



3

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 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 2.273,00 mp,
privind imobilul situat pe Calea Șerban Voda nr. 220, Lot 1,
Sectorul 4 al Municipiului București**

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4;

Văzând Referatul de aprobare al Primarului Sectorului 4 înregistrat cu nr. P.17.1.1/73/11.06.2025, Raportul de specialitate al Arhitectului-Șef înregistrat cu nr. P.17.1.1/ 74 / 11.06.2025 și Raportul informării și consultării publicului înregistrat cu nr. P.17.1.1/ 72 / 11.06.2025;

Văzând Avizul Arhitectului-Șef cu Nr. 19 din 11.06. 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 urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 139, alin. (1) și alin (3), lit. "e", art. 166, alin. (2), lit. "j" și 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 1, Sectorul 4 al Municipiului București.



Art. 2. Terenul care face obiectul documentației de urbanism este proprietate particulară, în suprafață de **2.273,00 mp**, având numărul cadastral **245332**.

Art. 3. Prezența documentației 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.

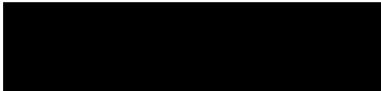
Art. 5. (1) Primarul Sectorului 4 și Direcția Generală de Urbanism și Amenajarea Teritoriului vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri, conform competențelor legale.

(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 24.06.2025



Contrasemnează
Conform Codului Administrativ
Secretarul General al Sectorului 4



Nr. 97/24.06.2025



SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI PRIMAR

Member of CIBO Federation

RIA 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

Ca urmare a cererii adresate de [REDACTAT] cu domiciliul/sediul social în **Municipiul/Orașul/Comuna/Sat/ București, Sector 2**, cod poștal, Bd./Șos./Str./Drm./Ale./Intr.**Gheorghe Țițeica**, nr. [REDACTAT] tel./fax: -, e-mail: -; înregistrată la Sectorul 4 al Municipiului București sub nr. **18776/19.02.2025**, completată cu nr. **24558/06.03.2025**, respectiv nr. **48489** din **15.05.2025**;

În conformitate cu prevederile **Legii nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și cu prevederile **Regulamentului Local de Urbanism (RLU)** aferent **Planului Urbanistic General (PUG) 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, se emite următorul:

AVIZ
Nr. **19** din **11.06** 2025

Privind documentația de urbanism faza Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) elaborată în scopul: **"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"** pentru imobilul din **CALEA ȘERBAN VODĂ NR. 220, LOT 1**, Sectorul 4, Municipiul București.

- Inițiator/Beneficiar PUD: [REDACTAT]
- Proiectant/Elaborator documentație: [REDACTAT]
- Specialist cu drept de semnătură RUR: urb. [REDACTAT]
- Nr. proiect: **532/2024**;
- Amplasare imobil: **CALEA ȘERBAN VODĂ NR. 220, LOT 1**, Sector 4, Municipiul București;
- Suprafață teren: **2.273,00 mp**;
- Număr cadastral imobil: **245332**;

Prevederi RLU aferent PUG/PUZ 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 cărui 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 = **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. 5,50 m;
 - pentru regimul de înălțime 2S+P+4E/2S+P+5E - min. 9,00 m;
 - pentru regimul de înălțime 2S+P+6E - min. 15,00 m;
- Retrageri față de limita de NORD a parcelei:
 - pentru regimul de înălțime 2S+P+2E/2S+P+3E - min. 5,00 m;
 - pentru regimul de înălțime 2S+P+4E - min. 8,50 m;
 - pentru regimul de înălțime 2S+P+5E - min. 15,00 m;
 - pentru regimul de înălțime 2S+P+6E - min. 17,00 m;
- Retrageri față de limita de EST a parcelei:
 - pentru regimul de înălțime 2S+P+2E - min. 3,00 m pe toată lungimea limitei de proprietate învecinate nr. cadastral 245334, respectându-se aceeași retragere față de toată limita de est a proprietății;
 - pentru regimul de înălțime 2S+P+3E/2S+P+4E - min. 7,00 m;
 - pentru regimul de înălțime 2S+P+5E/2S+P+6E - min. 10,50 m;
- Retrageri 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. 9,00 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, respectiv prin proprietatea cu nr. cadastral 245333.

- 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. 46/89515 din 13.01.2025, emis de Sectorul 4 al Municipiului București.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Urbanism (C.T.U.) din data de 24.02.2025 s-a avizat favorabil Planul Urbanistic de Detaliu (P.U.D.), cu următoarele condiții: construcția se va încadra în reglementările aprobate prin Planul Urbanistic de Detaliu (P.U.D.).

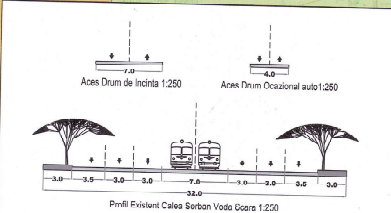
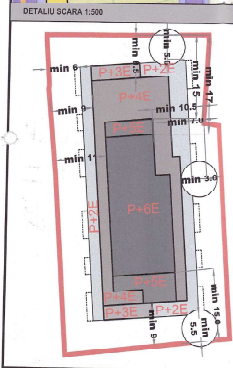
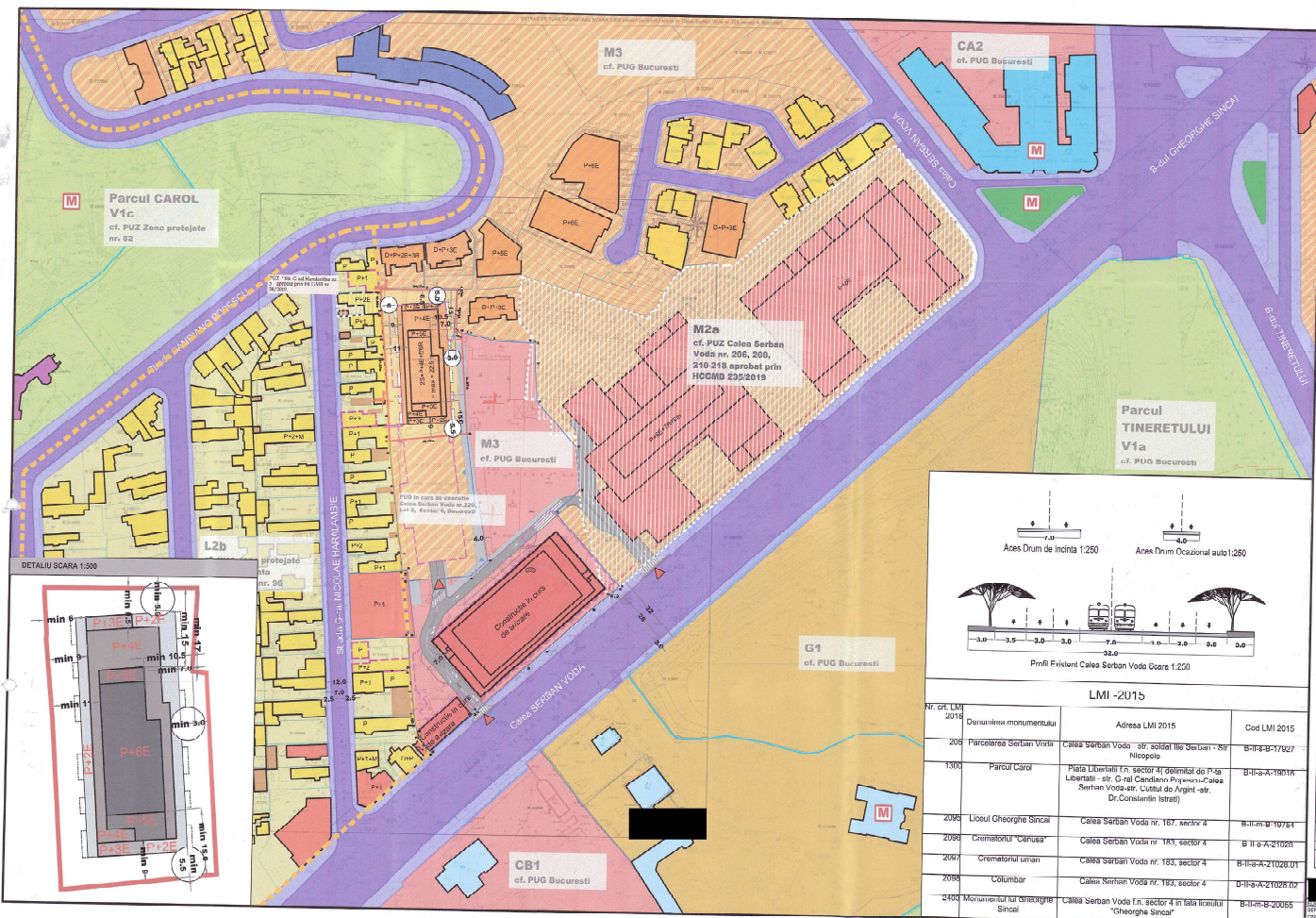
Prezentul aviz este un aviz tehnic ce poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D. și este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice anexată și vizată spre neschimbare.

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.

Documentația Tehnică pentru obținerea Autorizației de Construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea documentației de urbanism de tip 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. 46/89515 din 13.01.2025, emis de Sectorul 4 al Municipiului București.

Arhitect-șef,



LMI -2015		
Nr. crt. LMI	Denumirea monumentului	Cod LMI 2015
208	Parcarea Serban Voda	B-10-P-17427
1300	Parcul Carol	B-10-A-10816
2085	Liboul Cheorghie Sincii	B-10-P-10764
2089	Crămăntorul "Căpușa"	B-10-P-A-210281
2090	Crămăntorul uman	B-10-P-A-210281
2093	Columbar	B-10-P-A-210281
2100	Monumentul la Cheorghie Sincii	B-10-P-B-20055

Calea SERBAN VODA nr. 220 lot. 1

P.U.D. Sector 4, Bucuresti

PLAN URBANISTIC ZONAL

6. REGLEMENTARI URBANISTICE

- LEGENDA**
- Limite proprietati - teren care a general P.U.D. Calea Serban Voda nr. 220 sector 4, Bucuresti 2 loturi 2271/10
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- M3 - servicii publice disponibile existerente in zona de protectie
 - CA2 - subzona controlu cu functii comerciale, cu scopul de a realiza marea mare si in acordul parter 50 metri, cu scopul de a realiza controlul cu functii comerciale
 - M3 - subzona mixta cu scaderi avand regim de constructii rezidentiale sau de constructii si functii comerciale de P+4 etajuri
 - M2a - subzona mixta cu scaderi avand regim de constructii rezidentiale sau de constructii si functii comerciale de P+4 etajuri cu scopul de a realiza controlul cu functii comerciale
 - Funciune mixta, servicii, birou - in curs de autorizare
 - G1 - subzona constructiilor si amenajarii locale pentru gospodari comunale
 - L2b - subzona individuala si rezidentiale mixte realizate pe baza unui proiect individual sau P+2 etajuri situate in zona protejata - Conform P.U.Z. Zona Protejata nr. 96
 - P+4E - zonare anterior
 - P.U.Z. zona protejata
- CONSTRUCTII EXISTENTE:**
- Constructii locale colective
 - Constructii locale individuale
 - Constructii locale servicii terent
 - Constructii rezidentiale
 - Constructii rezidentiale
 - Constructii rezidentiale
 - Controlul culorii
 - Constructii rezidentiale
 - Alte
- CIRCUITATI EXISTENTE:**
- Circulati carosabile
 - Circulati pietonale
 - Spati verzi adiacente circulatiilor

SECȚIUNEA 4 AL MĂNCĂȘULUI BUCUREȘTI

PLAN ANEXA LA AVIZUL C.T.U. Nr. 14 din 11.06.2015

REGLEMENTARI:

- Constructii locale colective propuse
- Circulati de incinta auto ocazionale
- C-2 - Limite balcon
- Limite subol general (Se va retrage minim 60cm fara de linia de impăniment sau se va aduce acorului (rotund de altare)
- Acces carosabil
- Alte planșari

Retragere minima obligatorie fata de linia de impăniment de 1,2m din fata de valoarea masurii propuse

nr. cadastral 24332

Nr. Pct.	Coordonate yulice sudice [m]	Coordonate xulice sudice [m]	Lungimea lotului [m]
1	324349.789	587748.286	19,910
2	324349.811	587762.196	11,258
3	324350.125	587762.433	1,572
4	324349.887	587762.500	10,463
5	324331.932	587781.732	0,487
6	324331.447	587781.730	3,200
8	324330.800	587782.000	44,871
9	324330.102	587782.000	101,464
00	324282.321	587783.496	1,823
47	324333.844	587782.000	3,264
48	324293.272	587782.000	10,301
49	324293.191	587782.251	8,989
10	324350.864	587781.404	1,993
51	324319.406	587781.404	7,201
52	324321.760	587781.404	11,000
53	324327.288	587781.404	0,680
54	324328.593	587781.404	10,001
55	324330.544	587781.404	8,989
56	324332.215	587781.404	10,001
57	324343.100	587740.250	8,989

S(10)P+2271mp P=203,767m