



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

ANEXA nr. 1
Hotărârea (GH) nr. 28/2018

Urmare la solicitările și completările transmise Primăriei Municipiului București de către D-NUL GHEORGHE FLORIAN MELDI inițiator al documentației de urbanism, prin S.C. ARTTEK C.B. S.R.L. - U.R.B. RUR CRISTINA IULIANA ENACHE elaborator al documentației de urbanism, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ ARHITECT ȘEF

Nr. ...19... din 26.02.2018

CONFORM CU ORIGINALUL

Prezentul Aviz înlocuiește Avizul de urbanism nr. 30/20.07.2016

PENTRU
PUZ – ȘOSEAUA BERCENI NR. 84
SECTORUL 4, BUCUREȘTI



Generat de imobilul : situat în București, în Sectorul 4 al Municipiului intravilanul Municipiului București, cu o suprafață totală de 4542,00 mp.

Inițiator : D-NUL GHEORGHE FLORIAN MELDI

Proiectant: S.C. ARTTEK C.B. S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: U.R.B. CRISTINA IULIANA ENACHE

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în PUZ:

Zona studiată prin PUZ se află situată în Sectorul 4 al Municipiului București, în Zona de Sud a Municipiului București, și este delimitată astfel: la Sud – proprietăți private; la Nord – proprietăți private; la Vest – proprietăți private; la Est – Șoseaua Berceeni.

Prevederi P.U.G. - R.L.U. /PUZ aprobate anterior:

Conform Regimului tehnic prezentat în Certificatul de urbanism nr. 1110/36427/06.10.2015 (valabil până la data de 05.10.2018) eliberat de Primarul Sectorului 4, București, amplasamentele care fac obiectul studiului urbanistic se încadrează în P.U.G. – M.B. aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000 (completată cu H.C.G.M.B. nr. 324/17.11.2010, H.C.G.M.B. nr. 241/20.12.2011; H.C.G.M.B.nr. 232/19.12.2012 și H.C.G.M.B. nr. 224/15.12.2015) în Unitatea Teritorială de Referință U.T.R. L1e – Subzona locuințelor individuale pe loturi subdimensionate, caracterizată de următorii indicatori urbanistici:

- POTmax = 60%;
- CUTmax = 1.2 mp.ADC.mpteren.
- Rhmax – P+1E – Hmax – 7,00m.

AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 4/26.01.2016



CONFORM CU ORIGINALUL

PCT DE VEDERE NR. 5536/111621/13.02.2018 EMIS DE MINISTERUL
DEZVOLTĂRII REGIONALE SI ADMINISTRATIEI PUBLICE

PREVEDERI P.U.Z. - RLU PROPUSE :

Funcțiuni propuse: HYPERMARKET; LOCUINȚE COLECTIVE; BIROURI.

Indicatorii urbanistici propuși:

POTmax =60%; CUTmax =3,0 mpADC/mpteren; Rhmax=P+10E – Hmax – 36,00m.

**Configurația imobilelor, modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și identitatea arhitecturală a acesteia, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei; procentul de ocupare a terenului și modul de ocupare a terenului; accesele auto și pietonale; conformarea arhitectural-volumetrică; conformarea spațiilor publice, se vor detalia prin documentații de urbanism de palier Plan Urbanistic de Detaliu.*

CIRCULATII SI ACCESE: Parcare, gararea autovehiculelor și profilele transversale ale circulațiilor propuse vor respecta „Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație” aprobate prin H.C.G.M.B. nr. 66/2006.

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA: Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. n) 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.Z.

ACORDURI/AVIZE SPECIFICE ALE ORGANISMELOR CENTRALE ȘI/SAU TERITORIALE PENTRU ETAPA DE APROBARE A P.U.Z. :

Avizul Comisiei Tehnice de Circulație – P.M.B. nr. 1399829/2559/2016; Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare – P.M.B. nr. 1419895/2016; Avizul Agenției pentru Protecția Mediului București nr. 53/2016; Certificatul de urbanism nr. 1110/36427/06.10.2015 (valabil până la data de 05.10.2018) eliberat de Primarul Sectorului 4, București; Extrase de Carte Funciară actualizate: Dovada achitării taxei de exercitare a dreptului de semnătură R.U.R.,

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

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ARH. DIANA OLTEANU

Întocmit.
Expert ing. Victor Manea

4EX/26.02.2018

Bd Regina Elisabeta nr 47 cod poștal 050013 sector 5 București, România
Tel 021 305 55 90
http //www pmb.ro



NOTA:

1. PREZENTA DOCUMENTATIE ESTE VALABILA CU CONDITIA PASTRARII INTEGRITATII PARCELI REGLEMENTATE (ESTE INTERZISA DEZMEMBRAREA)

2. SOLUTIA DE CIRCULATIE A FOST REGLEMENTATA ANTERIOR ÎN CADRUL P.U.Z. „CONSTRUIRE CANAL CHEILE TURZII APROBAT CU HCGMB 131/27.04.2013, CARE STABILESTE CONFIGURATIJA, GABARITELE SI PROFILELE STRADALE PROPUSE. PREZENTUL P.U.Z. PREIA CA ATARE PREVEDERILE ÎN CEEA CE PRIVESTE LARGIREA SOSELEI BERCENI SI A BULEVARDULUI METALURGIEI, PRECUM SI A INTERSECTIEI ACESTOR DOUA ARTERE - DIN DOCUMENTATIJA MAI SUS MENȚIONATA.

CONFORM CU ORIGINALUL



S.C. ARTTEK C.B. S.R.L.
Str. Liviu Rebreanu 6, sector 3, Bucuresti
CUI RO 18329775, J40/1323/2006

TITLUL PROIECTULUI:
PLAN URBANISTIC ZONAL
Hipermarket, Birouri, Locuinte
SOSEAUA BERCENI NR 84, SECTOR 4, BUCURESTI

EF PROIECT: arh. Cristina Enache
PROIECTAT: arh. Cristina Enache
COMIT: arh. urb. peis. Andrada Eftime

TITLUL PLANSEI:
REGLEMENTARI URBANISTICE

SCARA
1 1000

IANUARIE 2016

PLANSA
nr.6

14/26-2013

ANEXA nr. 3
Hidrotehnică C.G.M. S. nr. 283/2013

Denumire proiect:

PLAN URBANISTIC ZONAL

ȘOSEAUA BERCENI NR. 84

Hipermarket, Birouri, Locuințe

Sector 4, BUCUREȘTI

CONFORM CU ORIGINALUL

Faza de proiectare: PLAN URBANISTIC ZONAL

Specialitatea: URBANISM

Beneficiar: S.C. COM METAL S.R.L.

Proiectant urbanism: S.C. ARTTEK C.B. S.R.L.

Colectiv elaborare:

arh. Cristina ENACHE

arh. Simona BUTNARIU

arh urb.peis. Andrada EFTIME



19/26.04.18

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
PLAN URBANISTIC ZONAL
ȘOSEAUA BERCENI NR. 84
Sector 1, BUCUREȘTI

CONȚINUT:

1. PRESCRIPTII GENERALE
2. PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE
3. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

I. PRESCRIPTII GENERALE

Prezentul regulament se aplică teritoriului delimitat astfel:
NORD – intersecția Șoseaua Berceni – Strada Drumul Crețeștilor
EST – Șoseaua Berceni
SUD – Strada Dălhăuți
VEST – Strada Drumul Crețeștilor

CONFORM CU ORIGINALUL

Reglementările au caracter obligatoriu pentru parcela care a generat studiul - lotul de pe Șoseaua Berceni nr. 84. Pentru celelalte terenuri din limita de studiu reglementările au caracter orientativ, pentru configurarea edificabilului în conformitate cu respectării parametrilor urbanistici stabiliți prin prezentul PUZ, în funcție de conformarea parcelelor, se va solicita elaborarea, avizarea și aprobarea unei documentații de urbanism conform Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare.



a. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII

Prezentul Regulament Local de Urbanism preia prevederile PUG Municipiul București și prevederile Planurilor Urbanistice Zonale aprobate conform Legii 350/2001 împreună cu modificările ulterioare.

b. CONDIȚII DE APLICARE.

Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detaliază.

d. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Definiția unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de cative parametri:

- (1) funcțiunile și activitățile dominante admise
- (2) modul de ocupare al terenului
- (3) înălțimea maximă admisă

Regulamentul este alăturat pentru subzona delimitată ca SUBZONA MIXTĂ M2 (1) - subzona mixtă cu clădiri având regim de construcție continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+3 etaje.

71

19/26.02.18
lu

2. PRESCRIPTII SPECIFICE PE SUBZONA FUNCTIONALA M2(1)
M2(1) - SUBZONA MIXTĂ CU CLĂDIRI AVÂND REGIM DE CONSTRUIRE
CONTINUU SAU DISCONTINUU SI ÎNĂLȚIMI MAXIME DE P+10 NIVELURI
GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Avand la bază prevederile articolului 32, alin. (7) și (8), al Legii nr.350/2001 cu modificările și completările ulterioare, .. (7) *Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.*

(8) *Prevederile alin. (7) referitoare la coeficientul de utilizare a terenului nu se aplică pentru planurile urbanistice zonale destinate zonelor de interes economic, respectiv constituirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, zone de servicii și altele asemenea., precum și propunerea de construire pe terenul din Șoseaua Berceni nr.84 a unui ansamblu cuprinzând Hipermarket, comerț / servicii, birouri și locuințe colective, a fost propusă încadrarea funcțională în subzonă mixtă – definită prin prezentul Regulament ca M2(1).*

Utilizări admise - sunt respectate prevederile PUG pentru subzona mixtă M2:

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier, sedii ale unor companii și firme, servicii;
- comerț, depozitare mic-gros;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate – scuaruri;
- locuințe cu partiu obișnuit, locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesioni libérale.

CONFORM CU ORIGINALUL



Utilizări admise cu condiționări.

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea: se admit activități în care accesul publicului nu este liber numai cu condiția să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;

pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică

Utilizări interzise.

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risce tehnologice sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- stații de întreținere auto;
- curățătorii chimice;
- depozitări de materiale refuzabile.

19/06.02.18
cc

- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Amplasarea clădirilor

Pentru parcela care e generat Planul Urbanistic Zonal se propune următorul mod de construire:

- noile cladiri vor fi amplasate conform planului de reglementări anexat prezentei documentații. Se propune un edificabil cu următoarele retrageri:

- Față de Șoseaua Berceni – se propune o retragere de minim 3 m față de limita viitoare a trotuarului rezultat în urma lărgirii carosabilului

Se propune construirea unui ansamblu ce va cuprinde:

- Un imobil dispus de-a lungul Șoselei Berceni cu un regim de înălțime 2S+P-2E, ce va cuprinde hypermarket, spații comerciale și servicii la parter și etajul 1, birouri la etajul 2.
- două construcții – turn de locuințe colective, cu înălțimi de 2S+P+8E, respectiv 2S+P+10E (turnul mai înalt fiind propus a fi amplasat spre intersecția cu Drumul Crețeștilor)

CONFORM CU ORIGINALUL

Pe parcela care a generat PUZ se propune următorul mod de amplasare a construcțiilor:

Noile cladiri vor fi amplasate conform planului de reglementări anexat prezentei documentatii.

Se propune un edificabil cu următoarele retrageri:

- Față de Șoseaua Berceni – se propune o retragere de minim 3 m față de limita viitoare a trotuarului rezultat în urma lărgirii carosabilului
- Față de limitele laterale de proprietate – o retragere de minim 3 m
- Față de limitele posterioare de proprietate – retrageri de minim 5 m



Retragerile stabilite nu pot fi modificate prin documentații de urbanism P.U.D.

Circulații și accese.

- parcela este construibilă numai 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;
- 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: distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,00 metri;
- se pot realiza pasaje și curți comune private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare

14/26.02.16

- Pentru terenul care a generat PUZ accesul principal pietonal și carosabil – pentru funcțiunile propuse prin prezentul PUZ se vor realiza din Șoseaua Bercești vor fi prevăzute locuri de parcare la parter și o parcare subterană.

Staționarea autovehiculelor.

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- se va asigura numărul minim necesar de locuri de parcare, conform HCGMB 66/2006

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor.

M2(1) – înălțimea maximă admisibilă este de P+10 niveluri; aceasta va fi corelată cu indicatorii urbanistici de ocupare a terenului (POT, CUT) și cu dimensiunea terenului.

Pentru terenul reglementat prin prezentul PUZ, noile construcții vor avea un regim de înălțime de 2S+P+8/10 Etaje – maxim 36 m

Aspectul exterior al clădirilor

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor în vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "elaborare";
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

CONFORM CU ORIGINALUL



Condiții de echipare edilitară.

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captare a apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon;
- se interzice dispunerea antenelor TV- satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV

Spații libere și spații plantate

- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm: în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- parcelele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1.20 metri înălțime;

Împrejmuiri.

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice cu garduri transparente de 2.00 metri înălțime din care 0.60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe laturile laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de minim 2.20 metri

19/36-02 18
/

- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

M2(1) - P.O.T. maxim 60%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje, etc.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

M2(1) - CUT maxim = 3 mp.ADC/mp.teren

BILANT TERITORIAL PENTRU PARCELA CE A GENERAT PUZ

	MP	%
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ LA SOL	2 392	50%
SUPRAFAȚĂ DESFĂȘURATĂ SUPRATERANĂ	14 355	
CIRCULAȚII, PLATFORME, PARCĂRI	957	20%
SPAȚII PLANTATE / AMENAJĂRI	1436	30%
SUPRAFAȚĂ TEREN	4785	100%

ÎNTOCMIT.
arh. Cristina Enache

Cristina Enache

[Signature]

CONFORM CU ORIGINALUL



M