



# 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:  
**DETALIERE REGLEMENTĂRI URBANISTICE**  
prevăzute prin P.U.Z. CALEA ȘERBAN VODĂ nr. 225  
aprobat prin H.C.G.M.B. Nr. 250/30.06.2009 ce au stat la baza  
emiterii Autorizației de construire nr. 137/23058 din 26.04.2021,  
pentru imobilul situat pe Calea Șerban Vodă nr. 225, Sector 4

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

Văzând Raportul de specialitate al Arhitectului-Șef înregistrat cu nr. P.17.1.1/14 /31.01.2023, Referatul de aprobare al Primarului Sectorului 4 înregistrat cu nr. P.17.1.1/13 / 31.01.2023 și Raportul informării și consultării publicului înregistrat cu nr. P.17.1.1/ 12 / 31.01.2023;

Văzând Avizul Comisiei Tehnice de Urbanism cu nr. 02 din 15.11.2022, 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;

Luând în considerare Planul Urbanistic Zonal – Calea Șerban Vodă nr. 225 aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 250/30.06.2009, ce a stat la baza emiterii Autorizației de construire nr. 137/23058 din 26.04.2021 eliberată de Sectorul 4 al Municipiului București;

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;

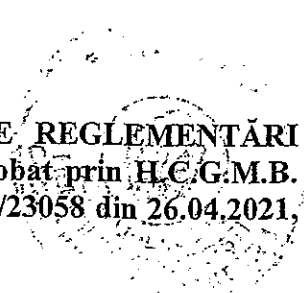
Ținând seama de prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

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 **DETALIERE REGLEMENTĂRI URBANISTICE** prevăzute prin P.U.Z. CALEA ȘERBAN VODĂ nr. 225, aprobat prin H.C.G.M.B. Nr. 250/30.06.2009, ce au stat la baza emiterii Autorizației de construire nr. 137/23058 din 26.04.2021, pentru imobilul situat pe Calea Șerban Vodă nr. 225, Sector 4.



**Art. 2.** Terenul care face obiectul documentației de urbanism este proprietate particulară, în suprafață de 5.314,00 mp (conform actelor) și 5.266,00 mp (conform măsurătorilor), având numărul cadastral 202514.

**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.

**Această hotărâre a fost adoptată în ședința ordinară a Consiliului Local al sectorului 4 din data de 23.02.2023**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
Cosmin-Constantin BĂRBĂLĂU**

**Contrasemnează  
Conform Codului administrativ  
Secretarul General al Sectorului 4  
Tudor DOBRESU**

**Nr. 44/23.02.2023**



\*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

Ca urmare a cererii adresate de

[REDACTED]  
[REDACTED] înregistrată la Primăria Sectorului 4 sub numărul 56774 din 22.09.2022 și completată cu numărul 58340 din 29.09.2022 și numărul 63340 din 20.10.2022,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se emite:

Avizul Comisiei Tehnice de Urbanism Nr. 02 din 15.11.2022  
P.U.D. – Strada Calea Șerban Vodă nr. 225, Sector 4.

**Temă:**

Detaliere reglementări urbanistice prevăzute prin P.U.Z. Calea Șerban Vodă nr. 225 aprobat prin H.C.G.M.B. Nr. 250/30.06.2009 ce au stat la baza emiterii Autorizației de construire nr. 137/23058 din 26.04.2021, pentru imobilul situat pe str. Calea Șerban Vodă nr. 225, Sector 4.

**Inițiator/Beneficiar:** [REDACTED]

**Proiectant/Elaborator:** [REDACTED]

**Specialist cu drept R.U.R.:** [REDACTED]

**Suprafață teren studiată:** Steren = 5.314,00 mp (din acte) și 5.266,00 mp (din măsurători);

**Nr. cadastral:** 202514;

**Amplasare:** Calea Șerban Vodă nr. 225, Sector 4;

**Prevederi P.U.Z.:** Conform prevederilor aferente documentației de urbanism de tip P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal) Calea Șerban Vodă nr. 225 aprobat cu H.C.G.M.B. (Hotărârea Consiliului General al Municipiului București) Nr. 250/30.06.2009, sunt prevăzuți următorii indicatori urbanistici:

- P.O.T. maxim = 50%;
- C.U.T. maxim = 3,5 mp. ADC/mp. teren.
- Rh maxim = D+P+12E;
- Hmax = 48,5 m;
- funcțiune = birouri, locuințe colective și funcțiuni complementare (servicii, comerț);
- retrageri față de limitele parcelei privind din strada Calea Șerban Vodă, conform planșei de reglementări vizată spre neschimbare, respectiv:
  - la Nord = retras cu min. 4,00 m față de limita de proprietate laterală stânga (privind din str. Calea Șerban Vodă);
  - la Est = retras cu min. 15,00 m față de limita de proprietate posterioară (privind din str. Calea Șerban Vodă);
  - la Sud = retras cu min. 4,00 m față de limita de proprietate laterală dreapta (privind din str. Calea Șerban Vodă);
  - la Vest = retras cu min. 15,00 m față de limita de proprietate frontală (privind din str. Calea Șerban Vodă).

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

- P.O.T. propus = 41,2%;
- C.U.T. propus = 3,45;
- Rh = S+P+11E;
- Hmax = cf. prevederilor P.U.Z. Calea Șerban Vodă nr. 225 aprobat cu H.C.G.M.B. Nr. 250/30.06.2009;
- funcțiune propusă: ansamblu de locuințe colective;
- retrageri față de limitele parcelei privind din strada Calea Șerban Vodă, conform planșei de reglementări vizată spre neschimbare, respectiv:
  - la Nord = retras cu min. 4,35 m;
  - la Est = retras cu min. 15,00 m;
  - la Sud = retras cu min. 4,30 m;
  - la Vest = retras cu min. 15,00.

În urma ședinței **Comisiei Tehnice de Urbanism** din data de **15.11.2022** 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 de tip 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 detaliază prevederile documentațiilor avizate anterior și poate fi folosit numai după aprobarea documentației de urbanism de tip P.U.D.

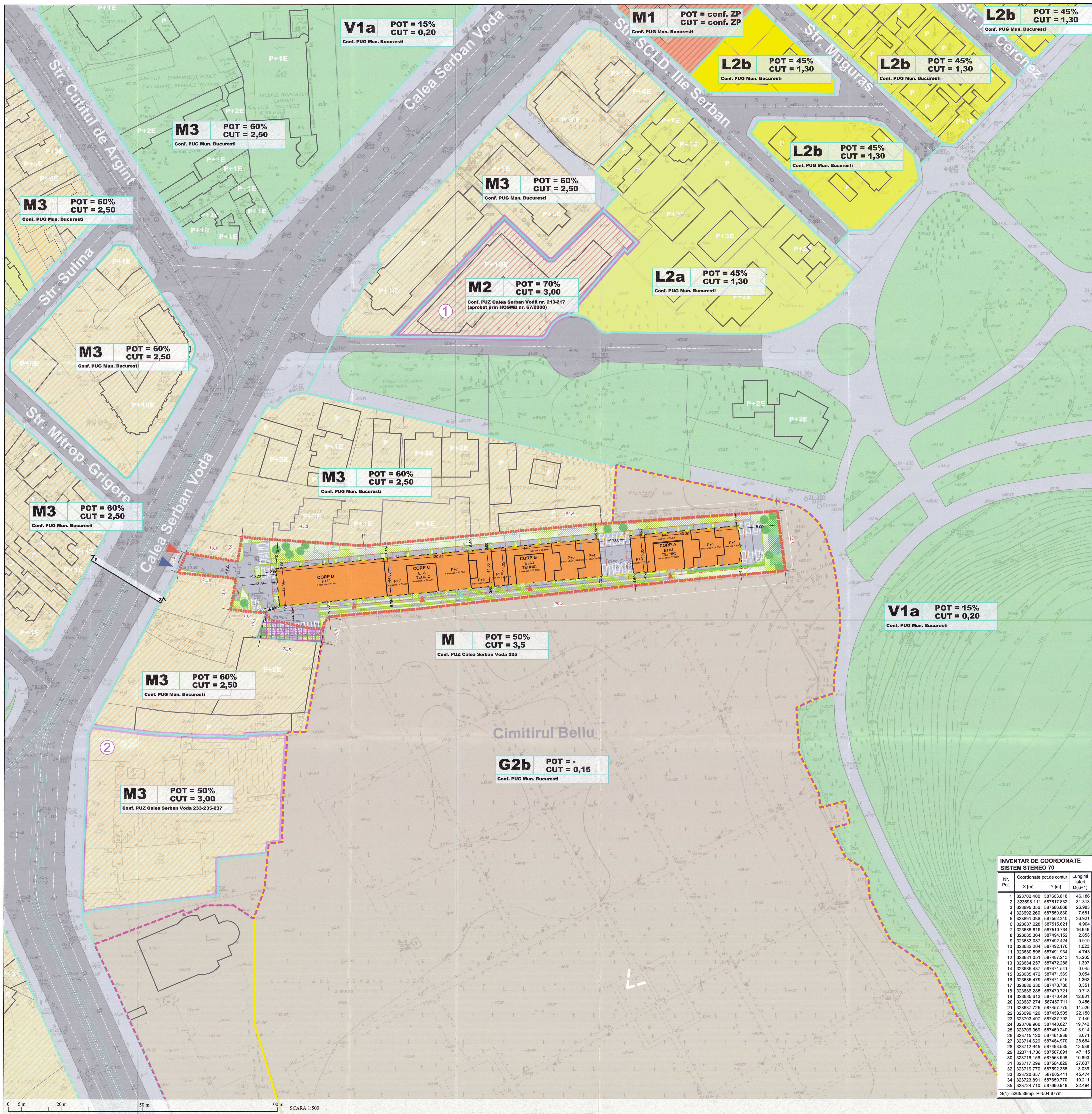
Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.), se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D.-ului și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestui aviz.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale, pe toată perioada de valabilitate a **Certificatului de Urbanism nr. 1491/39953 din 10.08.2022**, emis de Sectorul 4 al municipiului București – Aparatul de Specialitate al Primarului Sectorului 4.



DARDARI Yahia

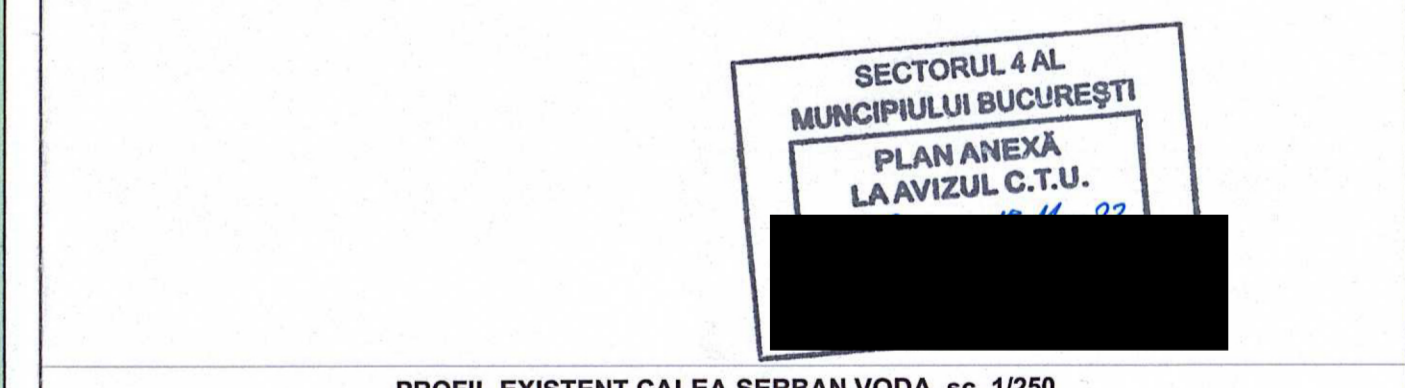
Întocmit de  
MOSLE [redacted] inia



P.U.D.  
**DETALIERE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PREVĂZUTE PRIN PUZ  
 CALEA ȘERBAN VODĂ NR. 225 APROBAT CU H.C.G.M.B. NR.  
 250/30.06.2009 ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI**  
 Calea Șerban Vodă nr. 225, sector 4, București  
**03 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

- LEGENDA**
- LIMITE**
- Limita teren care a generat P.U.D. - S = 5314 mp (conform acte)
  - Limita U.T.R.-uri
  - Limită documentații de urbanism
  - PUZ Calea Șerban Vodă nr. 213-217 (aprobat prin HCGMB nr. 67/2008- expirat)
  - PUZ Calea Șerban Vodă nr. 233-235-237 (aprobat prin HCGMB nr.508/2019)
  - Limită zonă de protecție aferentă monumentelor istorice clasate în L.M.I. 2015
  - Limită monument istoric clasat în L.M.I. 2015
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ  
 conf. documentații de urbanism în vigoare**
- M1 - subzona mixta situată în zona protejată
  - M2 - subzona mixta cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înalțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte peste 45 metri
  - M3 - subzona mixta cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înalțimi maxime de P+4 niveluri
  - L1a - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție
  - L2a - locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări anterioare cu P-P+2 niveluri situate în afara zonei protejate
  - L2b - locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări anterioare cu P-P+2 niveluri situate în zone protejate
  - G2b - subzona cimitirelor protejate
  - V1a - Subzona spațiilor verzi publice cu acces nelimitat - parcuri, grădini, scuaruri, precum și plantații de aliniament ale arterelor principale sau secundare, plantații aferente promenadelor pietonale, amenajări locale ambientale
- CIRCULAȚII**
- Zona circulațiilor carosabile
  - Zona circulațiilor pietonale
  - Zona traseu tramvai
- REGLEMENTĂRI**
- Limita edificabil maximal
  - Limita construcții propuse
  - Clădiri propuse pentru locuințe colective S+P+11E (subsol multietajat pe trei niveluri)
  - Limită balcoane etajul 1
  - Limită balcoane etajele 2-11
  - Circulații pietonale și carosabile de incinta propuse
  - Spații verzi de incinta propuse pe sol natural
  - Loc de joacă
  - Dale inierbate - acces loc de joacă
  - Teren aferent investiției
  - Acces auto de incinta
  - Acces pietonal de incinta

Nota: Locurile de parcare se vor asigura în incinta în conformitate cu prevederile H.C.G.M.B. nr. 66/2006, (conform Acordului de Principiu al Comisiei Tehnice de Circulație a P.M.B. nr. 1981503/11031 din 20.09.2021)



**BILANT TERITORIAL TEREN CE A GENERAT PUZ**

NR. CRT.	DENUMIRE	ZONA FUNCȚIONALĂ - M	
		EXISTENT CONF. P.U.Z. CALEA ȘERBAN VODĂ 225	PROPUȘ
		mp	%
1	Suprafață teren	5314,00	100%
2	Suprafață construită	2557,00	218,55
3	Suprafață desfășurată	18599,00	18342,30
4	POT	3,50	50%
5	CUT	3,45	41,2%
6	SPAȚII VERZI*	1594,20	30%
		1596,10	30,3%

**INVENTAR DE COORDONATE SISTEM STEREO 70**

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laterale D(i,j+1)	
	X [m]	Y [m]	
1	323702.400	587663.818	46.186
2	323698.111	587617.832	31.313
3	323695.056	587566.868	26.963
4	323692.260	587509.830	7.581
5	323691.086	587552.340	36.921
6	323687.228	587515.621	4.904
7	323686.819	587510.734	16.646
8	323685.364	587494.152	2.858
9	323683.087	587492.424	0.919
10	323682.204	587492.170	1.623
11	323680.598	587491.934	4.743
12	323681.051	587487.213	16.265
13	323684.257	587472.288	1.397
14	323685.437	587471.541	0.045
15	323685.472	587471.569	0.054
16	323685.479	587471.515	1.362
17	323685.630	587470.786	0.363
18	323686.285	587470.721	0.713
19	323685.813	587470.484	12.881
20	323687.274	587467.711	0.456
21	323687.725	587457.775	11.526
22	323699.120	587459.505	22.150
23	323703.497	587437.792	7.140
24	323709.960	587440.827	19.742
25	323706.369	587460.240	6.914
26	323715.120	587461.938	3.071
27	323714.620	587464.970	28.664
28	323712.645	587493.585	13.538
29	323711.708	587507.091	47.115
30	323716.156	587563.966	10.863
31	323717.299	587564.829	27.637
32	323719.770	587592.355	13.096
33	323720.857	587605.411	45.474
34	323723.891	587690.770	10.211
35	323724.710	587660.948	22.494

S(1)=5265.88mp P=504.877m