



**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**  
**PRIMAR**

**\*APARATUL DE SPECIALITATE\***  
B-dul George Coșbuc nr. 6-16,  
sector 4, București  
**Tel. : +40-21-335.92.30 / Fax. : +40-21-337.07.90**

Member of CISQ Federation

**RIȘA SIMTEX**

CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM  
ISO 9001 - ISO 14001  
ISO 45001

Nr. 4/03.02.2022

**OPINIE MOTIVATĂ**

*cu privire la Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 4 NR. 12/31.01.2022 privind aprobarea planului urbanistic de detaliu, pentru construire MAGAZIN RETAIL, PARTER ȘI ANEXE pe terenul proprietate particulară în suprafață de 14.107,00 mp, situat în STRADA BUCOVĂȚ nr. 3, SECTOR 4, București*

Subsemnata Daniela TUDOSE, Secretar General al Sectorului 4 (exercitare temporară conform Dispoziției nr. 389/13.01.2022, în temeiul art.140 alin. (3) din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, refuz contrasemnarea Hotărârii nr. 12/31.01.2022 a Consiliului Local al Sectorului 4 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru construire magazin retail, parter și anexe pe terenul proprietate particulară în suprafață de 14.107,00 mp situat în strada Bucovăț nr.3, sector 4, București, pentru următoarele motive:

Documentația de urbanism de tip PUD, a cărei aprobare face obiectul Hotărârii nr. 12/31.01.2022, contravine prevederilor art.48 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare:

În primul rând, în art.48 alin.(1) din Legea nr.350/2001 se prevede:

„(1) Planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul urbanistic de detaliu nu poate modifica planurile de nivel superior.”

Deși titlul Hotărârii, dar și avizul de urbanism nr.03/06/17.08.2021, afirmă că proiectul PUD reglementează urbanistic întreaga parcelă în suprafață de 14.107 mp, Planul de reglementări anexă la Hotărâre reglementează în mod expres doar o suprafață de 9.502 mp, denumită „Faza 1.” În schimb, pentru restul terenului, în suprafață de 4.604 mp, denumită „Faza 2”, pe plan se specifică în mod expres că se definește doar o „posibilitate de mobilare, zonă rezervată pentru o dezvoltare ulterioară [...] va fi reglementată printr-o documentație PUD.”

Din documentația depusă, reiese că cele două suprafețe de teren nu au fost dezmembrate până în prezent, întreaga suprafață de 14.107 mp reprezentând o singură parcelă cadastrală. Prin urmare, se încalcă dispoziția legală care impune ca o documentație PUD să reglementeze o parcelă, ceea ce înseamnă cu nu poate reglementa doar o parte a unei parcele, la fel cum nu poate reglementa două parcele simultan.

Mai mult, planul de reglementări nu conține nicio propunere de mobilare pentru suprafața de 4.604 mp din faza 2, această porțiune a parcelei fiind hașurată și prezentând o parte



**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI**  
**PRIMAR**

**\*APARATUL DE SPECIALITATE\***

B-dul George Coșbuc nr. 6-16,  
sector 4, București

**Tel. : +40-21-335.92.30 / Fax. : +40-21-337.07.90**

Member of OHSQ Federation

**RIȚA SIMTEX** 

CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM  
ISO 9001 - ISO 14001  
ISO 45001

din planul de reglementări aferent documentației PUZ str. Bucovăț nr.3, aprobat prin HCGMB nr.569/2019, peste care a fost suprapus proiectul magazinului de retail doar pe porțiunea de 9.502 mp.

Planul de reglementări aferent documentației PUD nu respectă nici prevederile art.48 alin. (2) din Legea nr.350/2001:

„(2) Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care detaliază cel puțin:

- a) modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate;
- b) retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- c) procentul de ocupare a terenului și modul de ocupare a terenului;
- d) accesele auto și pietonale;
- e) conformarea arhitectural-volumetrică;
- f) conformarea spațiilor publice.”

Fiind reglementată doar suprafața de 9.502 mp, aferentă magazinului, pentru suprafața de 4.604 mp nu au fost reglementate aspectele prevăzute în art.48 alin. (2) lit. a), d) și e).

**SECRETARUL GENERAL AL SECTORULUI 4**  
**Daniela TUDOSE**