



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 CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE S+P+4E+E5retras, pe terenul proprietate particulară în suprafață de 3406 mp, cu drum de acces în suprafață de 403mp, situat în DRUMUL BINELUI NR. 168 - 170, Sector 4, București

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4;

Văzând Raportul de specialitate al Arhitectului-Șef înregistrat cu nr. P1711/159/16.11.2021, Referatul de aprobare al Primarului Sectorului 4 înregistrat cu nr. P.17.1.1/157/16.11.2021 și Raportul informării și consultării publicului înregistrat cu nr. Nr. P.17.1.1/155/15.11.2021;

Văzând Avizul Comisiei tehnice de urbanism cu nr. 07/10 din 17.11.2020, 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 :

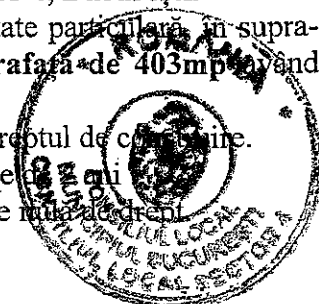
Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu, pentru **CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE S+P+4E+E5retras** pe un teren situat în **DRUMUL BINELUI nr. 168 - 170, Sector 4, București**.

Art. 2. Terenul care face obiectul documentației de urbanism este proprietate particulară, în suprafață de **3406 mp** având numărul cadastral **231345**, cu drum de acces în suprafață de **403mp** având numărul cadastral **201340**.

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 **5 ani**.

(2) Documentația de Urbanism de tip P.U.D. aprobată anterior, devine nulă și 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

A large, dark, illegible signature or stamp area, likely representing the official signature of the General Secretary.

NR. 177/25.11.2021



**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 CIBQ Federation

RINA SIMTEX

CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM

ISO 9001 - ISO 14001

ISO 45001

Ca urmare a cererii adresate de

înregistrată la

nr. 89828 din data de 11.12.2019, completată cu adresele înregistrate la numerele: 46916 din data de 16.07.2020 și 72703 din data de 28.10.2020,

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

**AVIZUL DE URBANISM NR. 07/10 din 17.11.2020
P.U.D. – DRUMUL BINELUI NR. 168 - 170, Sector 4**

Temă: CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE S+P+4E+E5retras.

Inițiator/Beneficiar:

Proiectant/Elaborator:

Specialist cu drept semnătură RUR: urb.

Suprafață teren studiată: Steren = 3406 mp, cu drum de acces în suprafață de 403mp.

Amplasare, delimitare zonă studiu: DRUMUL BINELUI nr. 168 - 170, 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 cărei 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 și conform cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal) Zona de Sud a Sectorului 4, București aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București (HCGMB) nr. 443 /26.07. 2018, imobilul este situat în M3- subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri.

Indicatori urbanistici reglementați și funcțiuni:

- POT maxim = 60%,
- CUT max = 2,5 mp. ADC/mp. Teren;
- Hmax (înălțimea maximă) admisibilă: P+4 niveluri. Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre alinieri. Pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri retrase sau integrale, în funcție de volumetria caracteristică străzii și de indicatorii urbanistici
- funcțiuni mixte.

Prevederi propuse prin P.U.D. :

- POT = 50%;
- CUT = 2,55 mp. ADC/mp. teren;
- H = S+P+4E+E5retras - inaltimea unui nivel va fi de cca.3,20 m

(pentru S+P+4E valoarea maximă a cotei cornișei față de cota terenului natural va fi de 17,00m, valoare care reprezintă distanța între alinieri în punctul cel mai apropiat dintre clădirile existente și propuse la viitoarea stradă numită în Plan Urbanistic Zonal - Zona de Sud a Sectorului 4, București, strada propusă 89);

- retrageri față de limitele parcelei privind din stradă/ din Drumul Binelui, conform planșă de reglementări vizată spre neschimbare, respectiv:

- **față de limita dinspre Drumul Binelui** (care este și limita de sud-est) se va păstra o retragere de **10,00m**;
- **față de limita laterală dreapta** (care este și limita de nord) se va păstra o retragere de **5,00m** (*etajul 5 va păstra o retragere de 6,00m*);
- **față de limita laterală stânga** (care este și limita de sud) se va păstra o retragere de **5,00m** (*etajul 5 va păstra o retragere de 6,00m*);
- **față de viitorul aliniament al parcelei la strada propusă 89** (care este și viitoarea limită de vest) se va păstra o retragere de **5,00m**.

În interiorul edificabilului sus-menționat se vor realiza două construcții care vor păstra între ele o distanță de **8,00m**.

Etajul 5, etaj retras, se va retrage pe toate laturile celor două construcții, în interiorul fiecăreia dintre construcții astfel încât H max să nu depășească distanța dintre alinieri.

Se pot realiza balcoane de max. 1,20m lățime. Pe fiecare nivel, pe o fațadă lungimea totală a balcoanelor va fi de max. 30% din lungimea respectivei fațade.

- circulații și accese: parcela are acces carosabil și pietonal, în sens unic, prin lotul drum de acces, cu numărul cadastral 201340.

Autorizarea celor două construcții este condiționată de:

- crearea unor servituți definitive în ceea ce privește dreptul de acces auto (în sens unic) și pietonal pe parcelele învecinate din Drumul Poștalionului;
- existența în cărțile funciare ale imobilului principal și ale imobilului drum de acces a unor mențiuni privind servitutea de trecere și respectiv sarcina (în ceea ce privește servitutea de trecere) care să ateste utilizarea definitivă a celor două împreună;
- acordurile coproprietarului și ale creditorului ipotecar pentru imobilul drum de acces.

Accesul carosabil și pietonal, în sens unic, pe lotul drum de acces nu va fi obstrucționat de mobilier urban.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții va avea prevăzute:

- semnalizarea rutieră obligatorie de interzicere a staționării pe lotul drum de acces cu sens unic ;
- modalitatea de acces pietonal și circulație pietonală, distincte, pe lotul drum de acces ;
- diferențierea accesului carosabil și pietonal al locatarilor de accesul de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Locurile de parcare se vor realiza exclusiv la subsol astfel încât să se asigure la sol procentul de min. 30% spațiu verde.

- funcțiune: locuințe colective.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Urbanism din data de 17.11.2020 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.

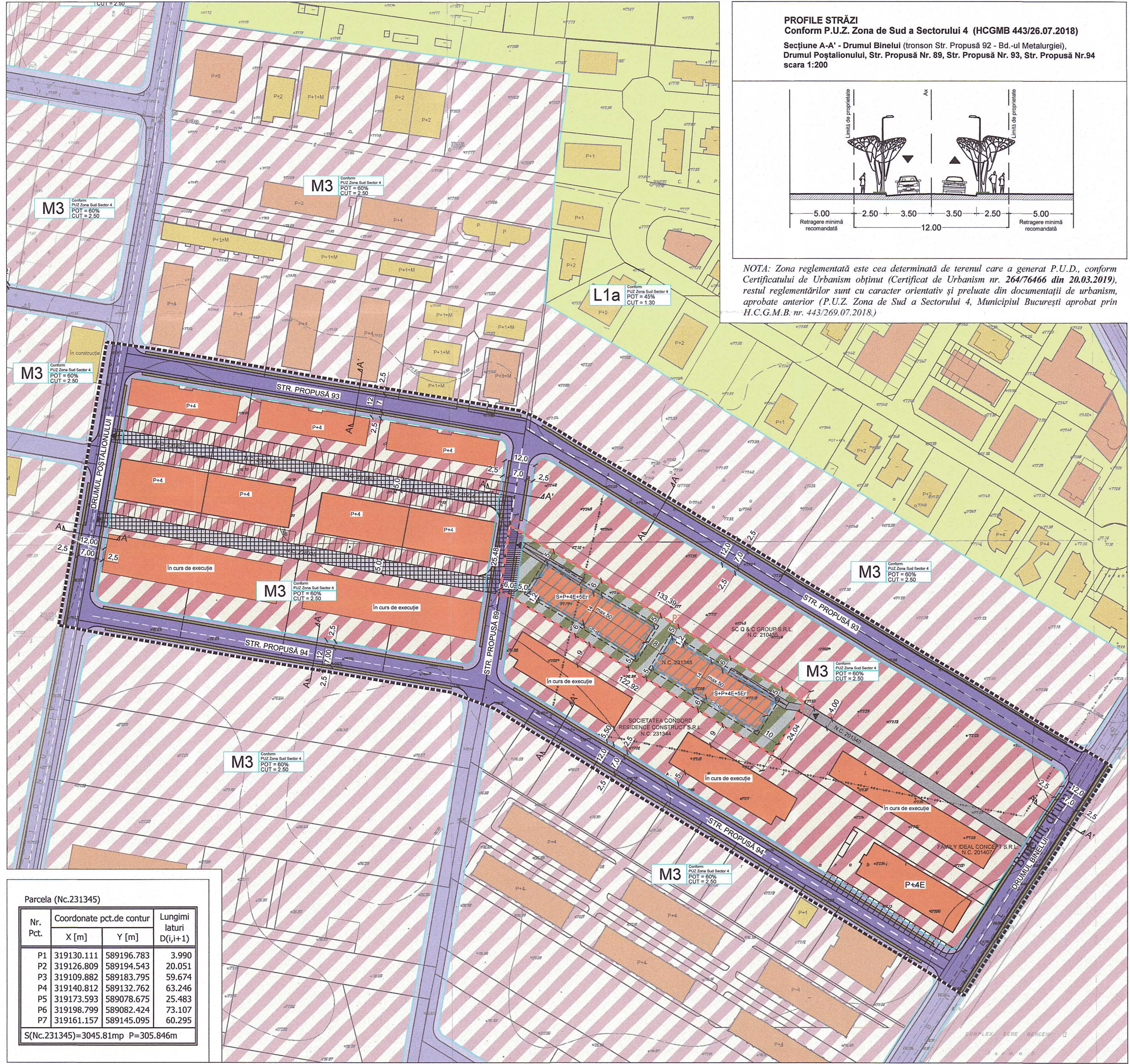
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale, pe toată perioada de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 264/764660/20.03.2019, emis de Sectorul 4 al municipiului București – Aparatul de Specialitate al Primarului Sectorului 4.

ARHITECT ȘEF,
Dan TUDOR

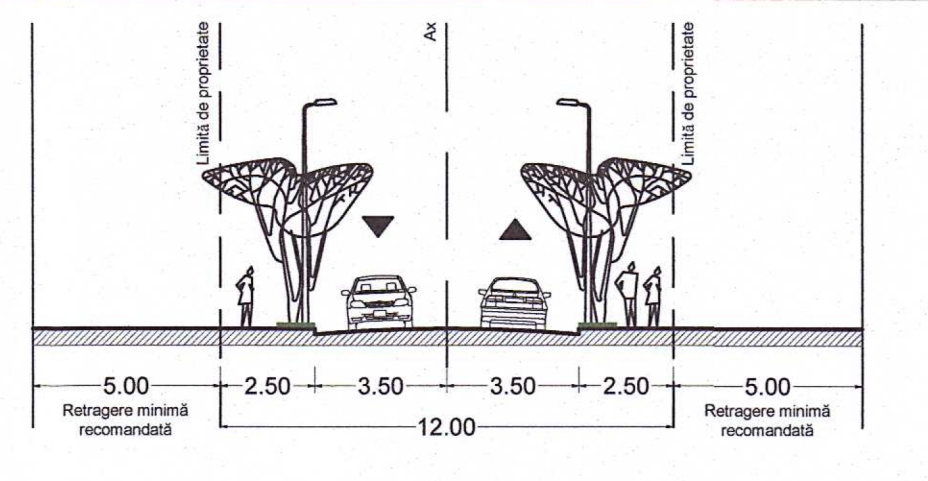


Întocmit, arh. Cristina ARGINTARU





PROFILE STRĂZI
 Conform P.U.Z. Zona de Sud a Sectorului 4 (HCGMB 443/26.07.2018)
 Secțiune A-A' - Drumul Binelui (tronson Str. Propusă 92 - Bd.-ul Metalurgiei),
 Drumul Poștaionului, Str. Propusă Nr. 89, Str. Propusă Nr. 93, Str. Propusă Nr.94
 scara 1:200



NOTA: Zona reglementată este cea determinată de terenul care a generat P.U.D., conform Certificatului de Urbanism obținut (Certificat de Urbanism nr. 264/76466 din 20.03.2019), restul reglementărilor sunt cu caracter orientativ și preluate din documentații de urbanism, aprobate anterior (P.U.Z. Zona de Sud a Sectorului 4, Municipiul București aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 443/26.07.2018.)

Parcela (Nc.231345)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laterali D(i,i+1)
	X [m] Y [m]	
P1	319130.111 589196.783	3.990
P2	319126.809 589194.543	20.051
P3	319109.882 589183.795	59.674
P4	319140.812 589132.762	63.246
P5	319173.593 589078.675	25.483
P6	319198.799 589082.424	73.107
P7	319161.157 589145.095	60.295

S(Nc.231345)=3045.81mp P=305.846m

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
 CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE
 CU REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM S+P+5E

U 03 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ



- LEGENDA**
- LIMITE**
- Limită teren ce a generat P.U.D. (nr. cadastral 231345)
 - Limită zonă de studiu
 - Limită parcele
 - Limită U.T.R. conform P.U.Z. Zona de Sud a Sectorului 4 (HCGMB 443/26.07.2018)
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**
- M3 U.T.R. M3 - Subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri
 - Locuințe colective
 - Vegetație de aliniament
- CIRCULAȚII**
- Circulații carosabile conform P.U.Z. Zona de Sud a Sectorului 4 (HCGMB 443/26.07.2018)
 - Circulații pietonale conform P.U.Z. Zona de Sud a Sectorului 4 (HCGMB 443/26.07.2018)
 - Circulații carosabile de incintă cu drept de trecere pentru accesul la lotul identic cu Nc.231345
 - Terenuri ce se intenționează a fi trecute în domeniul public conform tramei stradale Zona de Sud a Sectorului 4 (HCGMB 443/26.07.2018)
 - Suprafața de teren afectată de circulații publice aprox. 153 mp
- REGLEMENTĂRI**
- Edificabil propus - Imobil locuințe colective S+P+4E+5E retras
 - Limita maximă a balcoanelor cu caracter orientativ****
 - Circulații carosabile și pietonale de acces și de incintă propuse
 - Amenajări de incintă: circulații și spații verzi
 - Acces de incintă

SECTORUL 4 AL
 MUNICIPIUL BUCUREȘTI
 PLAN ANEXĂ
 LA AVIZUL C.T.U.
 07/10/2020
 17.11.2020
 AL. HITEC

Denumire	Bilanț teritorial			
	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Suprafață teren	3046	100	3046	100
Suprafață construită la sol/P.O.T.	-	-	1 828,6	60
Suprafață spații verzi	-	-	-	913,8
Suprafață circulații carosabile și pietonale	-	-	153	5
Suprafață desfasurată/C.U.T.	-	-	7 767,3	2,55*
RH max.	P+4+2E**		S+P+4E+5E retras	
H max.	28,00 m**		23,00 m	

NOTĂ:
 Străzile propuse prin P.U.Z. Zona de Sud a Sectorului 4 (H.C.G.M.B. 443/26.07.2018) afectează o suprafață de aproximativ 153 mp (cca. 5%) din terenul studiat.
 Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. Zona de Sud a Sectorului 4 (H.C.G.M.B. 443/26.07.2018) în calculul C.U.T. se va ține cont de următoarele condiții:
 * X.14. Art.1. Terenul beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața de teren transferată spre domeniul public.
 ** X.9. Art.6. Pentru M3 înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniari; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri retrase sau integrale.
 X.9.Art.4. În cazul în care înălțimea clădirii propuse depășește distanța dintre aliniari, noua construcție se va retrage suplimentar astfel încât H max. să nu depășească distanța dintre aliniari.
 *** Pentru aprobarea realizării oricărei construcții noi va fi condiționată de amenajarea și întreținerea corespunzătoare a unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi pe sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor sau pomilor mici, și condiții de drenare a excesului de umiditate conform Raportului anual pe anul 2010 privind îndeplinirea măsurilor din programul integrat de gestionarea calitatii aerului, anexă la H.C.G.M.B. nr.116/2010.
 **** Necesarul de locuri de parcare va fi calculat conform H.C.G.M.B. 66/2010.
 ***** Balcoanele vor fi amplasate în suprafața fațadei.

NUME PROIECT: P.U.D. "Construire imobil cu funcțiunea de locuințe colective cu regim de înălțime maxim S+P+5E"	NUME PROIECT: Drumul Binelui nr.168-170, Sector 4, Municipiul București	SCARA: 1:1000	BENEFICIAR: [REDACTAT]	FAZA: PUD
ADRESA PROIECT: [REDACTAT]	NUME LIVRABIL: de43_REALIZARE DOCUMENTATIE	DATA: OCTOMBRIE 2020	COD LIVRABIL: OBTINERE P.U.D.	PLANSĂ NR.: U 03
PROIECTAT DESENAT: [REDACTAT]	VERIFICARE INTERNĂ: doctorand în arhitectură	NUME PLANȘA: REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	NUME PLANȘA: REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	
DESTINAȚIE LOCALITATE FAZĂ EMITENT SPECIALIT NR. PLAN FIȘIER REV	B[N]L[BUC]PUD[V]PE[UR]BU[0]3[D]WG[0]0			