



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:
CONSTRUIREA UNUI IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE
CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+4E,
pe suprafața totală de teren de 483,00 mp,
situat în strada POTERAȘI nr. 23-25, Sectorul 4, București**

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4;

Văzând Raportul de specialitate al Arhitectului-Șef înregistrat cu nr. P.17.1.1/227/16.12.2022, Referatul de aprobare al Primarului Sectorului 4 înregistrat cu nr. P.17.1.1/226/16.12.2022 și Raportul informării și consultării publicului înregistrat cu nr. P.17.1.1/225/16.12.2022;

Văzând Avizul Comisiei Tehnice de Urbanism cu nr. 01/06 din 10.08.2022, 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 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;

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), 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 **CONSTRUIREA UNUI IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+4E**, pe un teren situat în **str. POTERAȘI nr. 23-25, Sectorul 4, București**.

Art. 2. Terenul care face obiectul documentației de urbanism este proprietate particulară, în suprafață de **483,00 mp**, având numărul cadastral **233967**.

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 .

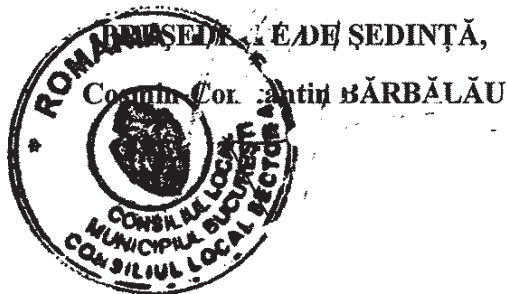
(2) Documentația de Urbanism de tip P.U.D. aprobată anterior, devine nulă de drept.



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 21.12.2022



Contrasemnează
Conform Codului administrativ
Secretarul General al Sectorului 4
Tudor DOBRESU

Nr. 355/21.12.2022



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



Ca urmare a cererii adresate de [REDACTED]

înregistrată la Primăria Sectorului 4 sub nr. **5809** din data de **01.02.2022** și completată cu cererile înregistrate sub numerele **36395** din data de **22.06.2022** și **53688** din data de **09.09.2022**,

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

Avizul Comisiei Tehnice de Urbanism Nr. 01/06 din 10.08.2022

P.U.D. – Strada Poterași nr. 23-25, Sectorul 4.

Temă:

Desființare construcții existente C1, C2, C3 și construirea unui imobil de locuințe colective cu spații comerciale la parter cu regim de înălțime S+P+5E, împrejmuire teren și bransamente utilități.

Inițiator/Beneficiar: [REDACTED]

Proiectant/Elaborator: [REDACTED]

Specialist cu drept R [REDACTED]

Suprafață teren studiată: Steren = 483,00 mp;

Nr. cadastral: 233967;

Amplasare: strada Poterași nr. 23-25, Sectorul 4;

Prevederi P.U.G.: 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 cărei 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 zona **C**, subzona **CA2** – Subzona centrală cu funcțiuni complexe, cu clădiri de înălțime medie, mare și cu accente peste 45 metri, cu regim de construire continuu sau discontinuu, având următorii indicatori urbanistici: pentru clădirile sub **6 niveluri** **P.O.T. maxim = 60%**, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de **75%** cu clădiri cu maxim **2 niveluri (8 metri)** pentru activități comerciale, săli de spectacole etc.; pentru clădirile sub 6 niveluri **C.U.T. maxim = 2,5 mp. ADC/mp. teren**; înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de **4.0 metri** continuat cu tangenta sa la **45 grade**.

Prevederi P.U.D.:

- **P.O.T. = 60%; C.U.T. = 2,5;**
- **Rh = S+P+4E; Hmax = 17,00 m;**
- **funcțiune propusă: locuințe colective și spații comerciale la parter;**

- circulații și accesuri: parcela are un acces principal direct din strada Poterași și un acces secundar din bulevardul Dimitrie Cantemir și bulevardul Mărășești, prin alea carosabilă și parcare auto situate pe laturile din nord și vest, aparținând domeniului public al Sectorului 4.

- Edificabilul maximal va fi generat de următoarele retrageri, privind din strada Poterași, conform planșei de reglementări vizată spre neschimbare, respectiv:

• Față de aliniamentul parcelei = alinierea construcției va fi generată de dreapta definită prin două puncte, respectiv:

- pe limita laterală dreapta – de punctul amplasat la min. 6,6m față de limita de proprietate;
- pe aliniament – de punctul amplasat la min. 2,1m față de limita laterală stânga de proprietate;

• Față de limita laterală stânga = se va amplasa parțial pe limita laterală stânga, urmând ca restul construcției să fie retrasă cu min. 8,00 m (față de limita posterioară) și respectiv cu min. 2,10 m (față de limita laterală stânga, a cărei retragere va fi generată de dreapta definită prin două puncte, respectiv:

- de punctul amplasat pe aliniament, la min. 2,1m față de limita de proprietate;
- de punctul amplasat pe limita de proprietate, la o distanță de 9,8m față de aliniament;

• Față de limita laterală dreapta = se va alipi la calcanul existent;

• Față de limita posterioară = se va amplasa parțial pe limita de proprietate, pe o distanță de max. 11,00 m (față de limita laterală dreapta), urmând ca restul construcției să fie retrasă cu min. 2,60 m față de aceasta.

Circulațiile rutiere și pietonale vor respecta condiționările prevăzute în avizul Comisiei Tehnice de Circulație nr. 201695/17230 din 21.12.2021.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Urbanism din data de 10.08.2022 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 de tip 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 detaliază prevederile documentațiilor avizate anterior și poate fi folosit numai după aprobarea documentației de urbanism de tip Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.).

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.), 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. 605/23415 din 29.05.2020**, emis de Sectorul 4 al municipiului București – Aparatul de Specialitate al Primarului Sectorului 4.



Întocm

Cons.





Calculul suprafețelor		Parcela (1)	
No. Pct.	Coordonate poligonului		Lungimi latură D _{ij} (m)
	X [m] Y [m]		
810	325022.888	588115.585	0.719
811	325022.464	588115.004	4.302
812	325022.945	588116.079	1.500
813	325020.321	588109.615	7.255
814	325023.972	588105.104	0.265
805	325023.736	588105.884	25.577
801	325020.580	588094.162	14.000
802	325017.263	588097.248	5.985
803	325017.488	588091.525	3.817
804	325020.724	588093.565	7.887
805	325023.586	588093.794	0.163
806	325027.726	588094.705	5.608
807	325041.079	588095.200	0.555
808	325043.551	588095.371	4.589
809	325043.365	588102.977	16.400

S_U = 482mp; P = 108.042m

REGLEMENTĂRI PROPUSE

H maxim = 17 metri
 Regim de înălțime: S+P+4E
 Spațiu comercial la parter - necesar locuri de parcare: 1
 Număr de apartamente: 14, dintre care 2 apartamente peste 100 mp
 Necesari de locuri de parcare pentru apartamente: 18
 Total necesari de locuri de parcare: 17. Organizare:
 - 10 locuri - vâșten rezidențiale, parcal independent
 - 7 locuri - 6 locuri
 1 loc comersial la 3m de proprietate. Contract de inchiriere loc parcare rezidențial nr. 874 din 29.10.2016, loc 7, utilizator Biserica Evanghelică, proprietate Poterași 23-25

P.O.T. maslin adminal propus = 60%
 C.U.T. maslin adminal propus = 2.5

BILANT TERITORIAL

	SUPRAFAȚA TEREN	EXISTENT		PROPUȘ		REGLEMENTAT
		MP	%	MP	%	
1	Teren în proprietate	483	100	-	-	-
2	Suprafața construită	-	-	260,8	60	P.O.T. = 60%
3	Suprafața deasfurantă	-	-	1207,5	-	C.U.T. = 2,5
4	Alte	-	-	48,3	10	10%
5	Spații verzi pe sol natural și pe dala	-	-	144,3	30	30%
	Total	483	100	483	100	

P.U.D. POTERAȘI 23-25

PLAN URBANISTIC DE DETALIU 05. REGLEMENTĂRI URBANISTICE

LEGENDA

- LIMITE**
- Parcela care a generat P.U.D.
 - Limita zonei studiate prin P.U.D.
 - Limita de proprietate
 - Limita U.T.R.

REGIM DE ÎNĂLȚIME AL CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE

- Construcții existente P - P+1E
- Construcții existente P+2E - P+3E
- Construcții existente P+4E - P+5E
- Construcții existente P+7E
- Construcții existente P+9E

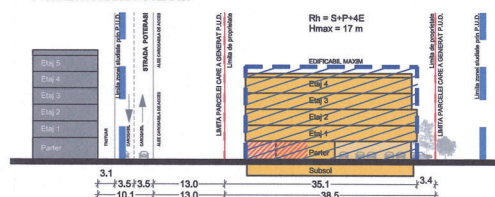
ZONIFICARE EXISTENTĂ

- Carosabil
- Trotuar
- Alte carosabile și parcali
- Spații verzi amenajate private

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

- Funcțiune propusă - locuințe colective
- Funcțiune propusă - comerț
- Edificabil maxim
- Acces auto / acces pietonal

PROFIL A-A Strada POTERAȘI



SECTORUL 4 AL
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
PLAN ANEXĂ
LA AVIZUL C.T.U.
Nr. 01/06 din 30.06.2016

Adresa: Strada Poterași 23-25, Sector 4, București

Titlu proiect: PUD Poterași 23-25, Construcție imobil de locuințe colective cu spații comerciale la parter, cu regim de înălțime S+P+4E

Titlu planșă: PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Șef proiect: URB

Proiectat: URB

Desenat: ARH

proiect nr. 2020-119J

data 08.2022

planșă nr. 005