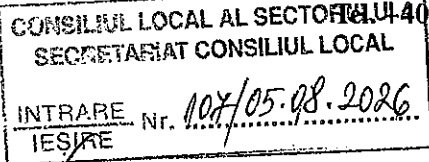




MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4

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 UNIFAMILIALĂ P+1E,
privind imobilul situat pe str. MIXANDREI nr. 45, Sectorul 4, Municipiul București**

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4;

Văzând Referatul de aprobare al Primarului Sectorului 4 înregistrat cu nr. P.17.1.1/97/03.08.2026, Raportul de specialitate al Arhitectului-Şef înregistrat cu nr. P.17.1.1/96/03.08.2026 şi Raportul informării şi consultării publicului înregistrat cu nr. P.17.1.1/95/03.08.2026;

Văzând Avizul Arhitectului-Şef cu Nr. 15 din 03.08.2026;

Având în vedere Avizul Comisiei nr. 6 – *Comisia pentru amenajarea teritoriului, urbanism, realizarea lucrărilor publice, evaluare arhitecturală, conservarea monumentelor istorice şi de arhitectură, administrarea domeniului public şi privat;*

Luând în considerare Planul Urbanistic General al Municipiului Bucureşti aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului Bucureşti nr. 269/2000, a cărei valabilitate a fost prelungită succesiv prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului Bucureşti nr. 324/2010, nr. 241/2011, nr. 232/2012, nr. 224/2015 şi nr. 877/12.12.2018;

În baza prevederilor Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale şi Locuinţei nr. 839/2009 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, cu modificările şi completările ulterioare;

Văzând prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale şi Turismului nr. 2701/2010, cu modificările şi completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 24/2000 privind Normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;

În temeiul prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 139, alin. (1) şi alin (3), lit. “e”, art. 166, alin. (2), lit. “j”, art. 196 alin. (1), lit. “a” şi art. 197 din O.U.G. nr. 57/05.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare;

HOTĂRĂŞTE:

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu, pentru: „**Construire locuinţă unifamilială P+1E**”, privind imobilul situat pe str. Mixandrei nr. 45, Sectorul 4, Municipiul Bucureşti, conform planşei **Anexă** la prezenta.

Art. 2. Terenul care face obiectul documentaţiei de urbanism este proprietate particulară, în suprafaţă de **252 mp**, având numărul cadastral **235466**.

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

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

(2) Documentaţia 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.

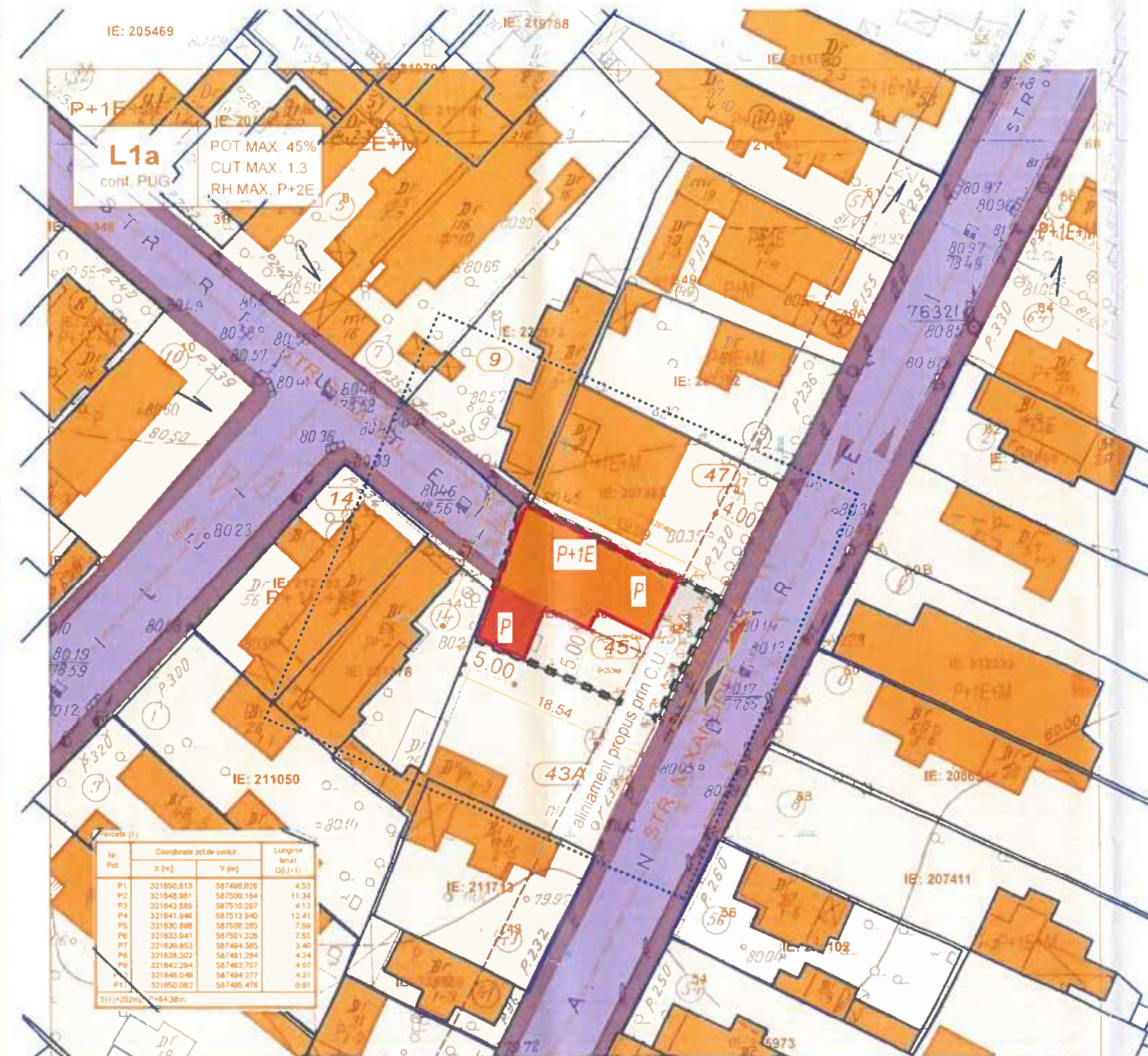
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Andrei - George TROCAN

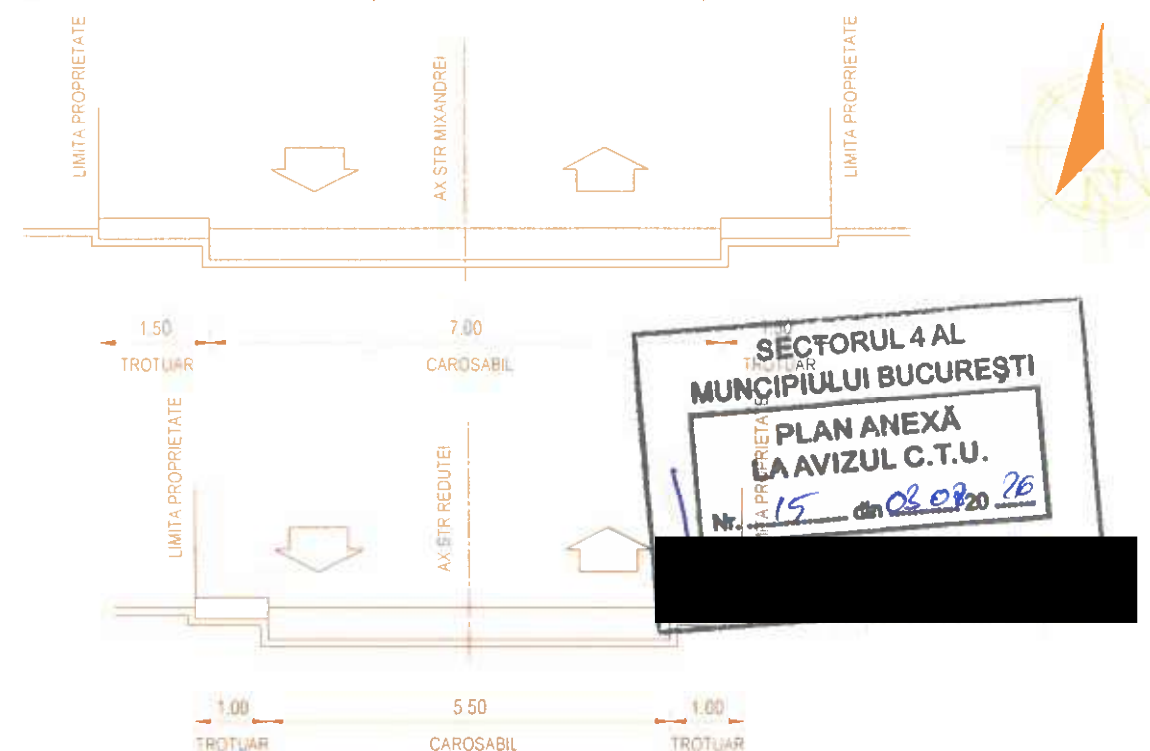
Avizează,

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

P.U.D. LOCUINTA UNIFAMILIALA P+1E- STRADA MIXANDREI NR. 45, SECTOR 4, BUCURESTI



Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungime latari D.G.U.-1
	X (m)	Y (m)	
P1	321650.813	587496.026	4.53
P2	321648.981	587500.184	11.34
P3	321643.389	587510.297	4.13
P4	321641.946	587513.840	12.41
P5	321630.898	587508.285	7.59
P6	321633.941	587501.328	7.55
P7	321636.853	587494.365	3.40
P8	321638.302	587491.294	4.24
P9	321642.294	587482.707	4.07
P10	321646.040	587484.277	4.21
P11	321650.082	587495.476	0.91



PROFIL STRADAL EXISTENT SI MENTINUT LEGENDA REGLEMENTARI URBANISTICE

LIMITE

- LIMITA TEREN CE A GENERAT STUDIUL
- LIMITA ZONEI STUDIASTE

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- CONSTRUCTII EXISTENTE MENTINUTE-LOCUINTE
- SUBZONA L1a-LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI (P+2E)
- SPATII PLANTATE
- CAROSABIL EXISTENT, MENTINUT
- TROTUAR EXISTENT, MENTINUT

REGLEMENTARI

- EDIFICABIL MAXIM PROPUIS PENTRU LOCUINTE
- ANEXA/FOISOR Hmax<Hgard lateral (max 2.5m) (IN CADRUL EDIFICABILUL MAXIM PROPUIS)
- ALEE CAROSABILA INCINTA

ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
4023
Arhitect cu drept de semnatura



INDICI SI INDICATORI URBANISTICI	Prevederi ale documentatiei urbanistice superioare in vigoare	EXISTENT	PROPUIS	TOTAL
A teren (mp)		252	252	252
A construita (mp)	113.4	95	113.4	113.4
P.O.T. max (%)	45	38	45	45
A desfasurata (mp)	226.8	95 Mp	226.8	226.8
C.U.T. (ptr P+1E) max	0.9	0.38	0.9	0.9
Rh max (m)	P+2E	6	8	8
H cornisa (m) P / P+1E	-	3.00	3.5 / 8	3.5 / 8
Suprafata totala spatii verzi (mp)		-	75.6	75.6
Suprafata totala spalii verzi (%)		-	30	30
Alee carosabile, pietonale (mp)		-	63	63
Necesar asigurare locuri de parcare	cnf. art. 5.2.1- 1 loc parcare pentru un apartament <100mp-locuire			

SC SUGESTIVE PROIECTARE SRL

Str Vatra Dornei nr. 4
sector 4, Bucuresti

SEF PROIECT
PROIECTAT
VERIFICAT

BENEFICIAR

PROIECT P.U.D. LOCUINTA UNIFAMILIALA P+1E-STRADA
MIXANDREI NR. 45, SECTOR 4, BUCURESTI

AMPLASAMENT Bucuresti 54 Str. Mixandrei nr. 45

Scara:
1:500
Data:
03.2025

REGLEMENTARI URBANISTICE

PROIECT
NR.

2003/2025

Faza
P.U.D.
U04



**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
PRIMAR**

Member of CISO Federation

RISA 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/ 97 / 02 . 08 . 2026

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4
SECRETARIAT CONSILIUL LOCAL

INTRARE Nr. 107/05.08.2026
IEȘIRE

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru:

**CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+1E,
privind imobilul situat pe str. MIXANDREI nr. 45, 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. 1118/81940 din 09.10.2025** emis de Sectorul 4 al Municipiului București/Primar/Aparatul de Specialitate.

Văzând **Avizul Arhitectului-Șef cu Nr. 15 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 unifamilială P+1E”, pe un teren în suprafață de 252 mp, **privind imobilul situat pe str. MIXANDREI nr. 45, 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

Daniel



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

Member of C.I.S.O. Federation

RIAR SIMTEX

CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM
ISO 9001 - ISO 14001
ISO 45001

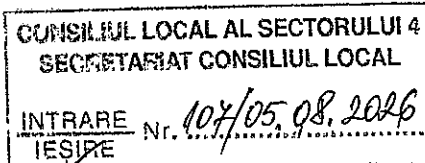
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

ARHITECT-ȘEF

DIRECȚIA URBANISM

SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

P.17.1.1/96..... / 03 08. 2026



RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru:

**CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+1E,
privind imobilul situat pe str. MIXANDREI nr. 45, 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.17.1.1/96..... / 03 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); 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 unifamilială**

- Regim maxim de înălțime: **P+1E**

- H maxim propus la cornișă = **8,00 m**

- POT maxim propus = **45%**

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

- Amplasament propus, conform planșei anexă nr. U04 – „Reglementări urbanistice”:

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Retragerea față de aliniament (Est): se va alinia cu construcția existentă de la nr. 49B, de pe terenul identificat cu NC 207282, respectiv retrasă cu **4,00 m** față de aliniament;

Retragerea față de limita laterală dreapta (Nord): amplasat pe limita de proprietate;

Retragerea față de limita laterală stânga (Vest): retrasă parțial cu **5 m** față de limita de proprietate și parțial amplasată pe limita de proprietate cu anexă/foișor (ce nu va depăși înălțimea gardului);

Retragerea față de limita posterioară (Nord-Est): amplasat pe limita de proprietate.

- Circulații și accesuri: Parcare 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. Mixandrei**.

- 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 unifamilială P+1E**”, pe un teren în suprafață de **252 mp**, privind imobilul situat pe **str. MIXANDREI nr. 45**, Sectorul 4 al Municipiului București.

Arhitect-Şef,

Yahia DARDARI

Avizat juridic
ISTODORESCU
MAYAL

Întocmitor
GABRIELA ANILEAC

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI