



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

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4
SECRETARIAT CONSILIUL LOCAL

INTRARE Nr. 29/18.02.2025
IESIRE

HOTĂRÂRE

**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru:
CONSTRUIRE CĂMIN STUDENȚESC, CU REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME S+P+2E+M,
pe un teren în suprafață de 1.574,00 mp,
privind imobilul situat pe str. Elena Cuza nr. 1, Sectorul 4, Municipiul București**

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4;

Văzând Referatul de aprobare al Primarului Sectorului 4 înregistrat cu nr. P.17.1.1/ 18/ 18.02.2025, Raportul de specialitate al Arhitectului-Șef înregistrat cu nr. P.17.1.1/ 19 / 18.02.2025 și Raportul informării și consultării publicului înregistrat cu nr. P.17.1.1/ 17 / 18.02.2025;

Văzând Avizul Arhitectului-Șef cu nr. 05 din 07.02.2025;

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;

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 CĂMIN STUDENȚESC, CU REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME S+P+2E+M”, privind imobilul situat pe str. Elena Cuza nr. 1, Sectorul 4, Municipiul București.

Art. 2. Terenul care face obiectul documentației de urbanism este proprietate particulară, în suprafață de 1.574,00 mp, având numărul cadastral 221898.

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.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Andrei – George TROCAN

Avizează,

Conform Codului Administrativ
Secretarul General al Sectorului 4
Diana-Anca ARTENE



ROMÂNIA
SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
PRIMAR

Member of CISO Federation

RIIA 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/ 18 / 19.02.2025

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI
SECRETARIAT CONSILIUL LOCAL

INTRARE Nr. 29/19.02.2025
IESIRE

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru:
**CONSTRUIRE CĂMIN STUDENȚESC, CU REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME S+P+2E+M,
AMENAJARE INCINTĂ, pe un teren în suprafață de 1.574,00 mp
privind imobilul situat pe str. Elena Cuza nr. 1, 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 (P.U.G.), 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 de **Certificatul de Urbanism nr. 677/58626 din 23.08.2024** emis de Sectorul 4 al municipiului București /Primar/Aparatul de Specialitate.

Văzând **Avizul Arhitectului-Șef cu Nr. 05 din 07.02.2025**, ce funcționează în cadrul Primăriei Sectorului 4;

Supunem dezbaterii Consiliului Local al Sectorului 4 al Municipiului București, Planul Urbanistic de Detaliu pentru: **CONSTRUIRE CĂMIN STUDENȚESC, CU REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME S+P+2E+M, AMENAJARE INCINTĂ, pe un teren în suprafață de 1.574,00 mp privind imobilul situat pe str. Elena Cuza nr. 1, 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 Bărbulescu



Arhitect-Șef,

Yahia DARDARI



ROMÂNIA
SECTORUL 4 AL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
PRIMAR

Member of CISO Federation

RIS 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. P17.1.1/9 / 18.02 2025

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4
SECRETARIAT CONSILIUL LOCAL

INTRARE Nr. 29/18.02.2025
IEȘIRE

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru:
**CONSTRUIRE CĂMIN STUDENȚESC, CU REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME S+P+2E+M,
AMENAJARE INCINTĂ, pe un teren în suprafață de 1.574,00 mp,
privind imobilul situat pe str. Elena Cuza nr. 1, Sectorul 4, Municipiul București.**

Planul Urbanistic de Detaliu a obținut:

- Avizul Arhitectului-Șef cu Nr. 05 din 18.02 2025;

A fost elaborat Raportul informării și consultării publicului cu nr. P.17.1.1/12 / 18.02.2025, 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.G. aprobat anterior:

Conform prevederilor Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) aferent Planului Urbanistic General (P.U.G.) al Municipiul București, imobilul se încadrează în:

- U.T.R.: zona L, subzona L1a – subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, cu regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat);
- subzona L1a - UTILIZĂRI ADMISE - echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- H max = înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10 metri); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită;
- P.O.T. maxim = maxim 45%;
- C.U.T. maxim pentru înălțimi P+2 = 1,3 mp. ADC/mp. teren; în cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC;
- Retrageri:
 - Retragera minimă față de aliniament - în cazul regimului de construire discontinuu (cuplat, izolat) clădirile se dispun față de aliniament:
 - retras față de aliniament cu minim 4,0 metri pe străzi de categoria III și 5.0 metri pe străzi de categoria II și I;
 - retras față de aliniament cu minim 3,0 metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de constructibilitate și echipare edilitară, iar străzile au profile minime de 6,0 metri carosabil cu trotuare de 1,5 metri;
 - Retrageri minime față de limitele laterale - clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;
 - Retrageri minime față de limitele posterioare - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5.0 metri.

-Prevederi P.U.D. propuse:

- Funcțiune propusă: cămin studentesc;
- Regim maxim de înălțime propus: S+P+2E+M;
- H max propus la cornișă = 10,00 m; se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită;
- P.O.T. propus = 45%;

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

PO-7.5-17-F-08/ediția 3

Pagina 1 din 2

- C.U.T. propus = 1,3 mp. ADC/mp. teren - pentru înălțimi P+2; în cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC;

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

- Retrageri:

- La Vest – față de stradă – retragere de 16,65 m (colțul cel mai avansat al construcției) și o retragere minimă de 4,55 m față de limita de proprietate vecină (conform planșei de regelementări avizată);
- La Nord pentru regimul de înălțime S+P+2E+M construcția se retrage la o distanță de min. 4,62 m față de limita de proprietate, respectiv pentru regimul de înălțime S+P+1E construcția se retrage la o distanță de min. 3,66 m față de limita de proprietate (conform planșei de regelementări avizată);
- La Sud - pentru regimul de înălțime S+P+2E+M construcția se retrage la o distanță de min. 4,60 m față de limita de proprietate, respectiv pentru regimul de înălțime S+P+1E construcția se retrage la o distanță de min. 3,59 m față de limita de proprietate (conform planșei de regelementări avizată);
- La Est - construcția se retrage față de limita de proprietate, parțial la o distanță de min. 3,6 m și parțial la o distanță de min. 13,46 m (conform planșei de regelementări avizată).
- construcțiile cu destinația de foișor și pergolă se vor amplasa pe limita de proprietate, cu condiția să nu fie vizibile din stradă și să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2,50 m.)

- Circulații și accese: Parcarea și gararea autovehiculelor se va realiza în incintă, conform Anexei la H.C.G.M.B. nr. 66/06.04.2006 – privind aprobarea normelor privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație. Accesul în incintă se va realiza din Strada Elena Cuza, 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 CĂMIN STUDENȚESC, CU REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME S+P+2E+M, AMENAJARE INCINTĂ, pe un teren în suprafață de 1.574,00 mp, privind imobilul situat pe str. Elena Cuza nr. 1, Sectorul 4, Municipiul București.**”

Arhitect-Sef.

Yahia DARDARI

Avizat juridic
ISTODORESCU

MHA

Întocmit,
Lavinia MOSLEH

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

PO-7.5-17-F-08/ediția 3

Pagina 2 din 2