



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

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4
SECRETARIAT CONSILIUL LOCAL

PROIECT

INTRARE
IESIRE

Nr. *SP* *16.06.2025*

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru:
CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE, CU REGIM MAX. DE ÎNĂLȚIME
2S+P+4E+5,6E RETRASE, INCLUSIV INSTALAȚII INTERIOARE AFERENTE,
REALIZARE DRUMURI ȘI PLATFORME INTERIOARE, AMENAJARE INCINTĂ,
REALIZARE ACCESURI, pe un teren în suprafață de 2.280,00 mp, privind imobilul situat pe
Calea Șerban Vodă Nr. 220, Lot 2, Sectorul 4 al Municipiului București

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4;

Văzând Referatul de aprobare al Primarului Sectorului 4 înregistrat cu nr. P.17.1.1/76/12.06.2025, Raportul de specialitate al Arhitectului-Șef înregistrat cu nr. P.17.1.1/ 77 / 12.06.2025 și Raportul informării și consultării publicului înregistrat cu nr. P.17.1.1/ 75 / 12.06.2025;

Văzând Avizul Arhitectului-Șef cu Nr. 20 din 12.06.2025;

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 (P.U.G.) al Municipiului București, aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București (HCGMB) Nr. 269/2000, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCGMB 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 ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE, CU REGIM MAX. DE ÎNĂLȚIME 2S+P+4E+5,6E RETRASE, INCLUSIV INSTALAȚII INTERIOARE AFERENTE, REALIZARE DRUMURI ȘI PLATFORME INTERIOARE, AMENAJARE INCINTĂ, REALIZARE ACCESURI**”, privind imobilul situat pe Calea Șerban Vodă nr. 220, Lot 2, Sectorul 4 al Municipiului București.

Art. 2. Terenul care face obiectul documentației de urbanism este proprietate particulară, în suprafață de **2.280,00 mp**, având numărul cadastral **245333**.

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.

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

RIȘA 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. P17.1.1/26 / 12.06 2025

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4
SECRETARIAT CONSILIUL LOCAL

TRIMISARE NR. 16.06.2025

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru:

**CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE, CU REGIM MAX. DE ÎNĂLȚIME
2S+P+4E+5,6ERETRASE, INCLUSIV INSTALAȚII INTERIOARE AFERENTE,
REALIZARE DRUMURI ȘI PLATFORME INTERIOARE, AMENAJARE INCINTĂ,
REALIZARE ACCESURI, pe un teren în suprafață de 2.280,00 mp, privind imobilul situat pe
Calea Șerban Vodă Nr. 220, Lot 2, Sectorul 4 al Municipiului 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.) al Municipiului București, aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București (HCGMB) Nr. 269/2000, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCGMB Nr. 877/12.12.2018 și de **Certificatul de Urbanism nr. 44/89523 din 13.01.2025** emis de Sectorul 4 al municipiului București /Primar/Aparatul de Specialitate.

Văzând **Avizul Arhitectului-Șef cu Nr. 20 din 12.06.2025**, ce funcționează în cadrul Sectorului 4 al Municipiului București;

Supunem dezbaterii Consiliului Local al Sectorului 4 al Municipiului București, Planul Urbanistic de Detaliu pentru: **„CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE, CU REGIM MAX. DE ÎNĂLȚIME 2S+P+4E+5,6ERETRASE, INCLUSIV INSTALAȚII INTERIOARE AFERENTE, REALIZARE DRUMURI ȘI PLATFORME INTERIOARE, AMENAJARE INCINTĂ, REALIZARE ACCESURI”** pe un teren în suprafață de 2.280,00 mp, privind imobilul situat pe Calea Șerban Vodă Nr. 220, Lot 2, Sectorul 4 al Municipiului 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 dezbatere alăturatul proiect de hotărâre.

ROMÂNIA
PRIMĂRIA SECTORULUI 4,



Arhitect-Șef,

Yahia DARDARI

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI



ROMÂNIA
SECTORUL 4 AL MUNICIPIUL BUCUREȘTI
PRIMAR

Member of CISO Federation

RI&A 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

DIRECȚIA URBANISM

SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

ARHITECT-ȘEF

Nr. P17.1.1/ *77* / *12-06* 2025

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4
SECRETARIAT CONSILIUL LOCAL

INTRARE
IESIRE

Nr. *88* / *16-06-2025*

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru:

**CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE, CU REGIM MAX. DE ÎNĂLȚIME
2S+P+4E+5,6ERETRASE, INCLUSIV INSTALAȚII INTERIOARE AFERENTE, REALIZARE
DRUMURI ȘI PLATFORME INTERIOARE, AMENAJARE INCINTĂ, REALIZARE ACCESURI, pe un
teren în suprafață de 2.280,00 mp, privind imobilul situat pe
Calea Șerban Vodă Nr. 220, Lot 2, Sectorul 4 al Municipiului București.**

Planul Urbanistic de Detaliu a obținut:

- **Avizul Arhitectului-Șef cu Nr. *20* din *12-06* 2025;**

A fost elaborat Raportul informării și consultării publicului cu nr. P.17.1.1/ *75* / *12-06* 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.), aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București (HCGMB) Nr. 269/2000, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCGMB Nr. 877/12.12.2018, imobilul se încadrează în:

- UTR: în zona **M**, subzona **M3** – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri;
- H max. = înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau doua 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;
 - dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 5,0 metri și cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate;
- POT max. = maxim 60%;
- CUT maxim = 2,5 mp. ADC/mp. Teren.
- **Retrageri minime față de limitele laterale:** minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 3.00 metri;
- **Retrageri minime față de limitele posterioare:** jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5.0 metri.

Prevederi PUD propuse:

- Funcțiune propusă: **locuințe colective;**
- Regim maxim de înălțime propus: **2S+P+6E;**
- H max propus la cornișă/atic = **22,50 m;**
- P.O.T. propus = **60%;**
- CUT maxim = **2,5 mp. ADC/mp. Teren.**
- Edificabil maximal propus, conform planului anexat și vizat spre neschimbare:
- Retrageri față de limita de SUD a parcelei:
 - pentru regimul de înălțime 2S+P+2E/2S+P+3E - min. 6,50 m;

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

PO-7.5-17-F-08/ediția 3

- pentru regimul de înălțime 2S+P+4E/2S+P+5E - min. 9,80 m;
- pentru regimul de înălțime 2S+P+6E - min. 12,50 m;
- Retrageră față de limita de NORD a parcelei:
 - pentru regimul de înălțime 2S+P+2E/2S+P+3E - min. 5,50 m;
 - pentru regimul de înălțime 2S+P+4E/2S+P+5E - min. 8,50 m;
 - pentru regimul de înălțime 2S+P+6E - min. 11,50 m;
- Retrageră față de limita de EST a parcelei:
 - pentru regimul de înălțime 2S+P+2E - min. 6,50 m;
 - pentru regimul de înălțime 2S+P+3E/2S+P+4E - min. 9,00 m;
 - pentru regimul de înălțime 2S+P+5E/2S+P+6E - min. 11,00 m;
- Retrageră față de limita de VEST a parcelei:
 - pentru regimul de înălțime 2S+P+2E - min. 6,00 m;
 - pentru regimul de înălțime 2S+P+3E/2S+P+4E - min. 8,50 m;
 - pentru regimul de înălțime 2S+P+5E/2S+P+6E - min. 11,00 m.
 - Notă: se permite ieșirea în consolă a balcoanelor cu maxim 1.2 m față de edificabilul maximal propus.
 - Notă: subsolul va respecta Codul civil, urmând să fie detaliat la faza de autorizare.

- Circulații și accesuri: Circulația, parcare și gararea autovehiculelor se vor realiza în conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului General al Municipiului București (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 teritoriul Municipiului București. Accesul în incintă, cu o lățime de 7,0m, pietonal și carosabil, se va realiza din Calea Șerban Vodă, conform planului anexat și vizat spre neschimbare, prin drept de trecere legal obținut prin proprietatea cu nr. cadastral 245334.

- 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 nr. 44/89523 din 13.01.2025, emis de Sectorul 4 al Municipiului București.

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 ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE, CU REGIM MAX. DE ÎNĂLȚIME 2S+P+4E+5,6ERETRASE, INCLUSIV INSTALAȚII INTERIOARE AFERENTE, REALIZARE DRUMURI ȘI PLATFORME INTERIOARE, AMENAJARE INCINTĂ, REALIZARE ACCESURI pe un teren în suprafață de 2.280,00 mp, privind imobilul situat pe Calea Șerban Vodă Nr. 220, Lot 2, Sectorul 4 al Municipiului București.**

Arhitect-Sef

Yahia DARDARI

Avizat juridic
ISTODORESCU
M.D.

Întocmito,
Lavinia Mosteș

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI