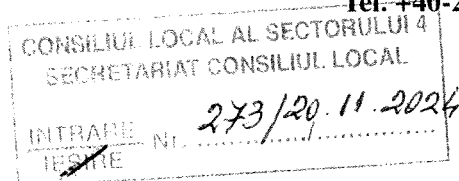




MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4

Bd. George Coșbuc nr. 6-16, sector 4, București

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



PROIECT

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru:

CONSTRUIRE IMOBILE LOCUINȚE UNIFAMILIALE ÎN PROPORȚIE DE 50% DIN SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ PROPUȘĂ ȘI SPAȚII DE ALTĂ DESTINAȚIE ÎN CEALALTĂ PROPORȚIE DE 50% CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E, LOCUINȚE CUPLATE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E, pe un teren în suprafață de 6.697,0 mp privind imobilul situat pe Drumul Dealu Caselor, nr. 136-172, 174-178, 180-184, 186-190, 192-198, Sectorul 4, Municipiul București

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4;

Văzând Referatul de aprobare al Primarului Sectorului 4 înregistrat cu nr. P.17.1.1/ 213/18.11.2024, Raportul de specialitate al Arhitectului-Șef înregistrat cu nr. P.17.1.1/ 214/18.11.2024 și Raportul informării și consultării publicului înregistrat cu nr. P.17.1.1/ 212/18.11.2024;

Văzând Avizul Arhitectului-Șef cu Nr. 37 din 14.11.2024;

Având în vedere Avizul Comisiei nr. 6 – *Comisia pentru amenajarea teritoriului, urbanism, realizarea lucrărilor publice, evaluare arhitecturală, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, administrarea domeniului public și privat;*

Luând în considerare prevederile Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) aferent Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) „Zona de Sud a Sectorului 4”, aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București (H.C.G.M.B.) nr. 443/26.07.2018;

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;

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 IMOBILE LOCUINȚE UNIFAMILIALE ÎN PROPORȚIE DE 50% DIN SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ PROPUȘĂ ȘI SPAȚII DE ALTĂ DESTINAȚIE ÎN CEALALTĂ PROPORȚIE DE 50% CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E, LOCUINȚE CUPLATE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E**”, privind imobilul situat pe Drumul Dealu Caselor, nr. 136-172, 174-178, 180-184, 186-190, 192-198, Sectorul 4, Municipiul București.

Art. 2. Terenul care face obiectul documentației de urbanism este proprietate particulară, în suprafață de **6.697,0 mp** având numărul cadastral **243833**.

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.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Andrei-George TROCAN

Avizează

**Conform Codul administrativ
Secretarul General al Sectorului 4
Diana Anca ARTENE**



ROMÂNIA
SECTORUL 4 AL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
PRIMAR

Member of CISO Federation

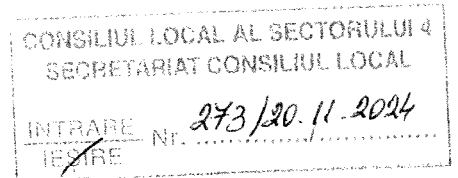


CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM
ISO 9001 - ISO 14001
ISO 45001

APARATUL DE SPECIALITATE

Bulevardul George Coșbuc nr. 6-16, Sectorul 4, Municipiul București
Telefon : +40-21-335.92.30 / Fax : +40-21-337.07.90

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
ARHITECT ȘEF
DIRECȚIA URBANISM
SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
Nr. P17.1.1/213 / 18.11.2024



REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru:
CONSTRUIRE IMOBILE LOCUINȚE UNIFAMILIALE ÎN PROPORȚIE DE 50% DIN SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ PROPUȘĂ ȘI SPAȚII DE ALTĂ DESTINAȚIE ÎN CEALALTĂ PROPORȚIE DE 50% CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E, LOCUINȚE CUPLATE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E, pe un teren în suprafață de 6.697,0 mp privind imobilul situat pe Drumul Dealu Caselor, nr. 136-172, 174-178, 180-184, 186-190, 192-198, Sectorul 4, Municipiul București.

Având în vedere prevederile art. 139, alin. (1) și alin (3), lit. "e", art. 166, alin. (2), lit. "j" și art. 196 alin. (1), lit. "a", din Codului Administrativ aprobat prin O.U.G. nr. 57 / 2019, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile art. 32, alin. (1), lit. "b", "c" și "d" din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de prevederile Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) aferent Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) „Zona de Sud a Sectorului 4”, aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București (H.C.G.M.B.) nr. 443/26.07.2018 și de Certificatul de Urbanism nr. 1181/84498 din 28.11.2023 emis de Sectorul 4 al municipiului București /Primar/Aparatul de Specialitate.

Văzând Avizul de Urbanism cu Nr. 37 din 14.11.2024, ce funcționează în cadrul Primăriei Sectorului 4;

Supunem dezbaterii Consiliului Local al Sectorului 4 al Municipiului București, Planul Urbanistic de Detaliu pentru: „**CONSTRUIRE IMOBILE LOCUINȚE UNIFAMILIALE ÎN PROPORȚIE DE 50% DIN SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ PROPUȘĂ ȘI SPAȚII DE ALTĂ DESTINAȚIE ÎN CEALALTĂ PROPORȚIE DE 50% CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E, LOCUINȚE CUPLATE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E**”, pe un teren în suprafață de 6.697,0 mp privind imobilul situat pe Drumul Dealu Caselor, nr. 136-172, 174-178, 180-184, 186-190, Sectorul 4, Municipiul București, în conformitate cu prevederile Codului Administrativ aprobat prin O.U.G. nr. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare.

În scopul de mai sus, prezentăm spre dezbateră alăturatul proiect de hotărâre.

PRIMARUL SECTORULUI 4,

Daniel BĂLĂNĂR



Arhitect-Șef,

Yahia DARDARI

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI



ROMÂNIA
SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
PRIMAR

Member of C15Q Federation



CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM
ISO 9001 - ISO 14001
ISO 45001

APARATUL DE SPECIALITATE

Bulevardul George Coșbuc nr. 6-16, Sectorul 4, Municipiul București
Telefon : +40-21-335.92.30 / Fax : +40-21-337.07.90

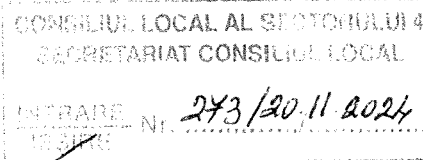
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

ARHITECT ȘEF

DIRECȚIA URBANISM

SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Nr. P17.1.1/214/18.N., 2024



RAPORT DE SPECIALITATE

**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru:
CONSTRUIRE IMOBILE LOCUINȚE UNIFAMILIALE ÎN PROPORȚIE DE 50% DIN
SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ PROPUȘĂ ȘI SPAȚII DE ALTĂ DESTINAȚIE ÎN
CEALALTĂ PROPORȚIE DE 50% CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E, LOCUINȚE
CUPLATE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E, pe un teren în suprafață de 6.697,0 mp privind
imobilul situat pe Drumul Dealu Caselor, nr. 136-172, 174-178, 180-184, 186-190, 192-198,
Sectorul 4, Municipiul București.**

Planul Urbanistic de Detaliu a obținut:

- Avizul de Urbanism cu Nr. 37 din 14.11.2024;

A fost elaborat Raportul informării și consultării publicului cu nr. P.17.1.1/212/18.11.....
2024, conform Ordinului nr. 2701/2010 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului, privind
aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea și revizuirea
planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism.

Prevederi R.L.U. aferent P.U.Z. aprobat anterior:

- UTR: parțial zona CB, subzona CB1 – subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate
și parțial în zona M subzona M3 – subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim
de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri;

- UTR zona CB, subzona CB1

- Regim de construire: continuu sau discontinuu;

- Funcțiuni admise: instituții și servicii publice supramunicipale și municipale, sedii ale unor organisme
extrateritoriale; locuințe în proporție de 50% din suprafața desfășurată propusă pentru fiecare teren, cu
respectarea prevederilor Art.3 din capitolul IX – Note (Art.3. La baza elaborării tuturor proiectelor de
locuințe vor sta prevederile conform normelor din Legea nr. 114/ 11.10.1996 – legea locuinței, cu
modificările și completările ulterioare: O.U.G. nr. 44/1998, Legea nr. 145/1999, Ordonanța nr.
73/1999, O.U.G. nr. 127/1999, O.U.G. nr. 17/2000, O.U.G. nr. 295/2000, O.U.G. nr. 22/2000, O.U.G.
nr. 98/2000, Ordonanța nr. 76/2001, Legea nr. 206/2002, O.U.G. nr. 42/2005, Legea nr. 62/2006,
O.U.G. nr. 215/1999, Legea nr. 230/2007, O.U.G. nr. 210/2008, O.U.G. nr. 57/2008, Legea nr.
310/2009, Legea nr. 170/2010, Legea nr. 71/2011).

- H max. = nu se limitează înălțimea clădirilor; 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.

- POT max. = 50%

- CUT maxim = 3,0 mp. ADC/mp

- UTR zona M, subzona M3

- Regim de construire: continuu sau discontinuu;

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

- Funcțiuni admise: instituții, servicii; sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; servicii sociale, colective și personale; sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.; lăcașuri de cult; comerț cu amănuntul; depozitare mic-gros; hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.; sport și recreere în spații acoperite; parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate – scuaruri;

activități manufacturiere; locuințe cu respectarea prevederilor Art. 3 din capitolul IX – Note.

- H max. = înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre alinieri; pot fi adăugate suplimentar unul sau doua niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii și de indicatorii urbanistici

- POT max. = 60%;

- CUT maxim = 2,5mp. ADC/mp

Amplasament subzona CB1 și subzona M3:

- Retragera minimă față de aliniament: se recomandă respectarea retragerilor menționate în Anexa 2

- Retrageri recomandate de la aliniament în funcție de profilul stradal existent sau propus - retragere recomandată a clădirilor de la aliniamentul propus de 5 m; balcoanele sau bovindou-urile pot depăși cu maxim 0,90 metri alinierea spre stradă; banda de constructibilitate a clădirilor retrase față de aliniament este de 20,00 metri de la alinierea clădirilor; în cazul în care înălțimea clădirii propuse depășește distanța dintre alinieri, noua construcție se va retrace suplimentar astfel încât H max să nu depășească distanța dintre alinieri sau, în cazul în care nu este configurat frontul de vis-a-vis, clădirea nu va depăși dublul distanței din axul străzii până la clădire, cu condiția să nu fie lăsate vizibile calcane de pe parcelele alăturate.

- Retrageri minime față de limitele laterale: retragerea clădirilor față de limitele laterale ale parcelei este de minim 3 m, dar nu mai puțin de 1/3 din înălțimea clădirii măsurată la cornișă. În condițiile în care $h/3 > 10,00$ m retragerea față de limitele laterale ale parcelei poate rămâne de 10,00 m.

-Retragerea fata de limita posterioară = retragerea clădirilor față de limitele posterioare ale parcelei este de minim 5 m, dar nu mai puțin de 1/3 din înălțimea clădirii măsurată la cornișă. În condițiile în care $h/3 > 10,00$ m retragerea față de limitele posterioare poate rămâne de 10,00 m.

- Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: clădirile situate pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanța de 2/3 din înălțime (înălțimea reprezintă media înălțimilor clădirilor); în cazul în care 2/3 din înălțime $> 10,00$ m, se poate reglementa distanța între clădiri la 10,00 m; distanța se poate reduce la 5,00 metri, dar nu mai puțin de 1/3 din înălțime, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi, fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală; între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța dintre acestea va fi minim 2/3 din înălțime (înălțimea reprezintă media înălțimilor clădirilor).

Prevederi P.U.D. propuse:

Pentru subzona CB1 identificată topografic, conform planșei de reglementări urbanistice anexată și vizată spre neschimbare:

- Funcțiune propusă: imobile locuințe unifamiliale în proporție de 50% din suprafața desfășurată propusă și spații de altă destinație în cealaltă proporție de 50%, cu respectarea prevederilor Art.3 din capitolul IX – Note din Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) "Zona de Sud a Sectorului 4" al Municipiului București.

- Regim de înălțime propus: P+1E;

- H max la cornișă propus = 9,0 m;

- P.O.T. maxim propus = 50%;

- C.U.T. maxim propus = 3,0 mp. ADC/mp;

Pentru subzona M3 identificată topografic, conform planșei de reglementări urbanistice anexată și vizată spre neschimbare:

- Funcțiune propusă: imobile locuințe unifamiliale și servicii/comerț.

- Regim de înălțime propus: P+1E;

- H max la cornișă propus = 9,0 m;

- P.O.T. maxim propus = 60%;

- C.U.T. maxim propus = 2,5 mp. ADC/mp;

La nivelul lotului cu nr. cadastral 243833, rezultă următorii indicatori urbanistici propuși:

- P.O.T. propus = 40%;

- C.U.T. propus = 1 mp. ADC/mp;

- Edificabil maximal propus, conform planului anexat și vizat spre neschimbare:

- La Nord - retragerea față de aliniament – minim 5,0 m
- La Sud - retragerea față de aliniament – minim 5,0 m
- La Vest - retragerea față de limita de proprietate – minim 3,0 m
- La Est - retragerea față de limita de proprietate – minim 3,0 m

- Circulații și accesuri: Parcare și gararea autovehiculelor se va realiza conform Anexei la H.C.G.M.B. nr. 66/06.06.2006 – norme privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriului Municipiului București. Accesul în incintă se va realiza prin Strada Propusa 40, a cărei execuție este autorizată prin Autorizația de construire nr. 343/68853 din 26.10.2023 și recepționată prin Procesul -Verbal de Recepție nr. 128 din 15.10.2024.
- Echipare tehnico-edilitară: toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare. Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de utilități prezentate la dosar, obținute conform certificatului de urbanism.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Urbanism din data de 23.10.2024 se avizează favorabil Planul Urbanistic de Detaliu (P.U.D.), cu următoarele condiții: construcția se va încadra în reglementările aprobate prin Planul Urbanistic de Detaliu.

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

Art. 2, alin. (2) din Legea nr. 50/1991, privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, stipulează obligația administrației publice locale de a emite autorizația de construire, în temeiul și cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism, avizate și aprobate potrivit legii.

Consultarea publică s-a efectuat în conformitate cu prevederile Ordinului M.D.R.T. Nr. 2701 din 30 Decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism.

Având în vedere cele precizate mai sus, supunem aprobării Consiliului Local al Sectorului 4 proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru: **„CONSTRUIRE IMOBILE LOCUINȚE UNIFAMILIALE ÎN PROPORȚIE DE 50% DIN SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ PROPUȘĂ ȘI SPAȚII DE ALTĂ DESTINAȚIE ÎN CEALALTĂ PROPORȚIE DE 50% CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E, LOCUINȚE CUPLATE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E”** pe un teren în suprafață de 6.697,0 mp, privind imobilul situat pe Drumul Dealu Caselor, nr. 136-172, 174-178, 180-184, 186-190, 192-198, Sectorul 4, Municipiul București.

Arhitect-Șef,

Yahia DARDARI

Avizat juridic
ISTODORESCU
MIHAI

Intocmitor
Lavinia MOSLEHU

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI