



**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

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4  
SECRETARIAT CONSILIUL LOCAL

INTRARE Nr. 234 / 14.10.2024  
IESIRE

PROIECT

**HOTĂRÂRE**

**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru:**  
**”CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME**  
**P+2E+E3R”, pe un teren în suprafață de 222,00 mp,**  
**privind imobilul situat pe str. Drumul Găzarului nr. 71, Sectorul 4, Municipiul București**

**CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4;**

Văzând Referatul de aprobare al Primarului Sectorului 4 înregistrat cu nr. P.17.1.1/ 185/14.10.2024, Raportul de specialitate al Arhitectului-Șef înregistrat cu nr. P.17.1.1/186/14.10.2024 și Raportul informării și consultării publicului înregistrat cu nr. P.17.1.1/ 184/14.10.2024;

Văzând Avizul Arhitectului-Șef cu Nr. 32 din 10.10.2024;

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;

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 CU FUNCȚIUNI MIXTE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E+E3R**, privind imobilul situat pe **str. Drumul Găzarului nr. 71, Sectorul 4, Municipiul București.**

**Art. 2.** Terenul care face obiectul documentației de urbanism este proprietate particulară, în suprafață de 222,00 mp, având numărul cadastral 240706.

**Art. 3.** Prezenta documentație de urbanism 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.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

**Robert-Alexandru STANCIU**

**Avizează,**

Conform Codului Administrativ  
**Secretarul General al Sectorului 4**  
**Diana Anca ARTENE**



ROMÂNIA  
SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
PRIMAR

Member of CISO Federation

RIA SIMTEX

CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM  
ISO 9001 - ISO 14001  
ISO 45001

**\*APARATUL DE SPECIALITATE\***

Bulevardul George Coșbuc nr. 6-16, Sectorul 4, Municipiul București  
Telefon : +40-21-335.92.30 / Fax : +40-21-337.07.90

**DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI**

**ARHITECT - ȘEF**

**DIRECȚIA URBANISM**

**SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI**

Nr. P17.1.1/ 185 / 14.10.2024

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4  
SECRETARIAT CONSILIUL LOCAL

INTRARE Nr. 234 / 14.10.2024  
IEȘIRE

**REFERAT DE APROBARE**

**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru:**

**CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E+E3R  
pe un teren în suprafață 222,00 mp, privind imobilul situat pe Drumul Găzarului nr. 71,  
Sectorul 4, Municipiul București.**

Având în vedere prevederile art. 139, alin. (1) și alin (3), lit. "e", art. 166, alin. (2), lit. "j" și art. 196 alin. (1), lit. "a", din Codului Administrativ aprobat prin O.U.G. nr. 57 / 2019, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile art. 32, alin. (1), lit. "b", "c" și "d" din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de Planul Urbanistic General al Municipiului București aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 269/2000, cu modificările și completările ulterioare și de **Certificatul de Urbanism nr. 493/43625** din **19.06.2024** emis de Sectorul 4 al municipiului București /Primar/Aparatul de Specialitate.

Văzând **Avizul de Urbanism cu Nr. 32 din 10.10.2024**, ce funcționează în cadrul Primăriei Sectorului 4;

Supunem dezbaterii Consiliului Local al Sectorului 4 al Municipiului București, Planul Urbanistic de Detaliu pentru: „**CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E+E3R , pe un teren în suprafață de 222,00 mp, privind imobilul situat pe str. Drumul Găzarului nr. 71, Sectorul 4, Municipiul București**”;

în conformitate cu prevederile Codului Administrativ aprobat prin O.U.G. nr. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare.

**În scopul de mai sus, prezentăm spre dezbateră alăturatul proiect de hotărâre.**

PRIMAR  
SECTORUL 4,



Arhitect-Șef,

**Yahia DARDARI**

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI



ROMÂNIA  
SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
PRIMAR

Member of CISO Federation

RIAR SIMTEX

CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM  
ISO 9001 · ISO 14001  
ISO 45001

**\*APARATUL DE SPECIALITATE\***

Bulevardul George Coșbuc nr. 6-16, Sectorul 4, Municipiul București  
Telefon : +40-21-335.92.30 / Fax : +40-21-337.07.90

**DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI**

**DIRECȚIA URBANISM**

**SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI**

Nr. P17.1.1/186416/2024

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4  
SECRETARIAT CONSILIUL LOCAL

INTRARE Nr. 234/14.10.2024  
IEȘIRE

**RAPORT DE SPECIALITATE**

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru:  
"CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME  
P+2E+E3R", pe un teren în suprafață de 222,00 mp,  
privind imobilul situat pe Drumul Găzarului nr. 71, Sectorul 4, Municipiul București.

**Planul Urbanistic de Detaliu a obținut:**

- Avizul de Urbanism cu Nr. 32 din 10.10.2024;

A fost elaborat Raportul informării și consultării publicului cu nr. P.17.1.1/186416/10.10.2024, conform Ordinului nr. 2701/2010 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului, privind aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea și revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism.

**Prevederi R.L.U. aferent P.U.G. aprobat anterior:**

Conform prevederilor Regulamentului Local de Urbanism (RLU) aferent Planului Urbanistic General (PUG) al Municipiului București, aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București (HCGMB) Nr. 269/2000, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCGMB Nr. 877/12.12.2018, imobilul se încadrează în:

- UTR: în zona CB, subzona CB1 – subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate;
- Regim de construire: continuu sau discontinuu;
- Utilizări admise: instituții și servicii publice supramunicipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale; Utilizări admise cu condiționări: extinderile și schimbările de profil se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate.
- H max. = 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 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;
- în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50,0 metri dacă strada are 6 sau 4 fire de circulație și pe o lungime de 25,0 metri dacă strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.
- P.O.T. maxim = 50%.
- CUT maxim = 2,2 mp. ADC/mp. Teren;
- Retragerea minimă față de aliniament: vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii.
- Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare: în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrace obligatoriu la o distanță egală cu 1/3 din înălțime, dar nu

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

mai puțin de 5,0 metri; - clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.0 metri.

Prevederi PUD propuse:

- Funcțiune propusă: mixtă;
- Regim de înălțime propus: P+2E+E3R;
- H max la cornișă/atic = 20 m;
- P.O.T. propus = 50%;
- C.U.T. propus = 2,2 mp/ADC;
- Edificabilul maxim propus, conform planului anexat și vizat spre neschimbare, are următoarele retrageri față de limitele de proprietate ale parcelei:
  - Retragera față de aliniamentul parcelei la Bd Constantin Brâncoveanu – pe aliniament, se permite depășirea planului fațadei cu maxim 0,9m;
  - Retragera față de limita laterală dreapta de proprietate privind din Bd Constantin Brâncoveanu - pe limita de proprietate;
  - Retragera față de aliniamentul parcelei la Drumul Găzarului – min.2,0;
  - Retragera față de limita posterioară de proprietate – pe limita de proprietate.

Circulații și accesuri: Parcarea și gararea autovehiculelor se va realiza conform Anexei la H.C.G.M.B. nr. 66/06.06.2006 – norme privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriului Municipiului București și ale Dispoziției Primarului General al Municipiului București nr. 1522 din 28.09.2023 privind reglementarea taxei pentru nerealizarea numărului minim de locuri de parcare conform prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/06.04.2006. Accesul în incintă se va realiza din Strada Iarba Câmpului, conform planului anexat și vizat spre neschimbare.

Echipare tehnico-edilitară: toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare. Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de utilități prezentate la dosar, obținute conform certificatului de urbanism.

Art. 2, alin. (2) din Legea nr. 50/1991, privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, stipulează obligația administrației publice locale de a emite autorizația de construire, în temeiul și cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism, avizate și aprobate potrivit legii.

Consultarea publică s-a efectuat în conformitate cu prevederile Ordinului M.D.R.T. Nr. 2701 din 30 Decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism.

Având în vedere cele precizate mai sus, supunem aprobării Consiliului Local al Sectorului 4 proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru "CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E+E3R", pe un teren în suprafață de 222,00 mp, privind imobilul situat pe Drumul Găzarului nr. 71, Sectorul 4, Municipiul București.

Arhitect-Șef,

Yahia DARDARI

Avizat juridic  
Mihaila G. G. G. G.

Întocmitor,

Lavinia MOSLEH

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI