S+P+2E+M** pe un teren situat în **STR. BRĂDETULUI NR. 24, LOT 3, Sector 4, București.**

**Art. 2.** Terenul care face obiectul documentației de urbanism este proprietate particulară, în suprafață de **1732mp** având numărul cadastral **222071.**

**Art. 3.** Prezenta documentație reprezintă regulament de urbanism și nu dă dreptul de construire.



**Art.4.** (1) Perioada de valabilitate a prezentei documentații de urbanism este de 2 ani .

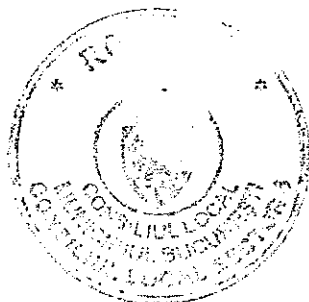
(2) Documentația de Urbanism de tip P.U.D. aprobată anterior, devine nulă de drept.

**Art.5.** (1) Primarul Sectorului 4 și Direcția Generală de Urbanism și Amenajarea Teritoriului vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri, conform competențelor legale.

(2) Direcția Administrație Publică prin Serviciul Tehnic Comunicare Acte Administrative va asigura comunicarea prezentei hotărâri entităților menționate la alin. (1) precum și Instituției Prefectului Municipiului București.

**Această hotărâre a fost adoptată în ședința ordinară a Consiliului Local al sectorului 4 din data de 20.06.2022**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
Cosmin-Constantin BĂRBĂLĂU**



**Contrasemnează  
Conform Codului administrativ  
Secretarul General al Sectorului 4  
Tudor DOBRESU**

**Nr. 169/20.06.2022**



**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
PRIMAR**

**\*APARATUL DE SPECIALITATE\***  
**B-dul George Coșbuc nr. 6-16, sector 4, București**  
**Tel. : +40-21-335.92.30 / Fax. : +40-21-337.07.90**

Member of CIBQ Federation



CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM  
**ISO 9001 - ISO 14001  
ISO 45001**

Ca urmare a cererii adresate de [REDACTED]

[REDACTED] înregistrată la nr. 72744 din data de 16.11.2021, cu adresele de completare înregistrate la nr.74165 din data de 23.11.2021 și la nr. 76461 din data de 07.12.2021,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite:

**AVIZUL DE URBANISM NR. 02/05 din 31.01.2022**  
**P.U.D. – STR. BRĂDETULUI NR. 24, LOT 3, Sector 4**

**Temă: CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE, Rh=S+P+2E+M.**

**Inițiator/Beneficiar:** [REDACTED]

**Proiectant/Elaborator:** [REDACTED]

**Specialist cu drept semnătură RUR:** [REDACTED]

**Suprafață teren studiată:** Steren = 1732 mp.

**Amplasare, delimitare zonă studiu:** Str. BRĂDETULUI nr. 24, LOT 3, Sector 4

**Prevederi P.U.G./P.U.Z aprobate anterior:**

Conform cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) aferent Planului Urbanistic General (P.U.G.) al Municipiului București aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București (H.C.G.M.B) nr. 269/2000, a cărui valabilitate a fost prelungită succesiv prin H.C.G.M.B nr. 324/2010, nr. 241/2011, nr. 232/2012, nr. 224/2015 și nr. 877/12.12.2018, imobilul este situat în **L1a-** subzona locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție.

**Indicatori urbanistici reglementați și funcțiuni:**

- POT maxim = 45%, CUT max = 0,9 mp. ADC/mp. Teren pentru înălțimi P+1; CUT max= 1,3 mp. ADC/mp. teren pentru înălțimi de P+2; în cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC;

- Hmax= P+2E+M (10 metri);

- funcțiune predominantă: locuire;

**Prevederi propuse prin P.U.D. :**

- POT maxim = 45%;

- CUT maxim= 1,3 mp. ADC/mp. teren pentru înălțimi de P+2; se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC, pentru mansardă;

- Rh (regimul de înălțime)=S+P+2E+M (înălțime maximă cornișă = 10,0m);

- retrageri față de limitele parcelei, conform planșă de reglementări vizată spre neschimbare, respectiv:

- față de **limita de nord-est** se va păstra o retragere de **min. 5,00m**;
- față de **limita de sud-est** se va păstra o retragere de **min. 5,00m**;

- față de **limita de sud-vest** se va păstra o retragere de **min. 5,00m**;
  - față de **limita de nord-vest** se va păstra o retragere de **min. 5,00m**;
- circulații și accese: parcela are acces din strada Brădetului prin LOTUL 1 din str. Brădetului nr. 24, cu nr. cadastral 222069.
- funcțiune: imobil locuințe colective.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Urbanism din data de 31.01.2022 s-a avizat Planul de Urbanism de Detaliu, configurația edificabilului și indicatorii urbanistici fiind conform planului de reglementări vizat spre neschimbare.

Prezentul Aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul documentației urbanistice P.U.D, răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația urbanistică ce a stat la baza emiterii prezentului aviz, în conformitate cu art. 63, alin. (2), lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic, care modifică și completează prevederile documentațiilor avizate anterior și poate fi folosit numai după aprobarea documentației de urbanism P.U.D.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC), se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D.-ului și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestui aviz.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale, pe toată perioada de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 484/33887/16.06.2021, emis de Sectorul 4 al municipiului București – Aparatul de Specialitate al Primarului Sectorului 4..

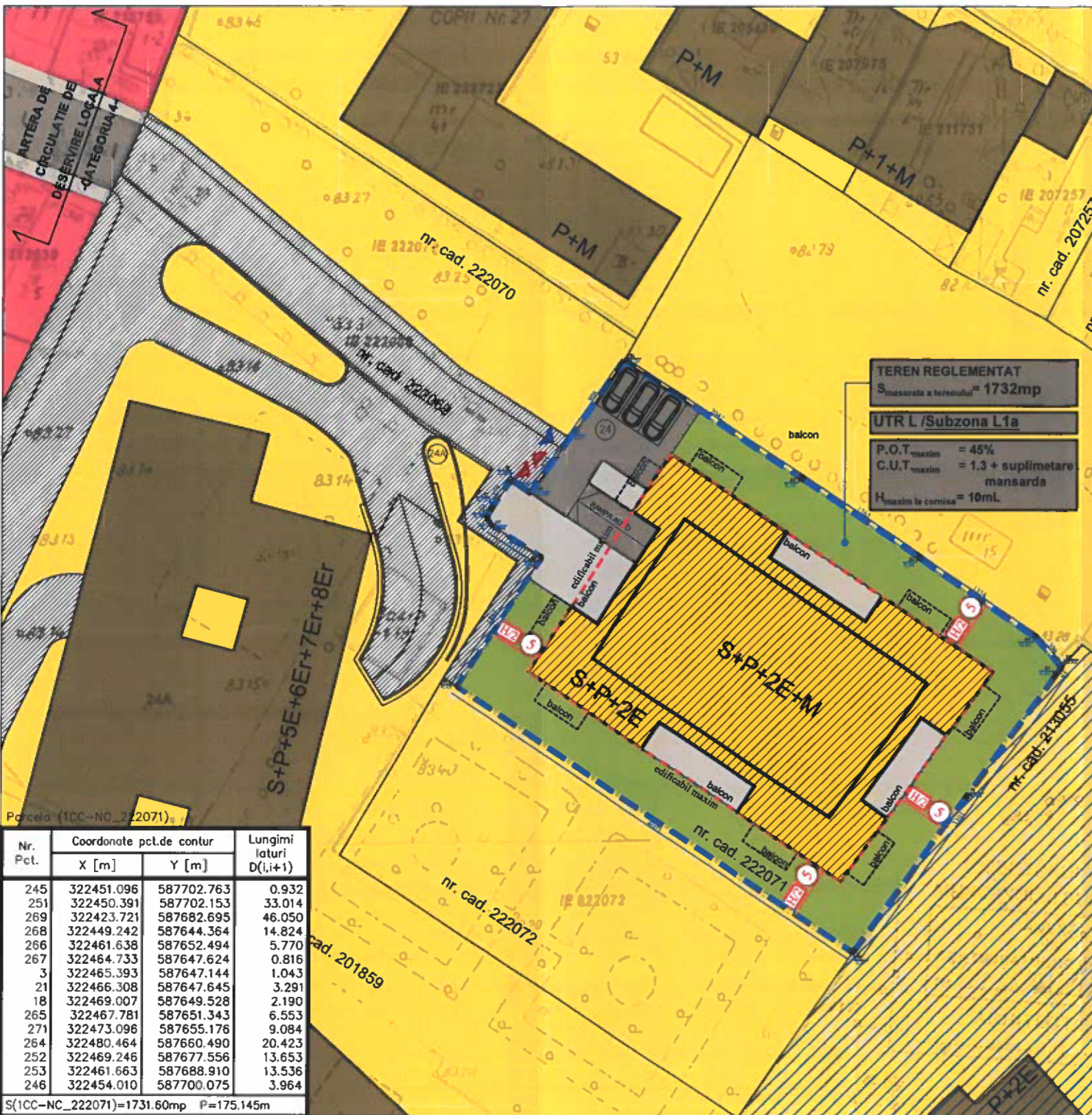
ARHITECT ȘEF,

Dan TUDOR



Întocmit.

Cons., Arh. Cristina ARGINTARU



	EXISTENT		PROBUS	
	S(mp)	P(%)	S(mp)	P(%)
<b>OCUPAT DE CONSTRUCTII</b>	<b>365</b>	<b>21.07%</b>	<b>779.4</b>	<b>45.00%</b>
<b>PLATFORME CAROSABILE</b>	<b>581.85</b>	<b>33.6%</b>	<b>138.56</b>	<b>8.00%</b>
<b>PLATFORME PIETONALE</b>	<b>143.01</b>	<b>8.25%</b>	<b>294.44</b>	<b>17.00%</b>
<b>SPATII VERZI</b> (din care 2/3 va fi la sol permeabil, iar restul va consta in amenajari de jardiniere si terase inierbate)	<b>842.14</b>	<b>37.8%</b>	<b>519.60</b>	<b>30%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1732mp</b>	<b>100%</b>	<b>1732mp</b>	<b>100%</b>

**PERMISIUNI** conform P.U.G. - Municipiul Bucuresti aprobat cu HCGMB nr. 269/2000 (prelungit valabilitate P.U.G. cu HCGMB nr. 232/2012, 224/2015 si nr. 877/2018 pentru prelungirea valabilitatii P.U.G.).

**UTILIZARI ADMISE**  
L1 - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri in regim de construire continuu (insiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat): echipamente publice specifice zonei rezidentiale; scuaruri publice.

**UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**  
L1a + L1b + L1c + L1d - se admite mansardarea cladirilor existente cu conditia ca aceasta sa nu fie o falsă mansardare  
ci sa se inscrie in volumul unui acoperis cu pantă de 45 grade; suprafata nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;  
- se admit functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 250 mp ADC, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 22,00 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie;  
- functiunile comerciale, serviciile complementare locuiri si activitatile manufacturiere cu suprafata desfășurată peste 250 mp. se pot admite cu conditia elaborării și aprobării unor documentații PUD;  
- in zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de constructibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații PUD (după caz).

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU**  
«Construire imobil locuinte colective cu regim de inaltime S+P+2E+M, refacere gard de imprejmuire a terenului si bransamente utilitati»  
Strada Bradetului, Nr. 24, Sectorul 4, Municipiul Bucuresti

**3**  
N

**3. REGLEMENTARI URBANISTICE**

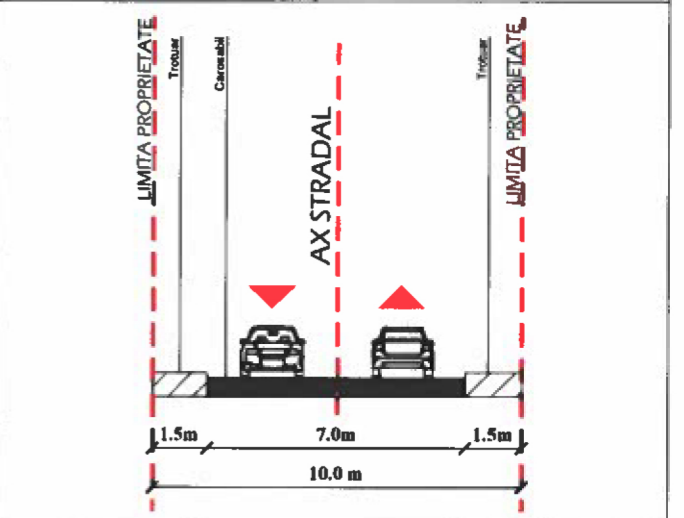


SECTORUL 4 AL  
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
PLAN ANEXĂ  
LA AVIZUL C.T.U.  
07/10/2021

**LOCALIZARE:** Municipiul Bucuresti, Strada Bradetului, Nr. 24, Sectorul 4, Bucuresti  
**IDENTIFICARE:** Numar cadastral 222071, intabulat in Carte Funciara nr. 222069  
**PROPRIETAR:** SC MICROFRUITS SRL  
**SUPRAFATA TOTALA TEREN REGLEMENTAT:** 1732mp

- LIMITE**  
LIMITA TEREN CE A GENERAT PUD /LIMITA TERENULUI REGLEMENTAT
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
  - Zona locuintelor colective mici si individuale dezvoltate in timp P-P+2 (UTR - L1a)
  - Zona functiunilor publice la nivel de cartier si nivel rezidential (UTR - L1a)
  - Zona poliilor urbani principali (UTR - CB3)
- DRUMURI - CAI DE COMUNICATIE RUTIERA**
  - CIRCULATII CAROSABILE
  - CIRCULATII PIETONALE
  - CIRCULATII CAROSABILE PE PROPRIETATE PRIVATA
- ACCESSE PROPUSE**
  - ACCESSE AUTO
  - ACCESSE PIETONALE

- REGLEMENTARI URBANISTICE**
  - EDIFICABIL MAXIM REGLEMENTAT
  - EDIFICABIL PROBUS
  - P.O.T.<sub>maxim</sub> = 45%
  - C.U.T.<sub>maxim</sub> = 1,3 pentru S+P+2E; +suplimentare CUT mansarda ADC cu max. 60% din AC
  - H<sub>maxim la cornisa</sub> = 10mL
- AMENAJARI PROPUSE** aferente terenului reglementat
  - PLATFORME CAROSABILE
  - PLATFORME PIETONALE
  - SPATII PLANTATE / DALE INIERBATE



Terenul reglementat are deschidere la un profil stradal prin intermediul unui drum de servitute cu NC 222069 proprietate privata cu cota parte a beneficiarilor (conform extrasului de de carte funciara nr. 222069).  
Profilul existent dintre aliniamente in dreptul terenului reglementat are dimensiunea de cca. 10.00 m.

profil existent si mentinut **ARTERA DE CIRCULATIE DE DESERVIRE LOCALA -CATEGORIA 4**

verificat/expert	nume:	semnatura:	cerinta:	referat/expertiza, nr. data:
<b>PROIECTANT GENERAL:</b>				<b>BENEFICIAR:</b>
[Redacted]				[Redacted]
[Redacted]				PROIECT NR: 8/2021
[Redacted]				FAZA PUD
[Redacted]				PLANSĂ NR: U3
<b>PLAN URBANISTIC DE DETALIU</b> «Construire imobil locuinte colective cu regimul de inaltime S+P+2E+M, refacere gard de imprejmuire a terenului si bransamente utilitati» Adresa: Str. Bradetului, nr. 24, sector 4, Bucuresti <b>REGLEMENTARI URBANISTICE</b>				