



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 UNIFAMILIALĂ
CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+1E", pe un teren în suprafață de 231,00 mp,
privind imobilul situat pe Str. DUNĂRII nr. 25, Sectorul 4, Municipiul București

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4;

Văzând Referatul de aprobare al Primarului Sectorului 4 înregistrat cu nr. P.17.1.1/125/11.09.2025, Raportul de specialitate al Arhitectului-Șef înregistrat cu nr. P.17.1.1/126/11.09.2025 și Raportul informării și consultării publicului înregistrat cu nr. P.17.1.1/124/11.09.2025;

Văzând Avizul Arhitectului-Șef cu Nr. 25 din 11.09.2025;

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 UNIFAMILIALĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+1E”, pe un teren în suprafață de 231,00 mp, privind imobilul situat pe Str. DUNĂRII nr. 25, Sectorul 4, Municipiul București.

Art. 2. Terenul care face obiectul documentației de urbanism este proprietate particulară, în suprafață de 231,00 mp, având numărul cadastral 233950.

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

Am primit în legalitate

15.10.2025



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

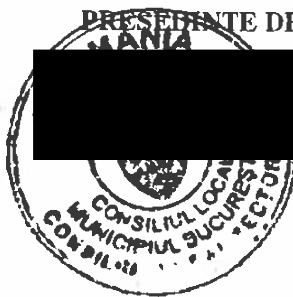
(2) Documentația de Urbanism de tip P.U.D. aprobată anterior, devine nulă de drept.

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 01.10.2025

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,



Contrasemnează

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



Nr. 173/01.10.2025



**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

Member of CIBQ Federation



**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./Intr. [redacted] nr. [redacted] /fax: -, e-mail: -; înregistrată la Sectorul 4 al Municipiului București sub nr. **56601/10.06.2025**, completată cu nr. **77102/12.08.2025** și nr. **78463** din **18.08.2025**;

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. 25 din 11.09 2025

Privind documentația de urbanism faza Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) elaborată în scopul:
"construire locuință unifamilială cu regim de înălțime S+P+1E"
pentru imobilul din str. **DUNĂRII nr. 25**, Sectorul 4, Municipiul București.

- Inițiator/Beneficiar PUD: [redacted]
- Proiectant/Elaborator documentație: [redacted]
- Specialist cu drept de semnătură RUR: urb. [redacted];
- Nr. proiect: **Y4_2025_D3/2025**;
- Amplasare imobil: **Str. Dunării nr. 25**, Sector 4, Municipiul București;
- Suprafață teren: **231,00 mp**;
- Număr cadastral imobil: **233950**;

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;

Am pus în exemplar

- **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: **S+P+1E;**
- H max propus la atic = **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: Parcare 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.

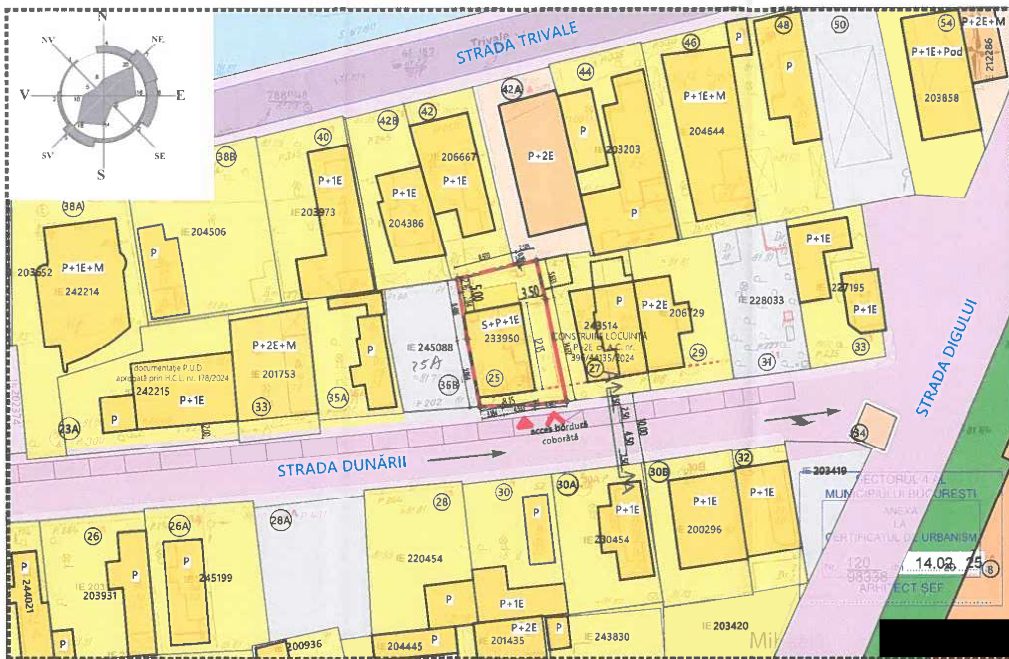
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. **120/98338 din 14.02.2025**, emis de **Sectorul 4 al Municipiului București**.

Arhitect-șef,

[Redacted Signature]

Întocmit

[Redacted Signature]



PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ CU
REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+1E

str. Dunării nr. 25, sector 4, București

Reglementări urbanistice

- Limite:**
- Limită de studiu
 - Limită teren nr. cadastral 233950
 - Limită parcele
 - Amplasament parter
 - Imobile neînabitate

Funcțiuni existente:

- Circulații carosabile publice
- Circulații pietonale publice
- Locuințe individuale
- Locuințe colective
- Gospodărie comună
- Învățământ
- Teren liber de construcții
- Spatiu verde amenajat

Funcțiuni propuse:

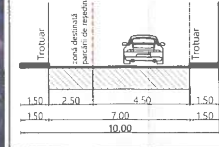
- Imobil locuință individuală (teren și edificabil maxim)
- Limită terasă neacoperită parter
- Amplasament subsol conformație pe limită

Acces: **MUNICIPIUL BUCUREȘTI**
Acces plan: **PLAN ANEXĂ LA AVIZUL C.T.U.**
Nr. **25** din **11.04.2025**

TRAMĂ STRADALĂ

Situație existentă

Secțiune profil A - A Str. Dunării



Nr. Pct.	Coordonate pct de contur		Lungimi
	X [m]	Y [m]	lat (m)
42	321274.932	588937.752	9.864
43	321284.634	588935.973	8.486
44	321293.010	588934.612	8.970
45	321295.002	588943.344	0.186
46	321294.901	588945.383	2.501
47	321295.483	588945.815	5.633
48	321296.988	588947.052	14.672
49	321275.504	588949.844	4.497
50	321275.217	588945.454	4.533
51	321275.022	588940.935	3.184

S.C. = 230.97mp P=62.504m

Scală grafică 1:500
1cm pe plan = 5m pe teren

BILANT TERITORIAL: LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ S+P+1E			
	cf. P.U.G. indicatori urbanistici L1a	Existent	Propus P.U.D. - subzona L1a
Suprafață teren (mp)		231	231
POT (%)	maxim 45	34,19	maxim 45%
Suprafață construită la sol (mp)		79	103,95
Suprafață desfasurată (mp)		91	207,9
CUT	pentru înălțimi P+1 (0,90), pentru înălțimi P+2 = 1,3, este admisă suplimentarea cu 0,6 din AC pentru mansarde	0,39	0,9
RH (nr. Niveluri)	P+2, fiind admisă și un nivel mansardat		S+P+1E
H (m) admisibilă în planul fațadelor	10	0	7
Suprafață spații verzi (%)	minim 30 + 20% pe sol și 10% pe placă	0	
Suprafață alee carosabile și pietonale (m)	nespecificat	0	57,75 mp
Suprafață parări (m)	nespecificat	0	



PROIECT	INDICATIV PROIECT
CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+1E	1+380/1,03
ADRESA	
Strada DUNĂRII nr. 25, sector 4, București	
SEF PROIECT	
PROIECTAT	
DESENAT	
SCALA	
1:500	
BENEFICIAR	
DATA	
martie 2025	
REGLEMENTĂRI URBANISTICE	U.06.