



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

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4
SECRETARIAT CONSILIUL LOCAL

INTRARE
IEȘIRE

Nr.

145/21.10.2026

PROIECT

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru:

**DESFIINȚARE PARȚIALĂ, EXTINDERE ȘI SUPRAETAJARE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ
CORP C1, REZULTÂND UN IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ CU
REGIM DE ÎNĂLȚIME DE S+P+1E+2Er**

**privind imobilul situat pe str. PICTOR ȘTEFAN DUMITRESCU nr. 45, Sectorul 4, Municipiul
București**

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4;

Văzând Raportul de aprobare al Primarului Sectorului 4 înregistrat cu nr. P.17.1.1/140/12.10.2026, Raportul de specialitate al Arhitectului-Șef înregistrat cu nr. P.17.1.1/139/12.10.2026 și Raportul informării și consultării publicului înregistrat cu nr. P.17.1.1/138/12.10.2026;

Văzând Avizul Arhitectului-Șef cu Nr. 25 din 12.10.2026;

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: „Desființare parțială, extindere și supraetajare construcție existentă corp C1, rezultând un imobil cu funcțiunea de locuință unifamilială cu regim de înălțime de S+P+1E+2Er”, privind imobilul situat pe str. PICTOR ȘTEFAN DUMITRESCU nr. 45, Sectorul 4, Municipiul București, conform planșei anexă la prezenta.

Art. 2. Terenul care face obiectul documentației de urbanism este proprietate particulară, în suprafață de **168 mp**, având numărul cadastral **236702**.

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.

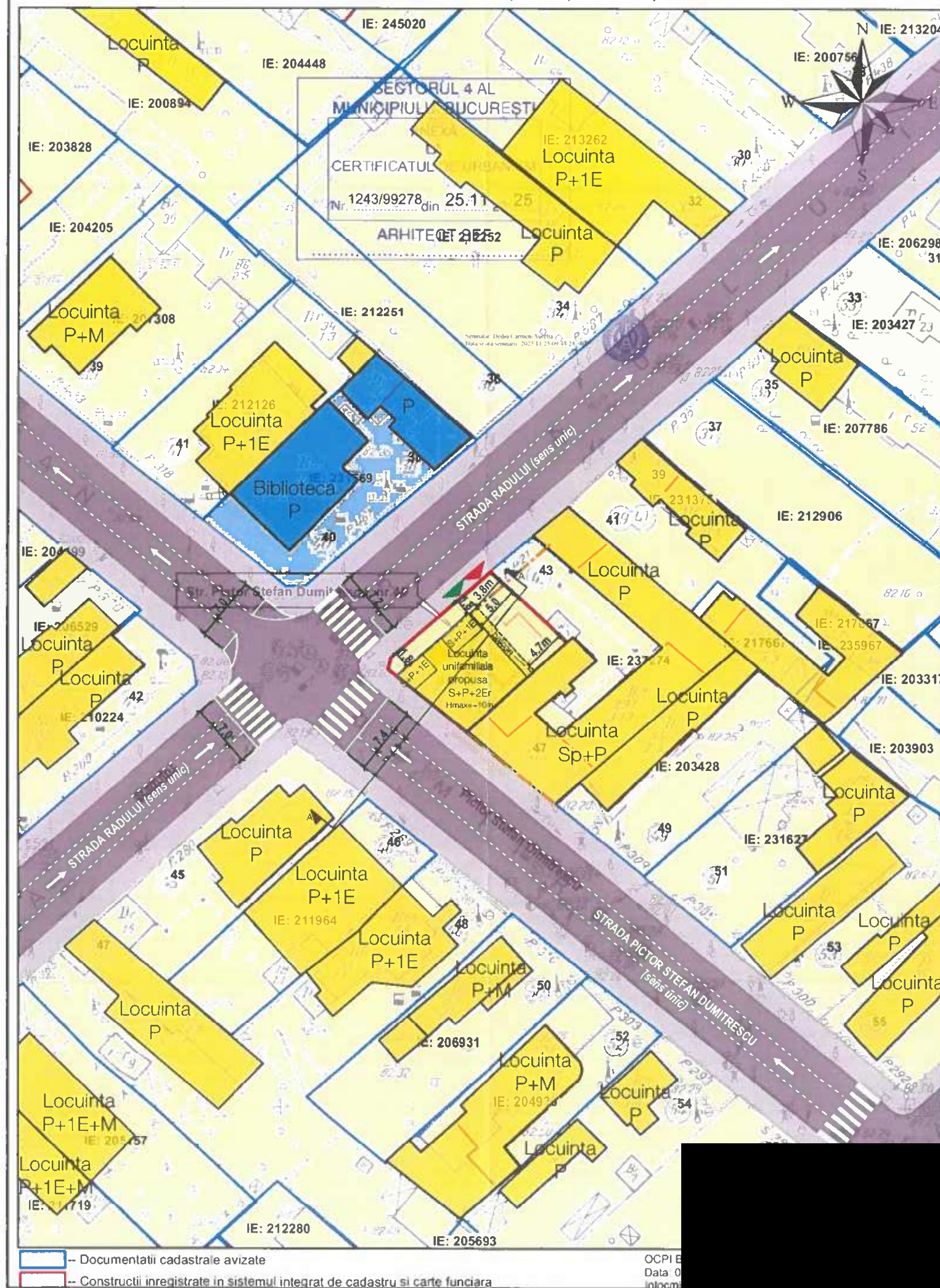
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Andrei-George TROCAN

Avizează,

Conform Codului Administrativ
Secretarul General al Sectorului 4
Diana Anca ARTENE

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat in
Str. Pictor Stefan Dumitrescu, nr.45, sector 4, Bucuresti.



PLAN URBANISTIC DE DETALIU

STRADA PICTOR STEFAN DUMITRESCU, NR. 45, SECTOR 4, BUCURESTI

09.07.2016

TEREN INVENTAR DE COORDONATE			
Pct.	Nord(X)	Est(Y)	Lungimi
1	322533.798	588219.313	4.19
2	322531.009	588222.442	4.74
3	322527.801	588225.937	2.27
4	322526.205	588227.547	7.94
5	322520.937	588221.604	6.55
6	322516.553	588216.736	10.82
7	322523.268	588208.249	1.28
8	322524.545	588208.530	14.33

SECTORUL 4 AL
MUNICIPIULUI BUCURESTI

PLAN ANEXĂ
LA AVIZUL C.T.U.

Nr. 25 din 12.10.2016

ARHITECT SEE

LEGENDA:

Limita teren NC 236702 ce a generat PUD

ZONIFICARE FUNCTIONALA:

- Locuire - cladire locuinta unifamiliala
- Locuire - cladire locuinte colective
- Invatamant - biblioteca

CIRCULATII PUBLICE:

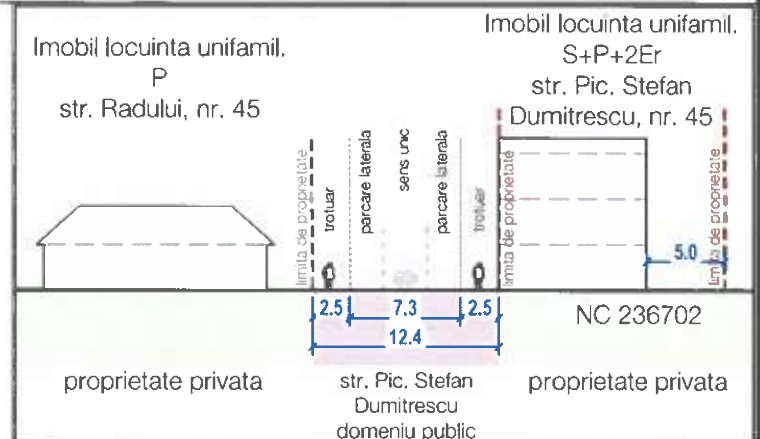
- Circulatii carosabile
- Circulatii pietonale
- Acces pietonal pe proprietate
- Acces auto pe proprietate

RESTRICTII TEHNICE:

- Alinierea cladirii propuse
- Retrageri minime fata de limitele de proprietate

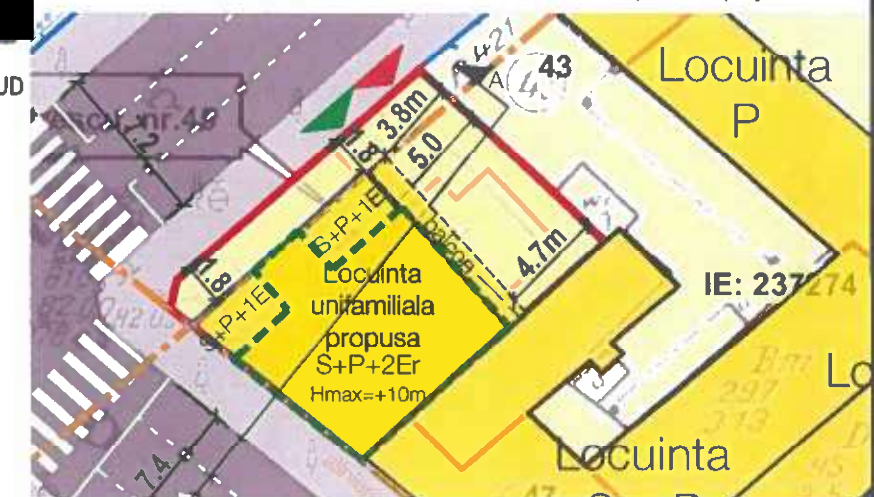
CONTUR NIVELURI:

- Contur etaj 2 retras
- Contur subsol, parter si etaj 1



SECTIUNE PROFIL A-A', scara 1:500

Sectiune explicativa profil stradal



DATE DE TEMA

CATEGORIA DE FOLOSINTA	Curti constructii
FUNCTIUNEA PROPUA	Locuinta individuala unifamiliala

BILANT TERITORIAL:

	Existent	Propus
Suprafata teren	168 m ²	
POT	30.36%	55 %
CUT	0.3	1.9
H max masurat din CTN	+3m	+10m
Rh max	Parter	S+P+2Er
Locuri de parcare	1 loc	2 locuri
Spatiu verde	30%	30%

Nota: Proiectantul S.C. AM ARCHITECTURE STUDIO S.R.L. este direct raspunzator pentru veridicitatea datelor expuse in prezenta documentatie conforma cu realitatea pe teren si prescriptiile din documentatiile aprobate in vigoare care vizeaza zona supusa studiului.

TITLU PROIECT: DESFIINTARE CORPURI C2 SI C3, DESFIINTARE PARTIALA CORP C1, EXTINDERE SI SUPRAETAJARE CONSTRUCTIE EXISTENTA CORP C1, REZULTAND UN IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA UNIFAMILIALA CU REGIM DE INALTIME DE S+P+2E, ÎMPREJUMUIRE TEREN, BRANSARE UTILITATI SI ORGANIZARE EXECUTIE LUCRARI		FAZA: P.U.D.
BENEFICIARI:		
AMPLASAMENT:	Bucuresti, Sector 4, str. Pic. Stefan Dumitrescu, nr. 45, NC 236702	
PROIECTANT GENERAL:	S.C. AM ARCHITECTURE STUDIO S.R.L. J21/340/2019; CUI RO 40994111 mun. Fetești, str. Armatei, bloc T13/6, ap. 1, județ Ialomița Tel.: 0737.323.777; email: office@am-architecture.ro	NR. PROIECT: A157/2025
	Numele:	Semnatura:
	Sef proiect:	
	Proiectat:	
	Desenat:	
TITLU PLANSĂ:	REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE FUNCTIONALA	DATA: APRILIE 2026 SCARA: 1 : 500
		NR. PLANSA: A.06 REV 1



SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI



Cod de identificare fiscală (CIF) RO 4316422	Adresa: Bd. George Coșbuc nr. 6-16, sector 4, București Tel: +40-21-335.92.30 / Fax: +40-21-337.07.90, e-mail: contact@ps4.ro
Număr de înregistrare: 36151	Data: 23.04.2026
SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI P 17.1.1. 140 / 12.10.2026	



REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru

**DESFIINȚARE PARȚIALĂ, EXTINDERE ȘI SUPRAETAJARE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ
CORP C1, REZULTÂND UN IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ CU
REGIM DE ÎNĂLȚIME DE S+P+1E+2Er,
privind imobilul situat pe str. PICTOR ȘTEFAN DUMITRESCU 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. 1130/88719 din 13.10.2025** emis de Sectorul 4 al municipiului București/Primar/Aparatul de Specialitate.

Văzând **Avizul Arhitectului-Șef cu nr. 25 din 12.10.2026**, ce funcționează în cadrul Sectorului 4 al Municipiului București;

Supunem dezbaterii Consiliului Local al Sectorului 4 al Municipiului București, Planul Urbanistic de Detaliu pentru: „desființare parțială corp C1, extindere și supraetajare construcție existentă corp C1, rezultând un imobil cu funcțiunea de locuință unifamilială cu regim de înălțime de S+P+1E+2Er”, pe un teren în suprafață de 168 mp, privind imobilul situat pe str. PICTOR ȘTEFAN DUMITRESCU 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 BALUTA



Arhitect-Sef,

Yana DARDARI



SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI



Cod de identificare fiscală (CIF) RO 4316422	Adresa: Bd. George Coșbuc nr. 6-16, sector 4, București Tel: +40-21-335.92.30 / Fax. : +40-21-337.07.90, e-mail: contact@ps4.ro
Număr de înregistrare: 36151	Data: 23.04.2026
SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI P 17.1.1. 138 / 12.10 2026	



RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru:

**DESFIINȚARE PARȚIALĂ, EXTINDERE ȘI SUPRAETAJARE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ
CORP C1, REZULTÂND UN IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ CU
REGIM DE ÎNĂLȚIME DE S+P+1E+2Er,
privind imobilul situat pe str. PICTOR ȘTEFAN DUMITRESCU nr. 45, Sectorul 4, Municipiul
București.**

Planul Urbanistic de Detaliu a obținut:

- **Avizul Arhitectului-Șef cu Nr. 25 din 12.10.2026;**

A fost elaborat Raportul informării și consultării publicului cu nr. P.17.1.1/ 138 / 12.10 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 aprobat:

Conform prevederilor Regulamentului Local de Urbanism (RLU) aferent Planului Urbanistic General (PUG) al Municipiului București, imobilul se încadrează în:

- **UTR:** în zona M, subzona M3 – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri;

- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade

- POT maxim = 60%.

- CUT max. = 2,5 mp. ADC/mp. teren.

- **Retragerea minimă față de aliniament:** - echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 - 10 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;

- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.

- în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;

- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20 metri (aliniament posterior).

- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri.

- **Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:** clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai

puțin de 5.00 metri, retragerea față de limitele posteriore va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 6.00 metri;

- clădirile se vor alipi de calcanale clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.00 metri de la aliniament;

- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri; în cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5.00 metri;

- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posteriore ale parcelei este de minim 10.00 metri;

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

- se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona mixtă cu alte funcțiuni decât locuințe care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de 10.00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor;

- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

Prevederi PUD:

- Funcțiune: **locuință unifamilială**

- Regim maxim de înălțime: **S+P+1E+2Er**

- H maxim propus la cornișă = **10,00 m**

- POT maxim propus = **55%**

- CUT maxim propus = **1,9 mp ADC/mp teren**

- Amplasament propus, conform planșei anexă nr. A06- **Reglementări urbanistice:**

Retragerea față de aliniament - strada Radului (Nord-Vest): în aliniere cu imobilul aflat pe terenul din str. Radului nr. 45, respectiv retras cu 1,80 m față de aliniament;

Retragerea față de aliniament – str. Pictor Ștefan Dumitrescu (Sud-Vest): pe aliniament– retras. 0,00 m;

Retragerea față de limita Nord-Est: retras 5,00 m față de limita de proprietate.

Retragerea față de limita Sud-Est: alipire la calcan.

- 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. Radului**.

- Echipe tehnico-edilitare: 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: **„desființare parțială,**

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

extindere și supraetajare construcție existentă corp C1, rezultând un imobil cu funcțiunea de locuință unifamilială cu regim de înălțime de S+P+1E+2Er”, privind imobilul situat pe str. Pictor Ștefan Dumitrescu nr. 45, Sectorul 4, Municipiul București.

Arhitect-Şef,

Yahia DARDARI

Avizat juridic

~~ISTONOR~~

Intocmitor
Roxana-Irina COȘOCARIU

<

>