



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:
**CONSOLIDARE, EXTINDERE ȘI SUPRAETAJARE IMOBIL EXISTENT
REZULTÂND O LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E,**
pe un teren în suprafață de 150 mp (din acte) și 147 mp (măsurată),
privind imobilul situat pe intr. BERCENI nr. 1, Sectorul 4, Municipiul București

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4;

Văzând Referatul de aprobare al Primarului Sectorului 4 înregistrat cu nr. P.17.1.1/161/18.08.2023, Raportul de specialitate al Arhitectului-Șef înregistrat cu nr. P.17.1.1/162/18.08.2023 și Raportul informării și consultării publicului înregistrat cu nr. P.17.1.1/160/18.08.2023;

Văzând Avizul Arhitectului-Șef cu Nr. 18 din 18.08.2023;

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;

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: „**CONSOLIDARE, EXTINDERE ȘI SUPRAETAJARE IMOBIL EXISTENT REZULTÂND O LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E**”, privind imobilul situat pe intrarea BERCENI nr. 1, Sectorul 4, Municipiul București.



Art. 2. Terenul care face obiectul documentației de urbanism este proprietate particulară, în suprafață de **150 mp (din acte) și 147 mp (măsurată)**, având numărul cadastral **212245**.

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.

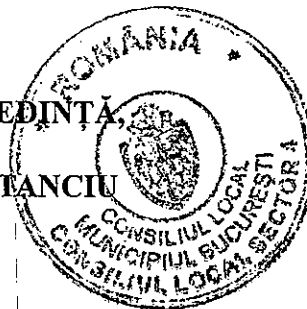
Art. 5. (1) Primarul Sectorului 4 și Direcția Generală de Urbanism și Amenajarea Teritoriului vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri, conform competențelor legale.

(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 30.08.2023

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Robert-Alexandru STANCIU



Contrasemnează

**Conform Codului administrativ
Secretarul General al Sectorului 4
Diana Anca ARTENE**

Nr. 211/30.08.2023



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

Ca urmare a cererii adresate de [REDACTED]

înregistrată la Primăria Sectorului 4 sub nr. **31812 din 09.05.2023**,

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 (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 prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București (H.C.G.M.B.) Nr. 877/12.12.2018 și cu prevederile **Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.)** aferent **Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) "Zona de Sud a Sectorului 4"** al Municipiului București aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București (H.C.G.M.B.) Nr. 443/26.07.2018, se emite următorul:

A V I Z

Nr. **18** din **18.08** 2023

privind Planul urbanistic de detaliu privind pentru: **consolidare, extindere și supraetajare imobil existent rezultând o locuință individuală cu regim de înălțime P+2E**, generat de imobilul din intr. **Berceni nr. 1, Sectorul 4, Municipiul București**.

Inițiator/Beneficiar P.U.D.: [REDACTED]
Proiectant/Elaborator documentație: [REDACTED]
Specialist cu drept de semnătură: [REDACTED]
Amplasare, delimitare, suprafață teren studiat prin P.U.D.: **150 mp (din acte) și 147 mp (măsurată)**;
Număr cadastral imobil: **212245**;

Prevederi R.L.U. aferent P.U.Z. - "Zona de Sud a Sectorului 4" al Municipiului București aprobat anterior:
Conform prevederilor Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) aferent Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) „Zona de Sud a Sectorului 4”, imobilul se încadrează în:

- U.T.R.: zona L, subzona L1a;
- Regim de construire: **continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat)**;
- Funcțiuni predominante: **locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, dezvoltate în timp prin refaceri succesive, acestea prezentând o diversitate de situații din punctul de vedere al calității și al viabilității**;
- H max = înălțimea maximă a clădirilor va fi **P+2+M niveluri (H max = 11,00 metri)**;
- P.O.T. maxim = **45%**;
- C.U.T. maxim pentru înălțimi P+2 = **1,3 mp. ADC/mp. teren**;
- Retrageri:
 - **Retragerea minimă față de aliniament = 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**;

- Retrageri minime față de limitele laterale = clădirile construite în regim cuplat se vor amplasa pe limita de proprietate atunci când se cuplează cu o clădire posibil de realizat pe parcela alăturată sau se alipesc de calcanul unei clădiri alăturate protejate sau în stare bună;
- Retrageri minime față de limitele posterioare = în cazul loturilor puțin adânci se acceptă cuplarea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea acestui calcan, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje.

Prevederi P.U.D. propuse:

- Funcțiune propusă: **locuință individuală;**
- Regim de înălțime propus: **P+2E;**
- H max propus = **11 m;**
- P.O.T. propus = **45 %;**
- C.U.T. propus pentru P+2E = **1,3;**
- Edificabil maximal propus, conform planului anexat și vizat spre neschimbare:
 - Retragerea minimă față de aliniament = **parțial aliniat cu construcția de la nr. 3 din Intr. Berceni și parțial amplasat pe aliniament, respectiv până la nivelul doi construcția se va amplasa pe aliniament, urmând ca nivelul doi al construcției să fie retras cu 1,5m față de aliniament;**
 - Retragerea față de limita laterală-stânga (privind din intr. Berceni) = **4,5 m din planul fațadei;**
 - Retragerea față de limita laterală-dreapta (privind din intr. Berceni) = **parțial alipită calcanului existent la nr. 3 din intr. Berceni, pentru un regim de înălțime de maxim P+1E, urmând ca etajul al doilea să fie retras la 2m față de limita calcanului existent și parțial retrasă cu 4,5 m față de limita de proprietate;**
 - Retragerea minimă față de limita posterioară = **se va amplasa pe limita de proprietate alipindu-se calcanului existent la nr. 191 din șos. Berceni.**
- Circulații și accesuri: Parcarea și gararea autovehiculelor se va realiza conform Anexei la 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 teritoriului Municipiului București. Accesul în incintă se va realiza din **intr. Berceni**, conform planului anexat și vizat spre neschimbare.
- Echipe 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.**

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Urbanism din data de **14.06.2023**, se **avizează favorabil** Planul Urbanistic de Detaliu, cu următoarele condiții: **construcția se va încadra în reglementările aprobate prin Planul Urbanistic de Detaliu.**

Prezentul aviz 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.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D.

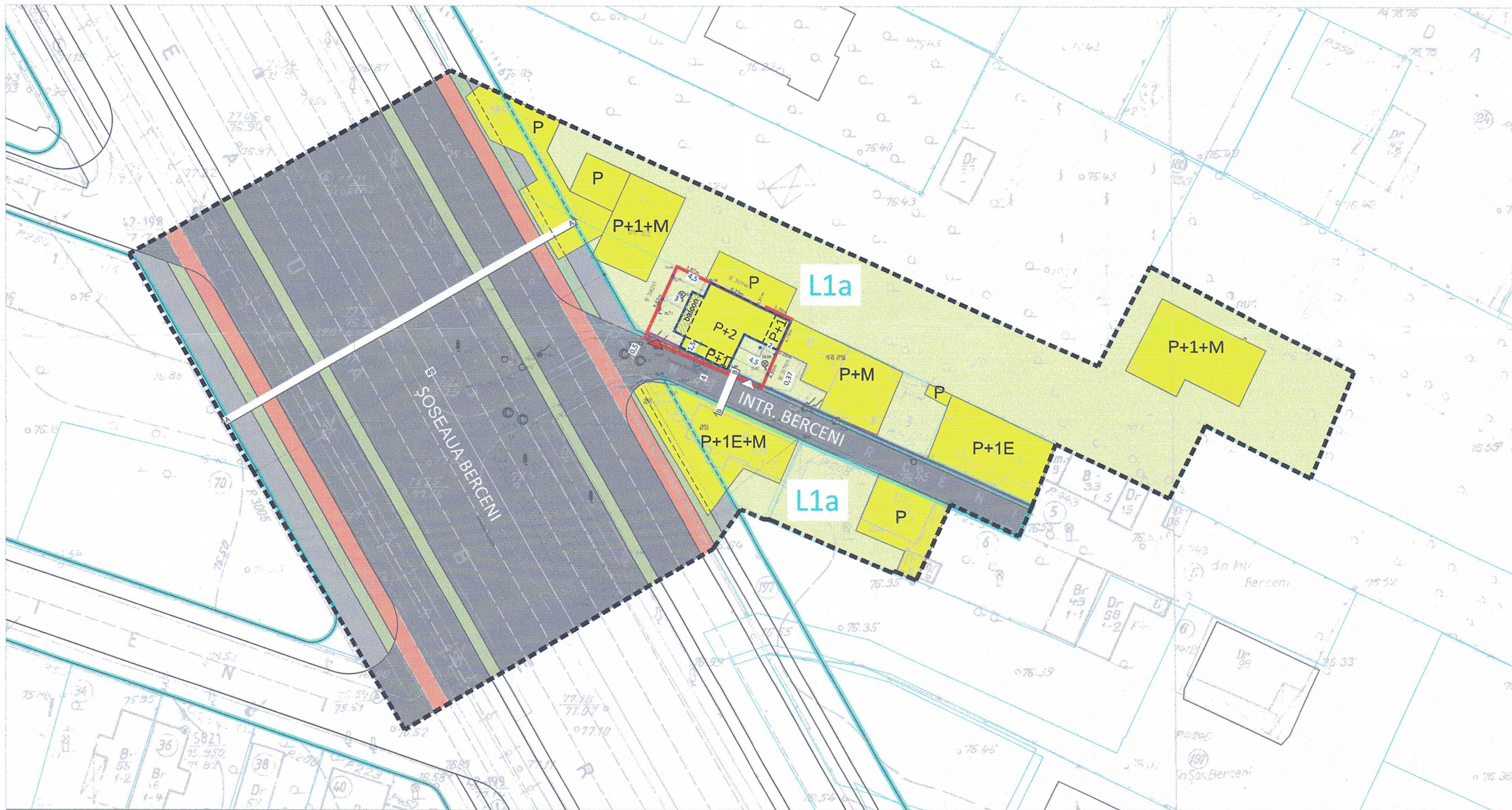
Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1857/67052 din 28.11.2022, emis de Sectorul 4 al Municipiului București.

[Redacted Signature]

DARDAKI Talia

Cons. [Redacted]



LEGENDĂ

LIMITE

- Limite de proprietate
- Limita zonei studiate
- Limita terenurilor care au generat P.U.Z.
- Limita UTR-urilor conform PUZ Zona de Sud Sector 4

CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORT

- Circulații carosabile publice
- Circulații pietonale publice
- Marcaje rutiere
- Spațiu verde
- Piste biciclete

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- Locuire individuală și colectivă / construcții

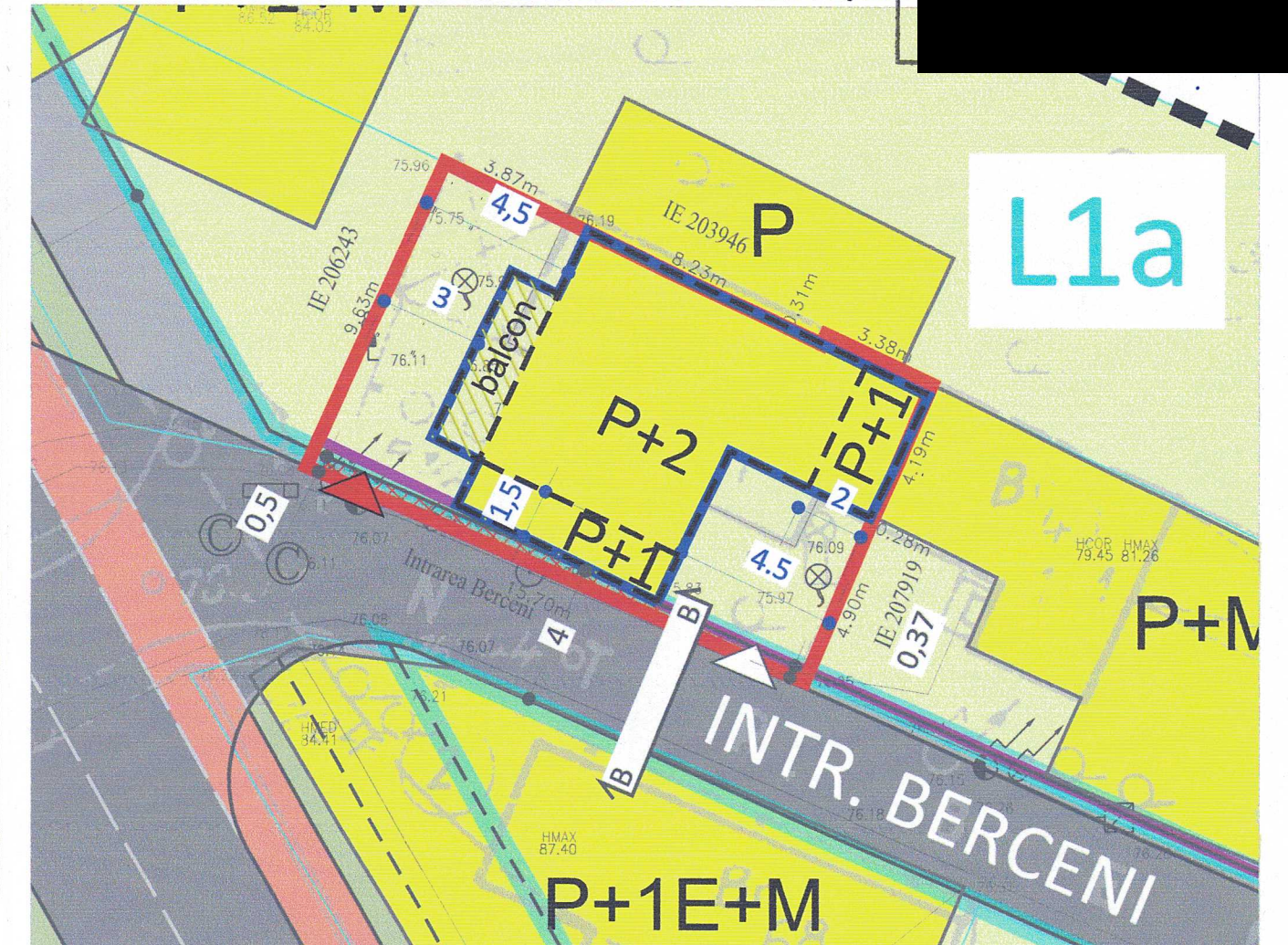
REGLEMENTĂRI DETALIAE PRIN PREZENTUL P.U.D.

- Edificabil propus
- Aliniere propusă
- ▲▲ Acces carosabil / pietonal
- Suprafață de teren rezervată pentru modernizarea Intării Berceni

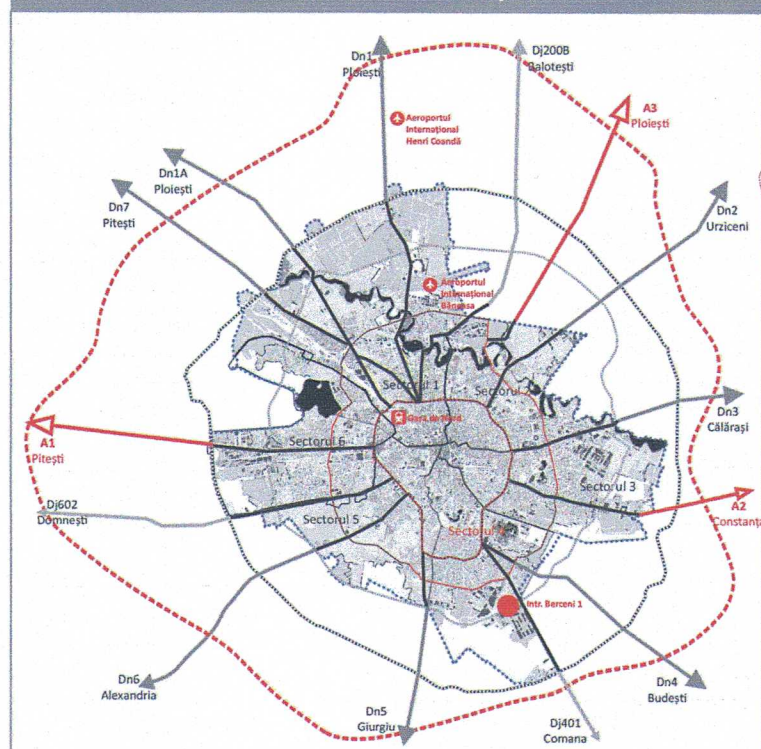
REGLEMENTĂRI ORIENTATIVE

- Imobil propus cu limită orientativă
- balcon

REGLEMENTĂRI DETALIAE PRIN PREZENTUL P.U.D. - scara 1/200



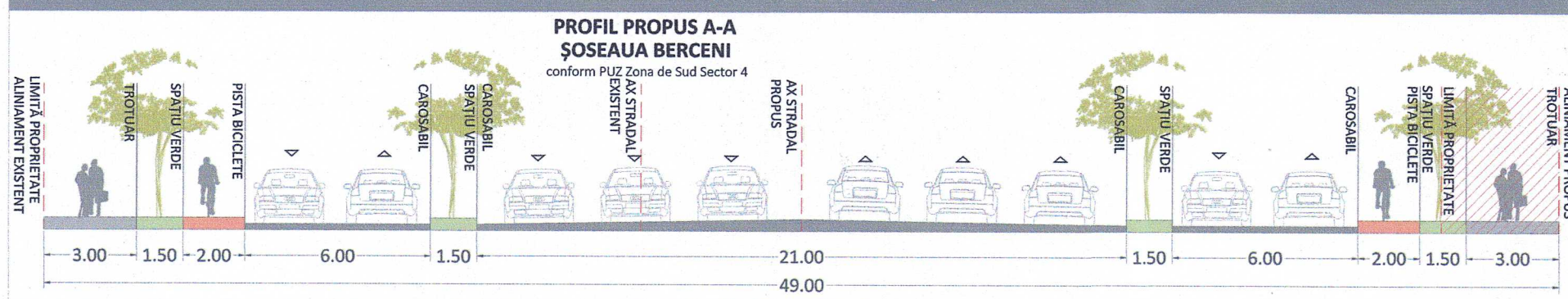
ÎNCADRAREA ÎN MUN. BUCUREȘTI



BILANȚ TERITORIAL EXISTENT - PROPUS

	BILANȚ TERITORIAL							
	SITUAȚIE EXISTENTĂ	REGLEMENTAT CONFORM P.U.G.		REGLEMENTAT CONFORM P.U.Z. ZONA DE SUD A SECTORULUI 4 aprobat prin HCGMB 443/2018		REGLEMENTĂRI DETALIAE PRIN PREZENTUL P.U.D.		
		L1a	L1a	L1a	L1a	L1a	L1a	
P.O.T. max.	6.74%	60%	45%	45%	45%	45%	45%	
C.U.T. max.	0.37	1.2	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3	
Rh. max.	P	P+1	P+2+M	P+2+M	P+2	P+2	P+2	
H max. (m)	7 m	7 m	11 m pentru P+2	11 m pentru P+2	11 m	11 m	11 m	
Funcțiune	Teren ocupat cu construcții	Locuințe individuale pe loturi subdimensionate cu/ sau fără rețele edilitare	Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție	15 m pentru P+2+3Er / 17 m pentru P+2+M	Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție	Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție	Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție	
Suprafață maximă supratrană construită la sol	54.00	36.73%	88.20	60.00%	66.15	45.00%	66.15	45.00%
Suprafață minimă spații verzi pe sol natural (mp)			58.80	40.00%	29.40	20.00%	29.40	20.00%
Suprafață minimă circulații pietonale, carosabile, spații amenajate (mp)	X	X			44.85	30.51%	44.85	30.51%
Suprafață afectată de circulații propuse prin PUZ Zona de Sud Sector 4			X	X	6.60	4.49%	6.60	4.49%
Suprafață neamenajată	93.00	63.27%			X	X	X	X
Suprafață teren / U.T.R. (mp)	147.00	100.00%	147.00	100.00%	147.00	100.00%	147.00	100.00%

PROFIL TRANSVERSALE CONFORM PUZ ZONA DE SUD SECTOR 4 - aprobat prin HCGMB 443/2018



INVENTAR DE COORDONATE

Nr. Crt.	Intr. Berceni nr. 1 NC 212245	
	X	Y
1	590758.88	320343.58
2	590756.96	320339.07
3	590742.54	320345.27
4	590746.55	320354.03
5	590750.04	320352.37
6	590757.47	320348.83
7	590757.60	320349.11
8	590760.67	320347.68
9	590758.99	320343.84
	Suprafata mp	147.00

SPECIFICAȚIE			DENUMIRE PROIECT: CONSOLIDARE, EXTINDERE ȘI SUPRAETAJARE IMOBIL EXISTENT, REZULTÂND ÎN LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2			NR. PROIECT: U01/2022		
ȘEF PROIECT			AMPLASAMENT: INTRAREA BERCENI NR. 1, NC 212245, SECTOR 4, MUNICIPIUL BUCUREȘTI			FAZA: PUD		
PROIECTAT			BENEFICIAR:			NR. PLANȘĂ: U.04.		
PROIECTAT			SEMNĂTURĂ			SCARA: 1/500		
						DENUMIRE PLANȘĂ: REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ		
						DATA: August 2023		