

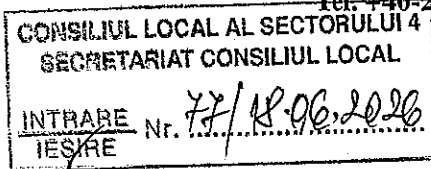


MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4

Bd. George Coșbuc nr. 6-16, sector 4, București

Tel. +40-21-335.92.30 / Fax. +40-21-337.07.90

PROIECT



HOTĂRÂRE

**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru:
CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E+M,
privind imobilul situat pe str. BODOC nr. 2A, Sectorul 4, Municipiul București**

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4;

Văzând Referatul de aprobare al Primarului Sectorului 4 înregistrat cu nr. P.17.1.1/74/18.06.2026, Raportul de specialitate al Arhitectului-Șef înregistrat cu nr. P.17.1.1/73/18.06.2026 și Raportul informării și consultării publicului înregistrat cu nr. P.17.1.1/ 72/18.06.2026;

Văzând Avizul Arhitectului-Șef cu Nr. 9 din 18.06.2026;

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 individuală cu regim de înălțime P+1E+M**”, privind imobilul situat pe str. BODOC nr. 2A, Sectorul 4, Municipiul București, conform planșei **Anexă** la prezenta.

Art. 2. Terenul care face obiectul documentației de urbanism este proprietate particulară, în suprafață de **222 mp**, având numărul cadastral **222477**.

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.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Andrei-George TROCAN

Avizează,

**Conform Codului Administrativ
Secretarul General al Sectorului 4
Diana Anca ARTENE**

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ -STR. BODOC NR. 2A (fosta STR. ALUNIȘULUI) SECTOR 4, nr. cad. 222477 -

Scop: Construire imobil cu funcțiunea de locuință individuală

LEGENDĂ:

- LIMITA P.U.D.
- LIMITA PROPRIETATE
- LOCUINTE INDIVIDUALE -P- P+1E
- LOCUINTE COLECTIVE - P+3E - P+10E
- SERVICII
- ANEXA/ GARAJ
- CIRCULATII CAROSABILE/ PIETONALE

PROPOUNERI REGLEMENTARI

- EDIFICABIL MAXIM DE IMPLEMENTARE A CONSTRUCȚIEI PROPUSE
- LOCUINȚA UNIFAMILIALĂ
- ↑ ACCES LA TEREN

SECTORUL 4 AL
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
**PLAN ANEXĂ
LA AVIZUL C.T.U.**
Nr. 09 din 18.06.2026

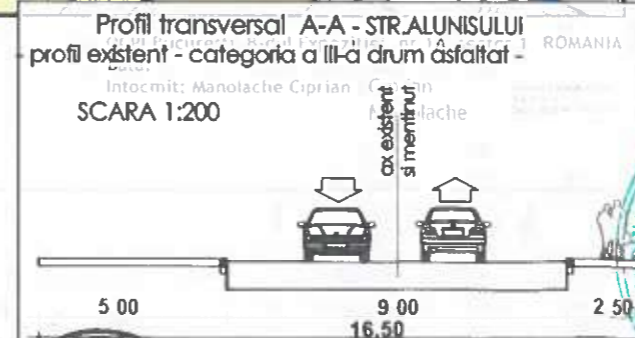
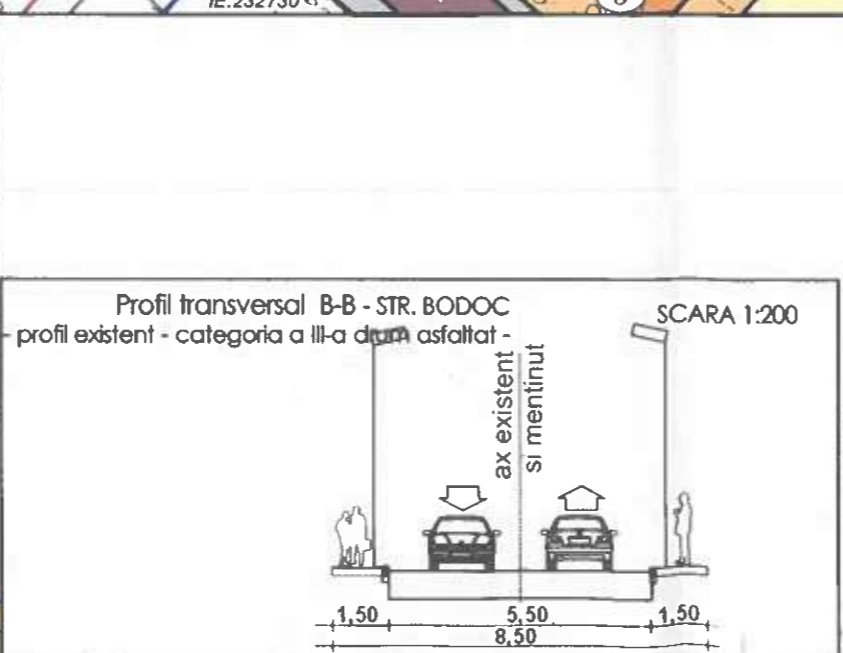
SISTEM DE PROIECTIE STEREOGRAFIC 1970
Parcela (LOT 1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	
	X [m]	Y [m]
4	321778.349	587479.292
5	321776.218	587481.772
6	321780.326	587485.303
7	321781.440	587485.643
8	321781.477	587485.676
9	321779.771	587487.616
10	321777.190	587490.292
11	321762.038	587475.728
12	321762.592	587475.048
13	321765.083	587472.246
14	321766.996	587470.043
15	321772.637	587463.607
16	321778.193	587468.774
36	321777.968	587469.045
35	321776.340	587470.537
34	321775.546	587469.811
33	321773.347	587472.026
32	321774.115	587472.785
31	321773.762	587473.128
30	321777.099	587476.314
29	321776.321	587477.108
28	321778.476	587479.166

Suprafata masurata=222 mp

INDICATORI URBANISTICI
conf. P.U.D.
POT propus maxim 45,00 (reglementat prin PUG - 45%)
CUT propus maxim 0,90 (P+1) (reglementat prin PUG - 0,90)
RH maxim P+1E+M
H max. la cornișă 6,00m și 10,00m la coamă de la CTN
2 locuri de parcare în incintă
in cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0,6 din AC

Criteriu	cf. P.U.G.	Existent	Propus
Zona/ Subzona/ UTR	L1a	L1a	L1a
S teren	—	222mp - 100%	222mp - 100%
S construita maxima	—	52,00 - 23,42%	98,15 - 44,21%
S desfasurata maxima	—	52,00	256,10
P.O.T. maxim	45,0%	23,42%	45,0%
C.U.T. maxim	0,90 + 60% mansarda	0,23	0,90 + 60% mansarda
H maxim (nivel si m)	P+1E+M	Parter	P+1E+M (6,00m la cornișă - 10,00m la coamă)
S Spatii verzi	minim 20%	33,30 - 15,0%	44,40 - 20,0%
Accese/ Alei Parcari	—	136,70 - 61,58%	79,45 - 35,79%



Beneficiar: c
Denumire proiect: P.U.D. CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ -STR. BODOC NR 2A (FOSTA STR. ALUNIȘULUI)

PR. NR. U18/2025

Specialitatea	URBANISM	Scara	1/ 500
Seif proiect		Faza PUD	
Desenat			REGLEMENTARI URBANISTICE

PI. 04



SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
PRIMAR

Member of CIBQ Federation

RIȘA SIMTEX

CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM
ISO 9001 - ISO 14001
ISO 45001

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

P.17.1.1/74..... / 18.06.2026

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4
SECRETARIAT CONSILIUL LOCAL

INTRARE Nr. 74/18.06.2026
IESIRE

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru:

**CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E+M,
privind imobilul situat pe str. BODOC nr. 2A, Sectorul 4, Municipiul București.**

Având în vedere prevederile art. 139, alin. (1) și alin (3), lit. "e", art. 166, alin. (2), lit. "j" și art. 196 alin. (1), lit. "a", din Codului Administrativ aprobat prin OUG nr. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile art. 32, alin. (1), lit. "b", "c" și "d" din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de Planul 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 și de Certificatul de Urbanism nr. 1325/109258 din 29.12.2025 emis de Sectorul 4 al municipiului București/Primar/Aparatul de Specialitate.

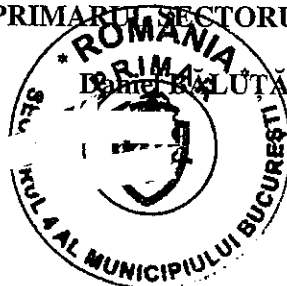
Văzând Avizul Arhitectului-Șef cu Nr. ...9..... din 18.06.2026, ce funcționează în cadrul Sectorului 4 al Municipiului București;

Supunem dezbaterii Consiliului Local al Sectorului 4 al Municipiului București, Planul Urbanistic de Detaliu pentru: „Construire locuință individuală cu regim de înălțime P+1E+M”, pe un teren în suprafață de 222 mp, privind imobilul situat pe str. BODOC nr. 2A, Sectorul 4 al Municipiului București,

în conformitate cu prevederile Codului Administrativ aprobat prin OUG nr. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare.

În scopul de mai sus, prezentăm spre dezbateră alăturatul proiect de hotărâre.

PRIMARUL SECTORULUI 4,



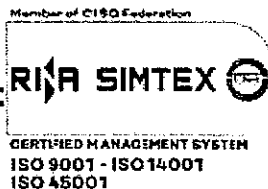
Arhitect-Șef,

Yahia DARDĂRI

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI



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

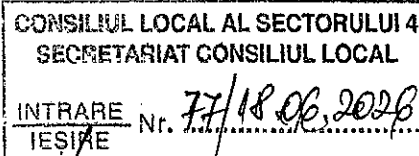
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

ARHITECT-ȘEF

DIRECȚIA URBANISM

SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

P.17.1.1/ *73* *18* *06* 2026



RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru:

**CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E+M,
privind imobilul situat pe str. BODOC nr. 2A, Sectorul 4, Municipiul București.**

Planul Urbanistic de Detaliu a obținut:

- Avizul Arhitectului-Șef cu Nr. ...*9*... din *18* *06* 2026.

A fost elaborat Raportul informării și consultării publicului cu nr. P.17.1.1/ *72* *18* *06* 2026, conform Ordinului nr. 2701/2010 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului, privind aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea și revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism.

Prevederi RLU aferent PUG/PUZ aprobat:

Conform prevederilor Regulamentului Local de Urbanism (RLU) aferent Planului Urbanistic General (PUG) al Municipiului București, 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, cu regim de construire continuu sau discontinuu.

- H maxim = 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 maxim = 60%.

- CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 0,9 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:** cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective.

- **Retrageri minime față de limitele laterale:** 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.

- **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:

- Funcțiune: **locuință individuală**

- Regim maxim de înălțime: **P+1E+M**

- H maxim propus la cornișă = **6,00 m**

- POT maxim propus = **45%**

- CUT maxim propus = **0,9 mp. ADC/mp. teren + 60% mansardă**

- Amplasament propus, conform planșei anexă „Reglementări urbanistice”:

Retragerea față de aliniament: se va respecta retragerea caracteristică străzii.

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Retragerea față de limita laterală dreapta: la nivelul parterului, parțial alipit, parțial retrasă cu **3 m** și la nivelul etajului 1 și mansardei, retrasă cu **3,50 m** față de limita de proprietate.

Retragerea față de limita laterală stânga: pe limita de proprietate.

Retragerea față de limita posterioară: pe limita de proprietate.

- Circulații și accesuri: Parcarea și gararea autovehiculelor se va realiza în incintă, conform prevederilor HCGMB 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 carosabil și pietonal în incintă se vor realiza din **str. Bodoc și Alunișului**.

- 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.

Art. 2, alin. (2) din Legea nr. 50/1991, privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, stipulează obligația administrației publice locale de a emite autorizația de construire, în temeiul și cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism, avizate și aprobate potrivit legii.

Consultarea publică s-a efectuat în conformitate cu prevederile Ordinului MDRT Nr. 2701 din 30 Decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism.

Având în vedere cele precizate mai sus, supunem aprobării Consiliului Local al Sectorului 4 proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru: „**Construire locuință individuală cu regim de înălțime P+1E+M**”, privind imobilul situat pe **str. Bodoc nr. 2A, Sectorul 4, Municipiul București**.

Arhitect-Sef,

Yahia DARDARI

Avizat juridic
ISTODORESCU
MIHAI

Intocmitor
Gabriel COLEAC

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI