

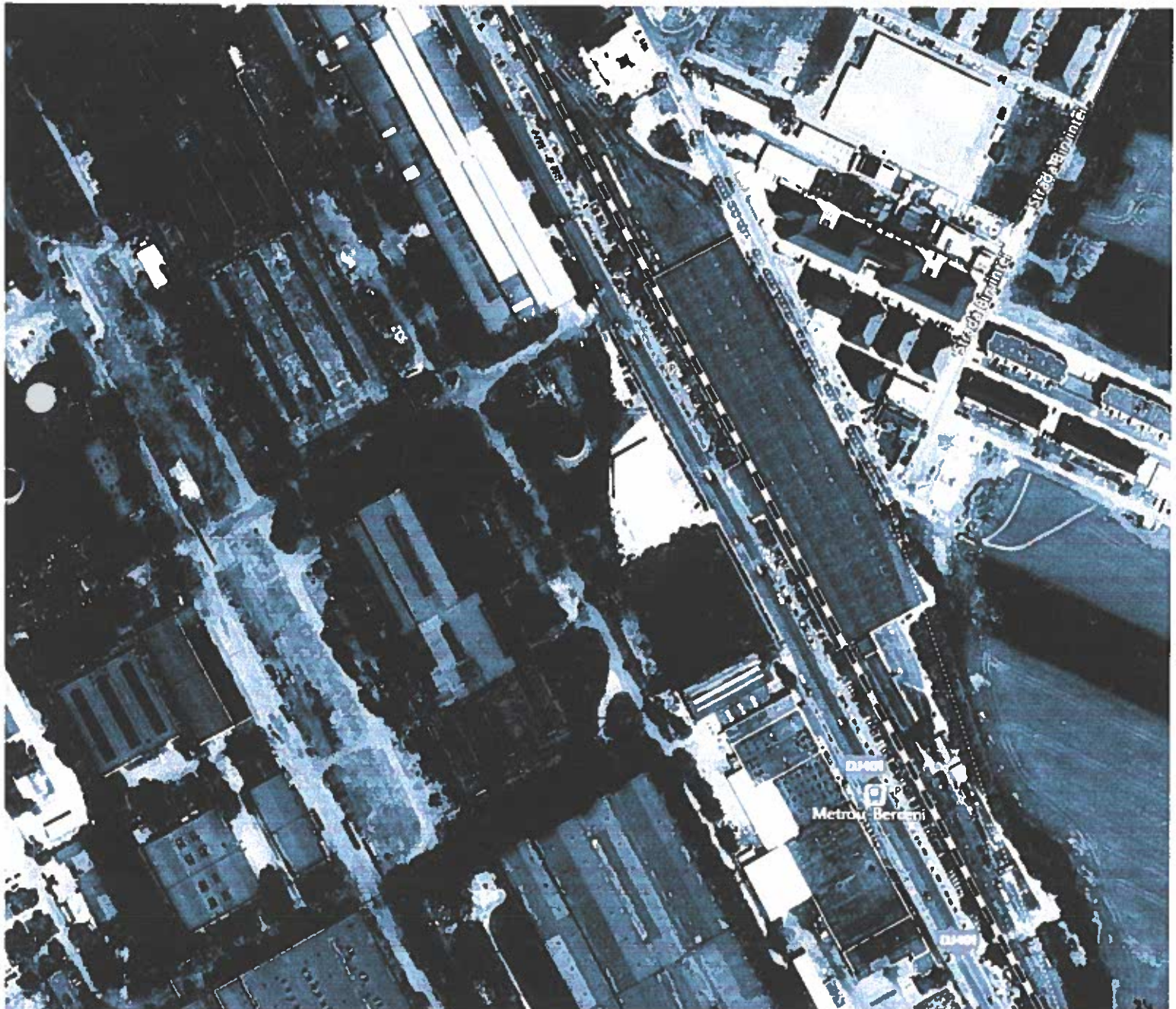
„PLAN URBANISTIC DE DETALIU – ȘOS. BERCENI, NR. 104 D,

SECTOR 4, MUNICIPIUL BUCUREȘTI”

CONSTRUIRE CLĂDIRE MIXTĂ

CU FUNCȚIUNEA DE BIROURI, COMERȚ, SERVICII ȘI LOCUINȚE DE SERVICIU

S+P+4E



FOAIE DE CAPĂT

BENEFICIAR:

S.C. EURALL TRADING S.R.L.

DENUMIRE PROIECT:

PLAN URBANISTIC DE DETALIU "ŞOS. BERCENI NR. 104 D, MUN. BUCUREŞTI"

Construire clădire mixtă cu funcţiunea de birouri, comerţ, servicii şi locuinţe de serviciu, S+P+4E

PROIECTANT GENERAL:

S.C. URBAN PIXEL S.R.L.



IUN. 2020

LISTĂ DE SEMNĂTURI

PROIECTANT GENERAL:

S.C. URBAN PIXEL S.R.L.



ȘEF PROIECT



Urb. Diana Maria MICLĂUȘ

PROIECTANT

Urb. Diana Maria MICLĂUȘ

BORDEROU GENERAL
PIESE SCRISE

1. Memoriu General P.U.D.

PIESE DESENATE

U 01.01.	Încadrare în localitate	1/50.000
U 01.02.	Încadrare în P.U.G. Municipiul Bucureşti – U.T.R.	1/5.000
U 01.03.	Încadrare în P.U.Z. Zona de Sud a Sectorului 2 al Municipiului Bucureşti	1/5.000
U 01.04.01	Încadrare în zonă 1/2.000 / Suprapunere plan cadastral 1/2.000	1/2.000
U 01.04.02	Încadrare în zonă 1/2.000 / Suprapunere vedere aeriană 1/2.000	1/2.000
U 02.01	Analiza situaţiei existente / Zonificare funcţională	1/500
U 02.02	Analiza situaţiei existente / Ilustrare fotografică	-
U 03.01	Reglementări urbanistice / Zonificare funcţională	1/500
U 03.02	Reglementări urbanistice / Circulaţii	1/500
U 03.03	Reglementări urbanistice / Regim juridic	1/500

MEMORIU GENERAL P.U.D.

CUPRINS

1.	INTRODUCERE	6
1.1.	Date de recunoaştere a documentaţiei	6
1.2.	Obiectul lucrării	6
2.	ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	6
2.1.	Elemente de reper în zonă	6
2.2.	Concluzii din documentaţii de urbanism avizate/aprobate	8
3.	SITUAŢIA EXISTENTĂ	21
4.1.	Caracteristici generale	21
4.2.	Accesibilitate	22
4.3.	Parametrii seismici	22
4.4.	Echipare edilitară	22
4.	REGLEMENTĂRI URBANISTICE	22
4.1.	Tema program	22
4.2.	Utilizare funcţională	22
4.3.	Amplasarea şi conformarea construcţiilor	23
4.4.	Posibilităţi maxime de ocupare şi utilizare a terenului	25
5.	CONCLUZII	25

LISTĂ FIGURI

Figură 1 – Localizare zonă	7
Figură 2 – Vecinătăţi cf. O.C.P.I.	8
Figură 3 – Încadrare în P.U.G. Municipiu Bucureşti – U.T.R.	9
Figură 4 – Încadrare în P.U.Z. ZONA SUD A SECTORULUI 4 al Municipiului Bucureşti, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 957 din 28.07.2018	13

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAŞTERE A DOCUMENTAŢIEI

DENUMIRE PROIECT:	PLAN URBANISTIC DE DETALIU "ŞOS. BERZENI, NR. 104 D, SECTOR 4, MUN. BUCUREŞTI"
	CONSTRUIRE CLĂDIRI MIXTĂ CU FUNCŢIUNEA DE BIROURI, COMERŢ, SERVICII ŞI LOCUINŢE DE SERVICIU, S+P+4E
BENEFICIAR:	S.C. EURALL TRADING S.R.L.
PROIECTANT GENERAL:	S.C. URBAN PIXEL S.R.L.
DATA ELABORĂRII:	MAI 2020

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Terenul care a generat documentaţia de urbanism constituie proprietate privată a persoanei juridice S.C. EURALL TRADING S.R.L. şi este situat în intravilanul Municipiului Bucureşti, Şos. Berceni, nr. 104 D, Sector 4, conform Contractului de Vânzare Cumpărare autentificat sub nr. 957/28.07.2016 la U.N.N.P., S.P.N. "Tatomir Gheorghe şi Lacranjan Mihail-Marius" de către N.P. Tatomir Gheorghe. Conform Extrasului de Carte Funciară eliberat la cererea nr. 62631 din 07.09.2018 de O.C.P.I. Bucureşti, Sector 4, imobilul este înscris în CF cu nr. 202336 sub numărul cadastral 202336 fiind liber de sarcini, cu categoria de foloşinţă de curţi construcţii.

Terenul are în prezent o suprafaţa de 1.379,00 mp din măsurători. Acesta în momentul actual este liber de construcţii.

Imobilul este situat în afara siturilor arheologice şi nu se află înscris în zona de protecţie a monumentelor cuprinse în Lista Monumentelor Istorice a Municipiului Bucureşti actualizată prin Ordinul Ministrului Culturii nr. 2828/2015.

Se propune construirea unei clădiri mixte cu funcţiunea de birouri, comerţ, servicii şi locuinţe de serviciu şi cu un regim maxim de înălţime având S+P+4E şi o înălţime maximă de 20,00 m.

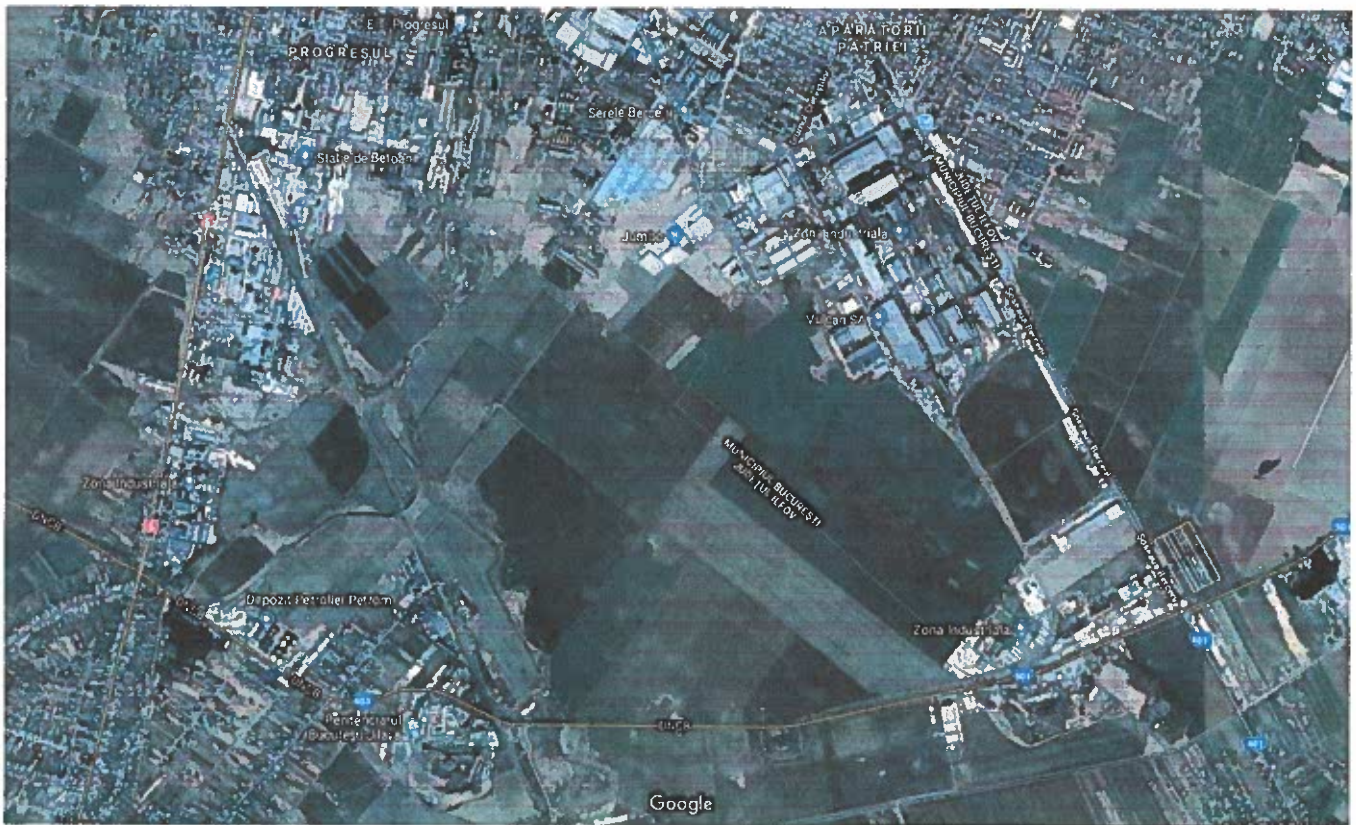
2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

2.1 ELEMENTE DE REPER ÎN ZONĂ

Zona studiată se află în partea sudică a Municipiului Bucureşti, în Sectorul 4, în zona Berceni, în partea de sud a acestuia, făcând parte din fosta platformă industrială IMGB. Terenul este amplasat în apropierea arterelor de circulaţie majore Şoseaua Berceni, Şoseaua de Centură a Municipiului Bucureşti, Bd. Metalurgiei, Şos. Popeşti-Vest, etc. În proximitate se regăseşte staţia de metrou Berceni ce este amplasată vis-a-vis de terenul aflat în studiu.

Zona studiată este delimitată de următoarele elemente de reper la nivel urban:

- Nord - Bulevardul Metalurgiei;
- Vest - Teritoriul U.A.T. Jilava;
- Est - Teritoriul U.A.T. Popeşti-Leordeni;
- Sud - Şoseaua de Centură a Municipiului Bucureşti – DNCB (DJ 503).



Figură 1 – Localizare zonă

Sursa: <https://www.google.com>

Terenul este amplasat într-o zonă destinată preponderent activităților industriale, a depozitării, serviciilor sau a funcțiunilor complementare acestora cu înălțimi mici și medii (P înalt - P+4E). Vis-a-vis de terenul studiat este dezvoltată și în dezvoltare o zonă mixtă, destinată majoritar funcțiunii de locuire de tip colectiv cu dotări aferente acestuia comerț, servicii (cu înălțimi crescute de P+8-10E). Frontul Şoselei Berceni este dezvoltată cu funcțiuni mixte, din acesta face parte și terenul care a generat P.U.D., a cărui caracteristică este mixtatea funcțională.

Terenul se învecinează direct cu următoarele terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice (conform Planului Cadastral 1/500 eliberat de O.C.P.I. Bucureşti):

- Nord - Proprietate privată nr. Cad. IE 200983;
- Vest și Sud - Proprietate neidentificată;
- Est - Proprietate publică – Şos. Berceni.



Figură 2 – Vecinătăți cf. O.C.P.I.

Sursa: <http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile / Harta.html> și Extras carte funciară eliberat O.C.P.I.

2.2 CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DE URBANISM AVIZATE/APROBATE

Conform P.U.G. Municipiul București aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/21.12.2000, prelungit prin H.C.G.M.B. nr. 877/12.12.2018 terenul care a generat documentația de urbanism tip P.U.D. se înscrie în unitatea teritorială de referință A2a:

- A - Zona de activități productive
- A2 - Subzona activităților productive și de servicii
- A2a - Subzona unităților predominant industriale



Figură 3 – Încadrare în P.U.G. Municipiu București – U.T.R.

Sursa: P.U.G. Municipiul București

A2a - Subzona unităților predominant industriale

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

A2 - activități productive nepoluante desfășurate în construcții agro-industriale mari, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea agro-industrială care necesită suprafețe mari de teren. Cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane – încărcat / descărcat și manevre. În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care nu generează emisii poluante

Activități industriale productive de diferite profile (agro-industriale, industriale) având în general mărimi mari și mijlocii.

Sunt admise:

- parcaje la sol și multietajate;
- stații de întreținere și reparații auto;
- stații de benzină;

- comerţ, alimentaţie publică şi servicii personale;
- locuinţe de serviciu pentru personalul care asigură permanenţa sau securitatea unităţilor.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- în zonele industriale protejate (Faur - Uzinele Malaxa, Filaret, Depou Grivița, Întreprinderea Bere Grivița, Întreprinderea de Țigarete, Întreprinderea de Panificație 23 August, Antrepozitele și Vama Romtrans etc.) orice intervenții vor respecta prevederile legale și vor obține avizul Ministerului Culturii.
- terenurile accesibile pe cale ferată industrială vor fi rezervate activităților productive și de depozitare care utilizează acest mod de transport pentru materia primă și produse.
- activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani;
- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;
- se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:
 1. birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:
 - a) birouri profesionale sau de afaceri;
 - b) servicii pentru afaceri;
 - c) instituții financiare sau bancare;
 - d) poștă și telecomunicații
 2. activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:
 - a) producție manufacturieră;
 - b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
 - c) activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - d) depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - e) depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.
- se admite depozitare comercială și comerț în suprafață maximă de 3000 mp ADC (1500 mp. suprafață de vânzare) per unitate și/sau amplasament; în cazul abandonării sau conversiei parțiale a profilului actual pot fi realizate, în loc, garaje și parcaje publice supraetajate.
- în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate; în cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic. Se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA
- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 3000 mp. și un front minim la stradă de 50,00 metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive. Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.). În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai

mici decât cele specificate anterior, este necesară relocarea unităților productive respective în termen de 5 ani de la data aprobării prezentului regulament.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Prin P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de:
 - 10,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a;
 - 6,00 metri pe străzile de categoria a III-a.
- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, având o lungime de minim 12.0 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.0 metri pe străzi de categoria a III-a.
- în cazul unor intervenții în cadrul incintelor industriale care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la aliniamente se vor stabili prin documentații PUD cu avizul CTU;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6.00 metri;
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului;
- în cazul unor intervenții în cadrul incintelor industriale care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la limitele parcelelor se vor stabili prin documentații PUD cu avizul CTU.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- pentru a fi construite, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- accesele în parcele, din străzile de categoria I și II se vor asigura dintr-o dubură a căilor principale de circulație;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

- în spaţiul de retragere faţă de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiţia înconjurării acestora cu un gard viu având înălţimea de minimum 1,20 m.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- se vor respecta înălţimi maxime ale clădirilor de 20,0 metri;
- înălţimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăşi distanţa între aliniamente;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălţimea se subordonează normelor specifice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple şi se vor armoniza cu caracterul zonei şi cu vecinătăţile imediate;
- faţadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la acelaşi nivel cu faţada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ţine seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare, în special din cele cu funcţiuni publice;

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la reţelele publice de apă şi canalizare şi se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreţinerea şi funcţionarea instalaţiilor, din parcaje, circulaţii şi platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obţine avizul autorităţii competente care administrează resursele de apă.

ARTICOLUL 13 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulaţie publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localităţii.
- suprafeţele libere din spaţiul de retragere faţă de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporţie de minim 40% formând de preferinţă o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafeţele libere neocupate cu circulaţii, parcaje şi platforme funcţionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;
- se vor prevedea plantaţii înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separaţie faţă de alte subzone şi unităţi teritoriale de referinţă.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălţimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m., şi vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesităţii unei protecţii suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanţă, cu un al doilea gard transparent de 2.50 m înălţime, între cele două garduri fiind plantaţi arbori şi arbuşti;
- porţile de intrare vor fi retrase faţă de aliniament pentru a permite staţionarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulaţia pe drumurile publice;

SECŢIUNEA III: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- P.O.T. maxim = 80%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- C.U.T. volumetric maxim 15 mc / mp. teren

Conform P.U.Z. ZONA SUD A SECTORULUI 4 al Municipiului București, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 957 din 28.07.2018 terenul care a generat documentația de urbanism tip P.U.D. se înscrie în unitatea teritorială de referință:

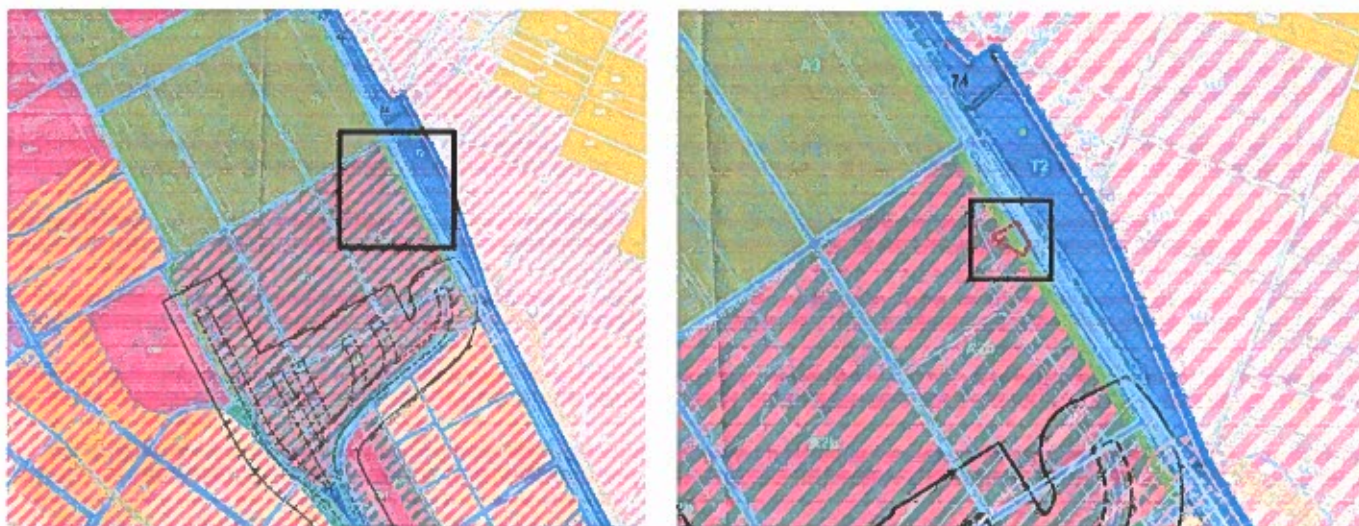
U.T.R. A2b – subzona activităților Industriale și de servicii cf. Certificatului de Urbanism nr. 661 din 23.06.2020.

P.O.T. maxim = 75%

C.U.T. volumetric maxim = 15 mc/mp teren

H. maxim = 20,00 m.

De asemenea acesta menționează supralărgirea Șos. Berceni ce afectază și terenul ce a făcut obiectul actualului P.U.D.



Figură 4 – Încadrare în P.U.Z. ZONA SUD A SECTORULUI 4 al Municipiului București, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 957 din 28.07.2018

Sursa: Site P.M.B. - <http://urbanism.pmb.ro>

Astfel terenul care a generat documentația de urbanism tip P.U.D. se înscrie în unitatea teritorială de referință U.T.R. A2b – Subzona unităților industriale și de servicii

Buna,

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Se admit activități productive nepoluante desfășurate în construcții agro-alimentare mari, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea agro-industrială care necesită suprafețe mari de teren. Cuprind și zone de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane (încărcare / descărcare și manevre). În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care nu generează emisii poluante;
- în subzona A2b se admit:
 - a) activități industriale productive și de servicii, I.M.M.-uri desfășurate în construcții industriale mari și mijlooci, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren;

- b) servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, **servicii comerciale legate de transporturi și depozitare - în suprafață maximă de 3.000,00 mp ADC (1.500,00 mp suprafață de vânzare);**
- în subzona A2b se admit:
 - a) parcaje la sol și multietajate;
 - b) stații de întreținere și reparații auto;
 - c) stații de benzinii;
 - d) **comerț, alimentație publică și servicii personale.**

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- terenurile accesibile pe cale ferată industrială vor fi rezervate activităților productive și de depozitare care utilizează acest mod de transport pentru materia primă și produse;
- se admite depozitarea comercială și comerțul în suprafață maximă de 3.000,00 mp ADC (1.500,00 mp suprafață de vânzare) pentru fiecare unitate și/sau amplasament;
- se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X. I., Art.8, Art.9, Art.10, Art.11, Art.12 din cadrul R.L.U. P.U.Z. Zona de Sud a Sectorului 4, al Municipiului București:
- Art. 8: Pentru zona funcțională A, activitățile funcționale la data aprobării prezentului regulament vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani) de la data aprobării prezentului P.U.Z.)
- Art. 9: Pentru subzonele funcționale A, extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării.
- Art. 10: Pentru subzonele funcționale A, se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:
 - a) birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:
 - birouri profesionale sau de afaceri;
 - servicii pentru afaceri;
 - instituții financiare sau bancare;
 - poștă și telecomunicații;
 - b) activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:
 - producție manufacturieră;
 - birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
 - activități de cercetare-dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - depozite și complexe cu vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - depozite și complexe de vânzări en-detail numai pentru produsele care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.2., Art.2. din cadrul R.L.U. P.U.Z. Zona de Sud a Sectorului 4, al Municipiului București:
- Art. 2: Pentru zona funcțională A, se interzice:
 - a) localizarea activităților poluante și a celor care prezintă risc tehnologic;
 - b) amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește C.M.A.;

- c) amplasarea locuinţelor, cu excepţia locuinţelor de serviciu.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.3., Art.3, Art.5, Art. 6, Art.7, Art.8. din cadrul R.L.U. P.U.Z. Zona de Sud a Sectorului 4, al Municipiului Bucureşti:
- Art. 3: Pentru subzonele funcționale A2 și A3, se recomandă ca parcelele să aibă suprafața minimă de 3.000,00 mp și un front minim la stradă de 50,00 metri. Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.).
- Art. 5: Obținerea unei autorizații de construire directă este condiționată de următoarele:
 - pentru subzonele funcționale A2, parcele cu suprafețe de până la 10.000 mp;
 - terenul să aibă o formă regulată sau rectangulară, sau să permită încadrarea unui dreptunghi față de care se vor raporta toate retragerile construcției.
- Art. 6: În cazul în care terenul are o formă neregulată și nu permite încadrarea unui dreptunghi și are o suprafață mai mare de 1.500 mp se impune elaborarea unei documentații de urbanism de tip PUD.
- Art. 7: În cazul în care nu se respectă simultan condițiile menționate la Capitolul X.3. "Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni)", Art. 5, în funcție de zona funcțională în care se încadrează amplasamentul, se impune elaborarea documentației de urbanism de tip PUD.
- Art. 8: În cadrul tuturor zonelor funcționale A, pentru terenurile cu suprafețe mai mari de 10.000 mp, dosarul pentru obținerea Avizului Arhitectului Șef al Municipiului Bucureşti va trebui să conțină următoarele:
 - Studiu de însorire;
 - Aviz Comisia Tehnică de Circulații;
 - Plan Reglementări Urbanistice;
 - Plan Ilustrare Volumetrică.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, X.4., Art. 1, Art. 2, Art. 4, Art. 10, Art. 11 din cadrul R.L.U. P.U.Z. Zona de Sud a Sectorului 4, al Municipiului Bucureşti:
- Art. 1: Pentru zonele funcționale A, se recomandă respectarea retragerilor menționate în Anexa 2 - Retrageri recomandate de la aliniament în funcție de profilul stradal existent sau propus. În cazul parcelelor care nu au deschidere la o stradă publică (accesul se realizează printr-un drum de servitute), înălțimea maximă permisă și retragerea construcției nu se raportează la profilul drumului din care se realizează accesul.
- Art. 2: Pentru zonele funcționale A, racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea dintre aliniamente, având lungimea de 12,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a și de 6,00 metri pe cele de categoria a III-a.
- Art. 4: Pentru zonele funcționale A, în raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate propuse a fi menținute datorită valorii lor arhitectural urbanistice sau de întrebuințare.
- Art. 10: În zona funcțională A, retragerile minime recomandate de la aliniamente vor respecta următoarele:
 - a) 10,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a;
 - b) 6,00 metri pe străzile de categoria a III-a.
- Art. 11: În subzonele funcționale A2 și A3, față de zonele de locuit din vecinătatea imediată, se impune păstrarea unei retrageri de min. 15,00 m de spații plantate.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, X.5., Art.12 din cadrul R.L.U. P.U.Z. Zona de Sud a Sectorului 4, al Municipiului Bucureşti:
- Art. 12: Pentru zona funcțională A, se vor preciza retragerile clădirilor față de limitele laterale și posterioare, cu următoarele condiționări:
 - a) clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate. În cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidatii, rise tehnologic);
 - b) În toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță de minim 6,00 m, dar nu mai puțin de 1/2 din înălțimea clădirii măsurată la cornișă;
 - c) în toate cazurile retragerea față de limita posterioara a parcelei va fi de minim 6,00 metri;
 - d) în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
 - e) nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, X.6., Art.5 din cadrul R.L.U. P.U.Z. Zona de Sud a Sectorului 4, al Municipiului Bucureşti:
- Art. 5: În zona funcțională A, se recomandă următoarele:
 - (1) distanța între clădiri va fi minim 6,00 m dar nu mai puțin de 1/2 din înălțimea clădirii măsurată la cornișă;
 - (2) distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, X.7., Art.1, Art.3, Art.6, Art.11 din cadrul R.L.U. P.U.Z. Zona de Sud a Sectorului 4, al Municipiului Bucureşti:
- Art. 1: Pentru zonele funcționale A, parcela este considerată construibilă dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate - caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor; în cazul parcelelor cu lățimea accesului carosabil mai mică de 4,00 metri, este obligatorie obținerea avizului I.S.U. al Municipiului Bucureşti.
- Art. 3: Pentru zonele funcționale A, autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație necesită spații de parcare, se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în conformitate cu normele specifice în vigoare aprobate conform legii, pentru care se solicita autorizația de construire. Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate în condițiile art. (1) se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform Anexei la HC.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 Bucureşti;
- Art. 6: Pentru zonele funcționale A, în cazul schimbării funcțiunii unei clădiri existente, numărul minim de locuri de parcare va fi corespunzător noii funcțiuni.
- Art. 11: Pentru zona funcțională A se vor realiza următoarele:
 - accesele pe parcele, din străzile de categoria I-a și a II-a se vor asigura dintr-o dublură (locală) a căilor principale de circulație;
 - asigurarea traseelor pentru transporturi agabaritice și grele.

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

- se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂŢI, X.8., Art.1, Art.2, Art.5, Art.6, Art.7, Art.8, Art.9, Art.10 din cadrul R.L.U. P.U.Z. Zona de Sud a Sectorului 4, al Municipiului Bucureşti:
- Art. 1: Pentru zona funcţională A, staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice.
- Art. 2: Pentru zona funcţională A, locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice şi se dispun în construcţii supra/ subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la fiecare 4 locuri de parcare şi vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 metri înălţime.
- Art. 5: Pentru zona funcţională A, se respectă normele cu privire la asigurarea numărului de parcări necesare pentru orice clădire nouă sau extindere a suprafeţei utile pentru o clădire existentă. În cazul schimbării funcţiunii unei clădiri existente, se va cere un număr de locuri de parcare corespunzător noii funcţiuni.
- Art. 6: Pentru zona funcţională A, autorizarea executării construcţiilor care, prin destinaţie necesită spaţii de parcare, se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în conformitate cu normele specifice în vigoare aprobate conform legii, pentru care se solicită autorizaţia de construire. Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate în condiţiile art. (1) se stabileşte în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei, conform Anexei la H.C.G.M.B. nr. 66/06.06.2006 - norme privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcţii şi amenajări autorizate pe teritoriului Municipiului Bucureşti şi conform Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localităţi urbane (indicativ P 132-93) şi a Normativului pentru proiectarea, execuţia şi exploatarea parcajelor etajate pentru autoturisme (indicativ NP 24-97).
- Art. 7: Pentru zona funcţională A, staţionarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcţii-reparaţii, cât şi în timpul funcţionării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spaţii de circulaţie, încărcare şi întoarcere.
- Art. 8: Pentru zona funcţională A, în spaţiul de retragere faţă de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiţia înconjurării acestora cu un gard viu având înălţimea de minimum 1,20 metri.
- Art. 9: Pentru zona funcţională A, în spaţiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaţilor şi clienţilor.
- Art. 10: Pentru zona funcţională A, staţionarea autovehiculelor pentru adminterea în incintă, se va asigura în afara circulaţiilor publice;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- nu va depăşi înălţimea de $H_{max} = 20,00$ m
- se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂŢI, X.9., Art.7, Art.8 din cadrul R.L.U. P.U.Z. Zona de Sud a Sectorului 4, al Municipiului Bucureşti:
- Art. 7: Pentru zona funcţională A, înălţimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăşi distanţa dintre clădiri.
- Art. 8: Pentru zona funcţională A, în culoarele rezervate liniilor electrice înălţimea se subordonează normelor specifice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂŢI, X.10., Art.13 din cadrul R.L.U. P.U.Z. Zona de Sud a Sectorului 4, al Municipiului Bucureşti:
- Art. 13: Pentru zona funcţională A, se recomandă următoarele:
 - (1) volumele construite vor fi simple şi se vor armoniza cu caracterul zonei şi cu vecinătăţile imediate;
 - (2) faţadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la acelaşi nivel cu faţada principală;

- (3) tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul ca acestea se percep din clădirile mai înalte înconjuratoare, în special din cele cu funcțiuni publice.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, X.11., Art.1, Art.2, Art.3, Art.4, Art.5, Art.6, Art.7, Art.8, Art.9 din cadrul R.L.U. P.U.Z. Zona de Sud a Sectorului 4, al Municipiului București:
 - Art. 1: Pentru zona funcțională A, toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fire optice.
 - Art. 2: Pentru zona funcțională A, data fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții; toate investițiile noi vor avea prevăzute racorduri separate de canalizare (apa uzată menajeră și apa pluvială).
 - Art. 3: Pentru zona funcțională A, orice construcție nouă de locuit și orice funcțiune putând servi pentru muncă, odihnă sau agrement, trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile sau să aibă asigurat necesarul din sursa proprie, cu avizul Direcției de Sănătate Publică București.
 - Art. 4: Pentru zona funcțională A, autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
 - Art. 5: Pentru zona funcțională A, cablurile de alimentare cu energie electrică destinată consumului particular ca și iluminatului public, de asemenea, și rețelele de telecomunicații trebuie introduse în subteran - în caz de imposibilitate tehnică și numai atunci, pot fi dispuse astfel încât să urmărească liniile de cornișă ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbre ale acoperișurilor; bransamentele pe cât posibil trebuie ascunse; în caz de imposibilitate tehnică majoră, ele trebuie plasate la extremitățile fațadelor și vopsite în tonul fațadelor pe care se aplică;
 - Art. 6: Pentru zona funcțională A, se recomandă ca toate conductele de alimentare cu gaze situate în afara imobilelor să fie amplasate în subteran;
 - Art. 7: Pentru zona funcțională A, orice clădire de locuit (locuințe individuale și/sau colective), precum și orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihnă sau recreere, trebuie să fie prevăzute cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere.
 - Art. 8: Pentru zona funcțională A, se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine de retenție pentru a fi utilizate la întreținerea spațiilor plantate. Bazinele aparente se recomandă a fi mascate sau decorate.
 - Art. 9: Pentru zona funcțională A, conform studiilor de specialitate aprobate, se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, X.12., Art.2, Art.3, Art.4, Art.5, Art.6, Art.7, Art.8, Art.17, Art.18, Art.19, Art.20, Art.21, Art.23, Art.24, Art.25 din cadrul R.L.U. P.U.Z. Zona de Sud a Sectorului 4, al Municipiului București:
 - Art. 2: Pentru zona funcțională A2, se prevăd următoarele:
 - a) în baza Legii nr. 24 din 15.01.2007, actualizată la data de 25.03.2012 prin Legea nr. 47/2012 (Art. 18 modificat prin punctul 7 din lege), Art. 18, alin. (5), este interzisă schimbarea destinației terenurilor înregistrate în registrul local al spațiilor verzi.
 - b) prin excepție de la prevederile alin. (5) din Legea nr. 47 din 22.03.2012, este permisă schimbarea destinației spațiilor verzi în vederea realizării unor lucrări de utilitate publică, astfel cum acestea sunt prevăzute

- de Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată, altele decât cele privind construcţiile locuinţelor sociale, obiectivelor sociale de învăţământ, sănătate, protecţie şi asistenţă socială, organizaţiilor neguvernamentale, precum şi administraţiei publice şi autorităţilor judecătoreşti.
- c) prin excepţie de la prevederile alin. (5) din Legea nr. 47 din 22.03.2012, se pot amplasa pe un spaţiu verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc şi odihnă, construcţii pentru expoziţii şi activităţi de comerţ şi alimentaţie publică, grupuri sanitare, spaţii pentru întreţinere, dar numai în baza unei documentaţii de urbanism pentru întreaga suprafaţa de spaţiu verde şi cu obligaţia ca suprafaţa cumulată a acestor obiective să nu depăşească 10% din suprafaţa totală a spaţiului verde.
 - Art. 3: Pentru zona funcţională A2, se prevăd următoarele:
 - a) realizarea unei construcţii noi pe terenuri cu suprafaţa mai mică de 1.000,00 mp va fi condiţionată de amenajarea unui spaţiu verde cu suprafaţa de cel puţin 20% din suprafaţa totală a parcelei afectată proiectului, la nivelul solului, pentru care se va asigura o grosime a solului în aşa fel încât să permit dezvoltarea vegetaţiei de talia arbuştilor sau pomilor mici şi condiţii de drenare a excesului de umiditate (în cazul în care este amenajat peste subsol).
 - b) realizarea unei construcţii noi pe suprafeţe mai mari de 1.000,00 mp va fi condiţionată de amenajarea unui spaţiu verde cu suprafaţa de cel puţin 30% din suprafaţa totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puţin 2/3 va fi la sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetaţiei de talia arbuştilor şi condiţii de drenare a excesului de umiditate.
 - Art. 4: Pentru zona funcţională A, intervenţiile asupra vegetaţiei din zonele de protecţie a monumentelor şi din zonele construite protejate se vor face numai cu avizul serviciilor de specialitate ale Ministerului Culturii şi Identităţii Naţionale.
 - Art. 5: Pentru zona funcţională A, se vor identifica, proteja şi păstra în timpul executării construcţiilor arborii importanţi existenţi având peste 4,00 metri înălţime şi diametrul tulpinii peste 15,00 cm. În cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alţi 10 arbori în perimetrul unor spaţii plantate publice din apropiere.
 - Art. 6: Pentru zona funcţională A2, intervenţia asupra vegetaţiei situată pe domeniul public sau privat se execută conform legislaţiei în vigoare, emise de către Primăria Municipiului Bucureşti prin Direcţia de Mediu.
 - Art. 7: Pentru zona funcţională A2, în baza H.C.G.M.B. privind aprobarea Normelor de protecţie a spaţiilor verzi pe teritoriul Municipiului Bucureşti şi abrogarea H.C.G.M.B. nr. 10/2001, avizele de defrişare se vor emite de către A.L.P.A.B. cu acordul Comisiei de Ecologie şi Protecţia Mediului din cadrul C.G.M.B. şi se vor raporta săptămânal Direcţiei Protecţia Mediului şi Educaţie Ecocivică, în vederea reactualizării arhivei electronice a P.M.B. Se exceptează arborii uscaţi în proporţie de 70-100%, cei dezrădăcinaţi, cei ce prezintă scorburi pe trunchi şi ramuri, coronamente dezechilibrate şi alte semne vizibile de declin biologic avansat, pentru care emiterea avizului de defrişare se face fără acordul comisiei de specialitate din cadrul C.G.M.B.
 - Art. 8: Pentru zona funcţională A, persoanele fizice şi persoanele juridice au următoarele obligaţii cu privire la protecţia şi conservarea spaţiilor verzi:
 - a) să nu arunce niciun fel de deşeuri pe teritoriul spaţiilor verzi;
 - b) să respecte regulile de apărare împotriva incendiilor pe spaţiile verzi;
 - c) să nu producă tăieri neautorizate sau vătămări ale arborilor şi arbuştilor, deteriorări ale aranjamentelor florale şi ale gazonului, distrugerii ale muşuroaielor naturale, cuiburilor de păsări şi adăposturilor de animale, ale construcţiilor şi instalaţiilor utilitare şi ornamentale existente pe spaţiile verzi;
 - d) să nu ocupe cu construcţii provizorii spaţiile verzi;
 - e) să nu ocupe cu construcţii permanente spaţiile verzi;
 - f) să asigure integritatea, refacerea şi îngrijirea spaţiilor verzi aflate în proprietatea lor;

- g) să coopereze cu autorităţile teritoriale ş centrale pentru protecţia mediului, cu autorităţile centrale pentru amenajarea teritoriului şi cu autorităţile administraţiei publice locale la toate lucrările preconizate în spaţiile verzi ş să facă propuneri pentru îmbunătăţirea amenajării acestora;
- h) să nu diminueze suprafeţele spaţiilor verzi.
- Art. 17: Pentru zona funcţională A, în cazul tăierii unui arbore se vor planta în compensare alţi 10 arbori pe terenul propriu, iar în cazul în care nu există această posibilitate, plantarea se va executa pe o suprafaţă de teren indicată de către Administraţia Lacuri Parcuri ş Agreement Bucureşti sau de Primăria Sectorului 4.
- Art. 18: Pentru zona funcţională A, se recomandă ca pentru îmbunătăţirea microclimatului ş pentru protecţia construcţiei să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulaţii pietonale, terase.
- Art. 19: Pentru zona funcţională A2, parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la fiecare 4 maşini ş vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1,20 metri înălţime.
- Art. 20: Pentru zona funcţională A, orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulaţie publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localităţii.
- Art. 21: Pentru zona funcţională A, suprafeţele libere din spaţiul de retragere faţă de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporţie de minim 40% formând, de preferinţă o perdea vegetală pe tot frontul incintei, cu lăţimea de minim 15,00 metri.
- Art. 23: Pentru zona funcţională A, se impune ca în interiorul zonelor industriale mari organizarea să permită crearea unui spaţiu verde compact de tip scuar de minim 15% din suprafaţa zonei respective.
- Art. 24: Pentru zona funcţională A, suprafeţele libere neocupate cu circulaţii, parcaje ş platforme funcţionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200,00 mp.
- Art. 25: Pentru zona funcţională A2, se vor prevedea plantaţii înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separaţie faţă de alte subzone ş unităţi teritoriale de referinţă.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

▪ se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂŢI, punctul X.13., Art.7 din cadrul R.L.U. P.U.Z. Zona de Sud a Sectorului 4, al Municipiului Bucureşti:

- Art. 7: Pentru zona funcţională A, se vor recomanda următoarele:
 - (1) împrejuririle spre stradă vor fi transparente, cu înălţimi de minim 2,00 metri din care un soclu de 0,60 metri, ş vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesităţii unei protecţii suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,50 metri distanţă, cu un al doilea gard transparent de 2,50 metri înălţime, între cele două garduri fiind plantaţi arbori ş arbuşti;
 - (2) porţile de intrare vor fi retrase faţă de aliniament pentru a permite staţionarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulaţia pe drumurile publice.

SECŢIUNEA III: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim = 75%.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. VOLUMETRIC maxim = 15 mc./mp. teren. Pentru H maxim = 20,00 m;

- posibilităţi de depăşire a C.U.T. sunt următoarele:

- proprietarii parcelelor, din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, beneficiază de un spor al suprafeţei desfăşurate admise egal cu o suprafaţa de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer

este făcut pe baza unui act notarial și fără despăgubiri din partea primăriei. Actul notarial va conține acordul proprietarului care transfera terenul propus prin P.U.Z. în domeniul public fără a cere despăgubiri, cu condiția aprobării unui spor de depășire a suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața transferată în domeniul public.

- calculul C.U.T. se realizează astfel:

- a) C.U.T. în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața desfășurată construită și suprafața parcelei, conform definiției din anexa 1;
- b) în cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, C.U.T. se calculează având la baza suprafața terenului înainte de a fi făcut transferul către domeniul public.
 - se vor respecta prevederile specificate la capitolul X GENERALITĂȚI, punctul X.13., Art.7.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1 CARACTERISTICI GENERALE

Terenul care a generat documentația de urbanism este situat în intravilanul Municipiului București, adiacent Șos. Berceni 104 D, Sector 4, în zona de sud a sectorului, în zona sudică a cartierului Berceni. Zonă studiată are caracter mixt, de servicii, birouri, și comerț, industrială și de depozitare, și o parte destinată locuirii. Aceasta prezintă o densitate redusă a construcțiilor și regim de înălțime de P+4E, dar și a celor de P+8-10E.

Imobilul este amplasat într-o zonă destinată preponderent activităților industriale, a depozitării, serviciilor sau a funcțiunilor complementare acestora cu înălțimi mici și medii (P înalt - P+4E). Vis-a-vis de terenul studiat este dezvoltată și în dezvoltare o zonă mixtă, destinată majoritar funcțiunii de locuire de tip colectiv cu dotări aferente acesteia comerț, servicii cu înălțimi crescute, de P+8-10E. Frontul Șoselei Berceni este dezvoltată cu funcțiuni mixte, din acesta face parte și terenul care a generat P.U.D., a cărui caracteristică este mixitatea funcțională.

Terenul se învecinează direct cu următoarele terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice (conform Planului Cadastral 1/500 eliberat de O.C.P.I. București:

- Nord - Proprietate privată nr. Cad. IE 200983;
- Vest și Sud - Proprietate neidentificată;
- Est - Proprietate publică – Șos. Berceni.

Terenul care a generat documentația de urbanism constituie proprietate privată a persoanei juridice S.C. EURALL TRADING S.R.L. și este situat în intravilanul Municipiului București, Șos. Berceni, nr. 104 D, Sector 4, conform Contractului de Vânzare Cumpărare autentificat sub nr. 957/28.07.2016 la U.N.N.P., S.P.N. "Tatomir Gheorghe și Lacranjan Mihail-Marius" de către N.P. Tatomir Gheorghe. Conform Extrasului de Carte Funciară eliberat la cererea nr. 62631 din 07.09.2018 de O.C.P.I. București, Sector 4, imobilul este înscris în CF cu nr. 202336 sub numărul cadastral 202336 fiind liber de sarcini, cu categoria de folosință de curți construcții.

Terenul are în prezent o suprafața de 1.379,00 mp din măsurători. Terenul este liber de construcții.

Imobilul este situat în afara siturilor arheologice și nu se află înscris în zona de protecție a monumentelor cuprinse în Lista Monumentelor Istorice a Municipiului București actualizată prin Ordinul Ministrului Culturii nr. 2828/2015.

Se propune construirea unui clădiri cu funcțiuni mixte – birouri, comerț, servicii și locuințe de serviciu, S+P+4E.

3.2 ACCESIBILITATE

În prezent terenul este accesibil direct din o circulaţie publică, şi anume din Şos. Berceni.

Accesibilitatea zonei la transportul public se realizează prin atât prin traseele de transport public suprateran din proximitate prin ruta de autobuz 125 (ce asigură legătura în cadrul acestei zone a cartierului Berceni – Vulcan Berceni – Şos. Berceni – Şoseaua de Centură a Municipiului Bucureşti), prin traseul autobuzului preorăşenesc 418 (ce asigură legătura între zona tineretului, zona Berceni şi comuna Berceni), ce au staţie la I.M.G.B. Poata 2, amplasată la aproximativ 50 m de terenul studiat. De asemenea, este de menţionat accesibilitatea crescută generată de proximitatea faţă de staţia existentă de metrou Berceni, amplasată vis-a-vis de obiectivul studiat.

3.3 PARAMETRII SEISMICI

Din punct de vedere seismic, amplasamentul studiat se încadrează, conform SR 11 100/1-93, în zona de intensitate grad 8 pe scara MSK, cu perioada medie de revenire de minimum 50 de ani.

Potrivit prevederilor de proiectare antiseismică stabilite prin normativul P100-1/2006, pentru perimetrul care face obiectul prezentului studiu se cunosc parametri: $T_c = 1,60$ s, $ag = 0,19E$ g.

3.4 ECHIPARE EDILITARĂ

Zona studiată este deservită de toată gama de reţele tehnico-edilitare necesare şi la capacităţile necesare bunei deserviri a zonei.

▪ Alimentarea cu apă

În prezent, în zona învecinată există o conductă conductă de distribuţie de apă, pe Şos. Berceni.

▪ Canalizare

În prezent, în zona învecinată există o conductă conductă de evacuare a apelor menajere, pe Şos. Berceni. Acesta asigură preluarea apelor uzate şi meteorice din zonă.

▪ Energie electrică

Zona este echipată cu reţele electrice de joasă şi medie tensiune, pe Şos. Berceni.

▪ Gaze naturale

În zona învecinată există o conductă de distribuţie gaze naturale de redusă presiune, pe Şos. Berceni.

4. REGLEMENTĂRI URBANISTICE

4.1 TEMA PROGRAM

Prin tema program se solicită edificarea unui imobil cu funcţiune mixtă – birouri, servicii, locuire.

4.2 UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE:

- Birouri,
- Servicii şi comerţ
- Depozitare
- Locuinţe de serviciu
- Dotări conexe funcţiunilor admise

4.3 AMPLASAREA ŞI CONFORMAREA CONSTRUCŢIILOR

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

- construcţia va respecta retragerile cf. Planşei 03.01. Reglementări Urbanistice – Zonificare Funcţională;
- retragerile sau ieşirile la nivel de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu condiţia să se înscrie în tipologia şi gabaritele construcţiilor existente pe strada respective, în condiţiile păstrării unei distanţe de minim 4,50 metri faţă de nivelul terenului şi avizării documentaţiei de către Direcţia Generală Arhitect Şef a Primăriei Sectorului 4;
- balcoanele sau bovindou-urile pot depăşi cu maxim 0,90 metri alinierea spre stradă;
- cornişele pot ieşi din alinierea străzii cu maxim 1/10 din lărgimea străzii şi fără a depăşi 1,20 metri adâncime.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- construcţia va respecta retragerile cf. Planşei 03.01. Reglementări Urbanistice – Zonificare Funcţională;

CIRCULAŢII ŞI ACCESE

- parcela este considerată construibilă dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri lăţime dintr-o circulaţie publică;
- accesul pe parcelă se va realiza direct din circulaţia carosabilă locală aferentă Şoselei Berceni propusă a fi lărgită;
- Sos. Berceni este reglementată a avea un profil transversal de 41,50 m (în faza a doua de dezvoltare sau dezvoltare finală a prospectului străzii) – conform aviz S.P.U. nr. 940N/21.11.2018; Pentru dezvoltarea circulaţiei se va rezerva zona în care se estimează a se lărgi circulaţia prin constituirea unei interdicţii de construire, pe o fâşie de teren de lăţimi variabile, între 21,5-30 m, rezultând o suprafaţă nonaedificandi de 934,00 mp.
- Lărgirea prospectului circulaţiei se va realiza pomind de la zona de acces a metroului conform propunerii de dezvoltare prezentat în cadrul avizului S.P.U. nr. 940N/21.11.2018.
- se va asigura accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- se va asigura accesul persoanelor cu dizabilităţi prin rampe de acces, la parterul tuturor clădirilor având funcţiunea de locuinţe colective, iar pentru clădirile cu funcţiuni de interes public, accesul la etajele superioare va respecta legislaţia în vigoare.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staţionarea autovehiculelor se admite în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice;
- se va asigura numărul necesar de locuri de parcare în funcţie de destinaţia, funcţiunile şi de capacitatea construcţiei conform R.G.U. – Anexa 04 şi a H.C.G.M.B. 66/2006 cu privire la locurile de parcare;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor (minim 4,00 m lăţime şi 4,50m înălţime); distanţa dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăşi 30,00 metri;
- spaţiile pentru gararea şi parcare autovehiculelor organizate pe domeniul public, se vor amplasa la o distanţă de min. 10,00 metri faţă de ferestrele locuinţelor;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj comun multietajat; aceste parcaje vor fi situate la distanţa de maxim 250,00 metri.

ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- regimul maxim de înălţime a noii construcţii va fi de S+P+4E;
- înălţimea maximă a construcţiei va fi de 20,00 m;
- se permite realizarea de subsoluri sau de demisol în cazul în care se constată că este necesar.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirea propusă se va integra în caracterul general al zonei și se va armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea oricăror clădiri.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- clădirea propusă va fi racordată la rețelele tehnico-edilitare publice necesare unei bune funcționări;
 - la realizarea proiectului de împrejmuire este obligatorie asigurarea condițiilor de montare a firidelor de branșare utilități, în nișe de protecție (firide încastate), amplasate la limita de proprietate a consumatorului, cu acces din afara proprietății;
 - toate extinderile de rețele edilitare care deserveșc zona studiată se vor face prin contribuția beneficiarilor investiției conform HG 525/1996 art. 13 cu adăugirile ulterioare;
 - se vor respecta recomandările, specificațiile, restricțiile și observațiile transmise prin avizele obținute de la administratorii rețelelor edilitare din cadrul zonei;
 - beneficiarii vor fi obligați să solicite avize de la regiile deținătoare de utilități și să respecte condițiile impuse de acestea pentru realizarea proiectelor tehnice de specialitate.
 - se vor respecta Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
 - având în vedere, Ordinul nr. 119 din 4.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, se reglementează ca depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere să se asigure în incinta terenului, astfel încât să se poată realiza un acces din exterior facil al personalului companiei de salubritate, cât și din interior, pentru accesul facil al proprietarilor.
- **Alimentarea cu apă.** Se propune alimentarea noii clădiri prin branșament individual la conducta de distribuție de apă (rețea existentă pe Bd. Berceni).
 - **Canalizare.** Se propune racordarea noii clădiri la rețeaua de canaliare (rețea existentă în apropiere). Soluția de racordare a canalizării se va definitiva la fazele ulterioare de proiectare conform unui proiect de specialitate avizat APANOVA.
 - **Energie electrică.** Se propune racordarea obiectivului propus la rețeaua de joasă tensiune existentă în apropiere, prin realizarea unui branșament propriu cu contorizare.
 - **Gaze naturale.** Se propune racordarea obiectivului propus la rețeaua de redusă presiune existentă în apropiere, prin realizarea unui branșament individual spre obiectivul propus.
 - **Telecomunicații.** Racordarea la rețeaua de telecomunicații se va realiza conform avizului Telekom. Pentru a mari performanțele este necesară înlocuirea treptată a rețelei casnice cu fibre optice de mare capacitate.

SPAȚII LIBERE SI SPAȚII PLANTATE

- realizarea unei construcții noi pe terenuri cu suprafața mai mică de 1.000,00 mp va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 20% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, la nivelul solului, pentru care se va asigura o grosime a solului în așa fel încât să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor sau pomilor mici și condiții de drenare a excesului de umiditate (în cazul în care este amenajat peste subsol).
- propunerea nu va avea impact negativ asupra condițiilor de mediu, iar soluția propusă va aduce un plus de confort și o calitate mai ridicată a mediului urban, precum și a imaginii urbane;
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100,00 mp;
- spațiile neconstruite se vor amenaja astfel încât să asigure un confort ridicat al spațiului.

ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălţimea de maxim 2,00 m din care un soclu opac de 0,60 m şi o partea superioară realizată din fier forjat sau plasă metalică şi vor fi dublate de gard viu;
- spre trotuare şi circulaţii pietonale, nu sunt obligatorii garduri, dar se poate propune marcarea apartenenţei spaţiului prin diferite de pavaie, borduri, garduri vii, terase etc.
- spaţiile comerciale şi alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii şi pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.
- gardurile spre limitele separative laterale şi posterioare ale parcelelor vor fi opace cu înălţimi de maxim 2,50 m;
- la realizarea proiectului de împrejmuire este obligatorie asigurarea condiţiilor de montare a firidelor de branşare utilităţi, în nişe de protecţie (firide încastate), amplasate la limita de proprietate a consumatorului, cu acces din afara proprietăţii.

4.4 POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- P.O.T. maxim admis cf. P.U.Z. pentru UTR A2b = 75,00 %.
- P.O.T. maxim propus = 60%

COEFICIENT MAXIM DE UTILITARE A TERENULUI (C.U.T.)

- C.U.T. volumetric maxim admis cf. P.U.Z. pentru UTR A2b = 15 mc/mp. teren.
- proprietarii parcelelor, din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, beneficiază de un spor al suprafeţei desfăşurate admise egal cu o suprafaţa de teren transferată spre domeniul public atunci când acest tranfer este făcut pe baza unui act notarial şi fără despăgubiri din partea primăriei. Actul notarial va conţine acordul proprietarului care transfera terenul propus prin P.U.Z. în domeniul public fără a cere despăgubiri, cu condiţia aprobării unui spor de depăşire a suprafeţei desfăşurate admise egal cu o dată suprafaţa transferată în domeniul public.
- C.U.T. volumetric maxim propus = 12 mc/mp. teren.

5. CONCLUZII

Obiectivul propus prin actuala documentaţia de urbanism de tip P.U.D. ce are ca obiectiv edificarea unui imobil cu funcţiune mixtă – birouri, comerţ, servicii şi locuinţe de serviciu se va realiza în acord cu tendinţele actuale de dezvoltare a zonei şi se va integra din punct de vedere funcţional, arhitectural şi estetic cu caracterul actual al zonei şi cu fondul construit existent, însă cu respectarea prevederilor P.U.Z. Zona de Sud a Sectorului 4 al Municipiului Bucureşti, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 957 din 28.07.2018.

