



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+M
pe un teren în suprafață de 200 mp (din acte) și 191 mp (din măsurători),
privind imobilul situat pe str. Joița nr. 68, Sectorul 4 al Municipiului București**

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4;

Văzând Referatul de aprobare al Primarului Sectorului 4 înregistrat cu nr. P.17.1.1/134/23.09.2025, Raportul de specialitate al Arhitectului-Șef înregistrat cu nr. P.17.1.1/135/23.09.2025 și Raportul informării și consultării publicului înregistrat cu nr. P.17.1.1/133/23.09.2025;

Văzând Avizul Arhitectului-Șef cu Nr. 27 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 (P.U.G.) 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;

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+M”, privind imobilul situat pe str. Joița nr. 68, Sectorul 4 al Municipiului București.

Art. 2. Terenul care face obiectul documentației de urbanism este proprietate particulară, în suprafață de **200 mp (din acte) și 191 mp (din măsurători)**, având numărul cadastral **245659**.

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.

Decu primit cu exemplar



07.10.2025



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. 175/01.10.2025



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 CIBO Federation



CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM
ISO 9001 - ISO 14001
ISO 45001

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] tel./fax: -, e-mail: -; înregistrată la Sectorul 4 al Municipiului București sub nr. 64815/03.07.2025, completată cu nr. 73387/31.07.2025 și cu nr. 87493/17.09.2025;

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. 22 din 23.09.2025

Privind documentația de urbanism faza Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) elaborată în scopul: **"construire locuință unifamilială cu regim de înălțime S+P+1E+M"** pentru imobilul din str. Joița nr. 68, Sectorul 4, Municipiul București.

- Inițiator/Beneficiar PUD: [redacted]
- Proiectant/Elaborator documentație: [redacted]
- Specialist cu drept de semnătură RUR: urb. [redacted]
- Nr. proiect: U09/2025;
- Amplasare imobil: Str. Joița nr. 68, Sector 4, Municipiul București;
- Suprafață teren: 200 mp (din acte) și 191 mp (din măsurători);
- Număr cadastral imobil: 245659;

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:

- UTR: în zona L, subzona L1e – locuințe individuale pe loturi subdimensionate cu/sau fără rețele edilitare;
- H max. = înălțimea maximă a clădirilor va fi P+1 (7 metri); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită;
- POT max. = 60%;
- CUT maxim pentru înălțimi P+1E = 1,2 mp. ADC/mp. Teren; în cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC;
- **Retragerea minimă față de aliniament:** clădirile vor respecta retragerea de la aliniament care este caracteristică 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

Am primit cu exemplar

Pag. 1 din 2

07.10.2025

la cornişă 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 cornişă, 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 unifamilială**;
- Regim maxim de înălțime propus: **S+P+1E+M**;
- H max propus la cornişă = **7,00 m**;
- P.O.T. maxim propus = **60 %**;
- CUT maxim propus pentru P+1E = **1,2 mp. ADC/mp. Teren**;
- CUT maxim propus pentru S+P+1E+M = **1,47 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. Joița, 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. **251/13528 din 27.03.2025**, emis de **Sectorul 4 al Municipiului București**.

Arhitect-șef,

Întocmit

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ

- STR. JOIȚA NR. 68

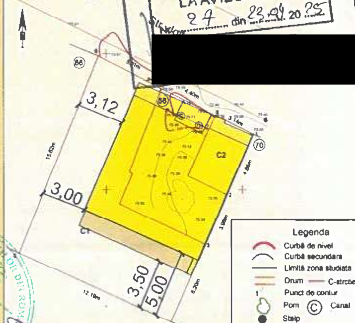
SECTOR 4, nr. cad. 245659 -

Scop: Desființare construcții existente, Construire imobil cu funcțiunea de **locuință unifamilială** cu regim de înălțime S+P+1E+M

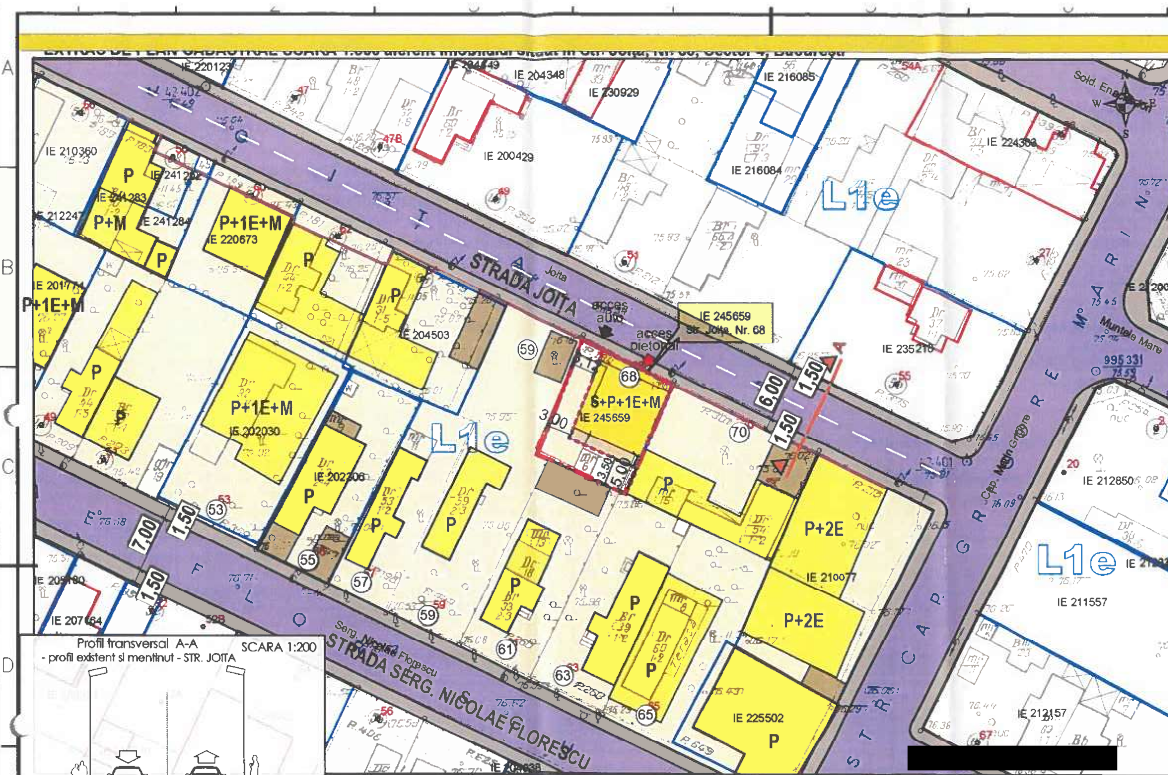
LEGENDĂ:

- LIMITA P.U.D.
- LIMITA PROPRIETATE
- CONSTRUCTII EXISTENTE - P - P+2E
- ANEXA/ GARAJ
- CIRCULATII CAROSABILE - ASFALT
- CIRCULATII PIETONALE
- PROFURER/ REGLEMENTARI
- EDIFICABIL MAXIM DE IMPLEMENTARE A CONSTRUCȚIEI PROPUSE
- LOCUINȚA UNIFAMILIALĂ
- ALINIERRA CLADIRILOR
- ACCES AUTO/ PIETONAL
- BALCON/ TERASA

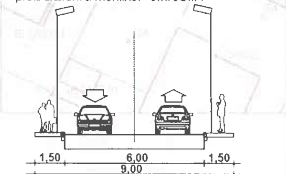
SECTORUL 4 AL
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
PLAN ANEXĂ
LA AVIZUL C.T.U.
24.02.2025



Legenda
Cămin de locuit
Cămin secundar
Limita zona studiată
Drum
Cămin
Punct de curaj
Cămin
Cămin



Profil transversal A-A
- profil existent și proiectat - STR. JOIȚA SCARA 1:200



Supr. studiu = Supr. IE 245659

Nr. Pct.	Coordonate pct de contur	Lungimi laturi D(i,i+1)
N [m]	E [m]	
1	320504.093	590990.801
2	320499.657	590988.810
3	320496.005	590987.230
4	320490.348	590984.700
5	320495.337	590973.583
6	320509.824	590979.418
7	320507.454	590984.054
8	320505.494	590987.990

S=191mp

Criteriu	cf. P.U.G.	Existent	Propus
Zona/ Subzona/ UTR	L1e	L1e	L1e
S teren	---	191mp - 100%	191mp - 100%
S construita maxima	---	141,20	114,60 - 60,0%
S desfasurata maxima	---	141,20	240,00
P.O.T. maxim	60,0%	73,93%	60,0%
C.U.T. maxim	1,20	0,74	1,20 - S+P+1E 1,47 - S+P+1E+M
H maxim (nivel si m)	7,0m P+1E	P (4,00m la cornisa)	S+P+1E+M (6,00m la cornisa)
S Spatii verzi	20,0%	---	53,48 - 28,00%
Accesul Alei Parcar	---	---	22,92 - 12,00%

INDICATORI URBANISTICI

conf. P.U.D.

POT propus maxim 60,00 (reglementat prin PUG - 60%)
CUT propus maxim 1,47 (reglementat prin PUG - 1,20 pt P+1E)
RH S+P+1E+M
H maxim la cornisa 6,00m
2 locuri de parcare in incinta
in cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT
proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0,6 din AC

Beneficiar: [REDACTED]
Denumire proiect: [REDACTED]

Specialitatea: **URBANISM**
Sef proiect: [REDACTED]
Desenat: [REDACTED]

Scara: **1/500**
Faza PUD

P.U.D. CONSTRUIRE
LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ
- STR. JOIȚA NR. 68

PR. NR.

U09/2025

REGLEMENTARI
URBANISTICE

PI. 05