



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 CU REGIM DE ÎNĂLȚIME Sp+P+1E",
pe un teren în suprafață de 313,00 mp,
privind imobilul situat pe Str. DUNĂRII nr. 24A, 24B, Sectorul 4, Municipiul București

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4;

Văzând Referatul de aprobare al Primarului Sectorului 4 înregistrat cu nr. P.17.1.1/131/23.09.2025, Raportul de specialitate al Arhitectului-Șef înregistrat cu nr. P.17.1.1/132/23.09.2025 și Raportul informării și consultării publicului înregistrat cu nr. P.17.1.1/130/23.09.2025;

Văzând Avizul Arhitectului-Șef cu Nr. 26 din 23.09.2025;

Având în vedere Avizul Comisiei nr. 6 – *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 CU REGIM DE ÎNĂLȚIME Sp+P+1E”, pe un teren în suprafață de 313,00 mp, privind imobilul situat pe Str. DUNĂRII nr. 24A, 24B, Sectorul 4, Municipiul București.

Art. 2. Terenul care face obiectul documentației de urbanism este proprietate particulară, în suprafață de 313,00 mp, având numărul cadastral 244021.

Art. 3. Prezenta documentație de urbanism nu dă dreptul de construire.

Art. 4. (1) Perioada de valabilitate a prezentei documentații de urbanism este de 3 ani.
(2) Documentația de Urbanism de tip P.U.D. aprobată anterior, devine nulă de drept.

Am primit în exemplar

[Redacted signature area]

2025



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 01.10.2025

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,



Contrasemnează

Conform Codului Administrativ

Secretarul General al Sectorului 4



Nr. 174/01.10.2025



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 Municipiul/Orașul/Comuna/Sat/ București, sector 4, cod poștal, Bd./Șos./Str./Drm./Ale./ [redacted] nr. [redacted], tel./fax: -, e-mail: -; înregistrată la Sectorul 4 al Municipiului București sub nr. 62595/27.06.2025 și completată cu nr. 69057/16.07.2025;

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 cărei valabilitate a fost prelungită prin HCGMB Nr. 877/12.12.2018, se emite următorul:

A V I Z

Nr. 86 din 23.09.2025

Privind documentația de urbanism faza Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) elaborată în scopul:
"construire locuință cu regim de înălțime Sp+P+1E"
pentru imobilul din str. DUNĂRII nr. 24A, 24B, Sectorul 4, Municipiul București.

- Inițiator/Beneficiar PUD: [redacted]
- Proiectant/Elaborator documentație: [redacted]
- Specialist cu drept de semnătură RUR: urb. [redacted]
- Nr. proiect: U087/2025;
- Amplasare imobil: Str. Dunării nr. 24A, 24B, Sector 4, Municipiul București;
- Suprafață teren: 313,00 mp;
- Număr cadastral imobil: 244021;

Prevederi RLU aferent PUG/PUZ aprobat anterior:

Conform prevederilor Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) aferent Planului Urbanistic General (P.U.G.), 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:

- U.T.R.: în zona L - ZONA DE LOCUIT, subzona L1a - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție.

Regim de construire: continuu sau discontinuu;

Funcțiuni admise: locuințe individuale și colective mici;

H max. = înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10 metri); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită;

- POT max. = 45%;
- CUT maxim pentru înălțimi P+1E = 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;

Amput un exemplar

20.10.2025

- **Retrageri minime față de limitele laterale:** clădirile semicuplate 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 cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- **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 P.U.D. propuse:

- Funcțiune propusă: **locuință uniamilială;**
- Regim maxim de înălțime propus: **Sp+P+1E;**
- H max propus la cornișă = **7,00 m;**
- P.O.T. maxim propus = **45 %;**
- CUT maxim propus = **0,9 mp.** ADC/mp. Teren;
- Amplasament: conform planului anexă la avizul C.T.U.;
- Circulații și accese: Parcarea și gararea autovehiculelor se va realiza în incintă, conform Anexei la H.C.G.M.B. nr. 66/06.04.2006 – privind aprobarea normelor privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație. Accesul în incintă se va realiza din str. 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 08.07.2025, 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 planul anexă la avizul C.T.U..

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. **200/9792 din 11.03.2025**, emis de **Sectorul 4 al Municipiului București**.

Arhitect-șef,

[Redacted Signature]

Întocmit,

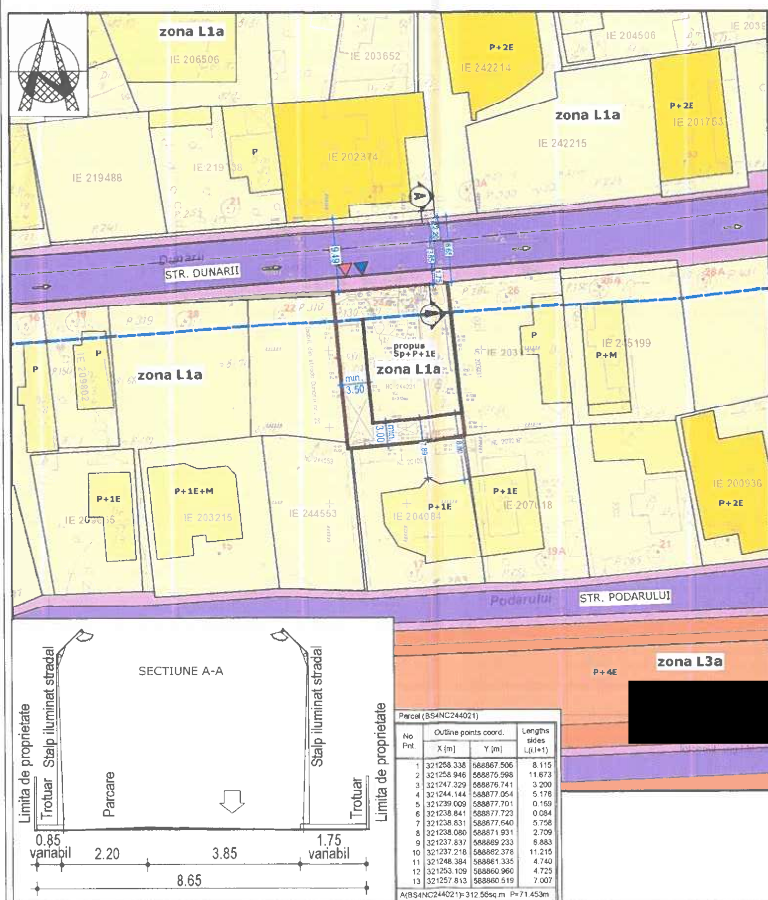
[Redacted Signature]

PUD

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

str. Dunarii, nr.24A-24B , sector 4, Bucuresti

PLANSĂ 5 - PLAN PROPUNERE REGLEMENTARI URBANISTICE



LEGENDA

Limite

- Limita terenului ce a generat P.U.D.
- Limite de proprietate
- Limita zonei studiate

Restrictii

- Aliniere cu corpul de cladire de la nr.cad. 245199 (conf. CU nr.200/9792 din 11.03.2025 emis de Primaria Sectorului 4 al Municipiului Bucuresti)
- Edificabil propus

Regim inaltime

- Constructii locuinte individuale existente P--P+1E+M
- Constructii locuinte individuale existente P+2E--P+3E
- Constructie locuinta colectiva existenta >P+3E

Zonificare functionala

- L1a- subzona locuintelor individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie, cu regim de construire continuu (insiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat);
- L3a- subzona locuintelor colective medii cu P+3 - P+4 niveluri formand ansambluri preponderent rezidentiale situate in afara zonei protejate;
- Carosabil - strada principala acces
- Trotuar

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

ANEXA

Acces pietonal / IZUL C.T.U.

Nr. 26 din 23.08.2025

CONTEXT 555

Indicatori admisi prin PUG al Municipiului Bucuresti aprobat prin HCGMB nr. 269/2000, valabilitate prelungita succesiv prin HCGMB nr. 324/2010, nr. 241/2011, nr. 232/2012, nr.224/2015 si nr. 877/12.12.2018

POT = 45 %
CUT = 0,9 (pentru P+1E);
CUT = 1,30mp (pentru P+2E)
Rh = P+2E - 10,00m

Indicatori existenti

POT = 31,31 %
CUT = 0,31
Rh = Parter
S teren = 313,00 mp
S construita existenta cladire locuinta-C1 = 29,0mp--propusa spre demolare
S desfasurata existenta cladire locuinta-C1 = 29,0mp--propusa spre demolare
S construita existenta cladire locuinta-C2 = 69,0mp--propusa spre demolare
S desfasurata existenta cladire locuinta-C2 = 69,0mp--propusa spre demolare
S construita existenta totala C1 si C2 = 98,00mp
S desfasurata existenta totala C1 si C2 = 98,00mp

Indicatori propusi

POT = 45 %
CUT = 0,90
Rh = Sp+P+1E, H max. cornisa=7,00m; H max. = 8,50m
S teren = 313,00mp
S construita propusa = 140,85 mp
S desfasurata propusa = 281,70 mp
S spatii verzi = 93,90mp --30,00 %
S alei pietonale si carosabile = 78,25mp
Nr. locuri de parcare propuse in incinta: 2 locuri

BENEFICIAR:
Consiliul Local Sector 4

SCARA:
1:500

DATA:
Iunie 2025

TITLU PROIECT:
P.U.D. - DESFINTARE CORPURI C1 SI C2, LOCUINTA Sp+P+1E, REFACERE IMPLANTARE TEREN

TITLU PLANSA:
REGLEMENTARI URBANISTICE



PROIECT NR.
87

FAZA
PUD

PLANSĂ NR.
5