



MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4

B-dul George Coșbuc nr. 6-16, sector 4 Tel. +(4)021.335.92.30 Fax. +(4)021.337.33.10

HOTĂRÂRE

pentru revocarea Hotărârii Consiliului Local Sector 4 nr. 12/31.01.2022 privind aprobarea planului urbanistic de detaliu pentru construire MAGAZIN RETAIL, PARTER ȘI ANEXA pe terenul proprietate particulară în suprafață de 14.107,00 mp situat în strada Bucovăț nr. 3, sector 4 București

Consiliul Local al Sectorului 4;

Având în vedere Raportul de specialitate nr.P.6.2/53/07.02.2022 întocmit de către Direcția Juridică, referatul Arhitectului Șef nr. P.17.1/22/04.02.2022 și Referatul de aprobare al Primarului Sectorului 4;

Luând în considerare 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 și avizul Comisiei nr. 6 - Comisia juridică, de disciplină, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor cetățenești, resurse umane, administrarea patrimoniului, protecția consumatorului;*

Ținând cont de Opinia motivată a Secretarului General al Sectorului 4 și Hotărârea Consiliului Local Sector 4 nr. 12/31.01.2022 privind aprobarea planului urbanistic de detaliu pentru construire MAGAZIN RETAIL, PARTER ȘI ANEXA pe terenul proprietate particulară în suprafață de 14.107,00 mp situat în strada Bucovăț nr. 3, sector 4 București;

În conformitate cu:

Prevederile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, cu modificările și completările ulterioare coroborat cu prevederile art. 199 din Codul administrativ;

Prevederile art. 48 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

Prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 139 alin. (3) lit. e), art. 166 alin.(2) lit. j), art. 196 alin. (1) lit. a) și art. 197 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se revocă Hotărârea Consiliului Local Sector 4 nr. 12/31.01.2022 privind aprobarea planului urbanistic de detaliu pentru construire MAGAZIN RETAIL, PARTER ȘI ANEXA pe terenul proprietate particulară în suprafață de 14.107,00 mp situat în strada Bucovăț nr. 3, sector 4 București.

Art. 2 Arhitectul Șef are obligația să reanalizeze documentația depusă și să promoveze un proiect de hotărâre cu respectarea tuturor prevederilor legale în vigoare.



Art.3 (1) Primarul Sectorului 4, Secretarul General al Sectorului 4 și Arhitectul Șef, vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei, 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 14.02.2022

PREȘEDINTE ȘI ȘEDINTĂ

Cosmin-Constantin BARBĂLAU



Contrasemnează

**Conform Codului administrativ
Secretarul General al Sectorului 4
Daniela TUDOSE**

Nr. 14/14.02.2022



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 MAGAZIN RETAIL, PARTER ȘI ANEXE
pe terenul proprietate particulară în suprafață de 14.107,00 mp,
situat în STRADA BUCOVĂȚ nr. 3, Sector 4, București**

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4;

Văzând Raportul de specialitate al Arhitectului-Șef înregistrat cu nr. P.17.1.1/ 16 / 14.01.2022, Referatul de aprobare al Primarului Sectorului 4 înregistrat cu nr. P.17.1.1/ 15 / 14.01.2022 și Raportul informării și consultării publicului înregistrat cu nr. P.17.1.1/ 14 / 14.01.2022;

Văzând Avizul Comisiei tehnice de urbanism cu nr. 03/06 din 17.08.2021, 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), 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:

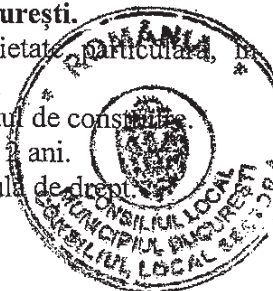
Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu, pentru **CONSTRUIRE MAGAZIN RETAIL, PARTER ȘI ANEXE** pe un teren situat în **STRADA BUCOVĂȚ nr. 3, Sector 4, București**.

Art. 2. Terenul care face obiectul documentației de urbanism este proprietate particulară, în suprafață de **14.107,00 mp** având numărul cadastral **235422**.

Art. 3. Prezenta documentație reprezintă regulamentul de urbanism și nu dă dreptul de construcție.

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 31.01.2022

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,



Cosmin-Constantin BĂRBĂLĂU

Contrasemnează

**Conform Codului administrativ
Secretarul General al Sectorului**

Daniela TUDOSE

NR. 12/31.01.2022

*În temeiul art 140 alin. (3)
din OUG nr 57/2019 privind
Codul Administrativ cu
modificările și completările
ulterioare, se face cunoscut
Hotărârea Consiliului Local sector
nr. 12 din 31.01.2022 conform
opinii motivate nr. 4/03.02.22*



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

RIA SIMTEX

CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM

**ISO 9001 - ISO 14001
ISO 45001**

Nr. 4/03.02.2022

OPINIE MOTIVATĂ

cu privire la Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 4 NR. 12/31.01.2022 privind aprobarea planului urbanistic de detaliu, pentru construire MAGAZIN RETAIL, PARTER ȘI ANEXE pe terenul proprietate particulară în suprafață de 14.107,00 mp, situat în STRADA BUCOVĂȚ nr. 3, SECTOR 4, București

Subsemnata Daniela TUDOSE, Secretar General al Sectorului 4 (exercitare temporară conform Dispoziției nr. 389/13.01.2022, în temeiul art.140 alin. (3) din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, refuz contrasemnarea Hotărârii nr. 12/31.01.2022 a Consiliului Local al Sectorului 4 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru construire magazin retail, parter și anexe pe terenul proprietate particulară în suprafață de 14.107,00 mp situat în strada Bucovăț nr.3, sector 4, București, pentru următoarele motive:

Documentația de urbanism de tip PUD, a cărei aprobare face obiectul Hotărârii nr. 12/31.01.2022, contravine prevederilor art.48 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare:

În primul rând, în art.48 alin.(1) din Legea nr.350/2001 se prevede:

„(1) Planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul urbanistic de detaliu nu poate modifica planurile de nivel superior.”

Deși titlul Hotărârii, dar și avizul de urbanism nr.03/06/17.08.2021, afirmă că proiectul PUD reglementează urbanistic întreaga parcelă în suprafață de 14.107 mp, Planul de reglementări anexă la Hotărâre reglementează în mod expres doar o suprafață de 9.502 mp, denumită „Faza 1.” În schimb, pentru restul terenului, în suprafață de 4.604 mp, denumită „Faza 2”, pe plan se specifică în mod expres că se definește doar o „posibilitate de mobilare, zonă rezervată pentru o dezvoltare ulterioară [...] va fi reglementată printr-o documentație PUD.”

Din documentația depusă, reiese că cele două suprafețe de teren nu au fost dezmembrate până în prezent, întreaga suprafață de 14.107 mp reprezentând o singură parcelă cadastrală. Prin urmare, se încalcă dispoziția legală care impune ca o documentație PUD să reglementeze o parcelă, ceea ce înseamnă cu nu poate reglementa doar o parte a unei parcele, la fel cum nu poate reglementa două parcele simultan.

Mai mult, planul de reglementări nu conține nicio propunere de mobilare pentru suprafața de 4.604 mp din faza 2, această porțiune a parcelei fiind hașurată și prezentând o parte



SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI
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 OHSQ Federation

RIȘA SIMTEX 

CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM
ISO 9001 - ISO 14001
ISO 45001

din planul de reglementări aferent documentației PUZ str. Bucovăț nr.3, aprobat prin HCGMB nr.569/2019, peste care a fost suprapus proiectul magazinului de retail doar pe porțiunea de 9.502 mp.

Planul de reglementări aferent documentației PUD nu respectă nici prevederile art.48 alin. (2) din Legea nr.350/2001:

„(2) Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care detaliază cel puțin:

- a) modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate;
- b) retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- c) procentul de ocupare a terenului și modul de ocupare a terenului;
- d) accesele auto și pietonale;
- e) conformarea arhitectural-volumetrică;
- f) conformarea spațiilor publice.”

Fiind reglementată doar suprafața de 9.502 mp, aferentă magazinului, pentru suprafața de 4.604 mp nu au fost reglementate aspectele prevăzute în art.48 alin. (2) lit. a), d) și e).

SECRETARUL GENERAL AL SECTORULUI 4
Daniela TUDOSE



**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
PRIMAR**

APARATUL DE SPECIALITATE
B-dul Metalurgiei nr. 12-18, Grand Arena, etaj 1,
Sector 4, București
Tel. : +40-21-335.92.30 / Fax. : +40-21-337.07.90



Ca urmare a cererii adresate de [REDACTED]

înregistrată la nr. 28376 din data de 20.04.2021, completată cu adresa înregistrată la nr. 51810 din data de 12.08.2021,

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

AVIZUL DE URBANISM NR. 03/06 din 17.08.2021
P.U.D. – STR. BUCOVĂȚ NR. 3, Sector 4

Temă: CONSTRUIRE MAGAZIN RETAIL, PARTER ȘI ANEXE

Inițiator/Beneficiar: [REDACTED]

Proiectant/Elaborator: [REDACTED]

Specialist cu drept semnătură RUR: master urbanist [REDACTED]

Suprafață teren studiată: Steren = 14107 mp

Amplasare, delimitare zonă studiu: STR. BUCOVĂȚ nr. 3, Sector 4

Prevederi P.U.G./P.U.Z aprobate anterior:

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 și conform cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal) – Strada Bucovăț nr.3 aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București (HCGMB) nr. 569 /24.10.2019, imobilul este situat în **CB1- subzona serviciilor publice dispersate în afara zonei protejate.**

Indicatori urbanistici reglementați și funcțiuni:

- POT maxim = 45%, CUT max = 2,88 mp. ADC/mp. Teren;
- Hmax. = 30m; Hmax. = 2S+P+4E+5ER+6ER+7ER;
- funcțiuni: ansamblu locuințe colective, comerț și servicii;

Prevederi propuse prin P.U.D. :

- POT maxim = 45% ; CUT maxim = 2,88 mp ADC/ mp. Teren
- H maxim= 2S+P+7E (respectiv conform P.U.Z. Strada Bucovăț nr.3: Hmax. = 30m; Hmax. = 2S+P+4E+5ER+6ER+7ER);
- H construcție magazin retail și anexe = Parter
- retragerile vor fi conform planșei de reglementări vizată spre neschimbare, respectiv:

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

- retras cu 5,00m față de aliniamentul parcelei la strada Bucovăț (*retragere considerată la limita parcajelor; clădirea magazin retail, parter retrăgându-se cu 18,60 m față de aliniamentul parcelei la str.Bucovăț*);
- retras față de aliniamentul la Drumul Jilavei cu 11,50m – cotă rezultată din amplasamentul avizat P.U.Z și din paralalismul fațadelor cu str. Bucovăț; *clădirea magazin retail, parter retrăgându-se cu 12,40m.*
- retras față de limita de nord cu 7,00 m;
- retras față de limita de sud cu min7,00m, respectiv 8,00m.

Clădirile care vor avea fațade paralele și suprapuse vor avea între ele o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte. Distanța va putea fi redusă la 1/3 din înălțimea celei mai înalte clădiri în cazul clădirilor care nu au fațadele suprapuse.

- circulații și accese: imobilul are acces direct din strada Bucovăț și din Drumul Jilavei.
- funcțiune: locuințe colective, comerț și servicii.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Urbanism din data de 17.08.2021 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 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 modifică și completează prevederile documentațiilor avizate anterior și poate fi folosit numai după aprobarea documentației de urbanism P.U.D.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC), 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. 992/63736 din 16.10.2020, emis de Aparatul de Specialitate al Primarului Sectorului 4 al Municipiului București.

ARHITECT ȘEF,



Întocmit

Cons., Arh.



SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

