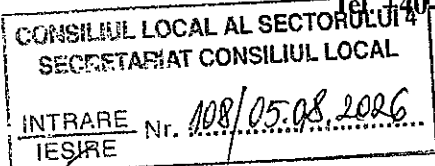




MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4

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 IMOBIL COMPUS DIN DOUĂ LOCUINȚE UNIFAMILIALE P+2E,
privind imobilul situat pe str. ALUNIȘULUI nr. 123, Sectorul 4, Municipiul București

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4;

Văzând Referatul de aprobare al Primarului Sectorului 4 înregistrat cu nr. P.17.1.1/100/03.08.2026, Raportul de specialitate al Arhitectului-Şef înregistrat cu nr. P.17.1.1/99/03.08.2026 şi Raportul informării şi consultării publicului înregistrat cu nr. P.17.1.1/98/03.08.2026;

Văzând Avizul Arhitectului-Şef cu Nr. 17 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 cărui 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 imobil compus din două locuinţe unifamiliale P+2E**”, privind imobilul situat pe str. Alunişului nr. 123, Sectorul 4, Municipiul Bucureşti, conform planşei Anexă la prezenta.

Art. 2. Terenul care face obiectul documentaţiei de urbanism este proprietate particulară, în suprafaţă de **268 mp**, având numărul cadastral **201734**.

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 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.

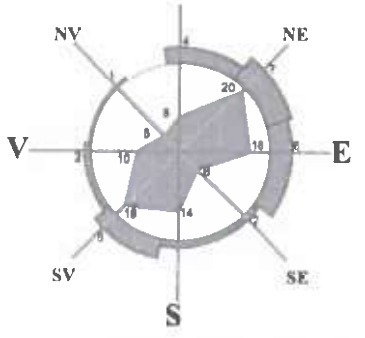
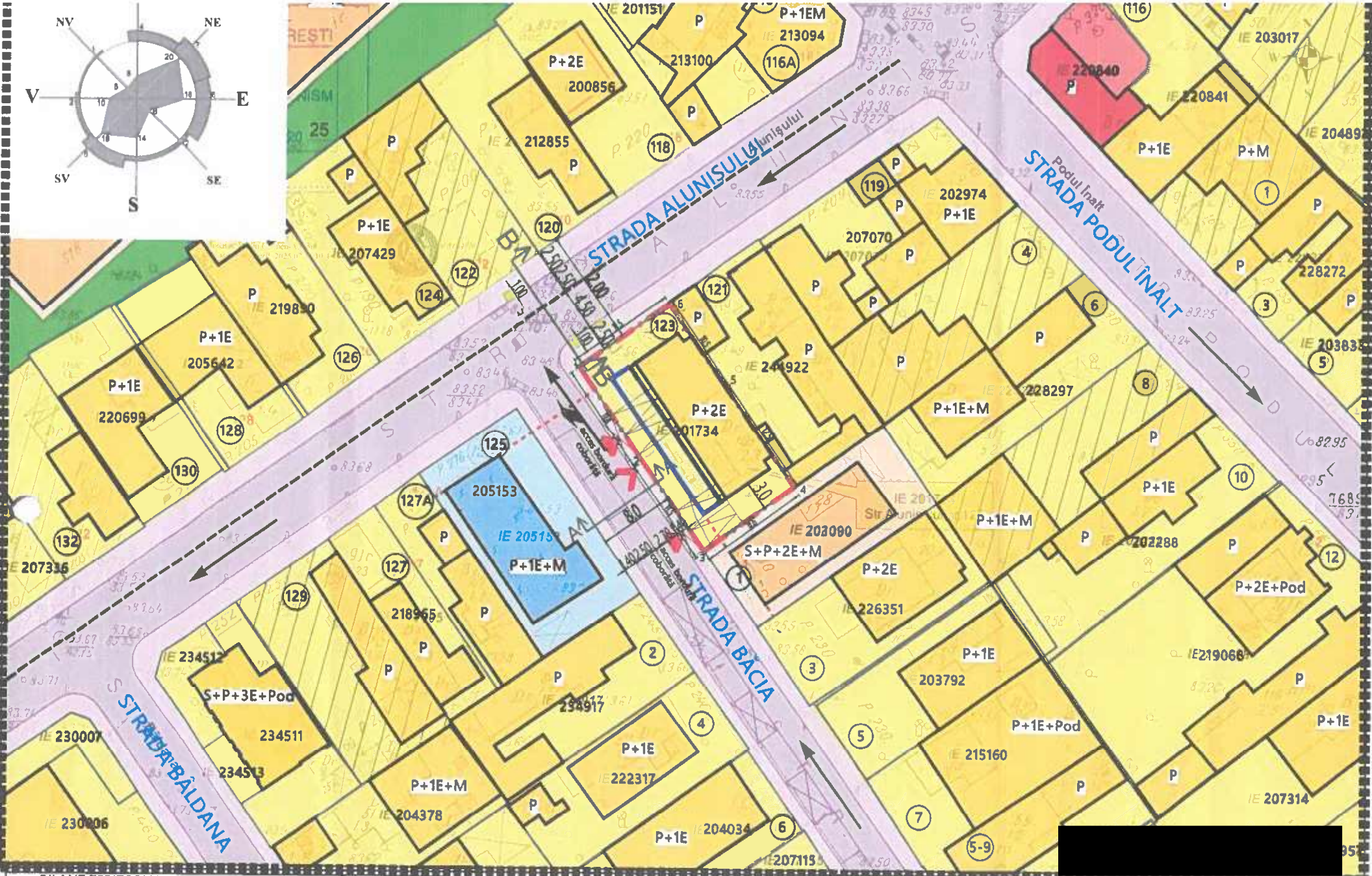
(2) Direcția Administrație Publică prin Serviciul Tehnic Comunicare Acte Administrative va asigura comunicarea prezentei hotărâri entităților menționate la alin. (1) precum și Instituției Prefectului Municipiului București.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Andrei - George TROCAN

Avizează,

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



PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE IMOBIL COMPUS DIN DOUĂ LOCUINȚE UNIFAMILIALE, P+2E

str. Alunișului nr. 123, sector 4, București

Reglementări urbanistice

- Limite:
- Limită de studiu
 - Limită teren nr. cadastral 201734 S teren = 268 mp
 - Limită parcele
 - Amprentă parter
 - Imobile (teren/construcții) neintabulate
 - Aliniere în raport cu prevederile C.U. nr. 865/68304/28.07.2025

Funcțiuni existente:

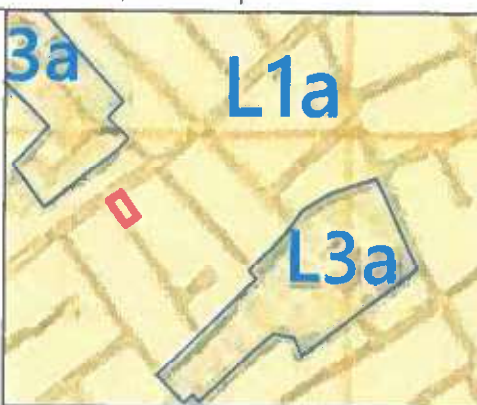
- Circulații carosabile publice
- Circulații pietonale publice
- Locuințe individuale
- Locuințe colective
- Educație
- Servicii și comerț
- Spațiu verde amenajat
- Zone verzi de aliniament (copaci)

Reglementări propuse:

- Imobil compus din două locuințe unifamiliale
- Limită consolă niveluri superioare (etajele 1 și 2)
- Limită balcoane/logii

Accese:

- Acces carosabil
- Acces pietonal



Extras P.U.G. Municipiul București aprobat prin HCGMB nr. 269/21.12.2000, cu valabilitatea prelungită prin HCGMB nr. 877/12.12.2018 până la intrarea în vigoare a unui nou PUG, precum și modificat prin HCGMB nr. 251/29.05.2008, 341/14.06.2018, nr. 877/12.12.2018, nr. 230/23.04.2019, nr. 556/24.10.2019, nr. 567/24.10.2019 și nr. 265/02.06.2022

Inventar de coordonate
Sistem de proiectie Stereografic 1970

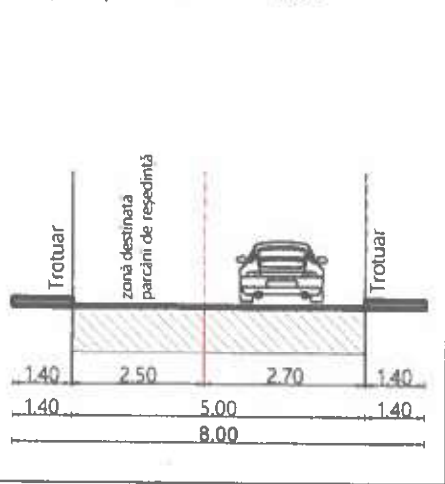
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(1,1+1)
	N [m]	E [m]	
1	322120.130	587826.309	11.533
2	322126.732	587835.765	10.532
3	322118.052	587841.730	12.539
4	322107.801	587848.951	11.584
5	322101.017	587839.561	11.459
6	322110.397	587832.979	11.799
S(2) = 267.70mp P=69.446m			

BILANT TERITORIAL: IMOBIL COMPUS DIN DOUĂ LOCUINȚE UNIFAMILIALE, P+2E

	cf. P.U.G. indicatori urbanistici L1a	Existent	Propus P.U.D. - subzona L1a
Suprafață teren (mp)	-	268	268
POT (%)	maxim 45	49,15	maxim 45%
Suprafață construită la sol (mp) - inclusiv cu proiecția la sol a etajelor	-	131,73	120,6
Suprafață desfașurată (mp)	-	131,73	348,4
CUT	pentru înălțimi P+1 = 0,90; pentru înălțimi P+2 = 1,3; este admisă suplimentarea cu 0,6 din AC pentru mansarde	0,49	maxim 1,30
Regim de înălțime	P+2, fiind admis și un nivel mansardat	P	P+2E
Înălțime în planul fațadei	10 m	3 m	10 m
Suprafață spații verzi	minim 30% - 20% pe sol și 10% pe placă	60,4 mp pe sol	minim 80,4 mp + 53,6 mp pe sol și 26,8 mp pe placă
Suprafață alei carosabile și pietonale	nespecificat	55,87 mp	68,8 mp + 25 mp zona destinată parcajelor
Număr parcați	nespecificat	0	4 locuri de parcare asigurate în interiorul parcelei, proprietate, în afara circulațiilor publice. În raport cu prevederile HCGMB nr. 66/ 2006

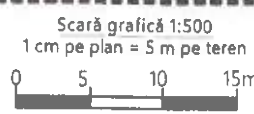
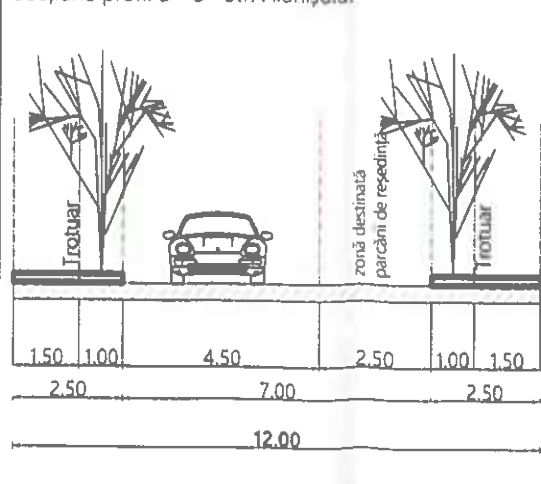
TRAMĂ STRADALĂ

Situație existentă
Secțiune profil A - A Str. Băcia



TRAMĂ STRADALĂ

Situație propusă
Secțiune profil B - B Str. Alunișului



@COPYRIGHT:
Prezenta planșă cu toate elementele și informațiile conexe, este proprietatea intelectuală Y-CITIES SRL. Fără acceptul scris al Y-CITIES SRL, ea nu poate fi reproducă (copiată), imprumutată sau refolosită în afara părții de proiect cără i se adresează. Beneficiarul va suporta material sau penal (după caz) consecințele nerespectării prevederilor legii privind drepturile de autor și drepturile conexe nr. 8/1996.

Y-CITIES SRL
str. Constantin Rădulescu nr. 4, sector 4, București

ȘEF PROIECT		SCALA	1:500	DATA	august 2025
PROIECTAT					
DESENAT					
PROIECT	CONSTRUIRE IMOBIL COMPUS DIN DOUĂ LOCUINȚE UNIFAMILIALE, P+2E				INDICATIV PROIECT
ADRESĂ	Strada ALUNIȘULUI nr. 123, sector 4, București				Y10_2025
BENEFICIAR					FAZA PUD
REGLEMENTĂRI URBANISTICE					PLANȘA U.06.



SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
PRIMAR

Member of ISO Federation

R&A 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.17.1.1/100.....103.08.2026

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4
SECRETARIAT CONSILIUL LOCAL

INTRARE Nr. 108/05.08.2026
IEȘIRE

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru:

CONSTRUIRE IMOBIL COMPUS DIN DOUĂ LOCUINȚE UNIFAMILIALE P+2E,
privind imobilul situat pe str. ALUNIȘULUI nr. 123, 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. 865/68304 din 28.07.2025 emis de Sectorul 4 al municipiului București/Primar/Aparatul de Specialitate.

Văzând Avizul Arhitectului-Șef cu Nr. 19 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 imobil compus din două locuințe unifamiliale P+2E”, pe un teren în suprafață de 268 mp, privind imobilul situat pe str. ALUNIȘULUI nr. 123, 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 DARDARI



Arhitect-Șef,

Yahia DARDARI

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI



SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
PRIMAR

Member of CISO Corporation

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.17.1.1/98..... / 02 / 08 2026

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4
SECRETARIAT CONSILIUL LOCAL

INTRARE Nr. 108/05-08.2026
IEȘIRE

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru:

**CONSTRUIRE IMOBIL COMPUS DIN DOUĂ LOCUINȚE UNIFAMILIALE P+2E,
privind imobilul situat pe str. ALUNIȘULUI nr. 123, Sectorul 4, Municipiul București.**

Planul Urbanistic de Detaliu a obținut:

- Avizul Arhitectului-Șef cu Nr. 17..... din 02 / 08 2026;

A fost elaborat Raportul informării și consultării publicului cu nr. P.17.1.1/98..... / 02 / 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 unifamilială;**
- Regim maxim de înălțime: **P+2E;**
- H maxim propus la cornișă = **10 m;**
- POT maxim propus = **45%;**
- CUT maxim propus = **1,3 mp. ADC/mp. teren;**
- Amplasament propus, conform planșei anexă „Reglementări Urbanistice”;

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

- Retragerea față de aliniament - Str. Alunișului: se va alinia cu construcția existentă de la **nr. 125**, de pe imobilul identificat cu **NC 205153**;

- Retragerea față de aliniament - Str. Băcia: se va alinia cu construcția existentă de la **nr. 1**, de pe imobilul identificat cu **NC 203090**;

- Retragerea față de limita Nord-Est: pe limita de proprietate;

- Retragerea față de limita Sud-Est: retrasă cu **3,00 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 se vor realiza din strada **Băcia**.

- Echipare tehnică-edilitară: toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnice-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 imobil compus din două locuințe unifamiliale P+2E**”, privind imobilul situat pe strada Alunișului nr. 123, Sectorul 4, Municipiul București.

Arhitect-Şef,

Yahia DARDARI

Avizat juridic

~~ISTOIC-PRESCU~~

~~GHAI~~

~~Intocmit~~

~~GABRIELA GOLEAC~~

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI