



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:
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;

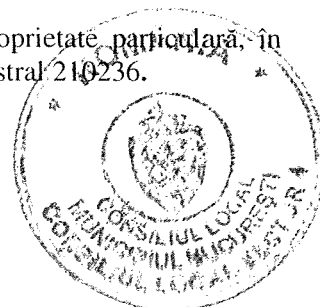
În temeiul prevederilor art. 139, alin. (1) și alin (3), lit. “e”, art. 166, alin. (2), lit. “j”, art. 196 alin. (1), lit. “a” și art. 197 din O.U.G. nr. 57/05.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

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.

Această hotărâre a fost adoptată în ședința ordinară a Consiliului Local al sectorului 4 din data de 12.12.2024

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Andrei-George TROCAN



Contrasemnează

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

Nr. 278/12.12.2024



ROMÂNIA
MUNICIPIUL BUCUREȘTI
Primăria Sectorului 4

Member of CIBQ 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
DIRECȚIA URBANISM
SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
ARHITECT-ȘEF

Ca urmare a cererii adresate de [redacted] cu sediul în Mun. București, [redacted], e-mail: [redacted], înregistrată la Primăria Sectorului 4 a Municipiului București sub nr. 50304 din 03.07.2024, completată cu nr. 60684 din 19.08.2024 și cu nr. 61182 din 21.08.2024.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) aferent Planului 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, se emite următorul:

A V I Z

Nr. 45..... din 04..... 12..... 2024

privind Planul urbanistic de detaliu privind pentru: **Construire ansamblu multifuncțional – servicii, birouri, comerț și locuințe colective, cu regim maxim de înălțime 2S+P+12E** generat de imobilul din **Calea Șerban Vodă nr. 233-235, 237, Sectorul 4, Mun. București.**

Inițiator/Beneficiar P.U.D.: [redacted]
Proiectant/Elaborator documentație P.U.D.: S [redacted];
Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: urb. [redacted]
Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: Calea Șerban Vodă nr. 233-235, 237, Sectorul 4, Mun. București;
Suprafață teren studiat prin P.U.D.: 4.197 mp (din acte) și 4.211 (din măsurători);
Număr cadastral imobil: 210236;

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, imobilul se încadrează în:

- U.T.R.: zona M, subzona M3 – subzona servicii, birouri, comerț și locuire;
- subzona M3 - UTILIZĂRI ADMISE – birouri; locuințe colective; spații pentru servicii și comerț, showroom-uri, hotel; spații verzi plantate, amenajate; spații verzi comunitare aferente incintelor unităților de locuit – care includ locuri de joacă pentru copii, alei și parcaje; circulații carosabile, pietonale și alei de acces; spații pietonale dalate, alei sau de tip piațetă; parcaje la sol, subsol și multietajate; punct colectare deșeuri menajere; cabină pază; elemente aferente echipării tehnico-edilitare: bazine de retenție, post de transformare etc.
- H max = regimul maxim de înălțime admis este de 4S+P+9E pentru construcții de birouri respectiv 4S+P+12E pentru construcții rezidențiale, înălțimea maximă fiind de 40,00 m;
- P.O.T. maxim admis = 50%;

Am primit un exemplar original (Hotărârea com.)
Arz, Pleșu)
[redacted]
12.12.2024

- 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:
 - Corp A - subîmpărțit în 3 volume cu următorul regim de înălțime: spre limita de Nord regimul maxim de înălțime este 2S+P+1E, 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.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Urbanism din data de 23.07.2024, 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.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. care face obiectul 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.

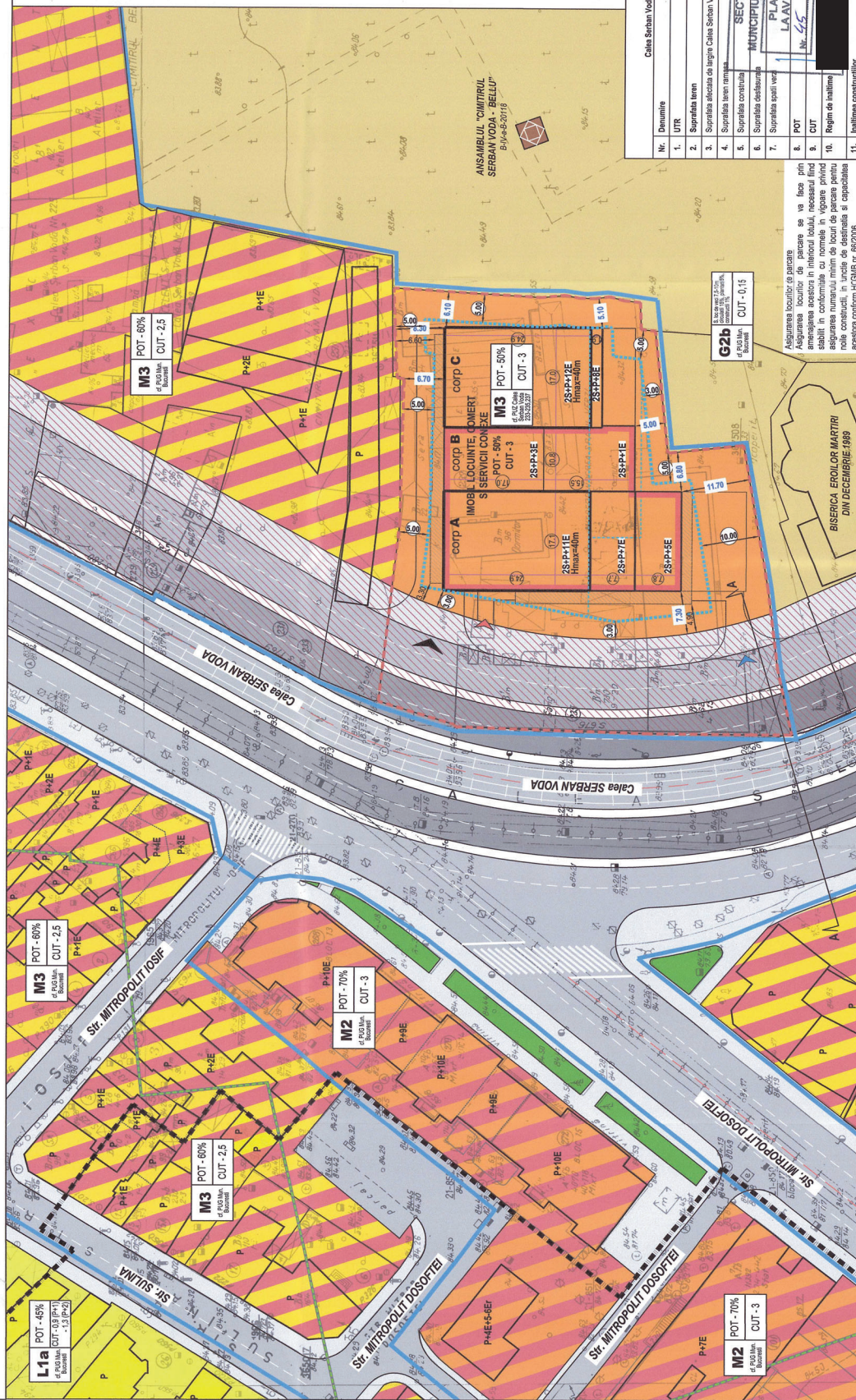
Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D.

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

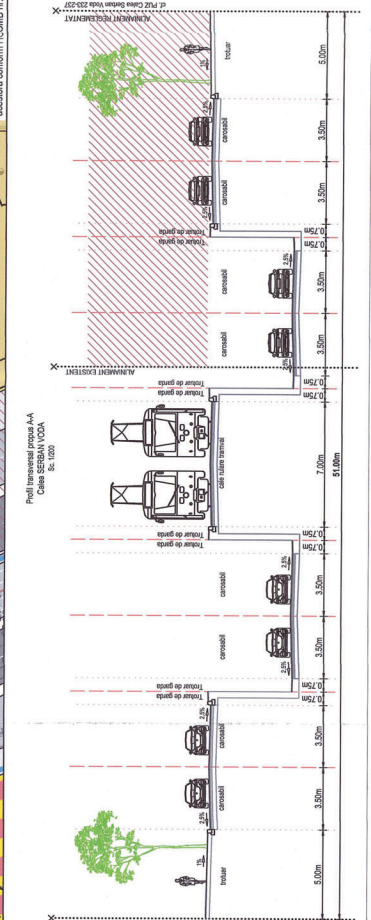
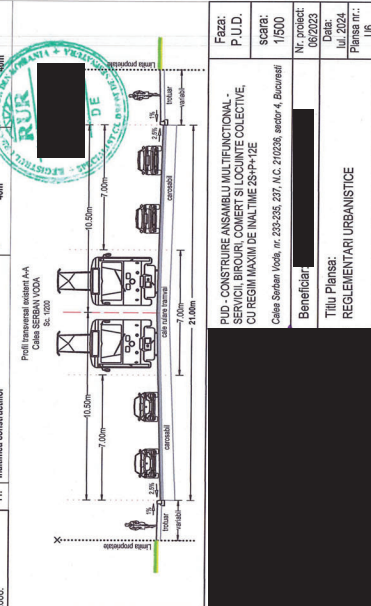
Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia precum și a prevederilor Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 4 (H.C.L.S.4) al Municipiului București Nr. 98 din 31.03.2022 privind aprobarea măsurilor ca urmare a Directivei Europene 2008/50/CE privind „Calitatea aerului înconjurător și un aer mai curat pentru Europa”, ce pot fi implementate prin procedura de autorizare a construcțiilor la nivelul Sectorului 4 al Municipiului București.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1006/70765 din 06.10.2023, emis de Sectorul 4 al Municipiului București.

Arhitect-sef



BILANT TERITORIAL		
Calea Sirean Voda nr. 23-25-27 nr. 2522-27, sectoia 4, Bucuresti, Nr. 210236		
Nr.	Denumire	Proprietate
1.	UTR	M3
2.	Suprafata teren	4217 mp
3.	Suprafata alezului de la intrin Calea Sirean Voda	-
4.	Suprafata teren masura	1187 mp
5.	Suprafata constructii	3044 mp
6.	Suprafata delimitarii	2105,6mp
7.	Suprafata spatiu verde	12,833 mp
8.	POT	30% (min. 20% pe sol natural, 10% pe placaj)
9.	CUT	50%
10.	Regim de inaltimi	3 mp IUC / mp teren
11.	Incaltarea constructiilor	28+12E



Solomon products (STEREO)			
No. Pcs	Used	Est. Inv.	Current
1	20,363.62	20,363.62	20,363.62
2	20,363.62	20,363.62	20,363.62
3	3,236,907	59,642.50	1.19
4	20,363.62	20,363.62	20,363.62
5	20,363.62	20,363.62	20,363.62
6	3,236,907	59,642.50	1.19
7	20,363.62	20,363.62	20,363.62
8	20,363.62	20,363.62	20,363.62
9	20,363.62	20,363.62	20,363.62
10	3,236,907	59,642.50	2.47
11	20,363.62	20,363.62	20,363.62
12	20,363.62	20,363.62	20,363.62
13	3,236,907	59,642.50	2.42
14	20,363.62	20,363.62	20,363.62
15	20,363.62	20,363.62	20,363.62
16	20,363.62	20,363.62	20,363.62
17	3,236,907	59,642.50	7.07
18	20,363.62	20,363.62	20,363.62
19	20,363.62	20,363.62	20,363.62
20	3,236,907	59,642.50	17.13
21	20,363.62	20,363.62	20,363.62
22	20,363.62	20,363.62	20,363.62
23	20,363.62	20,363.62	20,363.62
24	20,363.62	20,363.62	20,363.62
25	20,363.62	20,363.62	20,363.62
26	20,363.62	20,363.62	20,363.62
27	20,363.62	20,363.62	20,363.62
28	20,363.62	20,363.62	20,363.62
29	20,363.62	20,363.62	20,363.62
30	20,363.62	20,363.62	20,363.62
31	20,363.62	20,363.62	20,363.62
32	20,363.62	20,363.62	20,363.62
33	20,363.62	20,363.62	20,363.62
34	20,363.62	20,363.62	20,363.62
35	20,363.62	20,363.62	20,363.62
36	20,363.62	20,363.62	20,363.62
37	20,363.62	20,363.62	20,363.62
38	20,363.62	20,363.62	20,363.62
39	20,363.62	20,363.62	20,363.62
40	20,363.62	20,363.62	20,363.62
41	20,363.62	20,363.62	411.89
Sum of all products			

UD - CONSTRUIRE ANSAMBLU MULTIFUNCTIONAL - SERVICII BROIUR, COMERT SI LOCUINTE COLECTIVE, REGIM MAXIMI DE INALTIME ZSP+12E	Beneficiar: [REDACTED]	Nr. proiect: 06/2023	Faza: P.U.D.
Adresa Strada Vaslui, nr. 233-235, 237, M.C. 210238, sector 4, Bucuresti		Data Iul. 2024	
		Planasa nr.: 1/16	
Titlu Planasa: REGLEMENTARI URBANISTICE			