



SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
PRIMAR



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

Ca urmare a cererii adresate de [REDACTED], cu domiciliul/sediul social în Județul -, Municipiul/Orașul/Comuna București, Sectorul 4, cod poștal -, Bd./Șos./Str./Drm./Ale./Intr. [REDACTED] bl. -, sc. -, et. -, ap. -, tel./fax: -, e-mail: -;

Înregistrată la Sectorul 4 al Municipiului București sub nr. 92925/14.12.2023, completată cu nr. 20778 din 13.03.2024;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și cu prevederile 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 cărui valabilitate a fost prelungită prin HCGMB Nr. 877/12.12.2018, se emite următorul:

A V I Z

Nr. 18 din 30.05.2024

Privind documentația de urbanism faza Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) elaborată în scopul: **"Construire locuință individuală cu regim de înălțime P+1E"** pentru imobilul din strada DUNĂRII, nr. 23B, Sectorul 4, Municipiul București.

- Inițiator/Beneficiar PUD: [REDACTED]
- Proiectant/Elaborator documentație: [REDACTED]
- Specialist cu drept de semnătură RUR: arh [REDACTED]
- Nr. proiect: 174/2023;
- Amplasare imobil: str. Dunării, nr. 23B; Sectorul 4, Municipiul București;
- Suprafață teren: 371 mp;
- Număr cadastral imobil: 242215;

Prevederi RLU aferent PUG/PUZ 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 cărui valabilitate a fost prelungită prin HCGMB Nr. 877/12.12.2018, imobilul se încadrează în:

- UTR: în zona L, subzona L1a – subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție;
- H max. = înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10 metri);
- POT max. = 45%;
- CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 0,9 mp. ADC/mp. Teren;
- **Retragerea minimă față de aliniament:** în cazul regimului de construire discontinuu (cuplat, izolat) clădirile se dispun față de aliniament: - pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective;
- **Retrageri minime față de limitele laterale:** clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la

AM PRIMIT
UN EXEMPLAR
9.09.2024

cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;

- **Retrageri minime față de limitele posterioare:** retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5.0 metri.

Prevederi PUD propuse:

- Funcțiune propusă: **locuință individuală;**
- Regim de înălțime propus: **P+1E;**
- H max propus = **8,75 m;**
- P.O.T. propus = **45 %;**
- C.U.T. propus = **0,82 mp/ADC;**
- Edificabil maximal propus, conform planului anexat și vizat spre neschimbare:
 - Retragerea față de aliniament: **aliniată cu construcția cu NC 201753;**
 - Retragerea față de limita laterală-stânga (privind din **str. Dunării**) = **minim 5,20 metri;**
 - Retragerea față de limita laterală-dreapta (privind din **str. Dunării**) = **alipilă calcanului existent al imobilului cu NC 201753;**
 - Retragerea față de limita posterioară = **retragere minimă de 1,20 metri față de imobilul cu NC 242214 – în baza Declarației Autentificată cu Încheierea nr. 1210 din 15.12.2023 de notar public Roș Cristina -Maria și cu respectarea Codului Civil, respectiv retragere minimă de 5,00 metri față de imobilul cu NC 204506.**
- Circulații și accesuri: Parcarea și gararea autovehiculelor se va realiza în incintă, 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.** Accesul în incintă se va realiza din **Strada Dunării**, 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.**

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Urbanism din data de **04/14.03.2024**, se **avizează favorabil** Planul Urbanistic de Detaliu (P.U.D.), cu următoarele condiții: **construcția se va încadra în reglementările aprobate prin Planul Urbanistic de Detaliu.**

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

Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. care face obiectul 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 și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism **nr. 692/42899 din 13.07.2023**, emis de **Sectorul 4 al Municipiului București.**

Arhitect, sef



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 LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E,
pe un teren în suprafață de 371 mp,
privind imobilul situat pe str. Dunării nr. 23B, Sectorul 4 al Municipiului București

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4;

Văzând Referatul de aprobare al Primarului Sectorului 4 înregistrat cu nr. P.17.1.1/111/08.07.2024, Raportul de specialitate al Arhitectului-Șef înregistrat cu nr. P.17.1.1/112/08.07.2024 și Raportul informării și consultării publicului înregistrat cu nr. P.17.1.1/110/08.07.2024;

Văzând Avizul Arhitectului-Șef cu Nr. 18 din 30.05.2024;

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 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;

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 LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E**”, privind imobilul situat pe str. Dunării nr. 23B, Sectorul 4 al Municipiului București.

Art. 2. Terenul care face obiectul documentației de urbanism este proprietate particulară, în suprafață de **371 mp**, având numărul cadastral **242215**.

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.

Această hotărâre a fost adoptată în ședința ordinară a Consiliului Local al sectorului 4 din data de 27.08.2024

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ



**Contrasemnează
Conform Codului Administrativ
Secretarul General al Sectorului 4**



Nr. 178/27.08.2024

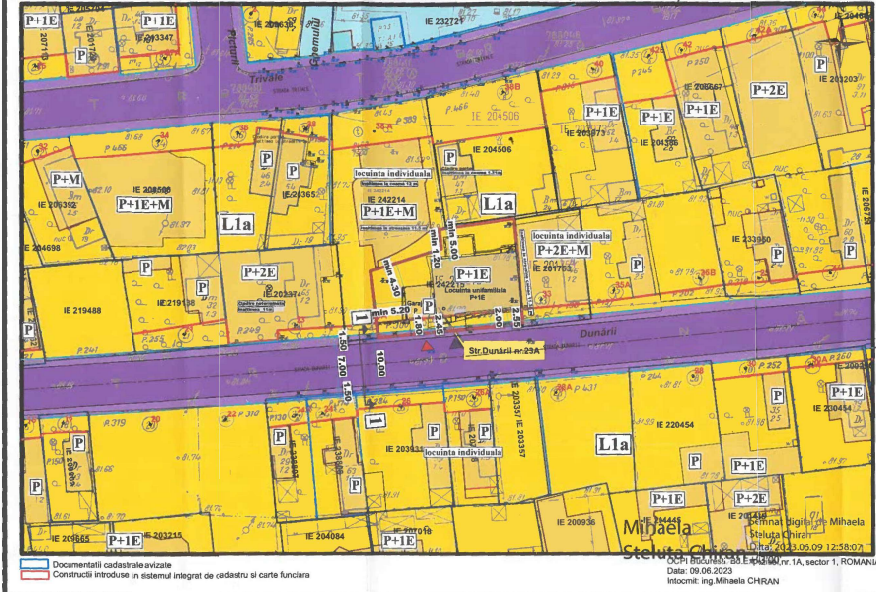
P.U.D. PLAN URBANISTIC DE DETALIU

PLANSĂ SITUATIE PROPUȘA - REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Municipiul București, Sector 4

Loc. Bucuresti Sectorul 4, Strada Dunării, Nr. 23B, Municipiul Bucuresti

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat în Str. Dunării nr.23A, sector 4, București



Documentatii cadastrale avizate
Construcții introduse în sistemul integrat de cadastru și carte funciara

OCPI BUCUREȘTI - SECTOR 4, nr. 1A, sector 1, ROMANIA
Data: 01.08.2023
Intocmit: ing. Mihaela CHRAN

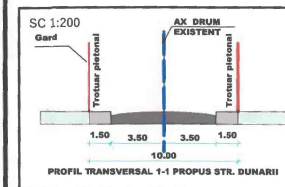
REGLEMENTĂRI - INDICI PROPUȘI PRIN PUD

UTR	P.O.T. maxim propus	C.U.T. maxim propus	R.h. maxim	H maxim
L1a	45,00%	0,82	P+1E	8,75 m

BILANȚ

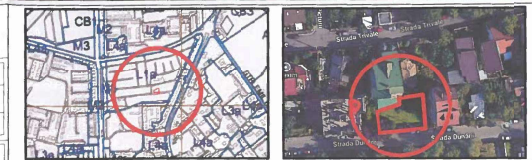
	SUPRAFAȚĂ (m)	PROCENT (%)
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ	166,21	45,00
CIRCULAȚII ÎN INTERIORUL PARCELEI	79,25	25,00
SPAȚII VERZI	95,10	30,00
TOTAL	317,00	100,00

Ș. teren = 371 mp
S.C. Parter = 166,21 mp
S.C. Etaj 1 = 138,71 mp (fara terasa); 166,21 mp (cu terasa)
S.C.D. = 304,92 mp (fara terasa); 332,42 mp (cu terasa);
H. maxim P+1E = 8,75 m (fata de C.T.N.)
P.O.T. = 45%
C.U.T. = 0,82



STR. DUNĂRII, NR. 23A
IE 242215

- | Y | X |
|---|-----------------------|
| 1 | 588879.481 321268.032 |
| 2 | 588878.178 321279.169 |
| 3 | 588890.221 321282.965 |
| 4 | 588889.883 321286.259 |
| 5 | 588890.984 321286.418 |
| 6 | 588902.361 321288.059 |
| 7 | 588902.452 321286.94 |
| 8 | 588903.643 321272.297 |
| 9 | 588903.799 321270.357 |



Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
242215	Din acte: 371	Loc. Bucuresti Sectorul 4, Str. Dunării, Nr. 23B, Jud. Bucuresti

LEGENDA

- Limita zonei de studiu
- Limita terenului ce a generat P.U.D.
- Limita de proprietate
- Aliniament
- Aliniere

CAI DE COMUNICAȚII

- Circulații pietonale
- Circulații rutiere
- Acces pietonal
- Acces carosabil
- Reprezentare secțiune
- Cladiri existente/propuse

ZONE FUNCTIONALE

- L1a - locuiri individuale și colective până la maxim P+2 niveluri situate în afara zonelor de protecție;
- Invataman

REGLEMENTĂRI CONFORM P.U.G.

UTR	P.O.T. maxim	C.U.T. maxim	R.h. maxim	H maxim
L1a	45%	0,9	P+1 P+2	P+2 (10 metri)

L1a + L1c + L1d + L1e - înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2, în funcție de nivelul masurării locușii și volumul acoperșului, în suprafață de maxim 66% din aria construită;
L1a + L1c + L1d - se admite un nivel suplimentar la constructii de tip P+2 în cazul în care acestea sunt de categoria II-a (14 metri)

VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNAȚURA	CERINȚA
PROIECTANT GENERAL			
REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA			
BENEFICIAR:			
SPECIFICAȚIE	NUME	SCARA	TITLU PROIECT:
SEF PROIECT		1/500	*Conținutul localității individuale cu regim de înălțime P+1E, reflectă înregistrările teren, înregistrările și înregistrările la cartografiile din cadru și organizarea esențiale la nivel
PROIECTAT	DATA:	2023	Loc. Bucuresti Sectorul 4, Str. Dunării, nr. 23B
			TITLU PLANSĂ SITUATIE PROPUȘA
			PLANSĂ NR.