

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu

„Construire ansamblu rezidențial alcătuit din 12 imobile / blocuri cu $RH_{propus} = P+4E-P+12E$, cu funcțiunea de locuințe colective cu zonă comercială (plaza), birouri, servicii, galerii comerciale și parcaj auto multietajat cu $RH_{propus} = P+11E+T_{circulabilă}$, pe un teren situat în Bulevardul Theodor Pallady nr. 66, lot 1, Sector 3”

Consiliul Local al Sectorului 3 al Municipiului București,

ales în condițiile stabilite de Legea nr. 115/2015 pentru alegerea autorităților administrației publice locale, pentru modificarea Legii administrației publice locale nr. 215/2001, precum și pentru modificarea și completarea Legii nr. 393/2004 privind Statutul aleșilor locali,
întrunit în ședință ordinară, azi 25.06.2019

Având în vedere:

- Expunerea de motive nr. 401651/CP/08.05.2019 a Primarului Sectorului 3;
- Raportul de specialitate nr. 30/07.05.2019 al Arhitectului Șef;
- Adresa nr. 400318/07.05.2018 a Arhitectului Șef - Serviciul Documentații de Urbanism;

În conformitate cu prevederile:

- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 2701/2010 al MDRT pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor urbanistice;
- Planului Urbanistic Zonal Sector 3 al Municipiului București aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019.

Luând în considerare:

- Avizul Arhitectului Șef nr. D/TP/11-2019/07.05.2019;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 28/07.05.2019;
- Punctul de vedere al Serviciului Documentații de Urbanism nr. 29/07.05.2019;
- Raportul Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, fond locativ și arhitectură, protecția, conservarea și valorificarea monumentelor istorice.

În temeiul prevederilor art. 45 alin. (2) lit. e) și art. 81 alin. (2) lit. i) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu „Construire ansamblu rezidențial alcătuit din 12 imobile /blocuri cu $RH_{propus} = P+4E-P+12E$, cu funcțiunea de locuințe colective cu zonă comercială (plaza), birouri, servicii, galerii comerciale și parcaj auto multietajat cu $RH_{propus} = P+11E+T_{circulabilă}$, pe un teren situat în Bulevardul Theodor Pallady nr. 66, lot 1, sector 3”, proprietate privată persoană juridică, cu suprafața de 48.080 mp conform acte, în conformitate cu Anexele 1 și 2, reprezentând Avizul Arhitectului Șef și Planul de reglementări urbanistice, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă Raportul informării și consultării publicului nr. 28/07.05.2019.

Art.3. Prezenta documentație are caracter de reglementare specifică și nu dă dreptul la construire până la obținerea autorizației de construire.

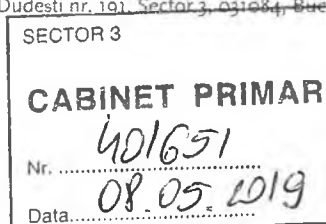
Art.4. După aprobare, în vederea efectuării modificărilor în evidențele cadastrale, prin grija beneficiarului, se va transmite Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară București documentația specifică prevăzută în norme.

Art.5. Prezenta documentație de urbanism are valabilitate 2 (doi) ani.

Art.6. (1) Primarul Sectorului 3, prin Serviciul Documentații de Urbanism, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

(2) Prezenta hotărâre va fi comunicată beneficiarului de către Serviciul Documentații de Urbanism.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



EXPUNERE DE MOTIVE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu

„Construire ansamblu rezidențial alcătuit din 12 imobile / blocuri cu $RH_{propus} = P+4E-P+12E$, cu funcțiunea de locuințe colective cu zonă comercială (plaza), birouri, servicii, galerii comerciale și parcaj auto multietajat cu $RH_{propus} = P+11E+T_{circulabilă}$, pe un teren situat în Bulevardul Theodor Pallady nr. 66, lot 1, sector 3”

Luând în considerare:

- Raportul de specialitate nr. 30/07.05.2019 al Arhitectului Șef,
- Avizul Arhitectului Șef nr. D/TP/11-2019/07.05.2019;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 28/07.05.2019;
- Punctul de vedere al Serviciului Documentații de Urbanism nr. 29/07.05.2019;

Cu privire la documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu „Construire ansamblu rezidențial alcătuit din 12 imobile /blocuri cu $RH_{propus} = P+4E-P+12E$, cu funcțiunea de locuințe colective cu zonă comercială (plaza), birouri, servicii, galerii comerciale și parcaj auto multietajat cu $RH_{propus} = P+11E+T_{circulabilă}$, pe un teren situat în Bulevardul Theodor Pallady nr. 66, lot 1, sector 3”, proprietate privată persoană juridică.

și considerând că reglementarea dezvoltării urbanistice a sectorului 3 este un obiectiv prioritar al administrației locale,

În baza prevederilor art. 63 alin. (5) lit. f) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001 , republicată, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora “primarul asigură elaborarea planurilor urbanistice prevăzute de lege, le supune aprobării consiliului local și actionează pentru respectarea prevederilor acestora”,

propun spre aprobare Consiliului Local al Sectorului 3 proiectul de hotărâre privind aprobarea Plan Urbanistic de Detaliu „Construire ansamblu rezidențial alcătuit din 12 imobile /blocuri cu $RH_{propus} = P+4E-P+12E$, cu funcțiunea de locuințe colective cu zonă comercială (plaza), birouri, servicii, galerii comerciale și parcaj auto multietajat cu $RH_{propus} = P+11E+T_{circulabilă}$, pe un teren situat în Bulevardul Theodor Pallady nr. 66, lot 1, sector 3”.





Ca urmare a cererii adresate de S.C. EDIFICIA STAR CONSTRUCT S.R.L., cu sediul în municipiul București, Bulevardul Theodor Pallady, nr. 66, sector 3, telefon/fax, e-mail, înregistrată la nr. 353700/28.03.2019 și completată cu nr. 395816/03.05.2019. În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. D/TP/11-2019/07.05.2019

Pentru Planul urbanistic de detaliu pentru³⁾ Construire ansamblu rezidențial alcătuit din 12 imobile / blocuri cu $RH_{propus} = P+4E-P+12E$, cu funcțiunea de locuințe colective cu zonă comercială (plaza), birouri, servicii, galerii comerciale și parcaj auto multietajat cu $RH_{propus} = P+11E+T_{circulabilă}$, generat de imobilul⁴⁾ situat în Bulevardul Theodor Pallady nr. 66, lot 1, sector 3, București.

Inițiator: S.C. EDIFICIA STAR CONSTRUCT S.R.L.

Proiectant: S.C. DACRA STUDIO S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: Urb. Iulia R. Ș. ALEXANDRESCU – D_{zo} E.

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: amplasamentul este situat în intravilanul Municipiului București, delimitat de următoarele repere urbane – la Nord Bulevardul Theodor Pallady, la Vest Bulevardul Nicolae Grigorescu, la Sud Drumul Cetății, la Est satul Cățelu și este format din teren curți construcții cu suprafață de 48.080 mp. conform acte de proprietate.

Prevederi R.L.U. aferent P.U.Z.S.3 al Municipiului București, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019:

- imobilul este situat în intravilanul municipiului București și se încadrează în U.T.R. M2 – subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte;
- funcțiuni predominante: instituții, servicii și echipamente publice de nivel supra municipal, municipal, de sector și de cartier; lăcașuri de cult; sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; servicii sociale, colective și personale; sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc.; comerț cu amănuntul; depozitare mic-gros; hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.; sport și recreere în spații acoperite; parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate - scuaruri, gradina de cartier; locuințe cu partiu obișnuit și alte tipuri de locuințe conform R.L.U. aferent P.U.Z.S.3;
- H_{max} = înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre alinieri, pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade; în cazul în care înălțimea clădirii propuse depășește distanța dintre alinieri, noua construcție se va retrage suplimentar astfel încât H_{max} să nu depășească distanța dintre alinieri sau în cazul în care nu este configurat frontul de vis-a-vis, înălțimea acesteia nu va depăși dublul distanței din axul străzii până la clădire, cu condiția să nu fie lăsate vizibile calcane de pe parcelele alăturate, prevederi aplicabile inclusiv în cazul parcelelor cu acces la drumuri/servituți private;
- $POT_{max} = 70\%$;
- $CUT_{max} = 3,5$ mp.ADC/mp.teren;
- 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 întreținere;
- retrageri minime față de limitele laterale = clădirile se vor retrage minim 3,0 m, dar nu mai puțin de 1/3 din înălțimea clădirii măsurată la cornișă. În condițiile în care $h/3 > 10,00$ m retragerea față de limitele laterale ale parcelei poate rămâne de 10,00 m. Distanța minimă se calculează între limita parcelei și proiecția fațadei pe teren (inclusiv balcoane, console, bovindouri etc.) fără a lua în considerare streșina;
- retrageri minime față de limitele posterioare = clădirile se vor retrage minim 5,0 m, dar nu mai puțin de 1/3 din înălțimea clădirii măsurată la cornișă. În condițiile în care $h/3 > 10,00$ m retragerea față de limitele posterioare poate rămâne de 10,00 m. Distanța minimă se calculează între limita parcelei și proiecția fațadei pe teren (inclusiv balcoane, console, bovindouri etc.) fără a lua în considerare streșina;
- retrageri minime între clădiri pe aceeași parcelă = clădirile se vor amplasa la distanța de 2/3 din înălțime (înălțimea reprezintă media înălțimilor clădirilor). În cazul în care $2/3$ din înălțime $> 10,00$ m, se poate reglementa distanța între clădiri la 10,00 m. Distanța se poate reduce la 5,00 metri, dar nu mai puțin de 1/3 din înălțime, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi, fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală. Între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța dintre acestea va fi minim 2/3 din înălțime (înălțimea reprezintă media înălțimilor clădirilor).



Imobilul nu este cuprins în Lista Monumentelor Istorice actualizată, nu se află în P.U.Z. - Zone construite protejate și nu se află în zona de protecție a unor monumente istorice izolate, stabilită prin P.U.Z.S.3, conform informațiilor din Certificatul de urbanism nr. 266/04.03.2019, emis de Primăria Sector 3.

Conform **R.L.U. aferent P.U.Z.S.3 al Municipiului București, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019**, art. 6 – Condiții de construibilitate a parcelelor, alin. 6.4 - Pentru parcelele cu suprafețe mari și foarte mari, modul de construire se va reglementa prin Planuri urbanistice de detaliu (P.U.D.), astfel: subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate (M2-M3) și zona de activități productive (A) - parcele mai mari de 7.000 mp.

Conform Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, art.32 - alin. (1) În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism: lit. **d)** să solicite elaborarea unui plan urbanistic de detaliu; alin (5), lit. **b)** prin Planul urbanistic de detaliu se stabilesc reglementări cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism.

Prevederi P.U.D. propuse:

Corpuri cu funcțiune mixtă (12 imobile/blocuri):

- retrageri minime față de limitele laterale = retras 10,00m / 13,00m / 15,00m față de limita stângă (Est) a proprietății, retras 19,50m față de limita dreaptă (Vest) a proprietății, retras 11,00m / 13,00m față de limita de Nord a proprietății, cu distanțe între corpuri de 23,00m / 25,50m;
- retrageri minime față de limitele posterioare = retras 18,50 m față de limita de proprietate (Sud);
- $H_{\max}$ (corpuri cu funcțiune mixtă) = 39,00m / 42,00m (pentru $RH_{\text{propos}} = P+12E$).

Corp parcaj auto:

- retrageri minime față de limitele laterale = retras 15,50m față de limita de Nord a proprietății, retras 8,00m față de limita stângă (Est) a proprietății, retras 17,50m față de corpul cu funcțiune mixtă (Vest);
- retrageri minime față de limitele posterioare = retras 16,00m față de limita de proprietate (Sud);
- $H_{\max}$ (corp parcaj auto) = 36,00m / 39,00m (pentru $RH_{\text{propos}} = P+11E+T_{\text{circulabilă}}$).
- $POT_{\max} = 70\%$;
- $CUT_{\max} = 3,50$ mp. ADC/mp.teren;
- orice alte construcții realizate în exteriorul conturului maxim edificabil propus prin PUD sunt interzise cu excepția elementelor cuprinse în prevederile **R.L.U. aferent P.U.Z.S.3 al Municipiului București** sau în planșa de reglementări urbanistice, vizată spre neschimbare, anexată prezentului aviz;
- circulații și accese: conform Aviz circulații nr. 5011/22.04.2019-1719735/21.03.2019 al P.M.B.-D.T.-C.T.C. cu condiția asigurării parcării în incintă, în conformitate cu prevederile H.C.G.M.B. nr. 66/2006 și a celorlalte prevederi înscrise în aviz; De asemenea la limita de Vest a terenului se propune o nouă arteră de circulație de categoria a III-a - profil de 12,00m., propusă prin avizul de circulații D.T.-P.M.B. nr. 9142/26.06.2018 (P.U.Z.S.3).
- echipare tehnico-edilitară: toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico edilitare. Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de utilități prezentate la dosar, obținute conform certificatului de urbanism.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu, cu următoarele condiții⁵⁾: construcția se va încadra în edificabilul maxim reglementat prin P.U.D.

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

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. 266/04.03.2019 emis de Primăria Sector 3.

Arhitect Șef,
Arh. Robert Mihai Bașca





**RAPORT DE SPECIALITATE
PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU**

“Construire ansamblu rezidențial alcătuit din 12 imobile / blocuri cu $RH_{propus} = P+4E-P+12E$, cu funcțiunea de locuințe colective cu zonă comercială (plaza), birouri, servicii, galerii comerciale și parcaj auto multietajat cu $RH_{propus} = P+11E+T_{circulabilă}$, pe un teren situat în Bulevardul Theodor Pallady nr. 66, lot 1, sector 3”

Ordinul ministrului dezvoltării regionale și locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, stipulează obligația administrației publice locale de a elibera autorizațiile de construire pe baza documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobate conform legii.

Ținând seama de prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare și al P.U.Z.S.3 al Municipiului București, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019.

Planul Urbanistic de Detaliu întocmit pentru realizarea “Construire ansamblu rezidențial alcătuit din 12 imobile / blocuri cu $RH_{propus} = P+4E-P+12E$, cu funcțiunea de locuințe colective cu zonă comercială (plaza), birouri, servicii, galerii comerciale și parcaj auto multietajat cu $RH_{propus} = P+11E+T_{circulabilă}$, pe un teren situat în Bulevardul Theodor Pallady nr. 66, lot 1, sector 3” în baza Certificatului de urbanism nr. 266/04.03.2019, emis de Primăria Sector 3, a primit aviz favorabil sub nr. D/TP/11-2019/07.05.2019.

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt $POT_{max} = 70\%$, $CUT_{max} = 3,5$ mp.ADC/mp.teren, H_{maxim} (corpuri cu funcțiune mixtă) = 39,00m / 42,00m (pentru $RH_{propus} = P+12E$) și H_{maxim} (corp parcaj auto) = 36,00m / 39,00m (pentru $RH_{propus} = P+11E+T_{circulabilă}$).

A fost avizată realizarea unui imobil într-un edificabil maxim determinat de următoarele retrageri și aliniamente: - corpuri cu funcțiune mixtă (12 imobile/blocuri) – retras 5,50m / 7,00m față de aliniamentul existent al Bulevardului Theodor Pallady (retrageri preluate de la imobilul de la nr. 64), retras min. 10,00m / 13,00m / 15,00m față de limita stângă (Est) a proprietății, retras min. 19,50m față de limita dreaptă (Vest) a proprietății, retras min. 11,00m / 13,00m față de limita de Nord a proprietății, retras min. 18,50 m față de limita posterioară (Sud) a proprietății, cu distanțe minime între corpuri de 23,00m / 25,50m;

- corp parcaj auto – retras min. 15,50m față de limita de Nord a proprietății, retras min. 8,00m față de limita stângă (Est) a proprietății, retras min. 17,50m față de corpul cu funcțiune mixtă (Vest), retras min. 16,00 m față de limita posterioară (Sud) a proprietății;

conform planului de reglementări (planșa nr. 06) pentru imobile cu funcțiune mixtă – comerț, locuire, birouri, servicii și parcaj auto, având $RH_{propus} = P+4E-P+12E / P+11E+T_{circulabilă}$ (pentru corpuri cu funcțiune mixtă / corp parcaj).

Parcarea se va asigura în incintă proprie cu respectarea normelor privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul municipiului București, aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 66/06.04.2006.

Planul Urbanistic de Detaliu împreună cu avizul Comisiei nr. 4 de Organizare și dezvoltare urbanistică, fond locativ și arhitectură, protecția, conservarea și valorificarea monumentelor istorice a Sectorului 3, conform prevederilor art. 81, alin. (2) litera i), prima teză, coroborat cu art. 45 alin. (2) litera e) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se supune aprobării Consiliului Local al Sectorului 3.

În baza prevederilor art. 45, alin (6) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale se emite prezentul raport de specialitate în vederea promovării documentației spre aprobare în plenul Consiliului Local al Sectorului 3.

În baza prevederilor art. 63, alin. (5), lit. f) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale ce stipulează că primarul “asigură elaborarea planurilor urbanistice prevăzute de lege, le supune aprobării consiliului local și acționează pentru respectarea prevederilor acestora”,

vă înaintăm alăturat proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu “Construire ansamblu rezidențial alcătuit din 12 imobile / blocuri cu $RH_{propus} = P+4E-P+12E$, cu funcțiunea de locuințe colective cu zonă comercială (plaza), birouri, servicii, galerii comerciale și parcaj auto multietajat cu $RH_{propus} = P+11E+T_{circulabilă}$, pe un teren situat în Bulevardul Theodor Pallady nr. 66, lot 1, sector 3”.

Arhitect Șef,
Arh. Robert Mihai Basca

ARHITECT ȘEF
PRIMĂRIA SECTORULUI 3

Întocmit: arh. Adrian Rachieru



PUNCTUL DE VEDERE AL SERVICIULUI DOCUMENTAȚII DE URBANISM

Cu privire la PUD "Construire ansamblu rezidențial alcătuit din 12 imobile / blocuri cu $RH_{\text{propus}} = P+4E-P+12E$, cu funcțiunea de locuințe colective cu zonă comercială (plaza), birouri, servicii, galerii comerciale și parcaj auto multietajat cu $RH_{\text{propus}} = P+11E+T_{\text{circulabilă}}$, pe un teren situat în Bulevardul Theodor Pallady nr. 66, lot 1, sector 3"

Documentația propune amplasarea a 12 imobile / blocuri și a unui parcaj auto multietajat, într-un edificabil maxim determinat de următoarele retrageri și aliniamente:

- corpuri cu funcțiune mixtă (12 imobile/blocuri) – retras 5,50m / 7,00m față de aliniamentul existent al Bulevardului Theodor Pallady (retrageri preluate de la imobilul de la nr. 64), retras min. 10,00m / 13,00m / 15,00m față de limita stângă (Est) a proprietății, retras min. 19,50m față de limita dreaptă (Vest) a proprietății, retras min. 11,00m / 13,00m față de limita de Nord a proprietății, retras min. 18,50 m față de limita posterioară (Sud) a proprietății, cu distanțe minime între corpuri de 23,00m / 25,50m;

- corp parcaj auto – retras min. 15,50m față de limita de Nord a proprietății, retras min. 8,00m față de limita stângă (Est) a proprietății, retras min. 17,50m față de corpul cu funcțiune mixtă (Vest), retras min. 16,00 m față de limita posterioară (Sud) a proprietății;

conform planului de reglementări (planșa nr. 06) pentru imobile cu funcțiune mixtă – comerț, locuire, birouri, servicii și parcaj auto, având $RH_{\text{propus}} = P+4E-P+12E / P+11E+T_{\text{circulabilă}}$ (pentru corpuri cu funcțiune mixtă / corp parcaj).

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt $POT_{\text{max}} = 70\%$, $CUT_{\text{max}} = 3,5$ mp.ADC/mp.teren, H_{maxim} (corpuri cu funcțiune mixtă) = 39,00m / 42,00m (pentru $RH_{\text{propus}} = P+12E$) și H_{maxim} (corp parcaj auto) = 36,00m / 39,00m (pentru $RH_{\text{propus}} = P+11E+T_{\text{circulabilă}}$).

Conform R.L.U. aferent P.U.Z.S.3 al Municipiului București, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019 amplasamentul se află U.T.R. M2 – subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte, $POT_{\text{max}} = 70\%$, $CUT_{\text{max}} = 3,5$ mp. ADC/mp.teren.

Potrivit prevederilor Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, procedura a fost parcursă așa cum reiese din Raportul informării și consultării publicului nr. 28/07.05.2019, privind documentația P.U.D. - "Construire ansamblu rezidențial alcătuit din 12 imobile / blocuri cu $RH_{\text{propus}} = P+4E-P+12E$, cu funcțiunea de locuințe colective cu zonă comercială (plaza), birouri, servicii, galerii comerciale și parcaj auto multietajat cu $RH_{\text{propus}} = P+11E+T_{\text{circulabilă}}$, pe un teren situat în Bulevardul Theodor Pallady nr. 66, lot 1, sector 3".

Pe parcursul procesului de informare și consultare cu publicul, nu au fost depuse observații sau reclamații cu privire la P.U.D.-ul descris mai sus, P.U.D. care în conformitate cu legislația, normele și reglementările specifice urbanismului a respectat soluțiile funcționale, gradul de însoțire al construcțiilor învecinate și normele privind asigurarea spațiilor verzi, conform legislației incidente în vigoare.

Față de cele prezentate mai sus, se constată că sunt îndeplinite cerințele Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului și a H.C.L.S.3 nr. 37/31.03.2011 privind aprobarea Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism – P.U.D., iar în conformitate cu prevederile art. 11 și 12 din ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010 se propune Consiliul Local însușirea raportului și aprobarea documentației.

Arhitect Șef,
Arh. Robert Mihai Bașca
* ARHITECT ȘEF *
PRIMĂRIA SECTORULUI 3

Întocmit: arh. Adrian Rachieru



**Raportul informării și consultării publicului privind documentația
"Construire ansamblu rezidențial alcătuit din 12 imobile / blocuri cu RH_{propos} = P+4E-
P+12E, cu funcțiunea de locuințe colective cu zonă comercială (plaza), birouri, servicii,
galerii comerciale și parcaj auto multietajat cu RH_{propos} = P+11E+T_{circulabilă}, pe un teren
situat în Bulevardul Theodor Pallady nr. 66, lot 1, sector 3"**

Beneficiarul documentației: S.C. EDIFICIA STAR CONSTRUCT S.R.L.

Urbanist: Iulia R. Ș. ALEXANDRESCU

Proiect nr.: 435/2019.

Datele privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul, inclusiv:

1. Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului:

- Serviciul Documentații de Urbanism, parter, în fiecare zi de marți și joi, orele 9,00-14,00;
- pe panou rezistent la intemperii, amplasat în loc vizibil la parcela care a generat inițierea elaborării PUD.

2. Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații:

- planșa de reglementări s-a afișat:
 - la sediul Primăriei Sector 3 începând cu perioada: 18.04.2019;
 - pe site-ul Primăriei Sector 3 începând cu perioada: 18.04.2019;
 - pe panou rezistent la intemperii, amplasat în loc vizibil la parcela care a generat inițierea elaborării PUD începând cu perioada: 26.03.2019.
- anunț în ziare locale:
 - Adevărul, pag. 06, din data de 25.03.2019;
 - Jurnalul cotidian național, pag. 03, din data de 25.03.2019.

3. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise:

- notificare S.C. LOMILUXB S.R.L. – Nord și Est – Bulevardul Theodor Pallady, nr. 66D (nr. cad. 210985) și nr. 66 (nr. cad. 210987);
- notificare STATUL ROMÂN prin administrator R.A.T.B. – Regia de Transport București R.A. – Sud și Vest – Bulevardul Theodor Pallady, nr. 64 (nr. cad. 214864);
- notificarea proprietarilor imobilelor necadrate, conform declarație notarială nr. 1476/06.05.2019, autenticată de N.P. Ionescu Cristi-Ștefania.

4. Lista persoanelor care au participat la dezbaterile publice a proiectului:

- S.C. LOMILUXB S.R.L. – Nord și Est – Bulevardul Theodor Pallady, nr. 66D (nr. cad. 210985) și nr. 66 (nr. cad. 210987);
- STATUL ROMÂN prin administrator R.A.T.B. – Regia de Transport București R.A. – Sud și Vest – Bulevardul Theodor Pallady, nr. 64 (nr. cad. 214864).

În perioada desfășurării informării și consultării nu au fost înregistrate la Primăria Sectorului 3 comentarii din partea publicului.



Un rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare, inclusiv :

1. Modul în care solicitantul intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public:

Nu este cazul.

2. Probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul panoului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru:

Nu au fost semnalate.

3. Orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor :

- referitor la propunerea soluției tehnice de amplasare a construcției au fost respectate prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. Sector 3 al Municipiului București, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019, precum și legislația, normele și reglementările specifice în vigoare;
- referitor la propunerea soluției de reglementare a circulației au fost respectate cerințele din avizul de circulații nr. 5011/22.04.2019-1719735/21.03.2019 al P.M.B.-D.T.-C.T.C. cu condiția asigurării parcurii în incintă, în conformitate cu prevederile H.C.G.M.B. nr. 66/2006 și a celorlalte prevederi înscrise în aviz;
- referitor la evaluarea de mediu P.U.D. nu se încadrează în categoria planurilor care intră sub incidența H.G. nr. 1076/2004 deoarece nu creează cadrul pentru realizarea de proiecte de investiții menționate în Anexa 1 sau Anexa 2 la H.G. nr. 445/2009, conform circularei nr. 13554/SON/15.06.2016.

În conformitate cu art. 43 și 44 din Ordinul 2701/30.12.2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, în vederea aprobării P.U.D., se va asigura introducerea în documentația supusă aprobării consiliului local a raportului informării și consultării publicului, respectiv informațiile cuprinse în P.U.D. ce reprezintă informații de interes public, vor fi furnizate și puse la dispoziție în urma solicitărilor, conform Legii nr. 544/2001, cu modificările și completările ulterioare.

Față de cele prezentate se constată că, a fost îndeplinită Metodologia și cerințele Ordinului și propunem Consiliului Local Sector 3 însușirea prezentului raport.



Întocmit: arh. Adrian Rachieru

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 266 din 04.03.2019

În scopul: obținerea autorizației de desființare, întocmirii documentației P.U.D. în vederea aprobării acestuia de către C.L.S.3, și după aprobare obținerea autorizațiilor de construire și de organizare șantier.

Ca urmare a Cererii adresate de societatea/ **S.C. EDIFICIA STAR CONSTRUCT S.R.L.** cu domiciliul/sediul²), în județul - municipiul/orașul/comuna București, satul -, Sectorul 3, cod poștal, Str./Șos / Splaiul Unirii nr. 191, bl./clădirea A -, sc. -, et, 2, ap. -, **C.U.I. 32264612 / 19.09.2013**, telefon/fax, e-mail, înregistrată la nr. **294610 / 13.02.2019**,

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în municipiul BUCUREȘTI....., Sectorul 3....., cod poștal, **B-dul. Theodor Pallady nr. 66, lotul 1**, bl., sc., et., ap., sau identificat prin nr. cadastral **232830**,

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism P U Z Sector 3 al Municipiului București aprobată prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București Nr. 49/31.01.2019, Avizului Arhitectului Șef al Municipiului București nr. 74/22.11.2018 și a R.L.U. aferent P.U.Z. S3,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobil compus din construcții și teren în suprafață totală de 48.080,00mp din acte reprezentând, lotul 1 având NC 232830 (rezultat din dezmembrarea NC 232136), din care (46732,00mp curți-construcții și suprafața de 1348,00mp - drum), situat în intravilanul municipiului București, aflat în proprietatea S.C. EDIFICIA STAR CONSTRUCT S.R.L. conform Actului de Dezlipire autentificat cu nr. 3971/ 19.10.2018, emis de NP Feig Salîșen. Imobilul nu are menționate sarcini, este intabulat potrivit extrasului de C.F. pentru informare emis de OCPIB – BCPI S3 nr. cerere 7574/31.01.2019. Conform HCGMB nr. 143/2003 terenul se află în zona fiscală B. Imobilul nu este menționat în lista Monumentelor Istorice, nu se află în aria de protecție a Monumentelor Istorice, conform Anexei la Ordinul Ministrului Culturii nr. 2.828/2015 publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 113bis din 15.02.2016 și nu se află în PUZ - zone construite protejate aprobate prin HCGMB nr. 279/2000.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală : teren curți - construcții industriale și edilitare: C1 - C24 cu NC 232830. Terenul este parțial împrejmuit. Accesul la teren se realizează din B-dul. Theodor Pallady;

Pentru acest amplasament Primăria Sectorului 3 a emis următoarele acte:

C.U. Nr. 598/12.03.2018, C.U. Nr. 2590/17.12.2019, pentru obținerea autorizației de desființare, pentru obținere aviz de oportunitate, întocmirii documentației P.U.Z. în vederea aprobării acestuia de către C.G.M.B., și după aprobare obținerea autorizațiilor de construire și de organizare șantier.

Destinația stabilită: Conform RLU aferent PUZ-S3 aprobat, amplasamentul se află în **UTR M2** - subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte.

Terenul are ieșire la B-dul Theodor Pallady, arteră de categoria I. (profil propus 58,00m), care face parte din rețeaua majoră de străzi a Municipiului București (trasee de transport public călători. metrou, autobuz, tramvai) și se prelungește la Est cu autostrada A2 (București - Constanța), fiind la limita zonei de protecție față de autostrada A2.

Propunere: desființare construcții existente. Construire ansamblu rezidențial alcătuit din: 12 (douăsprezece) imobile/blocuri cu RH= P+4E-P+11E~12Er cu funcțiunea de locuințe colective cu zonă comercială (plaza), birouri, servicii, galerii comerciale, parcaj multietajat RH= P+11E+terasă circulabilă, casă poartă, anexe tehnice, parcaje auto la sol, amenajare incintă, mobilier urban, iluminat, alei pietonale, alei carosabile, amenajări accese auto și pietonale, racorduri la drumurile publice, rețele de incintă, spații verzi, împrejmuire teren, organizare de șantier;

3. REGIMUL TEHNIC:

Pe terenul de la adresa mai sus menționată se pot desființa construcțiile existente aflate pe teren, pentru eliberarea amplasamentului în vederea construirii unui ansamblu rezidențial. Autorizația de desființare se

va emite în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții. Pentru realizarea lucrărilor propuse de construire a unui ansamblu rezidențial alcătuit din: 12 (douăsprezece) imobile/blocuri cu RH= P+4E-P+11E~12Er cu funcțiunea de locuințe colective cu zonă comercială (plaza), birouri, servicii, galerii comerciale, parcaj multietajat RH= P+11E+terasă circulabilă, casă poartă, anexe tehnice, parcaje auto la sol, amenajare incintă, mobilier urban, iluminat, alei pietonale, alei carosabile, amenajări accese auto și pietonale, racorduri la drumurile publice, rețele de incintă, spații verzi, împrejmuire teren, organizare de șantier, este necesară întocmirea unei documentații de urbanism P.U.D., în conformitate cu prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism aferent PUZ-S3, aprobată conform legislației și normelor specifice în vigoare.

Autorizația de construire și de organizare a execuției lucrărilor se vor emite după aprobarea documentației PUD în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, a Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ-S3 aprobat prin HCGMB nr. 49/31.01.2019, a Codului Civil, precum și alte prevederi legale incidente în vigoare.

Notă: Terenul se află în zona de restricție - "zonă de atenție" aflată sub incidența directivei SEVESO, conform recomandărilor secretariatului de risc din cadrul ISU, GNM-CMB și APMB.

Lucrările de construire, inclusiv împrejmui, parcaje, rețele interioare și echipamentele aferente (firide, cofrete, etc) se vor realiza strict de la limita exterioară a noului profil stradal propus spre interiorul proprietății.

Edificabilul/amplasamentul:

- se va definitiva prin PUD, în conformitate cu prevederile prezentului Regulament.
- Întocmirea D.T.A.C., D.T.O.E. se recomandă a se realiza numai după aprobarea documentației PUD și în conformitate cu prevederile acesteia.

Parcări/circulații/accese:

- Terenul este situat la limita zonei de protecție față de autostrada A2, are ieșire la B-dul. Theodor Pallady, arteră de categoria I, (profil propus 58,00m), care face parte din rețeaua majoră de străzi a Municipiului București, propus prin avizul de circulații PMB nr. 9142/26.06.2018 (PUZ-S3), astfel gradul de afectare al parcelei va fi stabilit prin soluția tehnică care va fi însoțită de suport topografic în sistem Stereo 70, precum și prin avizul Comisiei Tehnice de Circulații - PMB.
- asigurarea parcărilor, circulațiilor și acceselor se va face cu respectarea prevederilor Regulamentului PUZS3 - art. 9 Generalități - punctul 9.7. și 9.8. și alin. 4.11. din Anexa nr. 4 aferentă art. 40 din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006 cu privire la locurile de parcare și respectiv, prevederile O.M.S. nr. 119/2014;
- parcare/gararea se vor rezolva în incinta proprietății, inclusiv în parcajul multietajat;
- spațiile destinate circulațiilor auto, locurilor de parcare, precum și spațiile tehnice, nu își vor modifica destinația pe întreaga existență a construcției.

ART. 10 RLU - PUZS3 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

1) UTR M2 - înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre alinieri: pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;

Regimul de înălțime propus al clădirilor (RH) pentru cele 12 (douăsprezece) imobile/blocuri de P+4E-P+11E~12Er, iar pentru parcajul multietajat RH= P+11E+terasă considerându-se o înălțime convențională a unui nivel de 3,00m. pentru locuințe, 3,50/4,50m-5,50m pentru servicii, galerii comerciale, birouri. Lățimea străzii între alinieri (metri) / profile standard 42,01m- 45,00m și peste, Carosabil – 28 m. + trotuare 2x8m = 44,0m, Înălțimea maximă admisă (metri) = 45,00m, Număr niveluri convenționale = P+14 (niveluri), Admitându-se 2 niveluri suplimentare: (A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangentă la 45° la acesta.

- în planul fațadei nu va depăși distanța dintre alinieri, pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri retrase sau integrale, în funcție de volumetria caracteristică străzii (cf. art. 10 RLU PUZS3);
- în cazul în care înălțimea clădirii propuse depășește distanța dintre alinieri, noua construcție se va

retrage suplimentar astfel încât H max. să nu depășească distanța dintre alinieri sau în cazul în care nu este configurat frontul de vis-a-vis, clădirea nu va depăși dublul distanței din axul străzii până la clădire, cu condiția să nu fie lăsate vizibile calcane de pe parcelele alăturate; prevederi aplicabile inclusiv în cazul parcelelor cu acces la drumuri/servituți private;

Utilități/aspect exterior/amenajări/dotări:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fire optice;
- scurgerea apelor pluviale și organizarea executării lucrărilor se vor realiza în incintă;
- platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanța de minimum 10m. de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanență în stare de curățenie, platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare (conform O.M.S. 119/2014, art. 4); spații amenajate pentru jocul copiilor, luându-se în calcul pentru dimensionarea acestora câte 1,30 mp. teren de fiecare locuitor, fiind amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizate conform O.M.S. 119/2014 și OMS nr. 994/2018;
- se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități prin rampe de acces, la parterul tuturor clădirilor având funcțiunea de locuințe colective, iar pentru clădirile cu funcțiuni de interes public, accesul la etajele superioare va respecta prevederile legale incidente în vigoare;
- sistemul constructiv și materialele de construcție admise vor fi cele care să asigure rezistența și stabilitatea construcției în timp. Se vor folosi finisaje de calitate superioară cu aspect corespunzător cerințelor urbanistice actuale.

Spații libere și spații plantate:

- suprafața minimă de spații verzi se va asigura conform prevederilor Regulamentului PUZ-S3 - art. 9 Generalități - punctul 9.12. și conform legislației specifice în vigoare.

Împrejmuiri:

- gardurile spre stradă/drum de acces vor fi transparente cu înălțimea de max. 2,00 m din care un soclu opac de 0,60 m și o parte transparentă din fier forjat sau plasă metalică, dublate de gard viu și amplasate pe viitoarea limită de proprietate. Spre trotuare și circulații pietonale, nu sunt obligatorii garduri, dar se poate propune marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc. Porțile de acces se vor deschide/închide spre interiorul proprietății. Pe parcele afectate de străzi noi propuse sau supralărgiri, gardurile spre stradă/ drum de acces se vor realiza strict de la limita exterioară a noului profil spre interiorul proprietății, în conformitate și cu prevederilor avizului tehnic de circulații P.M.B.;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de max. 2,50 m.

Indicatori urbanistici:

Conform Regulamentului PUZ-S3 aprobat indicatorii urbanistici pentru UTR M2 sunt:

- $POT_{MAX} = 70\%$
- $CUT_{MAX} = 3,5mp. ADC/mp.teren$ - se va lua în calcul inclusiv suprafața etajului tehnic.
- **Posibilitatea de depășire a CUT (conform art. 9 Generalități – punctul 9.14.):**
 - proprietarii parcelelor, din care prin PUZ sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea primăriei. Actul notarial va conține acordul proprietarului de a 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,
 - majorare prin cumulare în cazul amenajării parcajelor necesare investiției dacă acestea sunt amplasate la parterul clădirilor sau în construcții speciale având destinația de parcaje, cu condiția ca acestea din urmă să fie deschise. În acest caz, majorarea C.U.T.-ului este egală cu suprafața destinată parcajelor;
 - C.U.T.-ul nou nu poate depăși 4,0. În situația depășirii RH maxim, P.O.I. sau modificarea

retragerii față de aliniament se va elabora PUZ.

Conditionări:

- **Acordul notarial în original al proprietarului de a transfera în domeniul public terenul afectat de noua stradă propusă/ lărgirea profilului stradal prevăzut prin documentațiile de urbanism, oricând la solicitarea autorității într-un interval de 49 de ani.**
- Potrivit art. I alin. 10 din Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr. 7/2011 - pentru modificarea și completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările și completările ulterioare – articolul 32 se modifică și va avea următorul cuprins :
art. 32-(1) " În cazul în care prin cererea pentru emiterea Certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin Certificatul de urbanism:
lit. d) să solicite elaborarea unui plan urbanistic de detaliu".
- **Se vor mentine avizele, studiile, acordurile obținute în baza C.U. nr. 598/12.03.2018 (cu valabilitate 12 luni) și C.U. nr. 2590/17.12.2018 (cu valabilitate 36 luni) de la data de emiterii, emise de Primăria Sectorului 3, numai dacă acestea sunt în termen de valabilitate la data depunerii cererilor pentru aprobarea documentației P.U.D., obținerea autorizațiilor de desființare, construire și de organizare a execuției lucrărilor.**
- **Potrivit RLU – PUZ S3 Art. 9.3. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI):**
9.3.5. Obținerea unei autorizații de construire directă este condiționată de următoarele:
b) pentru subzona funcțională M2, parcele cu suprafețe de până la 7.000 mp.;
c) terenul să aibă o formă regulată sau rectangulară sau să permită încadrarea unui dreptunghi față de care se vor raporta toate retragerile construcției.
În cazul în care nu se asigură simultan condițiile menționate mai sus, în funcție de zona funcțională în care se încadrează amplasamentul, se impune elaborarea documentației de urbanism de tip PUD.
9.3.6. În cazul în care terenul are o formă neregulată și nu permite încadrarea unui dreptunghi și are o suprafață mai mare de 1500 mp., se impune elaborarea documentației de urbanism de tip PUD.

Organizarea de șantier se va realiza în incinta proprietății, iar după realizarea investiției construcțiile provizorii se vor desființa în termen de 5 zile de la terminarea efectivă a lucrărilor.

Persoanele fizice/juridice care execută lucrări de construcții, modernizări, renovări, demolări, intervenții edilitare de orice natură etc, din care rezultă deșeuri au obligația de a respecta și prevederile Art. 28 lit. a)-g) din HCGMB Nr. 120/30.06.2010 cu modificările și completările ulterioare. Executanții beneficiarii lucrărilor au obligația de a asigura spălarea și curățarea vehiculelor – sau a utilajelor înainte de ieșirea pe căile publice, prelate pentru transportul materialelor de construcții (nisip, pietriș, ciment etc) sau deșeuri provenite din construcții și desființare.

Proiectele vor fi întocmite de proiectanți autorizați și verificați de către specialiști verficatori de proiecte atestați conform Legii 10/1995.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat, obținerea autorizației de desființare, întocmirii documentației P.U.D. în vederea aprobării acestuia de către C.L.S.3, și după aprobare obținerea autorizațiilor de construire și de organizare șantier.

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/DESFIIȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **Agentia Nationala de Protectia Mediului Bucuresti, Str. Aleea Lacul Morii nr. 1, sector 6, Bucuresti**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului în investiției

publice/private în lista proiectelor supuse evaluării publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu și desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente: OPIS ACTE

a) certificatul de urbanism cu planurile anexa - copie;

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată); **OPIS DOCUMENTE:**

c) documentația tehnică - D.T., după caz;

IXI D.T.A.C.; IXI D.T.O.E.; IXI D.T.A.D.: 2 exemplare fiecare cerere (după caz);

Dovada de luare în evidență a proiectelor la R.U.R/OAR;

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

Se vor menține avizele, studiile, acordurile obținute în baza C.U. nr. 598/12.03.2018 (cu valabilitate 12 luni) și C.U. nr. 2590/17.12.2018 (cu valabilitate 36 luni) de la data de emisie, emise de Primăria Sectorului 3, numai dacă acestea sunt în termen de valabilitate la data depunerii cererilor pentru aprobarea documentației P.U.D., și la obținerea autorizațiilor de desființare, construire, organizare de șantier (dacă sunt emise în acest scop).

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura :

☒ alimentare cu apă;

☒ alimentare cu energie electrică

☒ gaze naturale;

☒ aviz C.N.A.I.R.;

☒ canalizare;

☒ alimentare cu energie termică;

☒ telefonizare; ☒ Luxten;

☒ aviz Metrorex SA;

☒ salubritate SD-S3;

☐ aviz CFR;

☒ aviz S.T.B.

d.2) avize și acorduri privind:

☒ securitatea la incendiu;

☒ sănătatea populației;

☐ protecția civilă;

☐ aviz Autoritatea Aeronautică Română;

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

- Declarație notarială pe propria răspundere a proprietarului din care să rezulte că imobilul nu face obiectul unui litigiu aflat pe rolul unei instanțe judecătorești - original;
- acordul notarial al vecinilor numai în caz de afectare a gradului de însorire - original;
- acordul notarial al proprietarilor (numai în cazul în care zona nu este dotată cu rețele edilitare) din care să reiasă că imobilul se va branșa la rețelele edilitare publice în momentul existenței acestora - duplicat în original;
- Autorizația de desființare - copie (sau documentația DTAD se va depune odată cu documentația DTAC);
- Certificat de rol fiscal DGITL Sector 3 - în original;
- Aviz Ministerul Afacerilor Interne (pentru "zona de atenție" - Seveso);
- Aviz tehnic de consultanță preliminară de circulație S.P.U.-P.M.B.
- Aviz Comisia Tehnică de Circulație - D.T. - P.M.B. + studiu de trafic pentru mai mult de 100 autoturisme;;
- Aviz Brigada de Poliție Rutieră București;
- Aviz de specialitate - Direcția de Mediu - P.M.B.;
- Aviz Muzeul de Istorie București - DTAD;

d.4) studii de specialitate: P.U.D. întocmit conform legii, aprobat C.L.S.3 inclusiv planșă reglementară (color) se va prezenta la autorizația de construire inclusiv copie după HCL53 + Aviz Urbanism.

[X] Studiu însorire; [X] Studiu Geotehnic; [X] Calcul "G" + Studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată; [X] documentație cadastrală pe Suport topografic Stereo 70 realizat pe planuri cadastrale OCPI (inclusiv cote) – profile străzi/drumuri/bulevarde/ existente și propuse, zonă afectată de lucrări de infrastructură (dacă este cazul);

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) dovada privind achitarea taxelor legale PUD, DTAD, DTAC, DTOE: taxa timbru R.U.R./OAR, (copie)

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24. luni de la data emiterii.

PRIMAR,
Robert Sorin Negoită



SECRETAR,
Marius Mihăiță

ARHITECT ȘEF,
Arh. Robert Mihai Bașca

Intocmit, arh. M.G. Voinea

Achitat taxa de: 485,00 lei, conform OP nr 27 /14.02.2019. First Bank SA - Scursala Nerva Traian

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism**

de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,
Robert Sorin Negoită

SECRETAR,
Marius Mihăiță

ARHITECT ȘEF,

Intocmit,

Data prelungirii valabilității:

Achitat taxa de lei, conform Chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă.

Formular F 6 - Red în 2 exemplare de M G V 15.02.2019

pagina 6 din 6



266/0403/19

BIANT TERITORIAL

Suprafata TEREN	48 000 mp
Bloc 1	
Suprafata construita la sol	899.58 mp
Suprafata desfasurata	10 738.60 mp
Bloc 2	
Suprafata construita la sol	820.51 mp
Suprafata desfasurata	9 954.12 mp
Bloc 3	
Suprafata construita la sol	820.51 mp
Suprafata desfasurata	9 954.12 mp
Bloc 4	
Suprafata construita la sol	899.58 mp
Suprafata desfasurata	10 738.60 mp
Bloc 5	
Suprafata construita la sol	899.58 mp
Suprafata desfasurata	10 738.60 mp
Bloc 6	
Suprafata construita la sol	820.51 mp
Suprafata desfasurata	9 954.12 mp
Bloc 7	
Suprafata construita la sol	875.30 mp
Suprafata desfasurata	10 515.80 mp
Bloc 8	
Suprafata construita la sol	782.57 mp
Suprafata desfasurata	9594.68 mp
Bloc 9	
Suprafata construita la sol	860.06 mp
Suprafata desfasurata	10 702.65 mp
Bloc 10	
Suprafata construita la sol	860.06 mp
Suprafata desfasurata	10 702.65 mp
Bloc 11	
Suprafata construita la sol	875.30 mp
Suprafata desfasurata	10 515.80 mp
Bloc 12 (Comercial)	
Suprafata construita la sol	813.21 mp
Suprafata desfasurata	8 632.47 mp
Paviment vizuibil P+10E-1	
Suprafata construita la sol	3 114.40 mp
Suprafata desfasurata	37 510.40 mp
Suprafata construita la sol	13 600.43 mp
Suprafata desfasurata	162 685.19 mp
POT	25.41 %
CUT	3.38
Suprafata apasit verzi	11 098.85 mp (23.08%)

LEGENDA:

- LOCUINTE
- SPA
- SPATIU COMERCIAL / BIROU
- PARCARE ETAJATA
- SPATII VERZI
- PIETONAL
- CAROSABIL
- LIMITA DE PROPRIETATE

PROIECTANT SPECIALIZAT
ARHITECTURA: Arcadia Engineering S.R.L.
Ion Brezoiu Nr. 23-25, Corp B, Etaj 2, Sector 1, Bucuresti, ROMANIA
E-mail: office@arcadieng.com

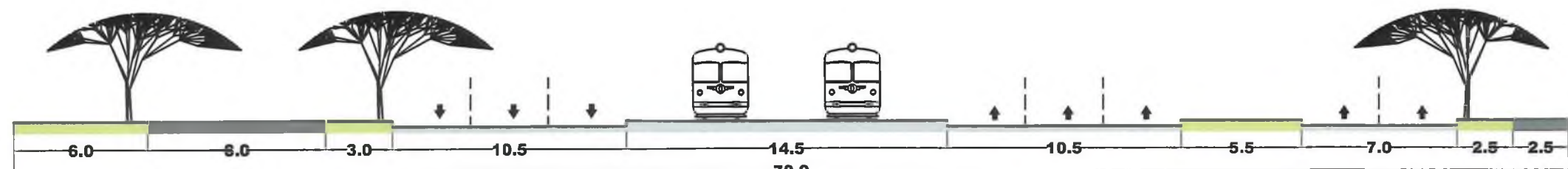
BENEFICIAR:
EDIFICIA STAR CONSTRUCT S.R.L.

PROIECT:
Construire COMPLEX DE 12 IMOBILE P+4E - P+11E+12E+etras
rezidential, birouri si servicii, PARCARE ETAJATA DESCHISA
P+11E+terasa circulabila, casa sport, arena tehnica, amenajare incinta
(drumuri, alei pietonale, spati verzi, racord la drumuri existente si parcuri
la sol) imprejurare teren, retele de incalzire si organizare de sanctor.

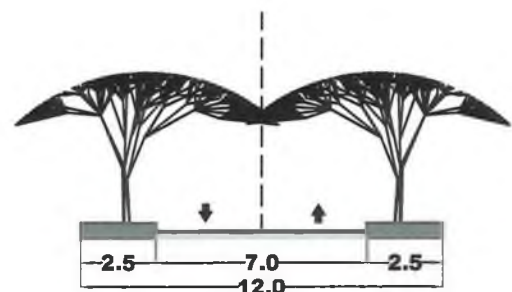
NUME PLANSĂ:
PLAN DE INCADRARE

PROIECTANT GENERAL:
Arcadia Engineering S.R.L.
Ion Brezoiu Nr. 23-25, Corp B, Etaj 2, Sector 1, Bucuresti, ROMANIA
E-mail: office@arcadieng.com

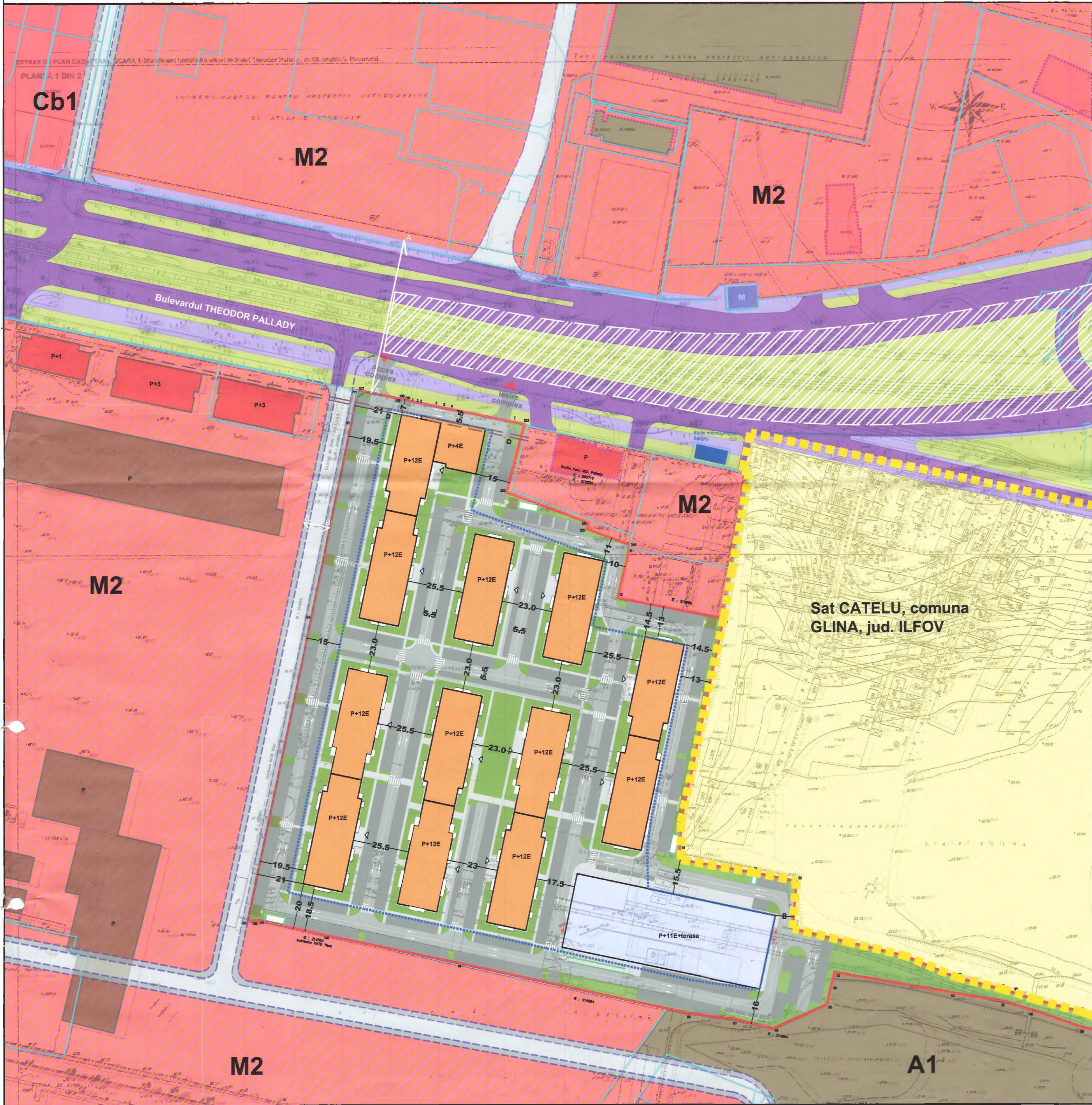
SEF PROIECT:	Arh. Razvan Sotiroff
PROIECTAT:	Arh. Ioana Stancu
DESEINAT:	Arh. Ioana Stancu
FAZA:	C.U.
PLANSĂ NR:	A.01.00
PROIECT NR: 1808	Scara 1:2000
REZIDE:	00
DATA:	2019.02



Profil Bulevardul Theodor Pallady Scara 1:250



Profil Stradal B-B' 1:250



BILANT TERITORIAL PE PARCELA STUDIATA			
	EXISTENT	PREVEDERI P.U.Z.	PROPOS
Suprafata teren	48080		48080
Suprafata construita	0		16828.00
Suprafata desfasurata	0		168280.00
P.O.T.	0	70	35
C.U.T.	0	3.50	3.50
R.H. Max		P+14E	P+12E
H max la comisa		45	40
Spatii verzi (la sol) 20%			9616
Spatii verzi pe terase/peste subsol 10%			4808
Nr. Unitati locative			1922
Nr. locuri de parcare (locuiri+comert+birouri)			2369
Suprafata de teren afectata de supralargire strada			-

Coordonate nr. cadastral 232830
Sistem de Proiectie Stereografic 1970

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi	
	X [m]	Y [m]	toturi DL(1+1)
13	323448.368	596365.861	48.801
12	323457.614	596317.944	22.968
11	323479.980	596323.169	1.458
249	323481.400	596323.501	21.051
250	323488.709	596303.760	2.800
251	323491.335	596304.732	39.805
252	323505.157	596287.404	31.878
253	323535.980	596275.789	3.897
7	323536.801	596271.585	30.493
6	323542.988	596241.726	3.518
5	323543.702	596238.281	3.732
4	323544.441	596234.623	6.879
3	323545.834	596227.887	1.619
2	323546.150	596226.298	13.514
110	323546.887	596222.863	2.528
109	323547.417	596220.391	0.443
108	323547.507	596219.957	19.954
107	323551.543	596200.415	0.297
106	323551.605	596200.125	15.859
105	323536.041	596197.081	89.781
104	323448.170	596178.807	139.185
103	323311.979	596150.092	5.013
102	323312.109	596155.103	0.213
101	323312.312	596155.168	30.059
100	323305.615	596184.471	27.398
183	323299.956	596211.278	8.440
182	323298.215	59619.536	26.437
99	323292.753	596245.403	106.750
98	323289.743	596349.644	20.876
97	323287.214	596370.666	19.426
96	323282.852	596388.267	26.513
95	323273.620	596412.495	8.992
94	323282.361	596414.606	6.290
93	323288.475	596416.083	53.821
92	323279.124	596469.085	24.403
91	323274.884	596493.117	13.309
90	323270.981	596508.941	24.586
89	323262.981	596529.089	11.446
88	323260.385	596540.237	14.922
87	323254.167	596553.802	13.616
86	323247.144	596565.467	16.323
85	323236.790	596579.490	14.389
84	323230.744	596591.419	28.476
83	323209.596	596610.487	13.759
82	323198.271	596618.301	15.212
81	323185.760	596626.955	15.769
80	323171.564	596633.821	14.458
79	323158.271	596639.510	17.377
78	323141.668	596644.637	15.546
77	323126.392	596647.531	29.655
76	323096.940	596650.996	31.473
75	323065.834	596655.787	25.261
74	323040.749	596658.111	27.208
73	323013.891	596663.111	27.400
72	322986.709	596666.564	34.087
71	322953.356	596673.963	9.833
70	322945.875	596679.984	16.956
69	322930.201	596686.451	19.727
68	322914.818	596695.825	13.955
67	322903.099	596706.345	16.740
66	322890.988	596717.902	13.224
65	322881.394	596727.003	14.431
64	322871.879	596737.840	23.810
63	322859.388	596758.266	18.773
62	322850.710	596774.913	13.898
61	322845.415	596787.763	25.494
60	322837.820	596812.099	23.128
59	322839.816	596835.141	25.050
58	322843.005	596810.295	23.277
57	322847.946	596787.548	16.648
56	322854.669	596772.318	18.917
55	322863.697	596755.694	20.923
54	322874.771	596737.942	25.903
53	322893.734	596720.297	29.609
52	322916.879	596701.830	23.855
51	322937.112	596688.556	25.446
50	322960.280	596679.033	13.658
49	322973.239	596674.720	14.445
48	322987.231	596671.131	27.943
47	323014.891	596667.166	26.621
46	323041.332	596664.078	27.281
45	323068.525	596662.164	31.221
44	323099.674	596660.042	14.522
43	323114.138	596658.751	16.055
42	323130.140	596657.443	17.225
41	323146.230	596651.295	16.756
40	323161.668	596644.780	29.367
39	323187.367	596630.567	14.049
38	323199.317	596623.180	16.231
37	323212.408	596613.585	12.545
36	323222.083	596605.600	17.430
35	323235.084	596591.990	15.059
34	323243.475	596581.486	16.719
33	323252.925	596567.694	12.031
32	323258.412	596556.987	14.722
31	323264.531	596543.597	15.943
30	323269.917	596528.591	22.739
29	323275.905	596506.655	10.411
28	323279.124	596496.754	4.089
27	323280.388	596492.865	22.292
26	323285.897	596471.264	25.326
25	323295.778	596447.945	52.342
24	323308.222	596397.104	0.501
23	323308.715	596387.193	21.049
22	323329.702	596386.801	18.632
21	323333.463	596380.553	34.864
20	323339.435	596346.204	3.945
19	323343.377	596346.057	13.013
18	323356.382	596346.520	22.692
17	323378.588	596351.189	11.946
16	323390.278	596351.647	24.784
15	323414.532	596358.746	34.576

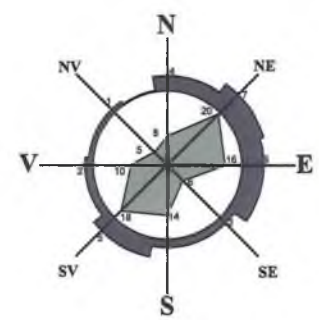
S(1)=4808.00m E=2370.944m

S(1)=48080mp P=2370.944m

P.U.D. Bdul Theodor Pallady, nr. 66, lot 1, Sector 3, Bucuresti

6. REGLEMENTARI URBANISTICE

- Limita de proprietate/ teren reglementat B-dul Theodor Pallady nr. 66 lot 1 sector 3, Bucuresti S teren =48080 mp(conform cadastru)
- Limita administrativa Municipiul Bucuresti



Parcelar

ZONIFICARE FUNCTIONALA conf. PUZ Sector 3:

- M2 - subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+14 niveluri cu accente inalte peste 45 metri.
- Cb1 - servicii publice dispersate existente in afara zonelor protejate;
- A1 - parcuri de activitati
- Spatii verzi aferente circulatiilor publice

CONSTRUCTII EXISTENTE:

- Constructii pozitionate informativ conform imaginii satelit
- Cladiri comert - servicii
- Constructii productie/depozitare

CIRCULATII conform PUZ Sector 3 aprobat:

- Circulatii carosabile existente
- Circulatii pietonale existente
- Circulatii carosabile propuse
- Circulatii pietonale propuse

REGLEMENTARI:

Edificabil maxim propus

Aliniere stradala existenta

Constructii propuse cu functiune mixta - locuire colectiva/ comert/birouri Se permite iesirea in consola a balcoanelor/teraselor cu 1.6 m fata de cota fatadei

Parcare supraetajata

Spatii verzi la sol

Acces Auto

Acces Pietonal

P.O.T propus =35%

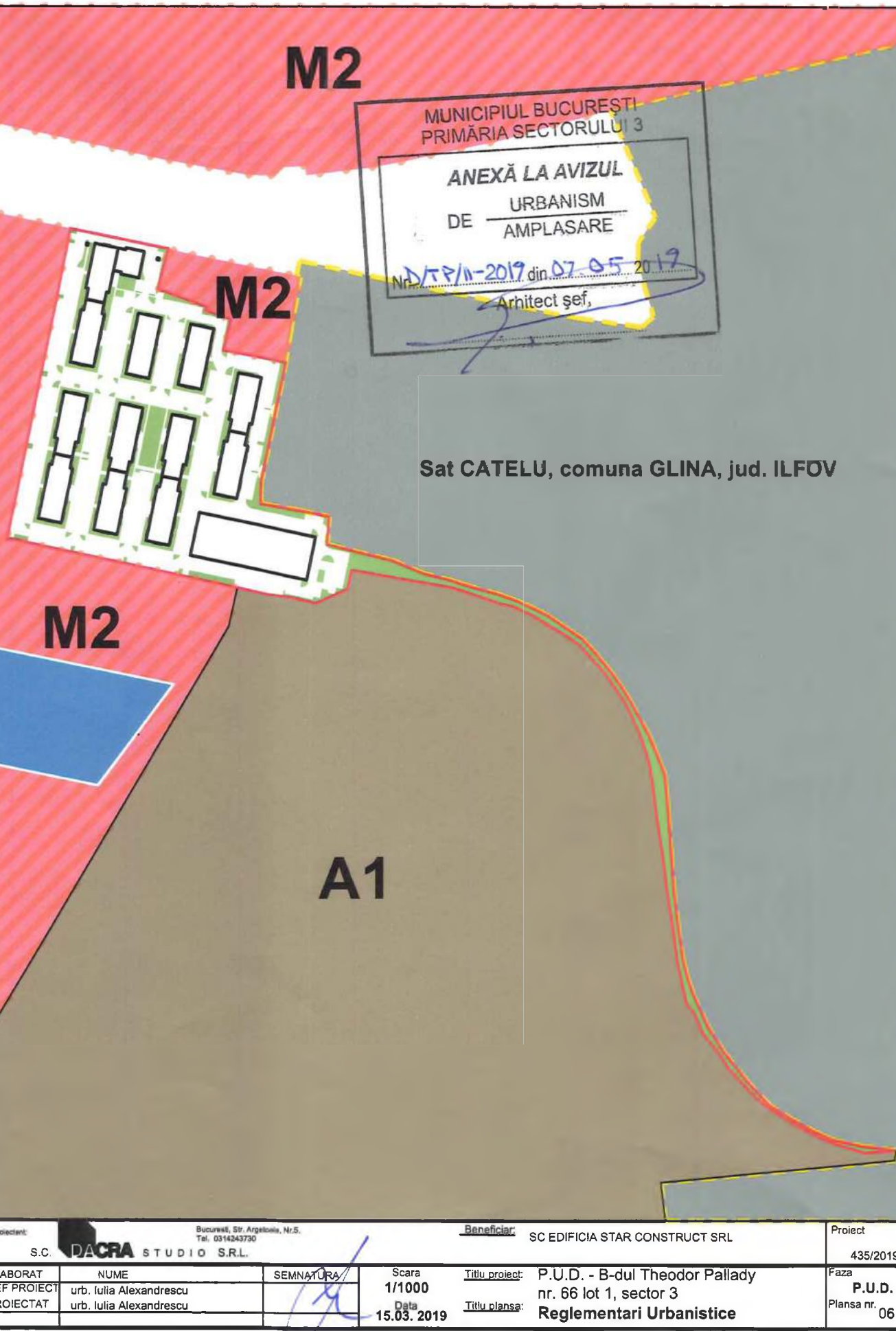
P.O.T maxim =70%

C.U.T propus =3.5 adc/mp

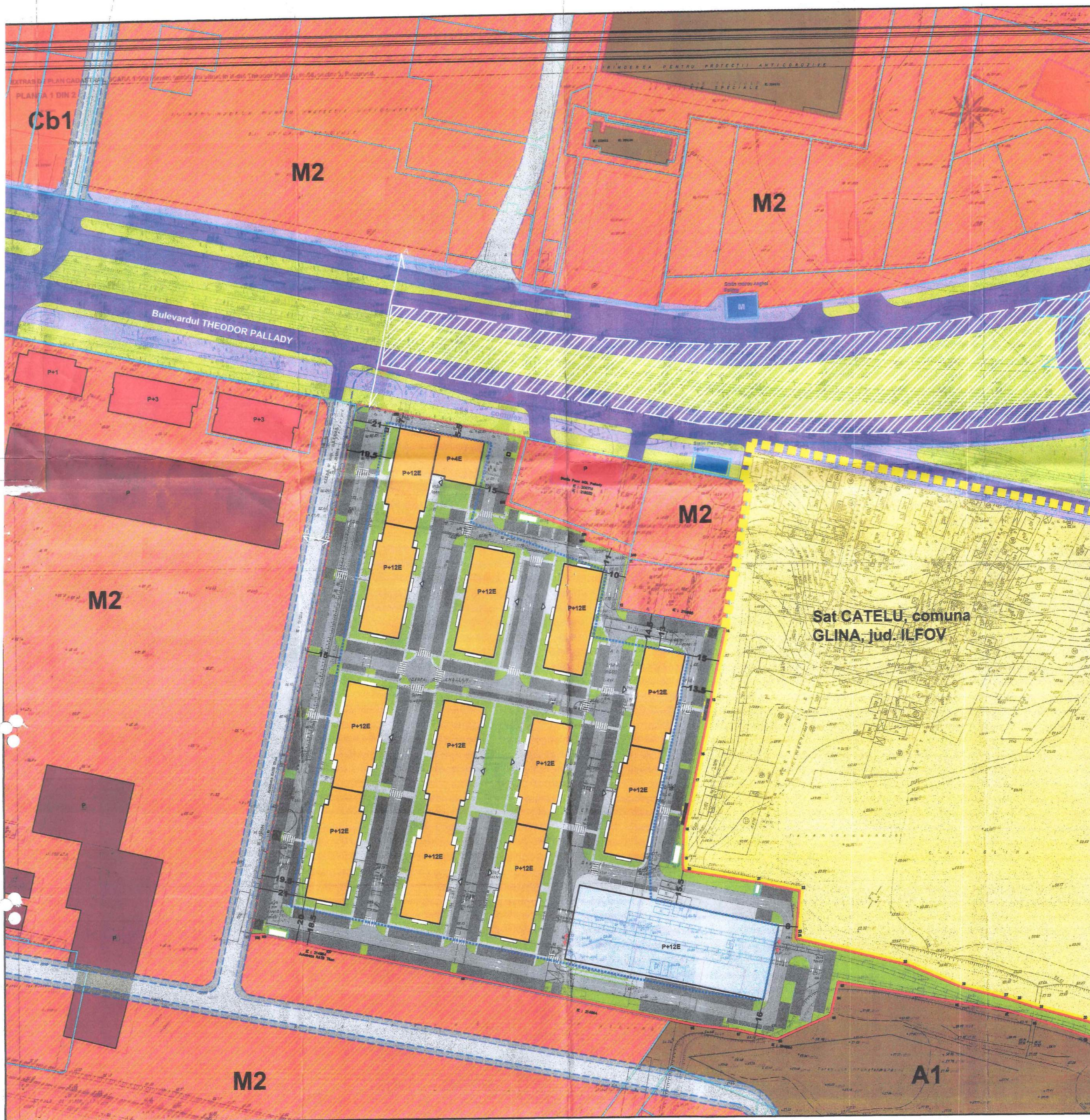
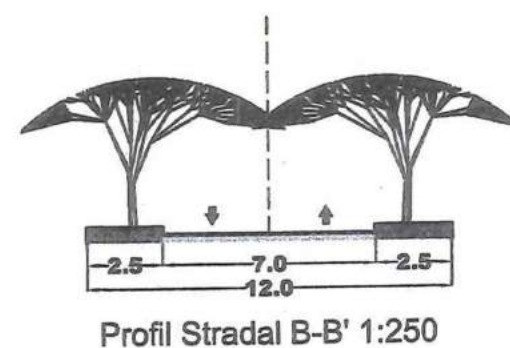
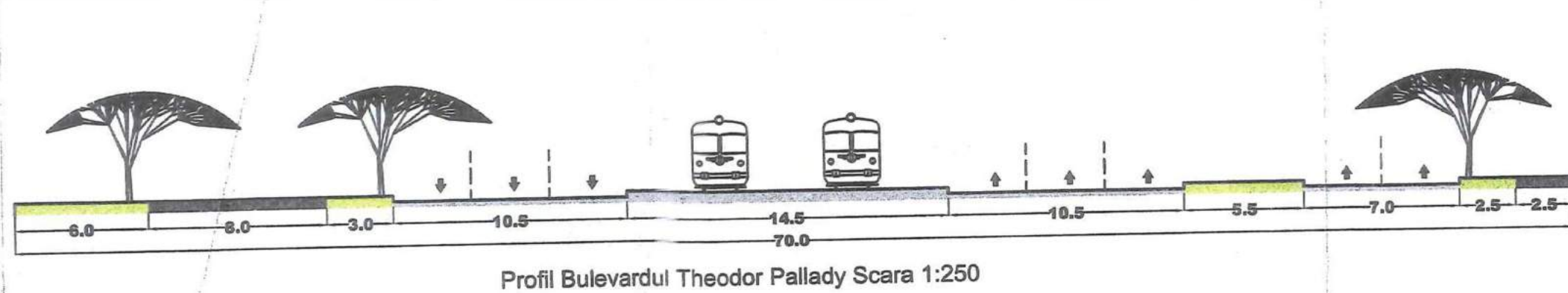
C.U.T. maxim= 3.5 adc/mp

Rh propus - P+12E

Rh maxim - P+14E



ELABORAT	Nr.	SEMNAȚURA	SCALA	1/1000	15.03.2019	P.U.D. - B-dul Theodor Pallady nr. 66 lot 1, sector 3	435/2019
PROIECTAT						Reglementari Urbanistice	



BILANT TERITORIAL PE PARCELA STUDIATA			
	EXISTENT	PREVED. P.U.Z.	PROPOS
Suprafata teren	48080		48080
Suprafata construita	0		16828.00
Suprafata desfasurata	0		168280.0
P.O.T.	0	70	35
C.U.T.	0	3.50	3.50
R.R. Max		P+14E	P+12E
H max la comisia		45	40
Spatii verzi (la sol)			9916
Nr. Unitati locative			1922
Suprafata de teren afectata de supralungie strada			-

Coordonate nr. cadastral 232830
Sistem de Proiectie Stereografic 1970

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi loturi
	X [m]	Y [m]	P [m]
13	323448.368	596365.861	48.301
12	323457.614	596317.944	22.968
11	323478.980	596323.169	1.458
249	323481.400	596323.501	21.051
250	323488.709	596303.760	2.800
251	323491.335	596304.732	39.805
252	323505.157	596287.404	31.878
253	323535.990	596275.499	3.997
7	323536.801	596271.585	30.493
6	323542.988	596241.728	3.518
5	323543.702	596238.281	3.732
4	323544.441	596234.823	6.879
3	323545.834	596227.887	1.619
2	323546.180	596226.299	3.514
110	323546.887	596222.863	2.528
108	323547.417	596220.391	0.443
106	323547.507	596219.957	19.954
107	323551.543	596200.415	10.297
105	323551.605	596200.125	15.859
104	323556.041	596197.081	59.751
103	323448.170	596178.807	138.185
102	323311.979	596150.092	5.013
101	323312.109	596155.103	0.213
100	323312.302	596155.168	32.059
99	323305.615	596184.471	27.398
98	323299.656	596211.278	5.440
97	323298.213	596208.536	26.937
96	323292.753	596245.403	106.750
95	323289.743	596348.844	20.876
94	323287.214	596370.568	18.405
93	323282.852	596388.287	26.513
92	323273.820	596412.485	8.992
91	323282.381	596414.906	2.990
90	323288.475	596416.083	53.821
89	323279.124	596469.085	24.403
88	323274.884	596463.117	13.309
87	323270.981	596505.841	24.586
86	323262.981	596529.089	11.448
85	323260.385	596540.237	14.922
84	323254.187	596553.802	13.616
83	323247.144	596565.487	16.323
82	323238.790	596579.490	14.389
81	323230.744	596591.419	26.475
80	323209.598	596610.487	13.759
79	323188.271	596618.501	15.212
78	323185.780	596626.955	15.769
77	323171.584	596633.821	14.459
76	323158.271	596639.510	17.577
75	323141.848	596644.537	15.548
74	323128.392	596647.531	29.655
73	323098.840	596650.998	31.473
72	323085.834	596655.787	25.651
71	323040.749	596658.780	27.208
70	323031.581	596663.111	27.400
69	322988.709	596666.584	34.987
68	322953.356	596673.602	9.833
67	322945.675	596678.884	16.956
66	322930.201	596686.451	18.717
65	322914.918	596698.925	13.955
64	322903.089	596706.345	16.740
63	322890.988	596717.189	13.224
62	322881.394	596727.003	14.431
61	322871.979	596737.840	23.910
60	322858.388	596742.266	18.773
59	322850.710	596774.913	13.998
58	322845.415	596787.763	25.494
57	322837.820	596812.099	23.128
56	322836.916	596835.141	25.050
55	322843.005	596810.295	23.277
54	322847.946	596787.548	16.648
53	322854.668	596772.319	16.917
52	322863.697	596755.694	20.923
51	322874.771	596737.942	25.803
50	322863.734	596720.287	29.609
49	322916.879	596701.830	23.665
48	322937.112	596698.556	25.448
47	322961.280	596678.033	13.656
46	322973.239	596674.720	14.445
45	322987.231	596671.131	27.943
44	323014.881	596667.166	26.821
43	323041.332	596664.078	27.281
42	323068.525	596662.154	31.221
41	323080.674	596660.042	14.522
40	323114.138	596658.751	16.055
39	323130.140	596657.443	17.225
38	323146.230	596655.285	16.786
37	323161.888	596644.780	29.367
36	323187.367	596630.567	14.049
35	323199.317	596623.180	16.231
34	323212.408	596613.585	12.545
33	323222.083	596605.600	17.430
32	323235.084	596593.990	15.059
31	323243.475	596581.486	16.719
30	323252.925	596567.694	12.031
29	323268.412	596556.987	14.722
28	323284.431	596543.597	15.943
27	323289.917	596528.591	22.739
26	323275.905	596508.655	10.411
25	323278.124	596498.754	4.089
24	323280.388	596492.855	22.282
23	323285.897	596471.284	25.328
22	323285.778	596447.845	32.342
21	323308.222	596397.104	0.501
20	323308.715	596397.193	21.049
19	323321.702	596398.801	18.632
18	323333.463	596380.553	34.864
17	323339.435	596348.204	3.845
16	323343.377	596346.057	13.013
15	323356.382	596346.520	22.692
14	323378.588	596351.189	11.948
13	323390.278	596353.647	14.784
12	323414.532	596358.746	34.576

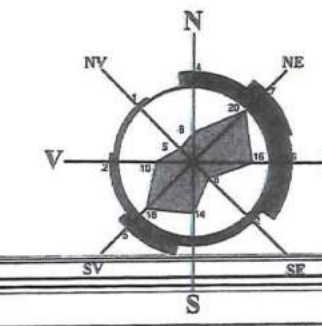
S(1)=49080m P=2370.944m

S(1)=48080mp P=2370.944m

P.U.D. Bdul Theodor Pallady, nr. 66, lot 1, Sector 3, Bucuresti

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
6. REGLEMENTARI URBANISTICE

- Limita de proprietate/teren reglementat
- Bdul Theodor Pallady nr. 66 lot 1
- sector 3, Bucuresti
- S teren = 48080 mp (conform cadastru)
- Limita administrativa Municipiului Bucuresti



Parcelar

ZONIFICARE FUNCTIONALA conf. PUZ Sector 3:

- M2 - subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+14 niveluri cu accente inalte peste 45 metri.
- Cb1 - servicii publice dispersate existente in afara zonelor protejate;
- A1 - parcuri de activitati
- Spatii verzi aferente circulatiilor publice

CONSTRUCTII EXISTENTE:

- Constructii pozitionale informativ conform imagini satelit
- Cladiri comert - servicii
- Constructii productie/depozitare

CIRCULATII conform PUZ Sector 3 aprobat:

- Circulatii carosabile existente
- Circulatii pietonale existente
- Circulatii carosabile propuse
- Circulatii pietonale propuse

REGLEMENTARI:

- Edificabil maxim propus
- Constructii propuse cu functiune mixta - locuire colectiva/ comert/birouri
- Se permite iesirea in consola a balcoanelor/teraselor cu 1.6 m fata de cota fatadei

Parcare supraetajata

Spatii verzi la sol

Acces Auto

Acces Pietonal

P.O.T propus = 35%

P.O.T maxim = 70%

C.U.T propus = 3.5 adc/mp

C.U.T. maxim = 3.5 adc/mp

Rh propus - P+12E

Rh maxim - P+14E



ELABORAT	NUME	SEMNAURA	Scara	Titlu proiect	P.U.D. - Bdul Theodor Pallady	4352019
PROIECTAT	urb. Iuliu Alexandrescu		1/1000		nr. 66 lot 1, sector 3	
	urb. Iuliu Alexandrescu		15.03.2019	Titlu plan	Reglementari Urbanistice	Plan nr. 05



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI
AMENAJAREA TERITORIULUI
Serviciul Proiecte Urbane

romania2019.eu

Nr. intrare PMB: 1718436/13.03.2019
Nr. ieșire PMB: 1718436/1580/310/.....04.2019

Aviz tehnic de consultanță preliminară de circulație nr. 310/.....04.2019
Categoria A3- "Teritoriu Urban", tip 4 - analiză prospectivă de trafic

Solicitant: **EDIFICIA STAR CONSTRUCT**
Splaiul Unirii nr.191, Clădirea A, etaj 2, sector 3, București
Solicită ridicarea avizului de la Registratura PMB

Spre știință: **Primăria Sectorului 3 a Municipiului București**
Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului
București, Sector 3, Calea Dudești nr.191

Amplasament: **București, Sector 3, B-dul Theodor Pallady nr.66**

1. Situația existentă

Terenul cu adresa poștală **București, Sector 3, B-dul Theodor Pallady nr.66**, care face obiectul prezentului Aviz tehnic de consultanță preliminară de circulație, delimitat/marcat pe planurile cadastrale anexate cererii adresate Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului - SPU, este adiacent B-dul Theodor Pallady. Artera de circulație la care raportăm analiza de trafic solicitată prezintă următoarele caracteristici:

- B-dul Theodor Pallady este o arteră de circulație care are, în dreptul terenului analizat, un prospect de cca. 58,00m (conform planului sc.1:2000, anexat cererii dvs)

2. Paliere de reglementare a dezvoltării urbane în teritoriul de referință conform documentațiilor existente/aprobate

- Planul Urbanistic General (PUG) al Municipiului București, aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București (HCGMB) nr. 269/2000, prelungit cu HCGMB nr.877/12.12.2018;
- Planul Urbanistic Zonal „PUZ Sector 3, București”, aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București (HCGMB) nr.49/31.01.2019;
- „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 pe teritoriul Municipiului București”, aprobate prin HCGMB nr.66/06.04.2006.

3. Prevederi generale și detalii de reglementare

- Prin reglementările PUG / PUZ / Norme sunt aprobate caracteristicile sistemului de

circulație, obiectivele în palierul strategiei de dezvoltare urbană, precum și corelarea/corectarea profilelor funcționale ale arterelor de circulație, în scopul fluidizării traficului urban și a unei corecte deserviri a orașului, în acord cu structura spațial – compozițională a diferitelor zone și a întregului sistem urban.

Reglementările de circulație cuprinse în documentațiile de urbanism aprobate prevăd următoarele:

• **Reglementările de circulație cuprinse în "P.U.Z Sector 3, București", prevăd următoarele:**

- Pentru Bulevardul Theodor Pallady menținerea prospectului existent.
- Conform planșei de reglementări PUZ la partea nordică a terenului analizat se propune realizarea plantației de aliniament propusă cu rol structural la nivelul Sectorului 3, plantație care se suprapune parțial peste terenul în cauză.
- Prelungirea B-dul Theodor Pallady la partea estică cu autostrada A2 (București-Constanța), astfel terenul analizat fiind la limita zonei de protecție față de autostrada A2.
- Conform planșei de reglementări aferentă PUZ, la partea sudică a terenului analizat este prevăzută o zonă de protecție CFR (100) care se suprapune parțial peste terenul analizat.
- HCGMB nr. 66/2006 menționează la punctul B, cap. I, art. 1: „Prevederile prezentelor Norme privind asigurarea lățimii profilelor transversale ale arterelor de circulație din rețeaua stradală a orașului se vor aplica la elaborarea proiectelor pentru realizarea tuturor obiectivelor și amenajărilor pe teritoriul Municipiului București”

4. Concluzii și recomandări

- Certificatul de Urbanism Nr. 266/04.03.2019, eliberat de Primăria Sectorului 3, a fost emis în vederea obținerii autorizației de desființare, întocmirii documentației P.U.D. în vederea aprobării acesteia de către CLS3 și după aprobarea acesteia obținerea autorizației de construire și organizare șantier. Documentațiile care se vor întocmi vor fi analizate/avizate în Comisia Tehnică de Circulație a PMB.
- Datele conținute în prezentul Aviz tehnic de consultanță preliminară a DGUAT-SPU, au un caracter informativ, fiind necesare corelării la scara teritoriului municipal a acțiunilor de realizare a obiectivelor de utilitate publică, conform HCGMB nr. 136 din 30.05.2002; informațiile sunt necesare în etapa preliminară de elaborare a documentației tehnice de specialitate în conformitate cu legislația în vigoare. Prezentul Aviz tehnic de consultanță preliminară, nu înlocuiește avizul Comisiei Tehnice de Circulație a Primăriei Municipiului București.
- Informații suplimentare se pot obține de la direcțiile și serviciile de urbanism ale Primăriei Municipiului București și ale Primăriei Sectorului 3.
- Avizul tehnic de consultanță preliminară de circulație a fost achitat cu chitanța Seria A 07, nr. 220422 din 13.03.2019, în valoare de 70,00 lei.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
Arh. Ștefan Galin DUMITRAȘCU



Șef Serviciu,
Elena BĂDOIU

Întocmit în 3 (trei) exemplare C. SETRAN





COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE

Nr. 5011/22.04.2019

1719735

Mar 2130

Către

Doamna Iulia Alexandrescu, pentru S.C. DACRA STUDIO S.R.L.,
Strada Argetoaia nr. 5, mansardă, sector 2, București

În ședința Comisiei Tehnice de Circulație din data de 21.03.2019 s-a dat acordul de principiu, din punct de vedere tehnic al circulației rutiere și pietonale, pentru documentația P.U.D. – B-dul Theodor Pallady nr. 66, lotul 1, sector 3, București, conform Certificatului de Urbanism nr. 266 din 04.03.2019 și planului anexat la aviz, cu condiția asigurării parcării în incintă, în conformitate cu prevederile HCGMB nr.66/2006.

Totodată, în conformitate cu art.13, alin (1) și (2) din regulamentul de aplicare a H.G. nr.525/1996, nu se pot autoriza investiții ce presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale, decât în urma încheieri, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente.

Pentru avizul comisiei veți reveni la următoarea fază de proiectare (D.T.A.C.), după aprobarea documentației P.U.D. și obținerea Hotărârii Consiliului Local Sector 3, la care veți prezenta un studiu de circulație privind impactul imobilului asupra traficului din zonă, și veți prezenta documente care să ateste îndeplinirea obligațiilor conform H.G. nr.525/1996.



VICEPREȘEDINTE COMISIE
FILIP ATANASIU

Redactat: C.D.A. – 2 exemplare – 25.03.2019



romania2019.eu
Președinția României la Consiliul Uniunii Europene

Nr. 400318/07.05.2019

De acord.
Primar
Robert Negreș

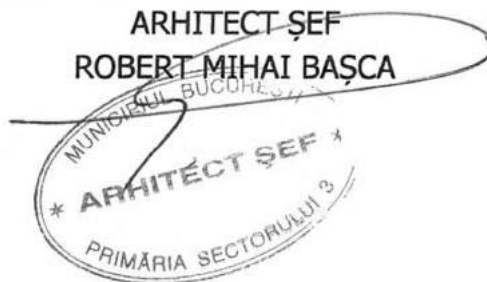
**Către,
Cabinet Primar**

Vă transmitem următorul proiect de hotărâre pentru a fi înaintat spre aprobare Consiliului Local Sector 3:

- "Imobil de locuințe colective cu $RH_{propos} = S+P+3E-4E_{retras}$, pe un teren situat în Strada Foișorului nr. 60A, sector 3";
- "Imobil locuință unifamilială cu $RH_{propos} = P+1E$, pe un teren situat în Strada Târnoveanu Mihail nr. 30, sector 3";
- "Imobil locuință unifamilială cu $RH_{propos} = P+1E$, pe un teren situat în Strada Vitejilor nr. 3, sector 3";
- "Construire ansamblu rezidențial alcătuit din 12 imobile / blocuri cu $RH_{propos} = P+4E-P+12E$, cu funcțiunea de locuințe colective cu zonă comercială (plaza), birouri, servicii, galerii comerciale și parcaj auto multietajat cu $RH_{propos} = P+11E+T_{circulabilă}$, pe un teren situat în Bulevardul Theodor Pallady nr. 66, lot 1, sector 3";
- "Imobil locuință unifamilială cu $RH_{propos} = P/P+1E$, pe un teren situat în Strada Confederației nr. 16, sector 3".

Vă mulțumim pentru colaborare.

ARHITECT ȘEF
ROBERT MIHAI BAȘCA



Întocmit: arh Adrian Rachieru - 2 ex.