



**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:  
CONSOLIDARE, RECONFIGURARE, EXTINDERE ȘI SUPRAETAJARE  
CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ, REZULTÂND UN IMOBIL  
CU FUNCȚIUNE BIROURI CU REGIM FINAL DE ÎNĂLȚIME SP+P+2E,  
pe un teren în suprafață de 366 mp (acte) și 365 mp (măsurată),  
privind imobilul situat pe str. Frunzișului nr. 41, Sectorul 4, Municipiul București**

**CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4;**

Văzând Referatul de aprobare al Primarului Sectorului 4 înregistrat cu nr. P.17.1.1/270/29.12.2023, Raportul de specialitate al Arhitectului-Șef înregistrat cu nr. P.17.1.1/271/29.12.2023 și Raportul informării și consultării publicului înregistrat cu nr. P.17.1.1/269/29.12.2023;

Văzând Avizul Arhitectului-Șef cu Nr. 22 din 22.08.2023;

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: „CONSOLIDARE, RECONFIGURARE, EXTINDERE ȘI SUPRAETAJARE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ, REZULTÂND UN MOBIL CU FUNCȚIUNE BIROURI CU REGIM FINAL DE ÎNĂLȚIME Sp+P+2E”, privind imobilul situat pe str. Frunzișului nr. 41, Sectorul 4, Municipiul București.



**Art. 2.** Terenul care face obiectul documentației de urbanism este proprietate particulară, în suprafață de **366 mp (acte) și 365 mp (măsurată)**, având numărul cadastral **222471**.

**Art. 3.** Prezența documentației 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 28.03.2024**

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,



Contrasemnează  
Conform Codului Administrativ  
Secretarul General al Sectorului 4



Nr. 60/28.03.2024



ROMÂNIA  
MUNICIPIUL BUCUREȘTI  
Primăria Sectorului 4

Am primit 1 exemplar  
Ariz



**\*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**  
**ARHITECT-ȘEF**

Ca urmare a cererii adresate de [redacted] cu sediul în Mun. București [redacted] înregistrată la Primăria Sectorului 4 a Municipiului București sub nr. 42752 din 07.04.2023, completată cu nr. 52252 din 17.07.2023, în calitate de reprezentant al [redacted]

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) aferent Planului Urbanistic General al Municipiului București (P.U.G.-M.B.) aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București (H.C.G.M.B.) Nr. 269/2000, a cărei valabilitate a fost prelungită prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București (H.C.G.M.B.) Nr. 877/12.12.2018, se emite următorul:

**A V I Z**

Nr. 22 din 22.08.2023

privind Planul urbanistic de detaliu privind pentru: Consolidare, reconfigurare, extindere și supraetajare construcție existentă, rezultând un imobil cu funcțiune birouri cu regim final de înălțime Sp+P+2E, generat de imobilul din str. Frunzișului nr. 41, Sectorul 4, Mun. București.

Inițiator/Beneficiar P.U.D.: [redacted]  
Proiectant/Elaborator documentație P.U.D.: [redacted]  
Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: [redacted]  
Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: str. Frunzișului, str. Șoimuș și str. Luminiișului, Sectorul 4, Mun. București;  
Suprafață teren studiat prin P.U.D.: 366 mp (acte) și 365 mp (măsurată);  
Număr cadastral imobil: 222471;

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

Conform prevederilor Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) aferent Planului Urbanistic General (P.U.G.) al Municipiului București, imobilul se încadrează în:

- U.T.R.: zona C, subzona CB3 - subzona polilor urbani principali: - Barbu Văcărescu, Berceni, BIG Berceni, Colentina, Crângași, Drumul Taberei, Filaret, Fundeni, Gara Basarab, Giurgiului, Lacul Morii vest, Obor, Orhideelor, Panduri, Pantelimon, Pipera, P-ța Presei Libere - Poligrafiei, Sălaj, Titan, Văcărești;

- subzona CB3 - UTILIZĂRI ADMISE - servicii financiar-bancare și de asigurări, poșta și telecomunicații (releu infostructură), servicii avansate manageriale, tehnice și profesionale (sedii de companii și firme în clădiri specializate); cercetare-dezvoltare, edituri, servicii pentru media; centre de informare, bibliotecă / mediatecă; activități asociative diverse; servicii profesionale, colective și personale, hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție, restaurante cofetării, cafenele, baruri, comerț, expoziții, recreere (cazino, dancing, cinema, centre de recreere, sport în spații acoperite), săli de conferințe, spectacole și cinema de diferite capacități cu serviciile anexe, locuințe cu partiu special pentru profesioni libérale, învățământ superior și de formare continuă;

- H max = nu se limitează înălțimea clădirilor;

- P.O.T. maxim = maxim 70% cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 80% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (H. maxim = 8 metri) pentru diferite utilizări;

- C.U.T. maxim = 4,5 mp. ADC / mp. teren;
- Retrageri:
  - Retragerea minimă față de aliniament = în zonele constituite retragerea de la aliniament va fi de minim 6.0 metri de la aliniament;
  - Retrageri minime față de limitele laterale = clădirile se vor retrage de la limitele laterale la o distanță egală cu 1/3 din înălțime, dar nu cu mai puțin de 5,0 metri;
  - Retrageri minime față de limitele posterioare = 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 P.U.D. propuse:

- Funcțiune propusă: **birouri**;
- Regim de înălțime propus: **Sp+P+2E**;
- H max propus = **12 m**;
- P.O.T. propus = **44%**;
- C.U.T. propus = **1,32**;
- Edificabil maximal propus, conform planului anexat și vizat spre neschimbare:
  - Retragerea față de aliniament: **se menține alinierea existentă la nivelul parterului, urmând ca etajele 1 și 2 să fie aliniate cu construcția existentă la nr. 39 de pe str. Frunzișului;**
  - Retragerea față de limita laterală-stânga (privind din str. Frunzișului) = **se menține amplasamentul existent, respectiv pe limita de proprietate, alipită calcanului existent la nr. 39 de pe str. Frunzișului;**
  - Retragerea față de limita laterală-dreapta (privind din str. Frunzișului) = **retragere minimă a edificabilului maximal - 3,5m;**
  - Retragerea față de posterioară = **retragere minimă a edificabilului maximal – 5,0m;**
- 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. Accesul în incintă se va realiza din **Strada Frunzișului**, 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 **08/05.07.2023**, 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 construcție (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. **59/75755 din 19.01.2023**, emis de Sectorul 4 al Municipiului București.

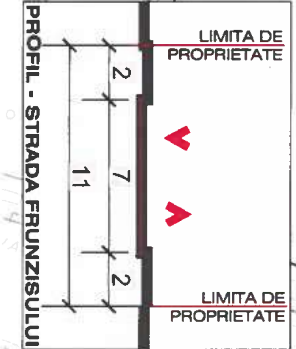
Arhitect-sef,



**INDICATORI URBANISTICI OBI:**  
 POTmax = 70%      CUT max = 4,5  
 S parcela = 365,00 mp  
 POTpropus = 44%      CUT propus = 1,32  
 Sc max = 180,00mp      Sd max = 480,00mp  
 Rh = Sp+P+2E      Hmax = 12,00m  
 Nr. parcele : 6 locuri

**BILANT TERITORIAL**

Nr. crt.	SUBZONE FUNCTIONALE	SUPERFATA (mp)	SUPERFATA (%)
1.	CIRCULATI AUTO / PIEDOANE	170,0mp	46,6%
2.	IMOBIL BIROURI (impozitat la tar si calculat)	120,0mp	32,87%
3.	SPATII VERZI	75,0mp	20,54%
4.	SUPERFATA PARCELA	385,0mp	100%



**P.U.D. CONSOLIDARE, RECONFIGURARE, EXTINDERE SI SUPRAETAJARE CONSTRUCTIE EXISTENTA, REZULTAND - IMOBIL BIROURI Sp+P+2E**  
 STR. FRUNZISULUI NR 41, SECT. 4, BUCURESTI

**U-06**

Nr.	X (m)	Y (m)
1	322258,700	587428,100
2	322255,187	587451,545
3	322245,305	587447,337
4	322245,602	587444,659
5	322256,990	587415,099
6	322256,090	587428,009

**MUNICIPALITATI BUCURESTI**  
 PLAN ANEXA LA AVIZUL C.T.U. Nr. 92 din 22.08.2023

**LEGE**  
 LIMITA ZONA DE STUDIU  
 LIMITA PARCELA CARE A GENERAT PUD

- REGLAMENTARI**
- ALINIERE LA ALINIAMENT EXISTENT SI MENTINUT
  - RETRAGERE FAZA DE LIMITA LATERALA SI POSTERIOARA LA NIVELUL ETAJELOR SUPERIOARE SI ALINIERE CANTRE STRADA LA NR. 39 PENTRU ETAJELE SUPERIOARE (1 SI 2)
  - CONTURUL CONSTRUCTIE EXISTENTA PROPUASA PENTRU CONSOLIDARE, RECONFIGURARE, EXTINDERE SI SUPRAETAJARE
  - EDIFICIABIL. PROPUSSA LA NIVELUL PARTERULUI
  - RETRAGERI MINIME PROPUSE
  - RETRAGERI LA NIVELULE SUPERIOARE (ETAJE 1,2)
  - CONTURUL ETAJE SUPERIOARE
  - CALCANI EXISTENT / PROPUSS
  - PARCARE IN INTERIORE BLOCURI
  - PARCARE
  - ACCES PIETONAL
  - ACCES AUTO

**REGLAMENTARI URBANISTICE**

CONSTRUCIUNI RECONFIGURARE, EXTINDERE SI SUPRAETAJARE CONSTRUCTIE EXISTENTA, REZULTAND - IMOBIL BIROURI Sp+P+2E STR. FRUNZISULUI NR. 41, SECT. 4, BUCURESTI

Cod: U-326 / 2023  
 Contract: 609 / 2023  
 Faza: P.U.D.  
 Data: 06.2023  
 Scara: 1 : 500  
 Plansa nr. U-06