



# 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

## HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu  
pentru **EXTINDERE ȘI SUPRAETAJARE CORP C1 ȘI C2 REZULTÂND UN IMOBIL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+1E+2E-3ER+4ER, CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE ȘI COMERȚ, pe terenul proprietate particulară în suprafață de 543,78 mp din acte (571mp din măsurători), situat în CALEA ȘERBAN VODĂ NR. 86-88, Sector 4, București**

### **CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4;**

Văzând Raportul de specialitate al Arhitectului-Șef înregistrat cu nr. P.17.1.1/ 160 / 16.11.2021, Referatul de aprobare al Primarului Sectorului 4 înregistrat cu nr. P.17.1.1/ 158 / 16.11.2021 și Raportul informării și consultării publicului înregistrat cu nr. P.17.1.1/ 156 / 15.11.2021;

Văzând Avizul Comisiei tehnice de urbanism cu nr. 03/09 din 22.09.2020, ce funcționează în cadrul Primăriei Sectorului 4;

Având în vedere Avizul Comisiei nr. 2 – 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 cărui 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;

Ținând seama de prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, 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 **EXTINDERE ȘI SUPRAETAJARE CORP C1 ȘI C2 REZULTÂND UN IMOBIL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+1E+2E-3ER+4ER, CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE ȘI COMERȚ** pe un teren situat în **CALEA ȘERBAN VODĂ NR. 86-88, Sector 4, București.**

**Art. 2.** Terenul care face obiectul documentației de urbanism este proprietate particulară, în suprafață de **543,78 mp din acte (571mp din măsurători)** având numărul cadastral **224857.**

**Art. 3.** Prezenta documentație reprezintă regulamentul de urbanism și nu dă dreptul de construcție.

**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.

**Această hotărâre a fost adoptată în ședința ordinară a Consiliului Local al sectorului 4 din data de 25.11.2021**



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



**NR. 176/25.11.2021**



**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
PRIMAR**



**\*APARATUL DE SPECIALITATE\***  
**B-dul Metalurgiei nr. 12-18, Grand Arena, etaj 1,  
Sector 4, București**

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

Member of GISQ Federation



**CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM  
ISO 9001 - ISO 14001  
BS OHSAS 18001**

Ca urmare a cererii adresate de [REDACTED]

[REDACTED] înregistrată la nr. 2563 din data de 14.01.2020, completată cu adresele înregistrate la numerele: 26297 din data de 22.04.2020, 26731 din data de 23.04 și .2020 și 26682 din data de 23.04.2020

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite:

**AVIZUL DE URBANISM NR. 03/09 din 22.09.2020  
P.U.D. – CALEA ȘERBAN VODĂ NR. 86 - 88, Sector 4**

**Temă: EXTINDERE ȘI SUPRAETAJARE CORP C1 ȘI C2 REZULTÂND UN IMOBIL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+1E+2E-3ER+4ER, CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE ȘI COMERȚ.**

**Inițiator/Beneficiar:** [REDACTED]

**Proiectant/Elaborator:** [REDACTED]

**Specialist cu drept semnătură RUR:** [REDACTED]

**Suprafață teren studiată:** Steren = 543,78 mp din acte (571mp din măsurători)

**Amplasare, delimitare zonă studiu:** CALEA ȘERBAN VODĂ nr. 86 - 88, Sector 4

**Prevederi P.U.G./P.U.Z aprobate anterior:**

Conform cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) aferent Planului 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 cărui valabilitate a fost prelungită succesiv prin H.C.G.M.B nr. 324/2010, nr. 241/2011, nr. 232/2012, nr. 224/2015 și nr. 877/12.12.2018, imobilul este situat în CA2 - subzona centrală cu funcțiuni complexe, cu clădiri de înălțime medie, mare și cu accente peste 45 metri, cu regim de construire continuu sau discontinuu.

**Indicatori urbanistici reglementați și funcțiuni:**

- P.O.T. maxim = 60%, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole etc,

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

- Hmax = înălțimea maximă admisibilă este egală cu 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 ( pentru o lățime a străzii între aliniamente / profile standard actuale de 11,01m – 13,00m, cu carosabil 7 m +2 trotuare / străzi de categoria III: număr niveluri convenționale, de 3.0 metri înălțime: P+3, cu 2 niveluri suplimentare admise, retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45 grd. la acesta; înălțimea maximă admisă, pentru P+3: 13,00m );

- funcțiuni admise: funcțiuni complexe;

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

**Prevederi propuse prin P.U.D. :**

- POT maxim = 60%, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole etc;
- CUT maxim = 2,5 mp ADC/ mp. Teren.
- Hfinal= S+P+1E+2E-3ER+4ER; înălțimea maximă propusă: 17,00m.
- retrageri: conform planșă de reglementări vizată spre neschimbare, respectiv:
  - față de limita din dreapta privind din stradă (care este limita de nord și limita cu imobilele din Calea Șerban Vodă nr. 84 și din bulevardul Mărășești nr. 34): calcan pe limita (se va realiza o curte de lumină în dreptul clădirii de la nr. 84 din Calea Șerban Vodă);
  - față de limita posterioară privind din stradă (care este și limita de vest și limita cu imobilul din bulevardul Mărășești nr. 32): calcan pe limită;
  - față de limita din stânga privind din stradă (care este limita de sud și limita cu imobilul din Calea Șerban Vodă nr. 90): se vor păstra retragerile de 3,00m, 3,50m și 5,00m;
  - față de aliniamentul parcelei la stradă (care este limita de est): porțiunea nouă de construcție se va alinia cu construcția vecină din dreapta, din Calea Șerban Vodă nr. 90, cu păstrarea unei retrageri variabile de 5,40m – 6,00m.
- funcțiune: imobil cu funcțiunea de locuințe și comerț.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Urbanism din data de 22.09.2020 s-a avizat Planul de Urbanism de Detaliu, configurația edificabilului și indicatorii urbanistici fiind conform planului de reglementări vizat spre neschimbare.

Prezentul Aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul documentației urbanistice P.U.D, răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația urbanistică ce a stat la baza emiterii prezentului aviz, în conformitate cu art. 63, alin. (2), lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic, care modifică și completează prevederile documentațiilor avizate anterior și poate fi folosit numai după aprobarea documentației de urbanism P.U.D.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC), se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D.-ului și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestui aviz.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale, pe toată perioada de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 353/76473 din 04.04.2019, emis de Aparatul de Specialitate al Primarului Sectorului 4 al Municipiului București.

ARHITECT ȘEF,

Dan TUDOR



Întocmit,



Cons., Arh. Cristina ARGINTARU

# P.U.D.

IMOBIL S+P+1E+2-3R+4ER  
- LOCUINTE SI COMERT  
CALEA ȘERBAN VODĂ NR. 86-88  
SECTOR 4, BUCUREȘTI

## 04. REGLEMENTARI URBANISTICE

### LEGENDA

- IMOBIL CARE A GENERAT P.U.D. - ul  
CALEA ȘERBAN VODĂ NR. 86-88, SECTOR 4, BUCUREȘTI  
Proprietar: SPEGALSCHI GEORGE - S TEREN = 571,00mp  
- (conform Contractului de vanzare - cumparare nr. 607/03.03.1998;  
nr. 3750/30.09.1998 si nr. 455/16.03.2015)
- LIMITA ZONEI DE STUDIU
- LIMITA DE PROPRIETATE
- EDIFICABIL PROPUS
- ACCES PIETONAL CLADIRE APARTAMENTE
- ACCES AUTO
- ACCES PIETONAL SPATII COMERCIALE
- BORDURA TESITA

### MOD DE UTILIZARE A TERENULUI

- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI / MEDII
- ZONA MIXTA: LOCUIRE, BIROURI, SPATII COMERCIALE SI SERVICII
- LOCUINTE EXISTENTE
- DOTARI / SERVICII / SPATII COMERCIALE EXISTENTE
- CIRCULATII PIETONALE
- CIRCULATII AUTO
- PROIECTIE CONSOLA / BALCON
- ECHIPAMENT LIFT AUTO

### REGIM DE CONSTRUIRE:

**P.O.T. max = 60%, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8m) pentru activități comerciale, săli de spectacole, etc.,**

**C.U.T. max = 2,5**  
**Hmax = 17,00m (S+P+1+2-3R+4R)**

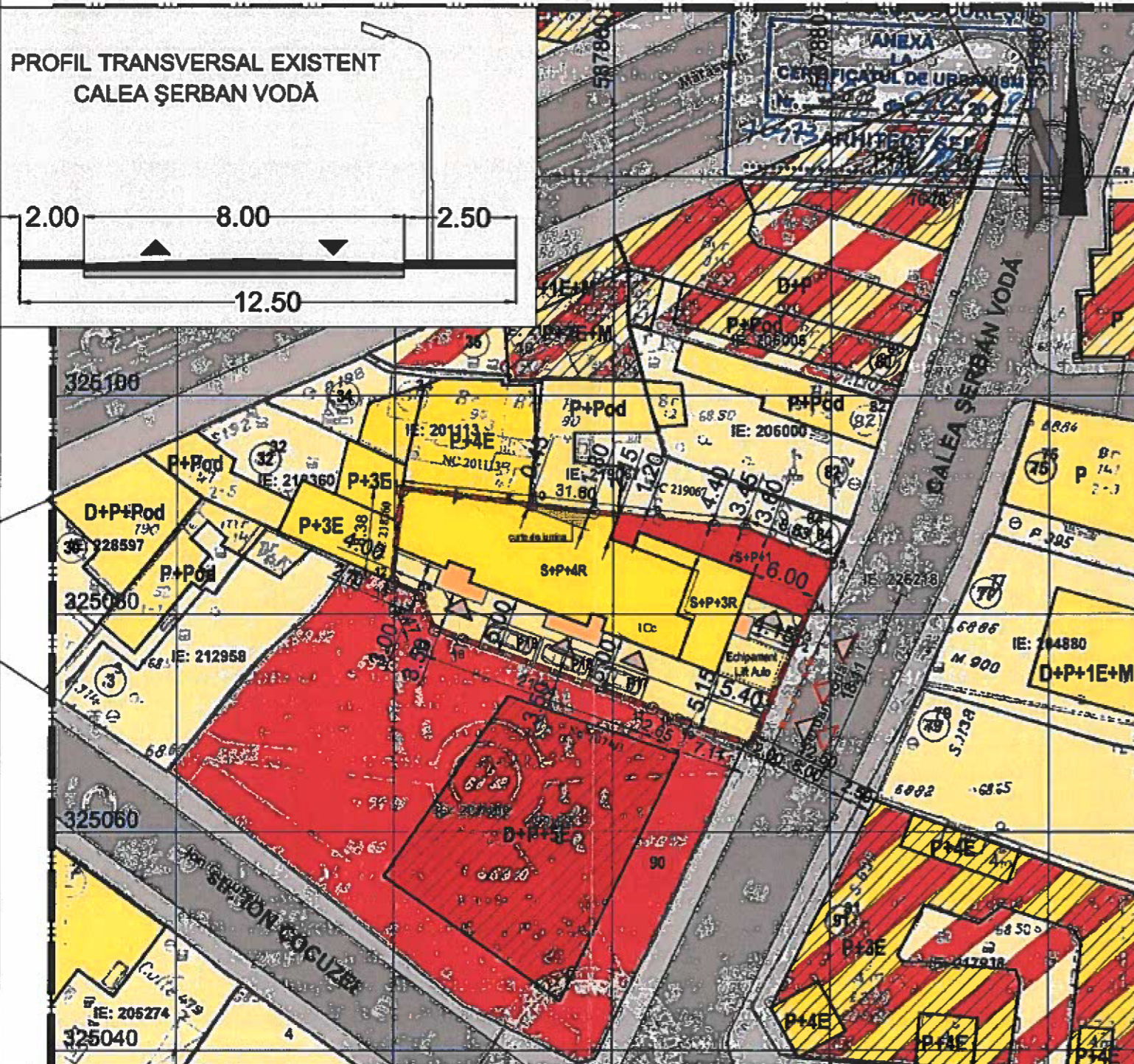
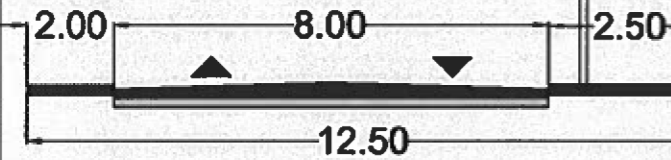
### Retrageri imobil:

N - calcan față de imobil Calea Șerban Vodă nr. 84 și Bd. Mărășești nr. 34  
V - calcan față de imobil Bd. Mărășești nr. 32  
S - 3,50m - 5,00m față de imobil Calea Șerban Vodă nr. 90  
E - 5,40 - aliniament față de Calea Șerban Vodă

### Numar locuri de parcare propuse:

Nr. autoturisme apartamente = 11 auto + 20% = 13  
Nr. autoturisme spatiu comercial = 6  
Total nr. autoturisme = 19  
Din care: 16 locuri parcare subterane + 3 locuri parcare suprafatere

PROFIL TRANSVERSAL EXISTENT  
CALEA ȘERBAN VODĂ



SECTORUL 4 AL  
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
PLAN ANEXĂ  
LA AVIZUL C.T.U.  
Nr. 03/09 din 22.09.2020  
ARHITECT ȘEF



NR. CRT.	SPECIFICATIA	VALUARE PROCENTUALA %	S (mp)	MENTIUNI
1.	S TOTAL ANALIZATA	100.00	571.00	
2.	S CONSTRUITA CLADIRI	75.00	428.25	
3.	S TROTUARE, TERASE SI ALEI CAROSABILE	15.00	85.65	
4.	S SPATII VERZI	10.00	57.10	

P.U.D. IMOBIL S+P+1E+2-3R+4ER - LOCUINTE SI COMERT		PR. NR.
Beneficiar:		19.05
Proiectat	SCARA	FAZA:
Verificat	1:500	PUD
Coord. proiect	NOV 19	REGLEMENTARI URBANISTICE
ACEST DESEN NU POATE FI REPRODUS SI SAU COPIAT DE ORICE PERSOANA FIZICA SAU JURIDICA FARA ACORDUL SC TIPOFIN CO S.R.L., FAPTA REPREZENTAND IN SURE ILEGALA A DREPTULUI DE AUTOR		PLANSĂ U04