



**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

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4  
SECRETARIAT CONSILIUL LOCAL

INTRARE  
IEȘIRE

Nr. 284/05.12.2024

PROIECT

**HOTĂRÂRE**

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru:  
**CONSTRUIRE ANSAMBLU MULTIFUNCȚIONAL – SERVICII, BIROURI, COMERȚ ȘI  
LOCUINȚE COLECTIVE, CU REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME 2S+P+12E, pe un teren în  
suprafață de 4.197 mp (din acte) și 4.211 (din măsurători), privind imobilul situat pe Calea  
Șerban Vodă nr. 233-235, 237, Sectorul 4, Municipiul București**

**CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4;**

Văzând Referatul de aprobare al Primarului Sectorului 4 înregistrat cu nr. P.17.1.1/228/ 05.12.2024, Raportul de specialitate al Arhitectului-Șef înregistrat cu nr. P.17.1.1/229/ 05.12.2024 și Raportul informării și consultării publicului înregistrat cu nr. P.17.1.1/227 / 05.12. 2024;

Văzând Avizul Arhitectului-Șef cu Nr. 45 din 04.12. 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 Planul Urbanistic General al Municipiului București aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 269/2000, a cărei 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 și Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) – Calea Șerban Vodă nr. 233-235, 237, Sector 4, București, aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București (H.C.G.M.B.) nr. 508/17.09.2019;

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 ANSAMBLU MULTIFUNCȚIONAL – SERVICII, BIROURI, COMERȚ ȘI LOCUINȚE COLECTIVE, CU REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME 2S+P+12E**”, privind imobilul situat pe Calea Șerban Vodă nr. 233-235, 237, Sectorul 4, Municipiul București.

**Art. 2.** Terenul care face obiectul documentației de urbanism este proprietate particulară, în suprafață de 4.197 mp (din acte) și 4.211 (din măsurători), având numărul cadastral 210236.

**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 Codului Administrativ

**Secretarul General al Sectorului 4**

**Diana Anca ARTENE**



ROMÂNIA  
SECTORUL 4 AL MUNICIPIUL BUCUREȘTI  
PRIMAR

Member of CISO Federation

RIAR SIMTEX

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. P17.1.1/228 / 05.12.2024

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4  
SECRETARIAT CONSILIUL LOCAL

INTRARE Nr. 284 / 05.12.2024  
IEȘIRE

**REFERAT DE APROBARE**

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru:  
**CONSTRUIRE ANSAMBLU MULTIFUNCȚIONAL – SERVICII, BIROURI, COMERȚ ȘI  
LOCUINȚE COLECTIVE, CU REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME 2S+P+12E,  
pe un teren în suprafață de 4.197 mp (din acte) și 4.211 mp (din măsurători) privind imobilul  
situat pe Calea Șerban Vodă nr. 233-235, 237, 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 Planul Urbanistic General al Municipiului București (P.U.G.-M.B.) aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București (H.C.G.M.B.) Nr. 269/2000, a cărei valabilitate a fost prelungită prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București (H.C.G.M.B.) Nr. 877/12.12.2018 și în conformitate cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) aferent Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) – Calea Șerban Vodă nr. 233-235, 237, Sector 4. București, aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București (H.C.G.M.B.) nr. 508/17.09.2019, respectiv de Certificatul de Urbanism nr. 1006/70765 din 06.10.2023 emis de Sectorul 4 al municipiului București /Primar/Aparatul de Specialitate.

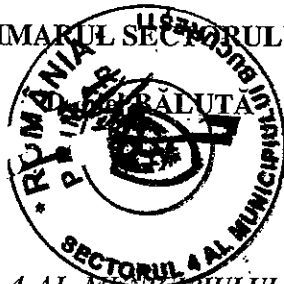
Văzând Avizul Arhitectului-Șef cu Nr. 45 din 04.12.2024, ce funcționează în cadrul Primăriei Sectorului 4;

Supunem dezbaterii Consiliului Local al Sectorului 4 al Municipiului București, Planul Urbanistic de Detaliu pentru: **CONSTRUIRE ANSAMBLU MULTIFUNCȚIONAL – SERVICII, BIROURI, COMERȚ ȘI LOCUINȚE COLECTIVE, CU REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME 2S+P+12E, pe un teren în suprafață de 4.197 mp (din acte) și 4.211 mp (din măsurători) privind imobilul situat pe Calea Șerban Vodă nr. 233-235, 237, 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,



Arhitect-Șef, .

Yahia DARDARI

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI



ROMÂNIA  
SECTORUL 4 AL MUNICIPIUL BUCUREȘTI  
PRIMAR

Member of CISO Federation

RIAR SIMTEX

CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM  
ISO 9001 - ISO 14001  
ISO 45001

**\*APARATUL DE SPECIALITATE\***

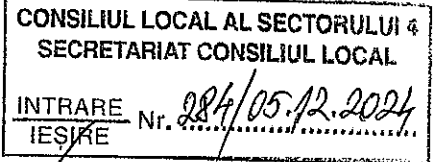
Bulevardul George Coșbuc nr. 6-16, Sectorul 4, Municipiul București  
Telefon : +40-21-335.92.30 / Fax : +40-21-337.07.90

**DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI**  
**ARHITECT-ȘEF**

**DIRECȚIA URBANISM**

**SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI**

Nr. P17.1.1/229/05.12.2024



**RAPORT DE SPECIALITATE**

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru:

**CONSTRUIRE ANSAMBLU MULTIFUNCȚIONAL – SERVICII, BIROURI, COMERȚ ȘI  
LOCUINȚE COLECTIVE, CU REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME 2S+P+12E,  
pe un teren în suprafață de 4.197 mp (din acte) și 4.211 mp (din măsurători),  
privind imobilul situat pe Calea Șerban Vodă nr. 233-235, 237, Sectorul 4, Municipiul  
București.**

**Planul Urbanistic de Detaliu a obținut:**

- Avizul Arhitectului-Șef cu Nr. <sup>45</sup> din <sup>04</sup> 12.2024;

A fost elaborat Raportul informării și consultării publicului cu nr. P.17.1.1/ 229 / 05.12.2024, 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:

Conform prevederilor Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) aferent **Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) – Calea Șerban Vodă nr. 233-235, 237, Sector 4, București**, aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București (H.C.G.M.B.) nr. 508/17.09.2019, imobilul se încadrează în:

- U.T.R.: în zona M – Zona de locuit, subzona M3;
- Regim de construire: continuu, discontinuu;
- Funcțiuni predominante: servicii, birouri, comerț și locuire
- P.O.T. maxim admis = maxim 50%;
- C.U.T. maxim admis = 3,0 mp. ADC/mp. teren;
- Retrageri:

• Retragera față de aliniament:

- retragerea minimă față de aliniamentul existent = 18,50 m.
- retragerea minimă față de aliniamentul propus = 3,00 m (conform planșei de reglementări și a Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) – Calea Șerban Vodă nr. 233-235, 237, vizate spre neschimbare).

• Retrageri față de limitele laterale:

- la nord: min. 5,00 m față de limita de proprietate;
- la sud: min. 10,00 m față de limita de proprietate către Calea Șerban Vodă, respectiv 3,00 m față de limita de proprietate către limita posterioară.

• Retrageri față de limitele posterioare:

- la est: min. 5,00 m față de limita de proprietate.

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

- Funcțiune propusă: imobil locuințe colective, comerț și servicii conexe;
- Regim de înălțime maxim propus - zona edificabilă este împărțită în 3 zone după cum urmează:

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

- Corp A - subîmpărțit în 3 volume cu următorul regim de înălțime: spre limita de Nord regimul maxim de înălțime este 2S+P+11E, retras succesiv spre limita de Sud, (conform planșei de reglementări)
- Corp B - subîmpărțit în 2 volume cu următorul regim de înălțime: spre limita de Nord regimul maxim de înălțime este 2S+P+3E, retras succesiv spre limita de Sud, (conform planșei de reglementări)
- Corp C - subîmpărțit în 2 volume cu următorul regim de înălțime: spre limita de Nord regimul maxim de înălțime este 2S+P+12E, retras succesiv spre limita de Sud, (conform planșei de reglementări)

La nivelul parterului și a etajului 1, Corpurile A și B vor avea destinația de comerț și servicii.

- H max propus = 40,00 m;
- P.O.T. propus = 50%;
- C.U.T. propus = 3.0 mp ADC/ mp teren;

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

- Retrageri:

- retragerea față de aliniament:
    - retragerea minimă față de aliniamentul existent - 18,50 m.
    - retragerea minimă față de aliniamentul propus - 3,00 m (conform planșei de reglementări și a Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) – Calea Șerban Vodă nr. 233-235, 237, vizate spre neschimbare).
  - retragerea față de limita laterală dreapta = min. 11.70 m față de limita de proprietate către Calea Șerban Vodă, respectiv 5.00 m față de limita de proprietate către limita posterioară;
  - retragerea față de limita laterală stânga = clădirea va fi amplasată la o distanță de min. 6.70 m față de limita laterală de proprietate;
  - retragerea față de limita posterioară = clădirea va fi amplasată la o distanță de min. 5.00 m.
- Circulații și accesuri: Parcarea și gararea autovehiculelor se va realiza în incintă 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 din Calea Șerban Vodă, conform planului anexat și vizat spre neschimbare.
- 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.

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 ANSAMBLU MULTIFUNCȚIONAL – SERVICII, BIROURI, COMERȚ ȘI LOCUINȚE COLECTIVE, CU REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME 2S+P+12E pe un teren în suprafață de 4.197 mp (din acte) și 4.211 mp (din măsurători), privind imobilul situat pe str. Calea Șerban Vodă nr. 233-235, 237, Sectorul 4, Municipiul București.**”

Arhitect-Sef. -

**Yahia DARDAKI**

Avizat juridic  
**ISTODOREȘTI**  
**MIHAL**  
 Întocmitor,  
 Lavinia Mc

**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**