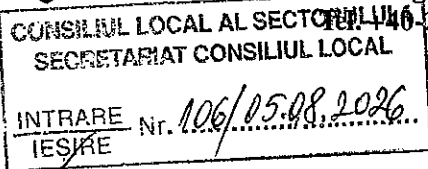




MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4

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,
privind imobilul situat pe str. AMARA nr. 1, Sectorul 4, Municipiul București

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4;

Văzând Referatul de aprobare al Primarului Sectorului 4 înregistrat cu nr. P.17.1.1/ 103/03.08.2026, Raportul de specialitate al Arhitectului-Șef înregistrat cu nr. P.17.1.1/102/03.08.2026 și Raportul informării și consultării publicului înregistrat cu nr. P.17.1.1/101/03.08.2026;

Văzând Avizul Arhitectului-Șef cu Nr. 16 din 03.08.2026;

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**”, privind imobilul situat pe str. Amara nr. 1, Sectorul 4, Municipiul București, conform planșei **Anexă** la prezenta.

Art. 2. Terenul care face obiectul documentației de urbanism este proprietate particulară, în suprafață de **199 mp (măsurată) și 200 mp (din acte)**, având numărul cadastral **211585**.

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 PUD 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.

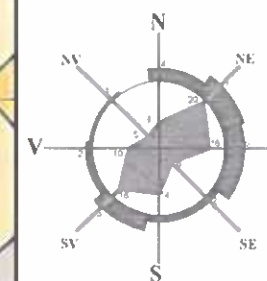
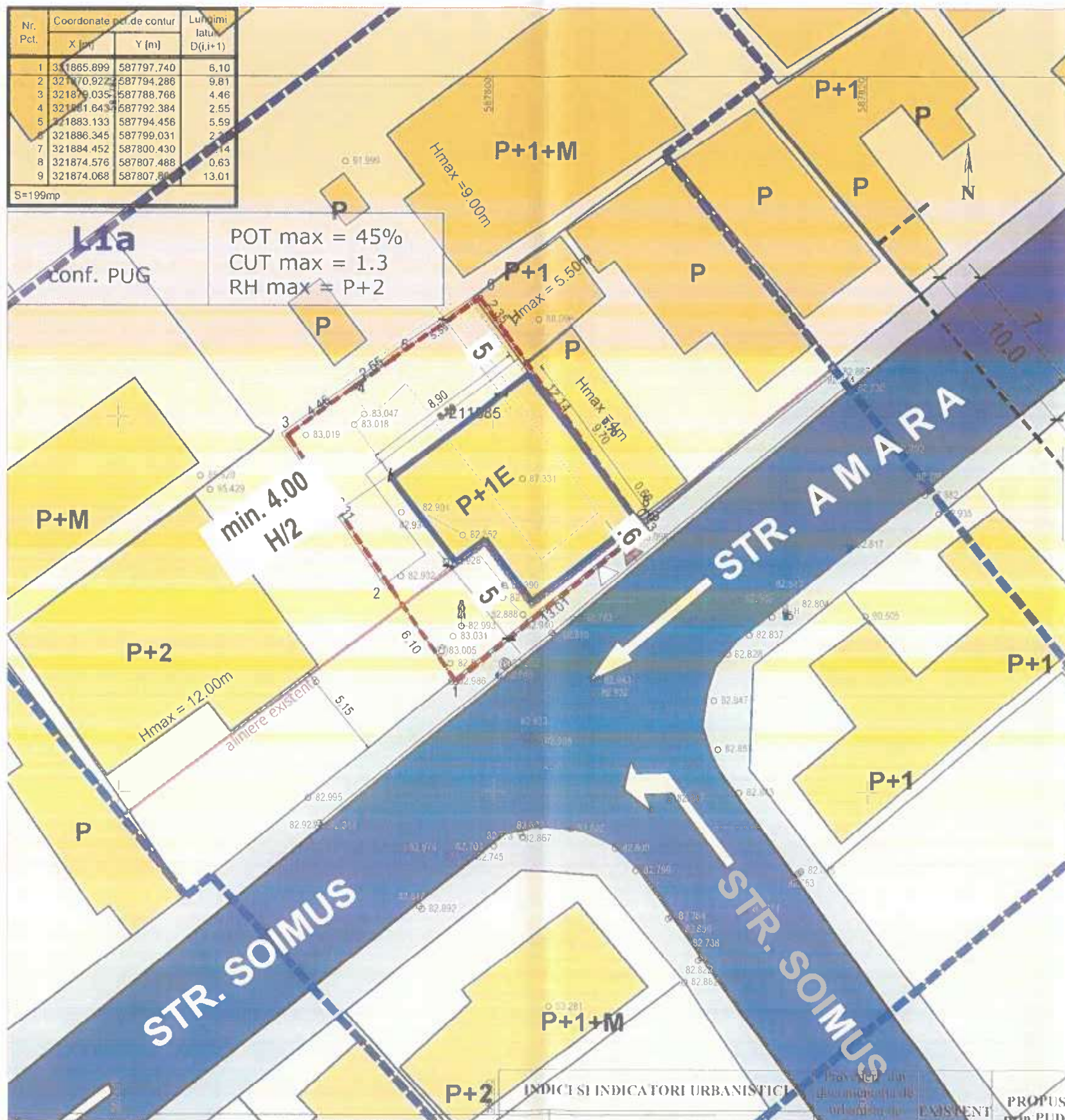
(2) Direcția Administrație Publică prin Serviciul Tehnic Comunicare Acte Administrative va asigura comunicarea prezentei hotărâri entităților menționate la alin. (1) precum și Instituției Prefectului Municipiului București.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Andrei - George TROCAN

Avizează,

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



Plan Urbanistic Detaliu
P.U.D. Sector 4, Strada AMARA nr. 1,
nr. cad. 211585
P.U.D. Construire imobil locuinta individuala - regim de inaltime P+1E

03. REGLEMENTARI URBANISTICE :

Limita terenului care a generat PUD

Limita studiata PUD

Limita cadastru

ZONIFICARE FUNCTIONALA

Zona Locuinte individuale

Locuinte individuale/colective mici

Circulatii carosabile

Circulatii pietonale

REGLEMENTARI

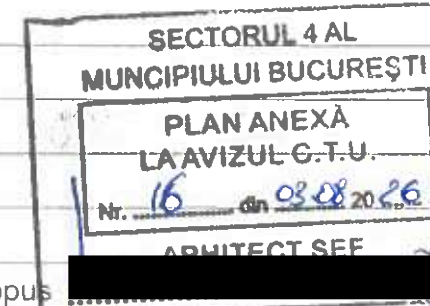
Edificabil maxim propus

Acces carosabil propus Acces pitonal propus

Aliniere existenta

ZONE FUNCTIONALE

UTR	FUNCTIONI	POT	CUT	Rh max	H max
L1a	Locuinte individuale si colective mici	45%	0,9 pentru P+1 1,3 pentru P+2	P+2	

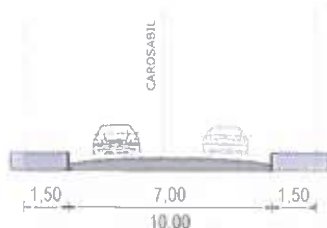


P.U.G. al Municipiului Bucuresti - imobilul este in L1a - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie, cu regim de construire continuu (insiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat), dezvoltate in timp prin rafaceri succesive, acestea prezinta o diversitate de situatii din punctul de vedere al calitatii si viabilitatii.

- 82.792 - Punct de cota
- - Limita de proprietate
- - Canal
- - Stalp de beton
- - Gaiger
- - Hidrant
- - Vana apa
- - Cisterna
- - Cisterna electric

PROFIL STRADAL

PROFIL
existent si propus
Strada Amara, Scara 1 : 200



Nr.ert.	Denumire	EXISTENT	PROPOS pct. PUD
1	Suprf teren din Strada Amara cf. masuratori(mp)		199.00
2	POT max	45%	45%
3	Suprf. Construita sol maxima (mp) din teren		87.31
4	CUT max (mp ADC/mp teren) - parcelea	0,9 pt P+1	0,45
5	colt	1,3 pt P+2	0,9
6	Suprf. Desfasurata maxima (mp) din teren		87.31
7	Rh maxim	P+2	179.10
8	H cornisa/atle (m)	-	P+1E
9	H maxim (m)	-	7.10
10	Spatii verzi pe sol natural (mp)	-	8.0
11	Suprafata totala spatii verzi (%)	-	50
12	Suprafata totala spatii verzi (mp)	-	25%
13	Nr. Unitati locative estimate	-	50
14	Nr. Locuri de parcare estimate	-	1
15	Necesar asigurare locuri de parcare cf. Anexei 66/2006	-	2

art.5.2.1-1 loc de parcare pentru fiecare apartament < 100/ mp-locuire

PROIECTANT GENERAL S.C. DIAZOMA ARCHITECTURE DESIGN
Sediu: Bucuresti, Sectorul 6, Bld Timisoara nr. 103E, Corp A, Etaj 5

EXPERT/VERIFICATOR NUME SEMNATURA

PROIECTANT SPECIALITATE AC ARCH CUBE

PROIECTAT NUME SEMNATURA

DESENAT NUME SEMNATURA

REFERAT/EXPERTIZA NUME SEMNATURA

Beneficiar: [Redacted]

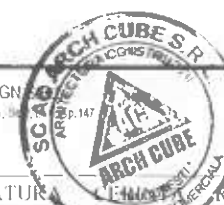
Titlu proiect: P.U.D. CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA CU REGIM DE INALTIME P+1E, IMPREJURIRE, BRANSARE SI RACORDARE LA UTILITATI

Titlu planşa: Reglementari Urbanistice - REGIM TEHNIC

Proiect nr. AC25-06

Faza P.U.D.

Planşa nr. U03





**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
PRIMAR**

Member of CISO Federation

RINA SIMTEX

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

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

P.17.1.1/103..... 103.08 2026

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4
SECRETARIAT CONSILIUL LOCAL

INTRARE Nr. 106/05.08.2026
IEȘIRE

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru:

**CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E,
privind imobilul situat pe str. AMARA nr. 1, 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;

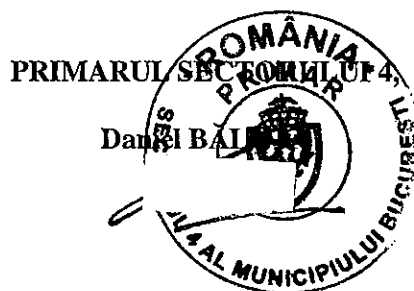
Ținând cont de Planul Urbanistic General (PUG) al Municipiului București, aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București (HCGMB) Nr. 269/2000, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCGMB Nr. 877/12.12.2018 și de **Certificatul de Urbanism nr. 553/34466 din 07.06.2023** emis de Sectorul 4 al municipiului București/Primar/Aparatul de Specialitate.

Văzând **Avizul Arhitectului-Șef cu Nr. 16..... din 03.08.2026**, 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”, pe un teren în suprafață de 199 mp (măsurată) și 200 mp (din acte), privind imobilul situat pe str. AMARA nr. 1, 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.



Arhitect-Șef

Yahia DARDARÎ

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI



SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
PRIMAR

Member of CISO Federation

RIȘA SIMTEX

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

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

P.17.1.1/ 102 103 08 2026

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4
SECRETARIAT CONSILIUL LOCAL

INTRARE Nr. 106/05.08.2026
IEȘIRE

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru:

CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E,
privind imobilul situat pe str. AMARA nr. 1, Sectorul 4, Municipiul București.

Planul Urbanistic de Detaliu a obținut:

- Avizul Arhitectului-Șef cu Nr. 16 din 03 08 2026;

A fost elaborat Raportul informării și consultării publicului cu nr. P.17.1.1/ 101 103 08 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);

- POT maxim = 45 %;

- CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 1,3 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:** pe aliniament sau 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;

- H maxim propus la cornișă = 7,10 m;

- POT maxim propus = 45 %;

- CUT maxim propus = 0,9 mp. ADC/mp. teren;

- Amplasament propus, conform planșei anexă „Reglementări Urbanistice - REGIM TEHNIC”;

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

- Retragerea față de aliniament (Sud-Est): se va alinia parțial cu construcția existentă de la **nr. 65**, de pe imobilul identificat cu NC 210245, respectiv retrasă cu **5,00 m** și parțial cu construcția existentă de la **nr. 3**, respectiv retrasă cu **0,60 m**;

- Retragerea față de limita laterală dreapta (Nord-Est): pe limita de proprietate, respectiv alipită la calcanul construcției vecine de la **nr. 3**;

- Retragerea față de limita laterală stânga (Sud-Vest): retrasă cu **4,00 m** față de limita de proprietate;

- Retragerea față de limita posterioară (Nord-Vest): retrasă cu **5,00 m** față de 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 strada **Amara**.

- 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: „**PUD construire locuință individuală cu Rh P+1E, împrejmuire, bransare și racordare la utilități**”, privind imobilul situat pe strada Amara nr. 1, Sectorul 4, Municipiul București.

Arhitect-Şef,

Yahia DARDARI

Avizat juridic

~~ING. GABRIEL~~

MIHAI

Intocmitor

~~GABRIEL~~ COLEAC

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI