ANUNT DE INTENTIE

privind elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu

“PUD – CONSTRUIRE IMOBIL P+1E CU FUNCȚIUNE MIXTĂ:

SPAȚIU COMERCIAL LA PARTER ȘI LOCUINȚĂ LA ETAJUL SUPERIOR,

AMENAJARE INCINTA, ÎMPREJMUIRE TEREN,

BRANȘARE ȘI RACORDARE LA UTILITĂȚILE EXISTENTE ÎN ZONĂ

ȘOS. BERCENI NR. 40, SECTOR 4 NR. CADASTRAL 244411”

INIȚIATOR:

[redacted]

ELABORATOR:

S.C. SDH ARCHITECTURE S.R.L.

OBIECTIVE ȘI ARGUMENTE:

Prin prezentul **PLAN URBANISTIC DE DETALIU** se propune construire imobil P+1E cu funcțiune mixtă: spațiu comercial la parter și locuință la etajul superior, alei, trotuare și platforme betonate, împrejmuire teren pe terenul din Șos. Berceni nr. 40, număr cadastral IE 244411. Aceasta are legătură directă cu drumul Jilavei, cât și cu sos. Berceni printr-un drum local.

Parcela vizată are o suprafaţă de 297,0 mp cf. măsurătorilor.

Terenul vizat se înscrie, conform Planului Urbanistic General în unitatea teritorială de referinţă L1a-subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2E+M niveluri, situate în afara perimetrelor de protecție cu regim de construire continuu sau discontinuu; P.O.T. maxim = 45%; C.U.T. maxim pentru înălțimi P+1E = 0,9.

Înălțimea maximă a construcției = 6 metri.

P.O.T. propus 45%;

CUT propus = 0,9 mp ADC/mp.teren
RH propus = P+1E (H maxim = 6,0m la cornisa)

Observațiile și propunerile pot fi transmise în termen de 15 zile prin poștă pe adresa Bd. Metalurgiei nr. 12-18, Grand Arena, Etj. 1, Sector 4, București

Telefon: 021.3359230/ 021.3359236/ 021.3359238, email: contact@ps4.ro

Primăriei Sectorului 4, prin Biroul Documentații de Urbanism

Adresa: Bd. Metalurgiei nr.12-18, Grand Arena, etj. 1, sector 4, Buc[redacted]

Intocmit, SDH Architecture SRL urb. [redacted]

ferent imobilului situat in Sos. Berceni, nr.40, sector 4, Bucuresti.

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ
- ȘOS. BERCENI NR. 40
SECTOR 4, nr. cad. 244411 -

Scop: Construire imobil P+1E cu funcțiune mixtă: spațiu comercial la parter și locuire la etajul superior, amenajare incintă, împrejmuire teren, branșare și racordare la utilitățile existente în zonă.

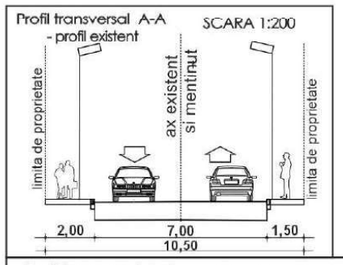
LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA P.U.D.
- LIMITA PROPRIETATE
- ZONA MIXTA - locuire/ comert/ servicii
- SPAȚIU VERDE AFERENT CIRCULAȚIILOR
- CIRCULAȚII CAROSABILE MAJORE
- CIRCULAȚII PIETONALE

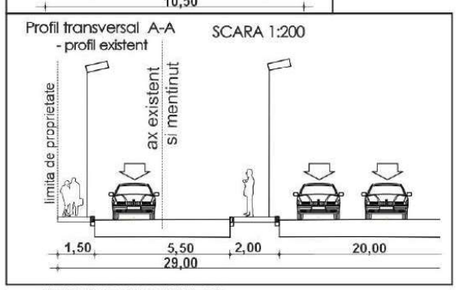
PROPUNERI REGLEMENTARI

- EDIFICABIL PROPUS - locuinta cu comert la parter
- ALINIEREA CLADIRILOR
- ACCES AUTO IN INCINTA
- ACCES PIETONAL
- RETEA ELCEN
- ZONA DE PROTECTIE ELCEN
- BALCON

Profil transversal A-A - profil existent SCARA 1:200



Profil transversal A-A - profil existent SCARA 1:200

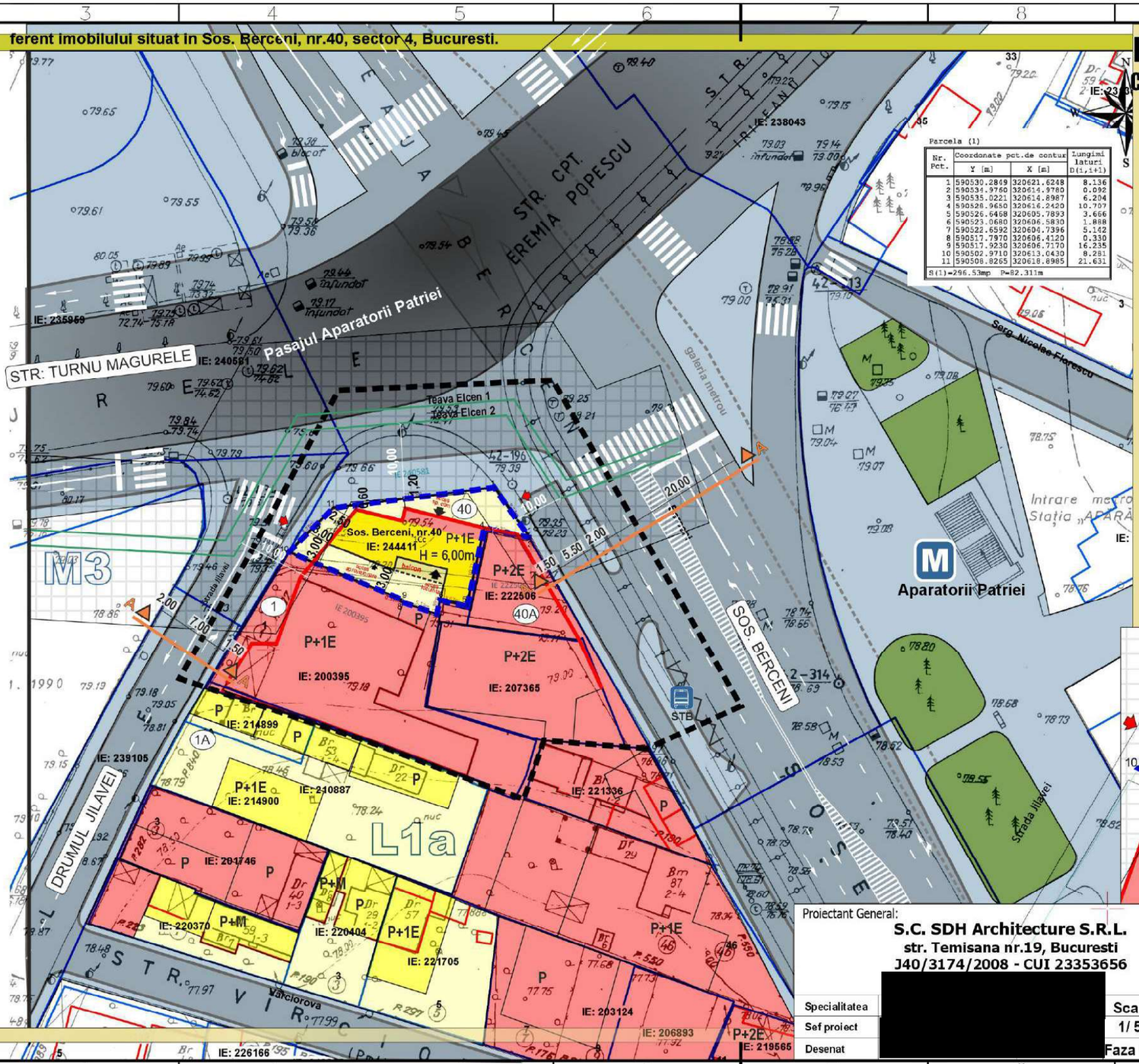


INDICATORI URBANISTICI

conf. P.U.D.

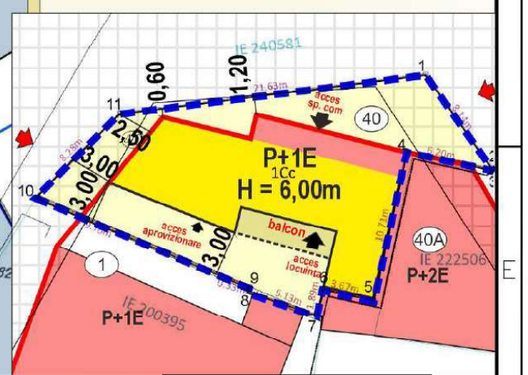
POT propus maxim 45,00 (reglementat prin PUZ - 45%)
CUT propus maxim 0,9 (reglementat prin PUZ - 0,9)
RH P+1E
H la cornisa 6,00m
4 locuri de parcare la sol în incintă
in cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proportional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC

Criteriu	cf. P.U.Z. Zona de Sud a S.4	Existent	Propus
Zona/ Subzona/ UTR	L1a	L1a	L1a
S teren	–	297,0mp - 100%	297,0mp - 100%
S construita maxima	–	–	133,65 - 45,00%
S desfasurata maxima	–	–	267,30
P.O.T. maxim	45,0%	–	45,00%
C.U.T. maxim	0,9 pt Rh= P+1 1,3 pt Rh= P+2	–	0,90
H maxim (nivel si m)	7.0m P+1E	–	P+1E (6,00m la cornisa)
S Spatii verzi	–	–	59,40 - 20,00%
Accese/ Alei Parcari	–	297,0mp - 100%	103,95 - 35,00%



Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur Y [m]	X [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	590530.2849	320621.6248	8.136
2	590534.9760	320614.9780	0.092
3	590535.0221	320614.8987	6.204
4	590528.9650	320616.2420	10.707
5	590526.6468	320605.7893	3.666
6	590523.0680	320606.5830	1.888
7	590522.6592	320604.7396	5.162
8	590517.7970	320606.4120	0.330
9	590517.9230	320606.7170	16.235
10	590502.9710	320613.0430	8.281
11	590508.8265	320618.8985	21.631

S(1)=296.53mp P=82.311m



Proiectant General:
S.C. SDH Architecture S.R.L.
str. Temisana nr.19, Bucuresti
J40/3174/2008 - CUI 23353656

[redacted]

Beneficiar: [redacted]

Denumire proiect:
P.U.D. CONSTRUIRE IMOBIL P+1E CU FUNCTIUNE MIXTĂ - ȘOS. BERCENI NR. 40

PR. NR. U03/2025

Specialitatea	[redacted]	Scara 1/ 500
Sef proiect		
Desenat		Faza PUD

REGLEMENTARI URBANISTICE

PI. 05

A3 523 x 297cm

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ
- ȘOS. BERCENI NR. 40
SECTOR 4, nr. cad. 244411 -

Scop: Construire imobil P+1E cu funcțiune mixtă: spațiu comercial la parter și locuire la etajul superior, amenajare incintă, împrejmuire teren, branșare și racordare la utilitățile existente în zonă.

LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA P.U.D.
- LIMITA PROPRIETATE
- ZONA MIXTA - locuire/ comert/ servicii
- SPAȚIU VERDE AFERENT CIRCULAȚIILOR
- CIRCULAȚII CAROSABILE
- CIRCULAȚII PIETONALE

PROPUNERI REGLEMENTARI

- EDIFICABIL PROPUS - locuinta cu comert la parter
- ALINIEREA CLADIRILOR
- SPATIU VERDE IN INCINTA
- ACCES AUTO IN INCINTA
- ACCES PIETONAL
- RETEA ELCEN
- ZONA DE PROTECTIE ELCEN
- BALCON
- LOCURI DE PARCARE

Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur Y [m]	X [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	590530.2849	320621.6248	8.136
2	590536.0760	320616.9780	0.090
3	590535.0221	320614.6987	6.204
4	590528.9650	320616.2420	10.707
5	590526.6468	320605.7893	3.666
6	590523.0680	320606.5830	1.888
7	590522.6592	320604.7396	5.142
8	590517.7870	320606.4120	0.330
9	590517.9230	320606.7170	16.235
10	590502.9710	320613.0430	8.281
11	590508.8265	320618.8985	21.631

S(1)=296.53mp P=82.311m

INDICATORI URBANISTICI

conf. P.U.D.

POT propus maxim 45,00 (reglementat prin PUZ - 45%)
CUT propus maxim 0,9 (reglementat prin PUZ - 0,9)
RH P+1E
H la cornisa 6,00m
4 locuri de parcare la sol în incintă
in cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC

Criteriu	cf. P.U.Z. Zona de Sud a S.4	Existent	Propus
Zona/ Subzona/ UTR	L1a	L1a	L1a
S teren	–	297,0mp - 100%	297,0mp - 100%
S construita maxima	–	–	133,65 - 45,00%
S desfasurata maxima	–	–	267,30
P.O.T. maxim	45,0%	–	45,00%
C.U.T. maxim	0.9 pt Rh= P+1 1.3 pt Rh= P+2	–	0,90
H maxim (nivel si m)	7,0m P+1E	–	P+1E (6,00m la cornisa)
S Spatii verzi	–	–	59,40 - 20,00%
Accese/ Alei Parcari	–	297,0mp - 100%	103,95 - 35,00%

Proiectant General:
S.C. SDH Architecture S.R.L.
str. Temisana nr.19, Bucuresti
J40/3174/2008 - CUI 23353656
tel: [redacted]

Beneficiar: [redacted]
Denumire proiect: P.U.D. CONSTRUIRE IMOBIL P+1E CU FUNCȚIUNE MIXTĂ - ȘOS. BERCENI NR. 40

PR. NR. U03/2025

Specialitatea	URBANISM
Sef proiect	[redacted]
Desenat	[redacted]

Scara 1/ 200
Faza PUD

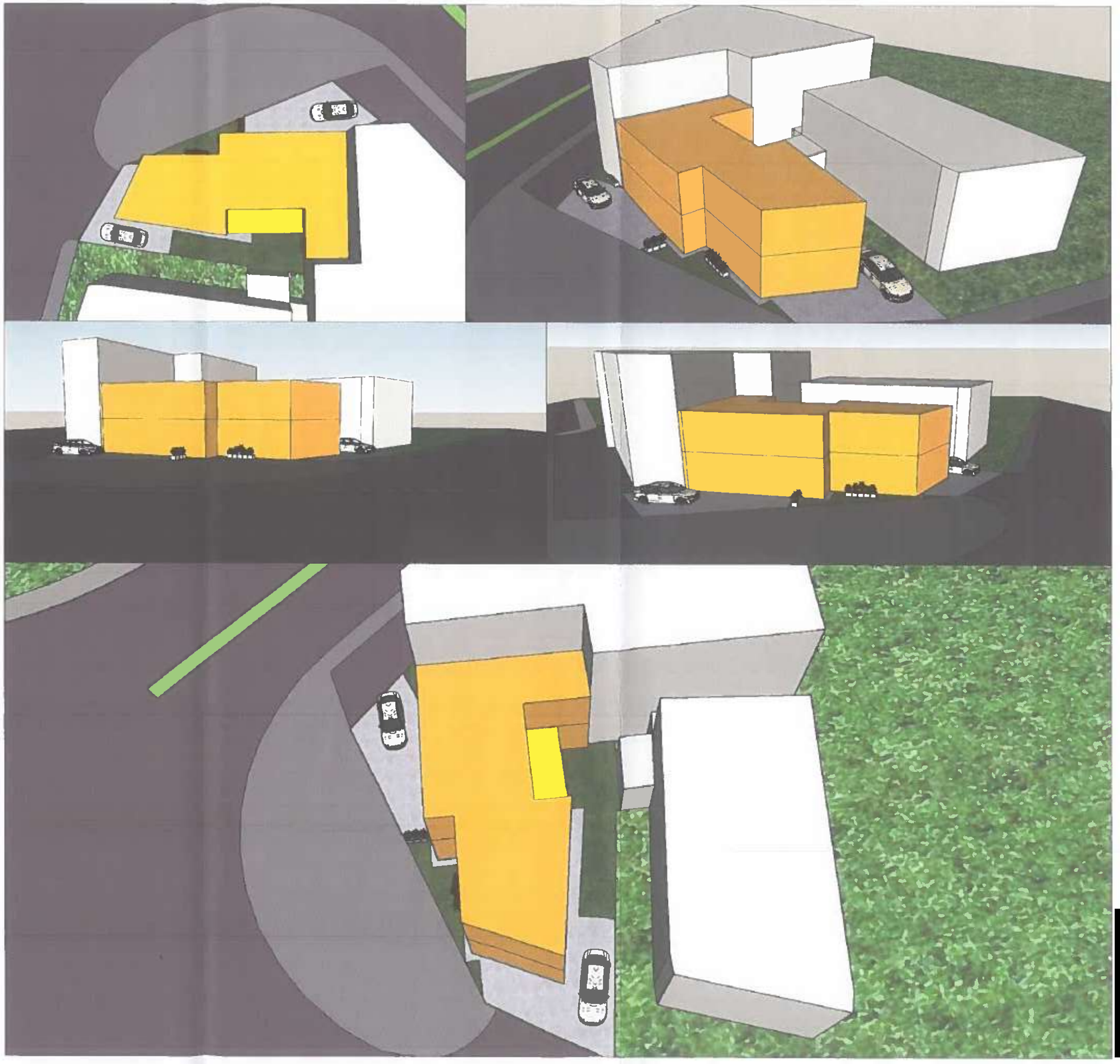
MOBILARE URBANA

PI. 05A

A3 523 x 297cm

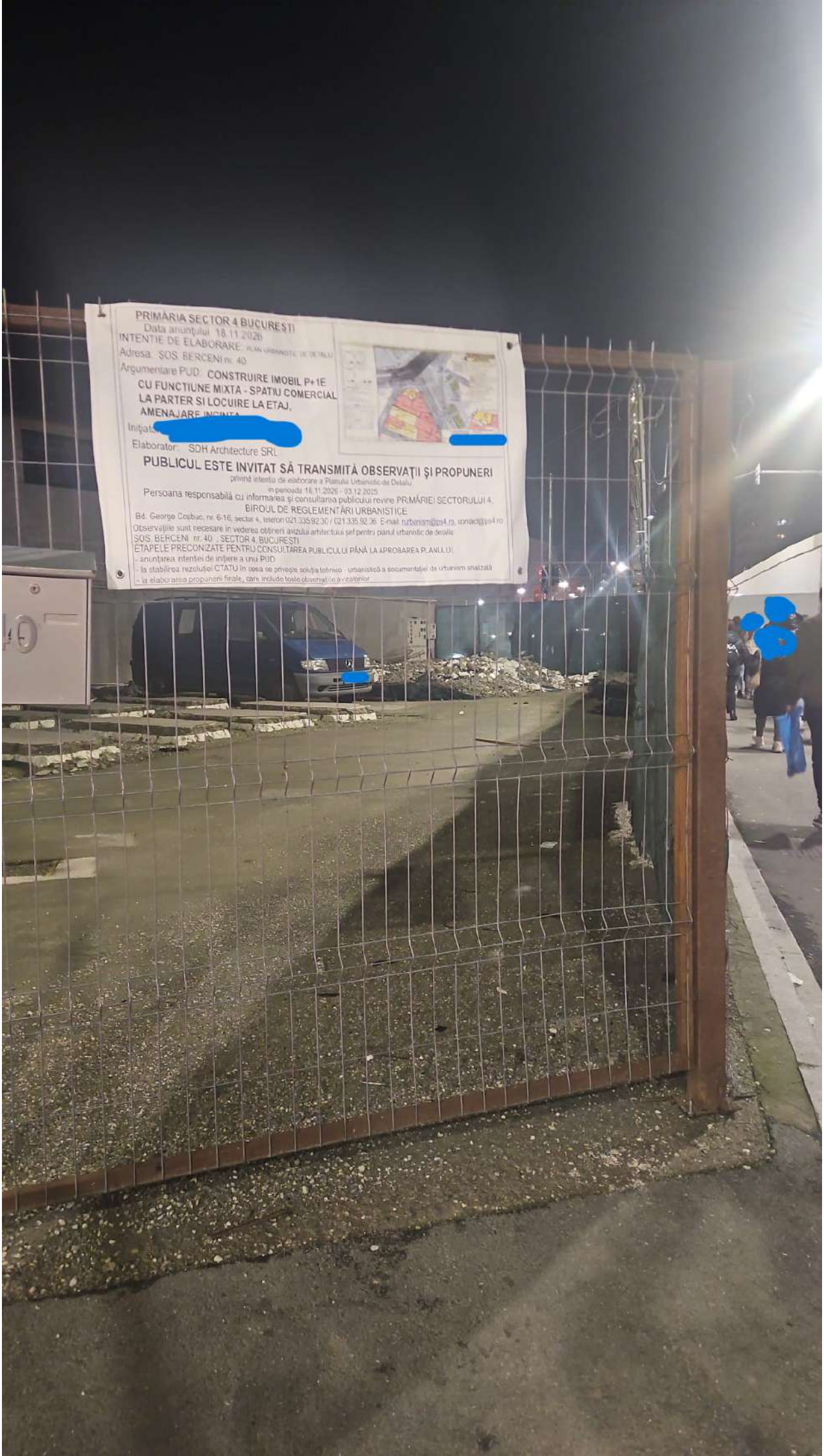
05.06.16

SIMULARE 3D



[redacted]


PRIMĂRIA SECTOR 4 BUCUREȘTI
Data anunțului: 18.11.2026
INTENȚIE DE ELABORARE:
Adresa: SOS. BERCENI nr. 40
Argumentare PUD: CONSTRUIRE IMOBIL P+1E
CU FUNCȚIUNE MIXTA - SPAȚIU COMERCIAL
LA PARTER ȘI LOCUIRE LA ETAJ,
AMENAJARE INCINTA
PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI
Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului revine PRIMĂRIEI SECTORULUI 4,
BIROUL DE REGLEMENTĂRI URBANISTICE
40


PRIMĂRIA SECTOR 4 BUCUREŞTI
Data anunţului 18.11.2025
INTENŢIE DE ELABORARE: PLAN URBANISTIC DE DETALIU
Adresa: SOS. BERCENI nr. 40
Argumentare PUD: CONSTRUIRE IMOBIL P+1E CU FUNCTIUNE MIXTA - SPATIU COMERCIAL LA PARTER SI LOCUIRE LA ETAJ, AMENAJARE INCINTA
Elaborator: SDH Architecture SRL
PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAŢII ŞI PROPUNERI
privind intenţia de elaborare a Planului Urbanistic de Detaliu
în perioada 18.11.2025 - 03.12.2025
Persoana responsabilă cu informarea şi consultarea publicului revine PRIMĂRIEI SECTORULUI 4,
BIROUL DE REGLEMENTĂRI URBANISTICE
Bd. George Coşbuc, nr. 6-16, sector 4, telefon 021.335.92.30 / 021.335.92.36 E-mail: urbanism@s4.ro, consiliu@s4.ro
Observaţiile sunt necesare în vederea obţinerii avizului arhitectului şef pentru planul urbanistic de detaliu
SOS. BERCENI nr. 40 , SECTOR 4, BUCUREŞTI
ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PÂNĂ LA APROBAREA PLANULUI:
- anunţarea intenţiei de iniţiere a unui PUD
- la stabilirea reziliului CTATU în ceea ce privește soluția tehnico - urbanistică a documentației de urbanism analizată
- la elaborarea propunerii finale, care include toate observațiile avizatorilor

PRIMĂRIA SECTOR 4 BUCUREȘTI

Data anunțului 18.11.2026

INTENȚIE DE ELABORARE: PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Adresa: ȘOS. BERCENI nr. 40

Argumentare PUD: **CONSTRUIRE IMOBIL P+1E CU FUNCȚIUNE MIXTA - SPAȚIU COMERCIAL LA PARTER SI LOCUIRE LA ETAJ, AMENAJARE INCINTA**

Inițiator: [redacted]

Elaborator: SDH Architecture SRL



PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI

privind intentia de elaborare a Planului Urbanistic de Detaliu

in perioada 18.11.2026 - 03.12.2025

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului revine PRIMĂRIEI SECTORULUI 4, BIROUL DE REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Bd. George Coșbuc, nr. 6-16, sector 4, telefon 021.335.92.30 / 021.335.92.36 E-mail: rurbanism@ps4.ro, contact@ps4.ro

Observațiile sunt necesare în vederea obținerii avizului arhitectului șef pentru planul urbanistic de detaliu:

ȘOS. BERCENI nr. 40 , SECTOR 4, BUCUREȘTI

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PÂNĂ LA APROBAREA PLANULUI:

- anunțarea intenției de inițiere a unui PUD
- la stabilirea rezoluției CTATU în ceea ce privește soluția tehnico - urbanistică a documentației de urbanism analizată
- la elaborarea propunerii finale, care include toate observațiile avizatorilor