



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 IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE, Rh=S+P+2E+M,
pe terenul proprietate particulară în suprafață de 1732 mp,
situat în STR. BRĂDETULUI NR. 24, LOT 3, Sector 4, București

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4;

Văzând Raportul de specialitate al Arhitectului-Şef înregistrat cu nr. P.17.1.1/ 104 / 09.06.2022, Referatul de aprobare al Primarului Sectorului 4 înregistrat cu nr. P.17.1.1/ 103 / 09.06.2022 și Raportul informării și consultării publicului înregistrat cu nr. P.17.1.1/ 102 / 09.06.2022;

Văzând Avizul Comisiei tehnice de urbanism cu nr. 02/05 din 31.01.2022, 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,

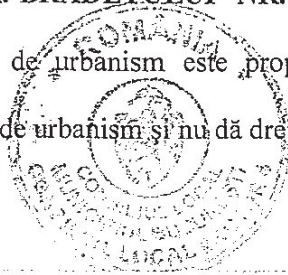
În temeiul prevederilor art. 139, alin. (1) și alin (3), lit. "e", art. 166, alin. (2), lit. "j", art. 196 alin. (1), lit. "a" și art. 197 din O.U.G. nr. 57/05.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu, pentru **CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE, Rh=S+P+2E+M** pe un teren situat în **STR. BRĂDETULUI NR. 24, LOT 3, Sector 4, București.**

Art. 2. Terenul care face obiectul documentației de urbanism este proprietate particulară, în suprafață de **1732mp** având numărul cadastral **222071.**

Art. 3. Prezenta documentație reprezintă regulamentul de urbanism și 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 20.06.2022

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Cosmin-Constantin BĂRBĂLĂU**



**Contrasemnează
Conform Codului administrativ
Secretarul General al Sectorului 4
Tudor DOBRESU**

Nr. 169/20.06.2022



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 C18Q Federation



CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM
ISO 9001 - ISO 14001
ISO 45001

Ca urmare a cererii adresate de

[redacted] înregistrată la nr. 72744 din data de 16.11.2021, cu adresele de completare înregistrate la nr.74165 din data de 23.11.2021 și la nr. 76461 din data de 07.12.2021,

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

AVIZUL DE URBANISM NR. 02/05 din 31.01.2022
P.U.D. – STR. BRĂDETULUI NR. 24, LOT 3, Sector 4

Temă: CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE, Rh=S+P+2E+M.

Inițiator/Beneficiar: [redacted]

Proiectant/Elaborator: [redacted]

Specialist cu drept semnătură RUR: [redacted]

Suprafață teren studiată: Steren = 1732 mp.

Amplasare, delimitare zonă studiu: Str. BRĂDETULUI nr. 24, LOT 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, imobilul este situat în **L1a-** subzona locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție.

Indicatori urbanistici reglementați și funcțiuni:

- POT maxim = 45%, CUT max = 0,9 mp. ADC/mp. Teren pentru înălțimi P+1; CUT max= 1,3 mp. ADC/mp. teren pentru înălțimi de P+2; în cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC;

- Hmax= P+2E+M (10 metri);

- funcțiune predominantă: locuire;

Prevederi propuse prin P.U.D. :

- POT maxim = 45%;

- CUT maxim= 1,3 mp. ADC/mp. teren pentru înălțimi de P+2; se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC, pentru mansardă;

- Rh (regimul de înălțime)=S+P+2E+M (înălțime maximă cornișă = 10,0m);

- retrageri față de limitele parcelei, conform planșă de reglementări vizată spre neschimbare, respectiv:

- față de limita de nord-est se va păstra o retragere de min. 5,00m;
- față de limita de sud-est se va păstra o retragere de min. 5,00m;

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

- față de **limita de sud-vest** se va păstra o retragere de **min. 5,00m**;
- față de **limita de nord-vest** se va păstra o retragere de **min. 5,00m**;
- circulații și accese: parcela are acces din strada Brădetului prin LOTUL 1 din str. Brădetului nr. 24, cu nr. cadastral 222069.
- funcțiune: imobil locuințe colective.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Urbanism din data de 31.01.2022 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.

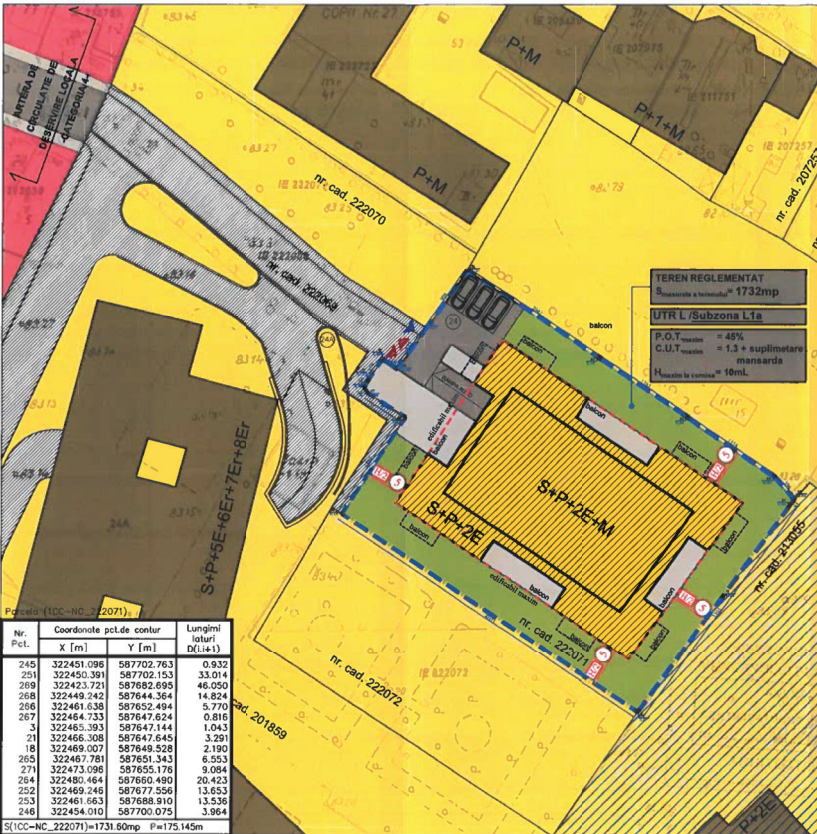
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale, pe toată perioada de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 484/33887/16.06.2021, emis de Sectorul 4 al municipiului București – Aparatul de Specialitate al Primarului Sectorului 4..

ARHITECT ȘEF,

[Redacted signature block]

Întocmit,

[Redacted signature block]



BILANT TERITORIAL (EXISTENT / PROPOS)				
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi	
	X [m]	Y [m]	D(±1)	
245	322451.098	587702.763	0.932	
251	322450.391	587702.153	33.014	
269	322423.721	587682.695	46.050	
268	322449.242	587644.364	14.824	
266	322461.636	587652.494	5.770	
267	322464.733	587647.624	0.816	
3	322465.393	587647.144	1.043	
21	322466.308	587647.645	3.291	
18	322469.007	587648.528	2.190	
265	322467.781	587651.343	6.553	
271	322473.098	587655.178	9.084	
264	322480.464	587660.490	20.423	
252	322469.246	587677.556	13.653	
253	322461.663	587688.910	13.536	
246	322454.010	587700.075	3.964	
S(100-NC-222071)=1731.60mp P=175.145m				
PERMISIUNI conform P.U.G. - Municipiul Bucuresti aprobat cu HGMB nr. 269/2000 (prelungit valabilitate P.U.G. cu HGMB nr. 232/2012, 224/2015 si nr. 877/2018 pentru prelungirea valabilitatii P.U.G.).				
UTILIZARI ADMISE				
L1 - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri in regim de construire continuu (ingrui) sau discontinuu (cuplat sau izolat); echipamente publice specifice zonei rezidențiale; scuaruri publice.				
UTILIZARI ADMISE CU CONDITII				
L1a + L1b + L1c + L1d - se admite mansardarea clădirilor existente cu conditia ca acestea să nu fie o fațadă mansardată				
- să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;				
- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22.00 și să nu utilizeze terenul liber al parcajului pentru depozitare și producție;				
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuinței și activitățile manufacturiere cu suprafața desăfurată peste 250 mp, se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;				
- în zonele de locuit constituite ca cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de constructibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații PUD (după caz).				
EXISTENT				
S(mp)	P(%)	S(mp)	P(%)	
OCUPAT DE CONSTRUCȚII	365	21.07%	779.4	45.00%
PLATFORME CAROSABILE	561.85	33.6%	138.58	8.00%
PLATFORME PIETONALE	143.01	8.25%	294.44	17.00%
SPATII VERZI (din care 2/3 va fi la sol permeabil, iar restul va consta în amenajări de grădiniere și terase înierbate)				
642.14	37.8%	519.60	30%	
TOTAL	1732mp	100%	1732mp	100%

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

«Construire imobil locuiente colective cu regim de inaltime S+P+2E+M, refacere gard de imprejurire a terenului si bransamente utilitati»

Strada Bradetului, Nr. 24, Sectorul 4, Municipiul Bucuresti

3. REGLEMENTARI URBANISTICE

Scara grafica: 0 5 10 25

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI
PLAN ANEXA LA AVIZUL C.T.U.
nr. 24/2021
Sectorul 4, Bucuresti

LOCALIZARE: Municipiul Bucuresti, Strada Bradetului, Nr. 24, Sectorul 4, Bucuresti
IDENTIFICARE: Numar cadastral 222071, intabulat in Carte Funciara nr. 222071
PROPRIETAR: SC MICROFRUITS SRL
SUPRAFATA TOTALA TEREN REGLEMENTAT: 1732mp

LIMITE
LIMITA TEREN CE A GENERAT PUD /LIMITA TERENULUI REGLEMENTAT

ZONIFICARE FUNCTIONALA
Zona locuintelor colective mici si individuale dezvoltate in timp P+2 (UTR - L1a)
Zona functiunilor publice la nivel de cartier si nivel rezidential (UTR - L1a)
Zona polilor urbani principali (UTR - CB3)

DRUMURI - CAI DE COMUNICATIE RUTIERA
CIRCULATII CAROSABILE
CIRCULATII PIETONALE
CIRCULATII CAROSABILE PE PROPRIETATE PRIVATA

REGLEMENTARI URBANISTICE
EDIFICABIL MAXIM REGLEMENTAT
EDIFICABIL PROPOS
P.O.T. max = 45%
C.U.T. max = 1,3 pentru S+P+2E;
+suplimentare CUT mansarda ADC cu max. 60% din AC
H max la comisa = 10mL

AMENAJARI PROPUSE aferente terenului reglementat
PLATFORME CAROSABILE
PLATFORME PIETONALE
SPATII PLANTATE / DALE INIERBATE

TERENUL reglementat are deschidere la un profil stradal prin intermediul unui drum de servitute cu NC 222069 proprietate privata cu cota parte a beneficiarilor (conform extrasului de de carte fundiara nr. 222069).
Profilul existent dintre aliniamente in dreptul terenului reglementat are dimensiunea de cca. 10.00 m.

profil existent si mentinut str. Bradetului
DE DESERVIRE LOCALA
CATEGORIA 4

PROIECTANT GENERAL: [Nume]
BENEFICIAR: [Nume]
PLAN URBANISTIC DE DETALIU
«Construire imobil locuiente colective cu regim de inaltime S+P+2E+M, refacere gard de imprejurire a terenului si bransamente utilitati»
Adresa: Str. Bradetului, nr. 24, sector 4, Bucuresti
REGLEMENTARI URBANISTICE

PROIECT NR. 6/2021
FAZA PUD
PLANSĂ NR. U3