



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:
**CONSTRUIREA UNUI IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE
CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+4E,**
pe suprafața totală de teren de 483,00 mp,
situat în strada POTERAȘI nr. 23-25, Sectorul 4, București

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4;

Văzând Raportul de specialitate al Arhitectului-Șef înregistrat cu nr. P.17.1.1/227/16.12.2022, Referatul de aprobare al Primarului Sectorului 4 înregistrat cu nr. P.17.1.1/226/16.12.2022 și Raportul informării și consultării publicului înregistrat cu nr. P.17.1.1/225/16.12.2022;

Văzând Avizul Comisiei Tehnice de Urbanism cu nr. 01/06 din 10.08.2022, 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;

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), 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 :

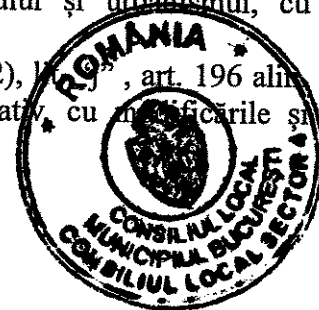
Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu, pentru **CONSTRUIREA UNUI IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+4E**, pe un teren situat în **str. POTERAȘI nr. 23-25, Sectorul 4, București**.

Art. 2. Terenul care face obiectul documentației de urbanism este proprietate particulară, în suprafață de **483,00 mp**, având numărul cadastral **233967**.

Art. 3. Prezentă documentație de urbanism nu dă dreptul de construire.

Art. 4. (1) Perioada de valabilitate a prezentei documentații de urbanism este de 2 ani .

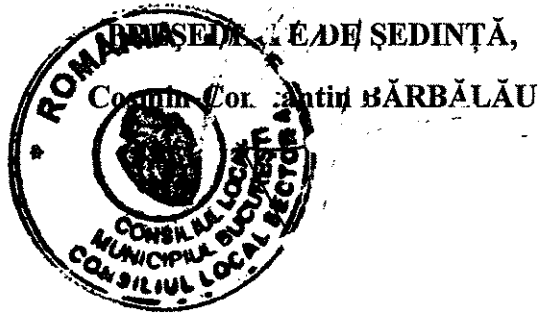
(2) Documentația de Urbanism de tip P.U.D. aprobată anterior, devine nulă de drept.



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 21.12.2022



Contrasemnează
Conform Codului administrativ
Secretarul General al Sectorului 4
Tudor DOBRESU

Nr. 355/21.12.2022



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



Ca urmare a cererii adresate de [REDACTED]

înregistrată la Primăria Sectorului 4 sub nr. **5809** din data de **01.02.2022** și completată cu cererile înregistrate sub numerele **36395** din data de **22.06.2022** și **53688** din data de **09.09.2022**,

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

Avizul Comisiei Tehnice de Urbanism Nr. 01/06 din 10.08.2022

P.U.D. – Strada Poterași nr. 23-25, Sectorul 4.

Temă:

Desființare construcții existente C1, C2, C3 și construirea unui imobil de locuințe colective cu spații comerciale la parter cu regim de înălțime S+P+5E, împrejmuire teren și branșamente utilități.

Inițiator/Beneficiar: [REDACTED]

Proiectant/Elaborator: [REDACTED]

Specialist cu drept R: [REDACTED]

Suprafață teren studiată: Steren = 483,00 mp;

Nr. cadastral: 233967;

Amplasare: strada Poterași nr. 23-25, Sectorul 4;

Prevederi P.U.G.: 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 zona **C**, subzona **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, având următorii indicatori urbanistici: pentru clădirile sub **6 niveluri 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.; pentru clădirile sub 6 niveluri **C.U.T. maxim = 2,5 mp. ADC/mp. teren;** 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**.

Prevederi P.U.D.:

- **P.O.T. = 60%; C.U.T. = 2,5;**
- **Rh = S+P+4E; Hmax = 17,00 m;**
- **funcțiune propusă: locuințe colective și spații comerciale la parter;**

- circulații și accesuri: parcela are un acces principal direct din strada Poterași și un acces secundar din bulevardul Dimitrie Cantemir și bulevardul Mărășești, prin aleea carosabilă și parcare auto situate pe laturile din nord și vest, aparținând domeniului public al Sectorului 4.

- Edificabilul maximal va fi generat de următoarele retrageri, privind din strada Poterași, conform planșei de reglementări vizată spre neschimbare, respectiv:

• Față de aliniamentul parcelei = alinierea construcției va fi generată de dreapta definită prin două puncte, respectiv:

- pe limita laterală dreapta – de punctul amplasat la min. 6,6m față de limita de proprietate;
- pe aliniament – de punctul amplasat la min. 2,1m față de limita laterală stânga de proprietate;

• Față de limita laterală stânga = se va amplasa parțial pe limita laterală stânga, urmând ca restul construcției să fie retrasă cu min. 8,00 m (față de limita posterioară) și respectiv cu min. 2,10 m (față de limita laterală stânga, a cărei retragere va fi generată de dreapta definită prin două puncte, respectiv:

- de punctul amplasat pe aliniament, la min. 2,1m față de limita de proprietate;
- de punctul amplasat pe limita de proprietate, la o distanță de 9,8m față de aliniament;

• Față de limita laterală dreapta = se va alipi la calcanul existent;

• Față de limita posterioară = se va amplasa parțial pe limita de proprietate, pe o distanță de max. 11,00 m (față de limita laterală dreapta), urmând ca restul construcției să fie retrasă cu min. 2,60 m față de aceasta.

Circulațiile rutiere și pietonale vor respecta condiționările prevăzute în avizul Comisiei Tehnice de Circulație nr. 201695/17230 din 21.12.2021.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Urbanism din data de 10.08.2022 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 Plan Urbanistic de Detaliu (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.

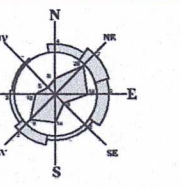
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale, pe toată perioada de valabilitate a **Certificatului de Urbanism nr. 605/23415 din 29.05.2020**, emis de Sectorul 4 al municipiului București – Aparatul de Specialitate al Primarului Sectorului 4.

[Redacted Signature]

DARDARI Yahia

Întocm

Cons. a



P.U.D. POTERAȘI 23-25

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

05. REGLEMENTARI URBANISTICE

Calculul suprafețelor Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,j-1)
	X [m]	Y [m]	
810	325032.888	588115.585	0.719
811	325032.464	588115.004	4.302
812	325030.945	588110.979	1.500
813	325030.321	588109.615	7.255
814	325023.972	588106.104	0.265
800	325023.736	588105.984	25.977
801	325000.590	588094.192	14.000
802	325012.803	588087.348	5.965
803	325017.498	588091.028	3.817
804	325020.724	588093.068	7.897
805	325028.588	588093.794	9.183
806	325037.726	588094.705	5.608
807	325041.079	588099.200	0.555
808	325040.551	588099.371	4.589
809	325043.390	588102.977	16.409

S(1)=483mp P=108.042m

LEGENDA

- LIMITE**
- Parcela care a generat P.U.D.
 - Limita zonei studiate prin P.U.D.
 - Limite de proprietate
 - Limite U.T.R.

REGIM DE ÎNĂLȚIME AL CONSTRUCIILOR EXISTENTE

- Construcții existente P - P+1E
- Construcții existente P+2E - P+3E
- Construcții existente P+4E - P+5E
- Construcții existente P+7E
- Construcții existente P+9E

ZONIFICARE EXISTENTĂ

- Carosabil
- Trotuare
- Alei carosabile și parcuri
- Spații verzi amenajate private

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

- Funcțiune propusă - locuințe colective
- Funcțiune propusă - comerț
- Edificabil maxim
- Acces auto / acces pietonal

REGLEMENTĂRI PROPUSE

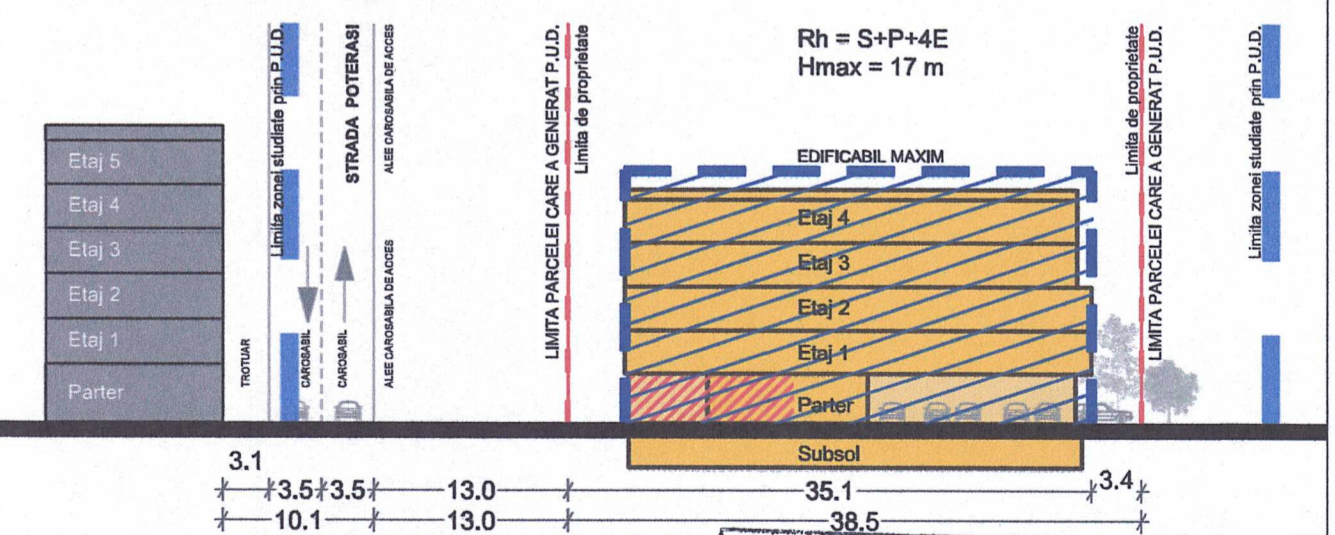
H maxim = 17 metri
 Regim de înălțime: S+P+4E
 Spațiu comercial la parter - necesar locuri de parcare: 1
 Număr de apartamente: 14, dintre care 2 apartamente peste 100 mp
 Necesare de locuri de parcare pentru apartamente: 16
 Total necesare de locuri de parcare: 17. Organizare:
 Subsol - 10 locuri - sistem mecanizat, parcuri independente
 Parter - 6 locuri
 1 loc concesionat la 3m de proprietate: Contract de închiriere loc parcare reședința nr.9874 din 29.10.2018, loc 7, utilizator Biter Georgeta, coproprietara Poterași 23-25

P.O.T. maxim admis/ propus = 60%
 C.U.T. maxim admis/ propus = 2,5

BILANȚ TERITORIAL

SUPRAFAȚA TEREN	EXISTENT	PROPUSE		REGLEMENTAT
		MP	%	
1 Teren în proprietate	483	100	-	-
2 Suprafața construită	-	289,8	60	P.O.T. = 60%
3 Suprafața desfasurată	-	1207,5	-	C.U.T. = 2,5
4 Alei	-	48,3	10	10%
5 Spații verzi pe sol natural/pe dală	-	144,9	30	30%
Total	483	100	483	100

PROFIL A-A Strada POTERAȘI



SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
 PLAN ANEXĂ LA AVIZUL C.T.U.
 Nr. 01/06 din 10.08.2022

Adresa	Strada Poterași 23-25, Sector 4, București	faza PUD	proiect nr. 2020-119U
Titlu proiect	PUD Poterași 23-25, Construire imobil de locuințe colective cu spații comerciale la parter, cu regim de înălțime S+P+4E	data	08.2022
Titlu planșă	PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE	plansa nr.	U05
Seș proiect	URB	scara	1:500
Proiectat	URB	format	A2
Desenat	ARH	revizia	00

