

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 cu FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME D+P+2E+3-4E RETRASE, pe un teren în suprafață de 1.885,00 mp,
privind imobilul situat în Drumul Dealu Cucului nr. 40-42,
Sectorul 4 al Municipiului București

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4;

Văzând Referatul de aprobare al Primarului Sectorului 4 înregistrat cu nr. P.17.1.1/120/18.09.2026, Raportul de specialitate al Arhitectului-Şef înregistrat cu nr. P.17.1.1/119/18.09.2026 și Raportul informării și consultării publicului înregistrat cu nr. P.17.1.1/118/18.09.2026;

Văzând Avizul Arhitectului-Şef cu Nr. 21 din 18.09.2026;

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 (P.U.G.) al Municipiului București, aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București (H.C.G.M.B.) Nr. 269/2000, a cărei valabilitate a fost prelungită prin H.C.G.M.B. Nr. 877/12.12.2018; P.U.Z. Zona de Sud a Sectorului 4 aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București (H.C.G.M.B.) nr. 443/26.07.2018;

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 IMOBIL cu FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME D+P+2E+3-4E RETRASE”**, privind imobilul situat în Drumul Dealu Cucului nr. 40-42, Sectorul 4 al Municipiului București, conform planșei Anexă la prezenta.

Art. 2. Terenul care face obiectul documentației de urbanism este proprietate particulară, în suprafață de **1.885,00 mp**, având numărul cadastral **246744**.

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.

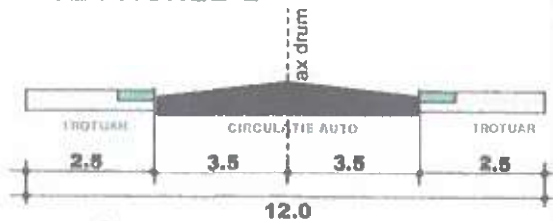
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Andrei-George TROCAN

Avizează,

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

PROFIL DEALUL CUCULUI SECTIUNEB-B



PROFIL DRUM EXISTENT SECTIUNEA-A



Coordonatele punctelor de contur

Nr. pct.	X	Y
3	319276.586	588682.298
4	319270.924	588715.442
1	319254.177	588712.523
6	319234.474	588709.090
7	319241.388	588668.619
10	319245.525	588644.403
8	319265.228	588647.836
9	319262.365	588664.593
5	319261.102	588671.986
2	319259.839	588679.379

Suprafata = 1885.00 mp

PLANSA U05 - REGLEMENTARI

P.U.D.
LOCUINTA COLECTIVA
D+P+2E+3-4ER
DRUMUL DEALUL CUCULUI NR.40-42
Nr.Cad.: 246744, Sector 4, Bucuresti

LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA TEREN CE A GENERAT PUD
DRUMUL DEALUL CUCULUI 40-42
- LIMITE PROPRIETATI - OCPI
- TEREN PROPUIS PARCARE, PENTRU NR. CAD. 246744
- ALINIAMENT NOU (rezultat in urma largirii strazii)
- ALINIERE CONSTRUCITII
- SUBZONA MIXTA - M3 - LOCUINTE UNIFAMILIALE
- SUBZONA MIXTA - M3 - LOCUINTE COLECTIVE
- EDIFICABIL
- BALCOANE
- PARCARE PROPUISA PE TEREN nr cad 202858
- CIRCULATII AUTO / PIETONALE / DRUM DE SERVITUTE
- TEREN AFECTAT
- ACCES AUTO
- ACCES PIETON

SECTORUL 4 AL
MUNICIPIULUI BUCURESTI
PLAN ANEXA
LA AVIZUL C.T.U.
Nr. 21 din 19.09.2020

BILANT EXISTENT

S. TEREN TOTAL	100,0 %	1.885,00
S. CONSTRUITA	0 %	0,00
S. TEREN LIBER	100,0 %	1.885,00
P.O.T.	0 %	
C.U.T.	0,00	

BILANT PROPUIS

S. TEREN	100,0 %	1.885,00
S. TEREN AFECTAT	20,8 %	393,00
TEREN RAMAS		1.492,00
S. CONSTRUITA DEMOL		840,00
S. CONSTRUITA PARTER	44,5 %	840,00
S. CONSTRUITA ETAJ 1 - PROIECTI LA SOL	52,0 %	965,00
S. CONSTRUITA ETAJ 2		965,00
S. CONSTRUITA ETAJ 3R		915,00
S. CONSTRUITA ETAJ 4R		915,00
S. CONSTRUIT DESFASURAT / D+P+2E+3-4ER		5.440,00
S. CONSTRUIT DESFASURAT / P+2E+3-4ER		4.600,00
S. BETONATA ALBI, RAMPE, PARCARI, CIRCULATII		202,00
S. SPATII PLANTATE DE ADANCIME PE SOL	20,1 %	300,00
S. SPATII PLANTATE DALE INIERBATE/TERASE	10,0 %	150,00

P.O.T. PROPUIS (proiectia etajelor la sol)	52 %
C.U.T. P+2E+3-4ER - PROPUIS	2,45
REGIM MAXIM INALTIME	D+P+2E+3-4ER
REGIM MAXIM INALTIME (METRI)	16,5 m

56 Locuri parcare aferente proiect, din care:
33 locuri - pe terenul cu nr.cad. 202858
23 locuri - pe terenul cu nr.cad. 206744

CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE
D+P+2E+3-4ER, IMPREJMUIRE SI UTILITATI
DRUMUL DEALUL CUCULUI, NR. 40-42, LOT 8, LOT 9, LOT 10,
Sector 4, BUCURESTI, NR. CAD. 246744

Pr. nr.:
0417A05-23
Faza:
P.U.D.

REGLEMENTARI

PL. Nr.
U05

urban
urban planning evolution

PROIECTAT:
DESENAT
DESENAT

Data:
Iunie
2025
Scara:
1:500



ROMÂNIA
SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
PRIMAR

Member of CISO Federation

RI&R 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

Nr. P17.1.1/ 120 / 18.09.2026

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4	
SECRETARIAT CONSILIUL LOCAL	
INTRARE	Nr. 159/18.09.2026
IESIRE	

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru:

CONSTRUIRE IMOBIL cu FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME D+P+2E+3-4E RETRASE, pe un teren în suprafață de 1.885,00 mp,

privind imobilul situat în Drumul Dealu Cucului nr. 40-42,

Sectorul 4 al Municipiului 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 O.U.G. 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 (P.U.G.) al Municipiului București, aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București (HCGMB) Nr. 269/2000, a cărui valabilitate a fost prelungită prin H.C.G.M.B. Nr. 877/12.12.2018, și P.U.Z. Zona de Sud a Sectorului 4 aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București (H.C.G.M.B.) nr. 443/26.07.2018 și de **Certificatul de Urbanism nr. 652/43084 din 06.06.2025** emis de Sectorul 4 al Municipiului București /Primar/Aparatul de Specialitate.

Văzând Avizul Arhitectului-Șef cu Nr. 21 din 18.09.2026, 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 cu FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME D+P+2E+3-4E RETRASE, pe un teren în suprafață de 1.885,00 mp, privind imobilul situat în Drumul Dealu Cucului nr. 40-42, Sectorul 4 al Municipiului București.**”

În conformitate cu prevederile Codului Administrativ aprobat prin O.U.G. nr. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare.

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

PRIMARUL SECTORULUI 4,

Daniel BĂNĂA

Arhitect-Șef.

Yahia DARDARI,

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI



ROMÂNIA
SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
PRIMAR

Member of CISO Federation

RI&A 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

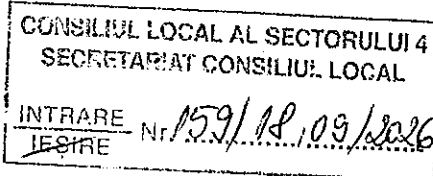
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

DIRECȚIA URBANISM

SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

ARHITECT-ȘEF

Nr. P17.1.1/ 119/18.09.2026



RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru:

**CONSTRUIRE IMOBIL cu FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME
D+P+2E+3-4E RETRASE, pe un teren în suprafață de 1.885,00 mp,
privind imobilul situat în Drumul Dealu Cucului nr. 40-42,
Sectorul 4 al Municipiului București.**

Planul Urbanistic de Detaliu a obținut:

- Avizul Arhitectului-Șef cu Nr. 21 din 18.09.2026;

A fost elaborat Raportul informării și consultării publicului cu nr. P.17.1.1/ 118 / 18.09.2026, 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 anterior:

Conform prevederilor Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) aferent **P.U.Z. Zona de Sud a Sectorului 4** aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București (H.C.G.M.B.) nr. 443/26.07.2018, imobilul se încadrează în:

- UTR: în zona **M**, subzona **M3** – subzona mixtă situate în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri;
- H max. = înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre alinieri; pot fi adăugate suplimentar unul sau doua niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii;
 - în cazul realizării unui demisol, acesta trebuie să aibă deasupra cotei solului amenajat, între 1,2 și 1,5 m.;
 - în cazul în care înălțimea clădirii propuse depășește distanța dintre alinieri, noua construcție se va retrage suplimentar astfel încât H max să nu depășească distanța dintre alinieri sau, în cazul în care nu este configurat frontul de vis-a-vis, înălțimea acesteia nu va depăși dublul distanței din axul străzii până la clădire, cu condiția să nu fie lăsate vizibile calcane de pe parcelele alăturate;
- POT max. = maxim 60%;
- CUT maxim = 2,5 mp. ADC/mp. Teren.

Retrageri minime față de limitele laterale: retragerea clădirilor față de limitele laterale ale parcelei este de minim 3,00 m, dar nu mai puțin de 1/3 din înălțimea clădirii măsurată la cornișă;

Retrageri minime față de limitele posterioare: retragerea clădirilor față de limitele posterioare ale parcelei este de minim 5 m, dar nu mai puțin de 1/3 din înălțimea clădirii măsurată la cornișă;

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

PO-7.5-17-F-08/ediția 3

Pagina 1 din 2

Prevederi PUD propuse:

- Funcțiune propusă: **locuințe colective;**
- Regim maxim de înălțime propus: **D+P+2E+3-4ER;**
- H max propus la cornișă = **16,50 m;**
- P.O.T. propus = **52 %;**
- CUT maxim = **2,45 mp. ADC/mp. Teren.**
- Edificabil maximal propus, conform planului anexat și vizat spre neschimbare:
- Retrageră față de limita de SUD a parcelei/aliniament propus:
 - retras min. 7,00 m față de limita de proprietate actuală, respectiv 1,00 m față de aliniamentul propus (la parter/etajele 3-4). Etajele 1-2 se vor amplasa pe aliniamentul viitor propus prin PUZ, respectiv în alinierea imobilului identificat cu NC 242771;
- Retrageră față de limita de NORD a parcelei:
 - retras min 3,00 m față de imobilul identificat cu NC 201612, respectiv pe limita de proprietate - spre drumul de servitute identificat cu NC 201623 și spre imobilul identificat cu NC 201603;
- Retrageră față de limita de EST a parcelei:
 - Retras min. 11,00 m față de limita de proprietate;
- Retrageră față de limita de VEST a parcelei:
 - Retras min. 4,00 m, respectiv retras 5,00 m față de drumul de servitute identificat cu NC 201623;
- Notă: demisolul va respecta Codul civil, urmând să fie detaliat la faza de autorizare.

- **Circulații și accesuri:** Circulația, parcare și gararea autovehiculelor se vor realiza în conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului General al Municipiului București (H.C.G.M.B.) nr. 66/06.06.2006 – norme privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriului Municipiului București. Accesul în incintă (*pietonal și carosabil*) în situația actuală, se va realiza prin drumul de servitute identificat cu NC 201623, va avea o lățime de min. 5,50 m (pentru dublu sens), iar ulterior și prin Strada Propusă 100, 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 nr. 46/89515 din 13.01.2025, emis de Sectorul 4 al Municipiului București.

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 M.D.R.T. 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 cu FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME D+P+2E+3-4E RETRASE**, pe un teren în suprafață de 1.885,00 mp, privind imobilul situat în Drumul Dealu Cucului nr. 40-42, Sectorul 4 al Municipiului București.

Arhitect-Şef,

Yahia DARDARI

Avizat juridic

ISTORONESC

MIN

Înlocuitor,
cons. urb. Nicolae NEGREA

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI