



# MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4

B-dul George Coșbuc, nr. 6-16, sector 4, București  
Tel. +(4)021.335.92.30 Fax. +(4)021.337.33.10

## HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu, pentru:  
**CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUIT – LOCUINȚĂ COLECTIVĂ Ds+P+6E,**  
pe suprafața totală de teren de 2199,00 mp,  
situată în strada DRUMUL JILAVEI nr. 105A și 107A, Lot 1, Sector 4, București

### **CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4;**

Văzând Raportul de specialitate al Arhitectului-Șef înregistrat cu nr. P.17.1.1/162/28.09 2022, Referatul de aprobare al Primarului Sectorului 4 înregistrat cu nr. P.17.1.1/161 / 28.09. 2022 și Raportul informării și consultării publicului înregistrat cu nr. P.17.1.1/160/ 28.09. 2022;

Văzând Avizul Comisiei Tehnice de Urbanism cu nr. 05/11 din 20.06.2022, 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 cărui 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 dispozițiilor 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 DE LOCUIT – LOCUINȚĂ COLECTIVĂ Ds+P+6E**, pe un teren situat în strada **DRUMUL JILAVEI nr. 105A și 107A, Lot 1, Sector 4, București.**

**Art. 2.** Terenul care face obiectul documentației de urbanism este proprietate particulară, în suprafață de 2199,00 mp având numărul cadastral 236020.



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

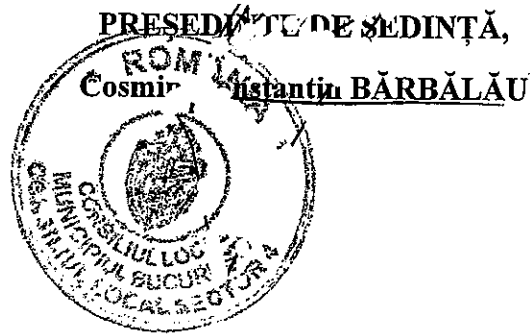
**Art. 4. (1)** Perioada de valabilitate a prezentei documentații de urbanism este de 2 ani .

**(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 23.11.2022**



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

**Nr. 309/23.11.2022**



**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 C18Q Federation



Ca urmare a cererii adresate de [REDACTED]

[REDACTED] înregistrată la nr. 62820 din data de 30.09.2021, completată cu adresa înregistrată la nr. 32051 din data de 02.06.2022,

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

**AVIZUL DE URBANISM NR. 05/11 din 20.06.2022**

**P.U.D. – DRUMUL JILAVEI NR. 105A și 107A, Lot 1, Sector 4**

**Temă: CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUIT – LOCUINȚĂ COLECTIVĂ Ds+P+6E**

**Inițiator/Beneficiar:** [REDACTED]

**Proiectant/Elaborator:** [REDACTED]

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

**Suprafață teren studiată:** Steren = 2199 mp.

**Amplasare, delimitare zonă studiu:** – DRUMUL JILAVEI NR. 105A și 107A, Lot 1, Sector 4

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

Conform prevederilor 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 cărei 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 subzona L1 - unitatea de referință L1c - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi sau enclave neconstruite și conform prevederilor Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal) Zona de Sud a Sectorului 4, București aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București (HCGMB) nr. 443 /26.07.2018, imobilul a fost situat în **M2- subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri înalte și foarte înalte, cu accente, având regim de construire continuu sau discontinuu.**

Indicatori urbanistici reglementați și funcțiuni, conform P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal) Zona de Sud a Sectorului 4, București:

- POT maxim = 70%,

- CUT max = 3 mp. ADC/mp. Teren;

- Hmax (înălțimea maximă) admisibilă: Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre alinieri. Pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri retrase sau integrale, în funcție de volumetria caracteristică străzii și de indicatorii urbanistici;

- funcțiuni mixte.

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

- POT = maxim 35%;

- CUT = maxim 2,8 mp. ADC/mp. teren;

- Rh(regim de înălțime) = Ds+P+6E; înălțime maximă = 23,00m;

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

- 8,00m față de limita de Nord/ 5,00m față de aliniamentul propus al parcelei la drumul de acces (nord);
- 7,50m față de de limita de Est;
- 6,57m față de de limita de Sud;
- 7,50m față de de limita de Vest;

- circulații și accese: *accesul la parcelă va fi din Drumul Jilavei prin drum de acces - loturi proprietate privată*

- funcțiuni: locuire – imobil locuință colectivă..

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Urbanism din data de 20.06.2022 s-a avizat Planul de Urbanism de Detaliu, configurația edificabilului și indicatorii urbanistici fiind conform planului de reglementări vizat spre neschimbare.

*În documentația tehnică pentru autorizația de construire se vor prezenta:*

*•amplasarea locurilor de parcare în incintă, corelat cu funcțiunea și cu suprafața construită/ desfășurată rezultată.*

*•modul de realizare a suprafețelor de spații verzi dimensionate conform reglementărilor legale;*

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. 186/13587/26.02.2021, emis de Sectorul 4 al municipiului București – Aparatul de Specialitate al Primarului Sectorului 4.

  
DARVARI Yahia

Întocmit

  
Cons., Arh. ARGINTARU Cristina

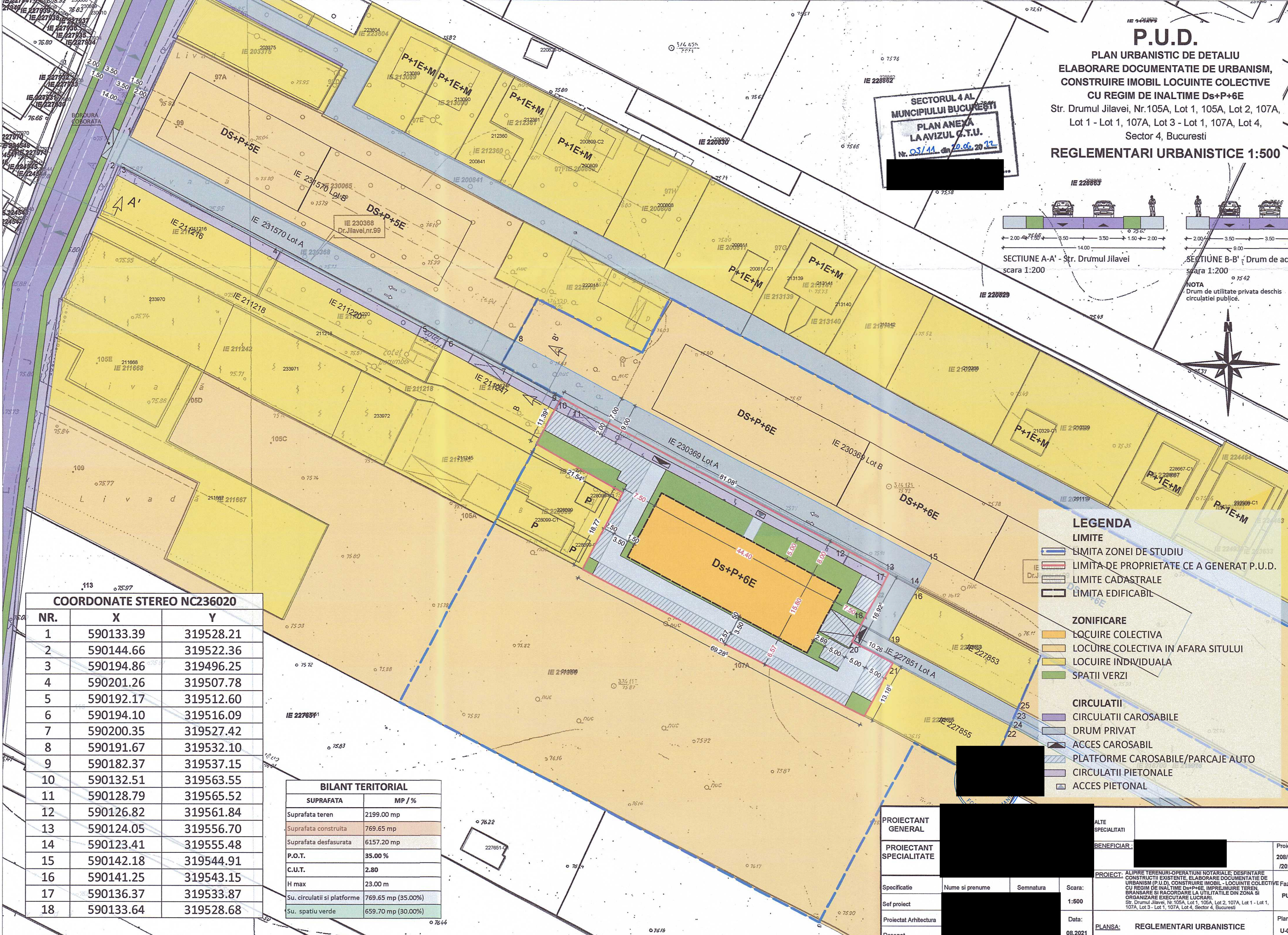
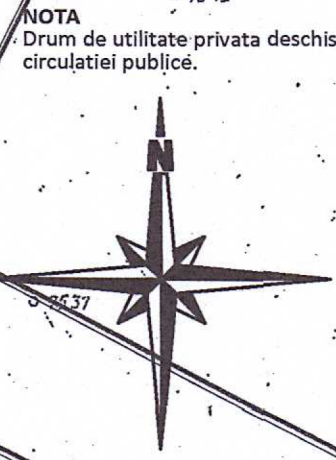
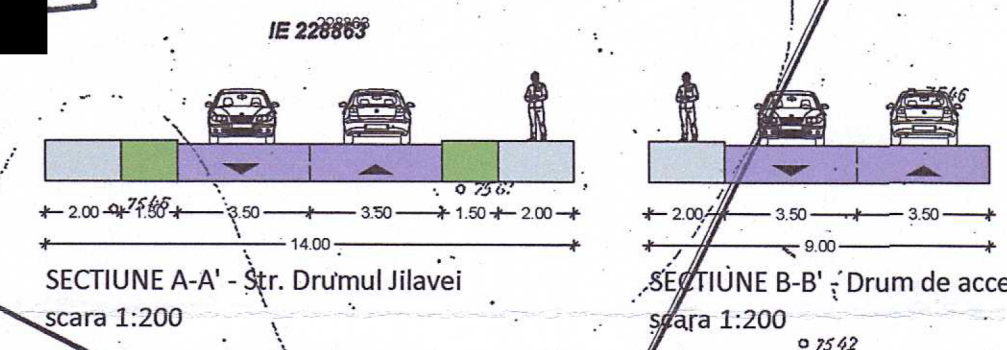


# P.U.D.

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU**  
**ELABORARE DOCUMENTATIE DE URBANISM,**  
**CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE**  
**CU REGIM DE INALTIME Ds+P+6E**  
 Str. Drumul Jilavei, Nr.105A, Lot 1, 105A, Lot 2, 107A,  
 Lot 1 - Lot 1, 107A, Lot 3 - Lot 1, 107A, Lot 4,  
 Sector 4, Bucuresti

SECTORUL 4 AL  
 MUNICIPIULUI BUCURESTI  
 PLAN ANEXA  
 LA AVIZUL C.T.U.  
 Nr. 05/11 din 20.06.2022

**REGLEMENTARI URBANISTICE 1:500**



**LEGENDA**

**LIMITE**

- LIMITA ZONEI DE STUDIU
- LIMITA DE PROPRIETATE CE A GENERAT P.U.D.
- LIMITE CADASTRALE
- LIMITA EDIFICABIL

**ZONIFICARE**

- LOCUIRE COLECTIVA
- LOCUIRE COLECTIVA IN AFARA SITULUI
- LOCUIRE INDIVIDUALA
- SPATII VERZI

**CIRCULATII**

- CIRCULATII CAROSABILE
- DRUM PRIVAT
- ACCES CAROSABIL
- PLATFORME CAROSABILE/PARCAJE AUTO
- CIRCULATII PIETONALE
- ACCES PIETONAL

**COORDONATE STEREO NC236020**

NR.	X	Y
1	590133.39	319528.21
2	590144.66	319522.36
3	590194.86	319496.25
4	590201.26	319507.78
5	590192.17	319512.60
6	590194.10	319516.09
7	590200.35	319527.42
8	590191.67	319532.10
9	590182.37	319537.15
10	590132.51	319563.55
11	590128.79	319565.52
12	590126.82	319561.84
13	590124.05	319556.70
14	590123.41	319555.48
15	590142.18	319544.91
16	590141.25	319543.15
17	590136.37	319533.87
18	590133.64	319528.68

**BILANT TERITORIAL**

SUPRAFATA	MP / %
Suprafata teren	2199.00 mp
Suprafata construita	769.65 mp
Suprafata desfasurata	6157.20 mp
P.O.T.	35.00 %
C.U.T.	2.80
H max	23.00 m
Su. circulatii si platforme	769.65 mp (35.00%)
Su. spatiu verde	659.70 mp (30.00%)

PROIECTANT GENERAL	[Redacted]		ALTE SPECIALITATI	
PROIECTANT SPECIALITATE	[Redacted]		BENEFICIAR	[Redacted]
Specificatie	Nume si prenume	Semnatura	Scara:	1:500
Sef proiect	[Redacted]		Data:	08.2021
Proiectat Arhitectura	[Redacted]		PLANSĂ:	REGLEMENTARI URBANISTICE
Desenat	[Redacted]		Proiect:	208/PUD /2021
			Faza:	PUD
			Plansa:	U-06

PROIECT: ALPIRE TERENURI-OPERATIUNI NOTARIALE; DESFINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE; ELABORARE DOCUMENTATIE DE URBANISM (P.U.D.) CONSTRUIRE IMOBIL - LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME Ds+P+6E; IMPREJMUIRE TEREN; BRANSARE SI RACORDARE LA UTILITATILE DIN ZONA SI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRARI.  
 Str. Drumul Jilavei, Nr.105A, Lot 1, 105A, Lot 2, 107A, Lot 1 - Lot 1, 107A, Lot 3 - Lot 1, 107A, Lot 4, Sector 4, Bucuresti