



MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 3

Calea Dudești nr. 191, Sector 3, București
www.primarie3.ro

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu
„Complex multifuncțional – comerț, servicii, locuire, depozitare mic-gros,
parcaje, spații verzi, cu $RH_{propus} = 2S+P+M_z+8E+9-10/11E_{retrase}$,
pe un teren situat în Calea Dudești nr. 124, 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 02.12.2021

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 167861/CP/03.09.2021 al Primarului Sectorului 3;
- Raportul de specialitate nr. 54/30.08.2021 al Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului - Arhitect Șef;
- Adresa nr. 165001/31.08.2021 a Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului - Arhitect Șef;
- Adresa nr. 217779/17.11.2021 a Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului - Arhitect Șef;

În conformitate cu prevederile:

- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinului 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 HCGMB nr. 49/31.01.2019.

Luând în considerare:

- Avizul Arhitectului Șef nr. D/D/06-2020/30.08.2021;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 52/30.08.2021;
- Punctul de vedere al Compartimentului Documentații de Urbanism nr. 53/30.08.2021;
- Avizul Comisiei de urbanism, amenajarea teritoriului, fond locativ și arhitectură.

Cu respectarea prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată.

În temeiul prevederilor art. 139 alin. (3) lit. e) și art. 166 alin. (2) lit. j) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu „*Complex multifuncțional – comerț, servicii, locuire, depozitare mic-gros, parcaje, spații verzi, cu $RH_{propus} = 2S+P+Mz+8E+9-10/11E_{retrase}$, pe un teren situat în Calea Dudești nr. 124, Sector 3*”, proprietate privată persoană juridică, cu suprafața de 8.273,92 mp din acte și 8.179,00 mp, conform măsurărilor cadastrale, 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. 52/30.08.2021, conform Anexei 3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

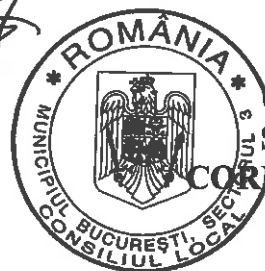
Art.4. După aprobare, în vederea efectuării modificărilor în evidențele cadastrale, prin grija beneficiarului, se va transmite Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară București documentația specifică prevăzută în norme.

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

Art.6.(1) Primarul Sectorului 3, prin Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

(2) Prezenta hotărâre va fi comunicată beneficiarului de către Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
MOLDOVEANU CĂTĂLIN-FLORI**



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
CORHANĂ EDUARD-MARIAN**



**NR. 310
DIN 02.12.2021**



Anexa nr. 1 la HCS nr. 310 / 02.12.2021

Ca urmare a cererii adresate de societatea BOG'ART PLACE S.R.L., cu sediul în Municipiul București, Calea Vitan nr. 124, Sector 3, telefon/fax, e-mail, înregistrată cu nr. 44467/06.02.2020 și completată cu nr. 269783/17.02.2020, nr. 289604/02.03.2020, nr. 79914/28.04.2021, nr. 101071/25.05.2021 și nr. 129515/07.07.2021.
În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. D/D/06-2020/30.08.2021



Pentru Planul urbanistic de detaliu pentru³⁾ complex multifuncțional – comerț, servicii, locuințe, depozite mic-gros, parcaje, spații verzi, cu $RH_{propus} = 2S+P+Mz+8E+9-10/11E_{retrase}$, generat de imobilul⁴⁾ situat în Calea Dudești nr. 124, Sector 3, București.

Inițiator: S.C. BOG'ART PLACE S.R.L.

Proiectant: S.C. CUMULUS ARCHITECTURE S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arhitect Paul Răzvan N. PUCHICI, RUR – D E.

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: amplasamentul este situat în intravilanul Municipiului București, delimitat de următoarele repere urbane – la Nord Calea Dudești, la Sud-Est Șoseaua Mihai Bravu, la Sud-Vest Calea Vitan și este format din teren curți-construcții în suprafață de 8.273,92mp. din acte și 8.179,00mp. conform măsurătorilor cadastrale, precum și construcțiile edificate pe acesta, propuse spre desființare/relocare.

Prevederi R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3 al Municipiului București, aprobat prin 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-Zpr** – 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 * situate în zona de protecție a monumentelor istorice izolate și este afectat de lucrări de infrastructură rutieră;

- 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;

- $H_{maximă}$ – P+14 niveluri; 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 (conform tabelului de la art. 10 din R.L.U.); 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_{maxim} = 70%;

- CUT_{maxim} = 3,5 mp.ADC/mp.teren, cu posibilitatea majorării 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); în cazul proprietarilor parcelelor, din care prin P.U.Z. 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; **C.U.T. nou nu poate depăși 4.0;**

- retragerea minimă față de aliniament = în raport cu caracterul străzilor existente, clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate propuse a fi menținute datorită valorii lor arhitectural urbanistice sau de întrebuințare;

- retrageri minime față de limitele laterale = clădirile 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;

Imobilul nu este cuprins în Lista Monumentele Istorice actualizată, nu se află în P.U.Z. - Zone construite protejate, dar 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. 1228/17.07.2019, emis de Primăria Sectorului 3. Pentru faza P.U.D. s-a obținut avizul favorabil nr. 274/ZP/31.03.2021 emis de M.C. – Direcția pentru Cultură a Municipiului București.

Conform R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3 al Municipiului București, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019, art. 5 – Derogări de la prevederile regulamentului, alin. 5.1 - *Prin derogare se înțelege modificarea Condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT și alin. 5.2. - Derogările de la prevederile prezentului Regulament sunt admise în condițiile legii și 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.

Prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 66/26.02.2021 s-a aprobat suspendarea H.C.G.M.B nr. 49/2019 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – P.U.Z. Coordonator Sector 3, pentru o perioadă de 12 luni, începând cu data intrării în vigoare a hotărârii, respectiv începând cu data de 26.02.2021. Totodată, potrivit art. 2 alin (1) din aceeași hotărâre este prevăzut faptul că prevederile privind suspendarea, menționate la art. 1 alin (1), - nu se aplică certificatelor de urbanism pentru autorizare emise anterior adoptării prezentei hotărâri și autorizațiilor de construire/desființare aflate în curs de emitere și pentru care au fost deja emise certificate de urbanism în baza H.C.G.M.B. nr. 49/2019 și a H.C.G.M.B. nr. 717/2019.

De asemenea, relevante sunt și prevederile art. 32, alin (6) din Legea nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, potrivit căruia - după aprobarea Planului urbanistic zonal sau, după caz, a Planului urbanistic de detaliu se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire, precum și scopul menționat în Certificatul de urbanism nr. 1228/17.07.2019 (certificat emis anterior datei de 26.02.2021).

Prevederi P.U.D. propuse:

- retrageri minime față de limitele laterale = dreapta (Nord-Vest) – retras 7,00m. față de limita de proprietate; stânga (Sud-Est) – retras 3,00m. față de limita de proprietate;
- retrageri minime față de limita posterioară (Sud-Vest) = retras 7,00m. - 25,00m. față de limita de proprietate;
- $POT_{maxim\ propus} = 70\%$;
- $CUT_{maxim\ propus} = 3,5mp.ADC/mp.teren$, cu posibilitatea majorării C.U.T. la maxim 4,0 în conformitate cu prevederile R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3;
- $H_{propusă} = 38,00m. / 44,50m.$ (pentru 2S+P+Mz+8E / 2S+P+Mz+8E+9-10/11E_{retrase});
- orice alte construcții realizate în exteriorul conturului maxim edificabil propus prin P.U.D. 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 Avizelor de circulații nr. 20212/04.11.2019-1783099/23.10.2019 și nr. 2933/20.04.2021-1931767/25.03.2021 emise de P.M.B.-D.T.-C.T.C. 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 și a celorlalte prevederi înscrise în avize;
- echipare tehnico-edilitară: toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico edilitare. De asemenea, se vor respecta condițiile impuse prin avizele/acordurile/declarații/studii de specialitate, prezentate la dosar, obținute conform certificatului de urbanism;



- de asemenea, în funcție de soluția finală propusă, la faza D.T.A.C. se va stabili necesitatea obținerii acordului notarial al proprietarilor vecini direct afectați, în conformitate cu legislația specifică în vigoare (O.M.S. nr. 119/2014, Norme metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, Cod Civil, etc.).

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu, cu următoarele condiții⁵⁾: complexul multifuncțional 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.

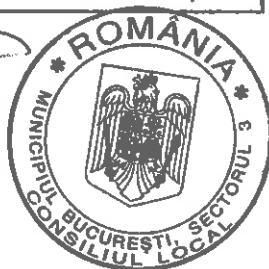
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1228/17.07.2019 emis de Primăria Sector 3.

Arhitect Șef,
arh. Ștefan Călin Dumitrescu

F8 - Aviz Plan urbanistic de detaliu

Întocmit: arh. Adrian Rachieru

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



CONTRASEMNAT PENTRU
LEGALITATE
SECRETAR GENERAL
CORHAN EDUARD MARIAN
Data _____

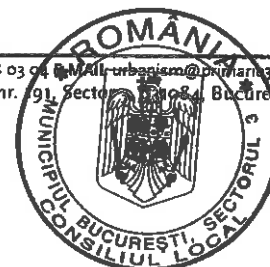


www.primarie3.ro

TELEFON (004 021) 318 03 23 - 28 FAX (004 021) 318 03 04 E-mail: urbanism@primarie3.ro
Calea Dudești nr. 191, Sector 3, București



Anexa nr. 3
la HCL 3 nr. 310/02.12.2021



Nr. 52/30.08.2021

**Raportul informării și consultării publicului privind documentația
"Complex multifuncțional – comerț, servicii, locuire, depozitare mic-gros, parcaje,
spații verzi, cu RH_{propus} = 2S+P+Mz+8E+9-10/11E_{retras}, pe un teren
situat în Calea Dudești nr. 124, Sector 3"**

**Beneficiarul documentației: S.C. BOG'ART PLACE S.R.L.
Urbanist: Paul Răzvan N. PUCHICI
Proiect nr.: 19-032.**

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:
 - Compartimentul Documentații de Urbanism, parter, în fiecare zi de marți și joi, orele 9,00-14,00;
 - pe panoul rezistent la intemperii, amplasat în loc vizibil pe parcela care a generat inițierea elaborării P.U.D.
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 Sectorului 3 începând cu data: 01.07.2021;
 - pe site-ul Primăriei Sectorului 3 începând cu data: 01.07.2021;
 - pe panoul rezistent la intemperii, amplasat în loc vizibil pe parcela care a generat inițierea elaborării P.U.D. începând cu data: 20.12.2019 (V1) și 27.07.2020 (V2).
 - anunț în ziare locale:
 - Bursa, pag. 9, din data de 23.12.2019 (V1);
 - www.anuntul.ro, pag. 48, din data de 23.12.2019 (V1);
 - www.anuntul.ro, pag. 48, din data de 26.04.2021 (V2);
 - Romania Liberă, pag. 13, din data de 26.04.2021 (V2).
3. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise:
 - notificare/acord S.C. București Mall Development and Management S.R.L. – vecin stânga (Sud-Est) și spate (Sud-Vest) – Calea Vitan nr. 55-59, Sector 3, București, nr. cad. 209678;
 - notificare Administrația Spitalelor și Serviciilor Medicale București pentru fosta Policlinică Vitan – vecin dreapta (Nord-Vest) – Calea Dudești nr. 104-122, Sector 3, București, nr. cad. 208897; notificarea la sediul din Strada Sfânta Ecaterina nr. 3, Sectorul 4, București;
 - notificare Asociația de proprietari New City Residence Vitan – vecin dreapta (Nord-Vest) – Calea Vitan nr. 25C, Sector 3, București, nr. cad. 225801;
 - notificare : – vecin spate (Sud-Vest și Nord-Vest) – , Sector 3, București.
4. Lista persoanelor care au participat la acest proces:
 - acord S.C. București Mall Development and Management S.R.L. – vecin stânga (Sud-Est) și spate (Sud-Vest) – Calea Vitan nr. 55-59, Sector 3, București, nr. cad. 209678;
 - Administrația Spitalelor și Serviciilor Medicale București pentru fosta Policlinică Vitan – vecin dreapta (Nord-Vest) – Calea Dudești nr. 104-122, Sector 3, București, nr. cad. 208897; notificarea la sediul din Strada Sfânta Ecaterina nr. 3, Sectorul 4, București;
 - vecin spate (Sud-Vest și Nord-Vest) – , Sector 3, București.



În perioada desfășurării informării și consultării populației, în cadrul Primăriei Sectorului 3 al Municipiului București, nu au fost înregistrate 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 a rezolvat, 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 prin 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 Avizele de circulații nr. 20212/04.11.2019-1783099/23.10.2019 și nr. 2933/20.04.2021-1931767/25.03.2021 emise de 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 avize;
- 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 emisă de M.M.A.P. și a adresei nr. 17138/14.08.2019 emisă de Agenția pentru Protecția Mediului București.

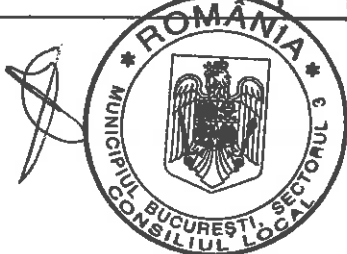
În conformitate cu art. 43 și 44 din Ordinul 2701/30.12.2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, în vederea aprobării 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.

Arhitect Șef,
arh. Ștefan Călin Dumitrascu

Întocmit: arh. Adrian Băchieru

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ



CONTRASEMNAT PENTRU
LEGALITATE
SECRETAR GENERAL
CORHANĂ EDUARD MARIAN
Data



SECTOR 3
CABINET PRIMAR
Nr. 167861
Data 03.09.2021

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu
**„Complex multifuncțional – comerț, servicii, locuire, depozitare mic-gros,
parcaje, spații verzi, cu $RH_{propos} = 2S+P+Mz+8E+9-10/11E_{retrase}$,
pe un teren situat în Calea Dudești nr. 124, Sector 3”**

Luând în considerare:

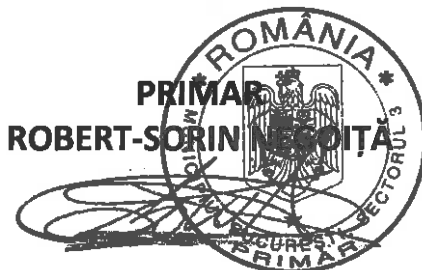
- Raportul de specialitate nr. 54/30.08.2021 al Arhitectului Șef,
- Avizul Arhitectului Șef nr. D/D/06-2020/30.08.2021;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 52/30.08.2021;
- Punctul de vedere al Compartimentului Documentații de Urbanism nr. 53/30.08.2021;

Cu privire la documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu „Complex multifuncțional – comerț, servicii, locuire, depozitare mic-gros, parcaje, spații verzi, cu $RH_{propos} = 2S+P+Mz+8E+9-10/11E_{retrase}$, pe un teren situat în Calea Dudești nr. 124, 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. 155 alin. (5) lit. f), coroborat cu art. 167 alin. (1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, potrivit cărora primarul „asigură elaborarea planurilor urbanistice prevăzute de lege, le supune aprobării consiliului local și acționează pentru respectarea prevederilor acestora”,

propun spre aprobare Consiliului Local al Sectorului 3 proiectul de hotărâre privind aprobarea Plan Urbanistic de Detaliu „Complex multifuncțional – comerț, servicii, locuire, depozitare mic-gros, parcaje, spații verzi, cu $RH_{propos} = 2S+P+Mz+8E+9-10/11E_{retrase}$, pe un teren situat în Calea Dudești nr. 124, Sector 3”.





Nr. 54/30.08.2021

**RAPORT DE SPECIALITATE
PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU
"Complex multifuncțional – comerț, servicii, locuire, depozitare mic-gros, parcaje,
spații verzi, cu $RH_{propus} = 2S+P+Mz+8E+9-10/11E_{retrase}$, pe un teren
situat în Calea Dudești nr. 124, 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 a P.U.Z.-S.3 al Municipiului București, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019.

Prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 66/26.02.2021 s-a aprobat suspendarea H.C.G.M.B. nr. 49/2019 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – P.U.Z. Coordonator Sector 3, pentru o perioadă de 12 luni, începând cu data intrării în vigoare a hotărârii, respectiv începând cu data de 26.02.2021. Totodată, potrivit art. 2 alin (1) din aceeași hotărâre este prevăzut faptul că prevederile privind suspendarea, menționate la art. 1 alin (1), - nu se aplică certificatelor de urbanism pentru autorizare emise anterior adoptării prezentei hotărâri și autorizațiilor de construire/desființare aflate în curs de emisie și pentru care au fost deja emise certificate de urbanism în baza H.C.G.M.B. nr. 49/2019 și a H.C.G.M.B. nr. 717/2019.

De asemenea, relevante sunt și prevederile art. 32, alin (6) din Legea nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, potrivit căruia - după aprobarea Planului urbanistic zonal sau, după caz, a Planului urbanistic de detaliu se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire, precum și scopul menționat în Certificatul de urbanism nr. 1228/17.07.2019 (certificat emis anterior datei de 26.02.2021).

Planul Urbanistic de Detaliu întocmit pentru "Complex multifuncțional – comerț, servicii, locuire, depozitare mic-gros, parcaje, spații verzi, cu $RH_{propus} = 2S+P+Mz+8E+9-10/11E_{retrase}$, pe un teren situat în Calea Dudești nr. 124, Sector 3" în baza Certificatului de urbanism nr. 1228/17.07.2019, emis de Primăria Sector 3, a primit aviz favorabil sub nr. D/D/06-2020/30.08.2021.

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt: $POT_{maxim\ propus} = 70\%$, $CUT_{maxim\ propus} = 3,5mp.ADC/mp.teren$, cu posibilitatea majorării C.U.T. la maxim 4,0 în conformitate cu prevederile R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3, $H_{maximă\ propusă} = 38,00m. / 44,50m.$ (pentru $2S+P+Mz+8E / 2S+P+Mz+8E+9-10/11E_{retrase}$).

A fost avizată amplasarea unui complex multifuncțional într-un edificabil maxim determinat de următoarele retrageri și aliniamente: față (Nord) – retras min. 15,00m. față de aliniamentul existent / retras min. 3,00m. față de aliniamentul propus al arterei de circulație – Calea Dudești (profil propus 35,00m.); dreapta (Nord-Vest) - retras min. 7,00m. față de limita de proprietate; stânga (Sud-Est) – retras min. 3,00m. față de limita de proprietate; spate (Sud-Vest) – retras min. 7,00m. - 25,00m. față de limita de proprietate, conform planului de reglementări urbanistice (planșa nr. U00.06) pentru funcțiuni mixte – comerț, servicii, locuire, depozitare mic-gros, parcaje, având $RH_{propus} = 2S+P+Mz+8E+9-10/11E_{retrase}$.

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 3 – Comisia de urbanism, amenajarea teritoriului, fond locativ și arhitectură, a Sectorului 3, conform prevederilor art. 166, alin. (2) litera j), coroborat cu art. 139 alin. (3) litera e) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, se supune aprobării Consiliului Local al Sectorului 3.

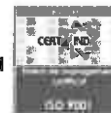


În baza prevederilor art. 155, alin. (5), lit. f), coroborat cu art. 167, alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, ce stipulează că primarul "asigură elaborarea planurilor urbanistice prevăzute de lege, le supune aprobării consiliului local și acționează pentru respectarea prevederilor acestora",

vă înaintăm alăturat proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu "Complex multifuncțional – comerț, servicii, locuire, depozitare mic-gros, parcaje, spații verzi, cu $RH_{propos} = 2S+P+Mz+8E+9-10/11E_{retrase}$, pe un teren situat în Calea Dudești nr. 124, Sector 3".

Arhitect Șef,
arh. Ștefan Călin Dumitrascu

Intocmit de: Adrian Bachieru



PUNCTUL DE VEDERE AL COMPARTIMENTULUI DOCUMENTAȚII DE URBANISM

Cu privire la P.U.D. "Complex multifuncțional – comerț, servicii, locuire, depozitare mic-gros, parcaje, spații verzi, cu $RH_{\text{propus}} = 2S+P+Mz+8E+9-10/11E_{\text{retrase}}$, pe un teren situat în Calea Dudești nr. 124, Sector 3"

Documentația propune amplasarea unui complex multifuncțional într-un edificabil maxim determinat de următoarele retrageri și aliniamente: față (Nord) – retras min. 15,00m. față de aliniamentul existent / retras min. 3,00m. față de aliniamentul propus al arterei de circulație – Calea Dudești (profil propus 35,00m.); dreapta (Nord-Vest) - retras min. 7,00m. față de limita de proprietate; stânga (Sud-Est) – retras min. 3,00m. față de limita de proprietate; spate (Sud-Vest) – retras min. 7,00m. - 25,00m. față de limita de proprietate, conform planului de reglementări urbanistice (planșa nr. U00.06) pentru funcțiuni mixte – comerț, servicii, locuire, depozitare mic-gros, parcaje, având $RH_{\text{propus}} = 2S+P+Mz+8E+9-10/11E_{\text{retrase}}$.

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt: $POT_{\text{maxim propus}} = 70\%$, $CUT_{\text{maxim propus}} = 3,5 \text{ mp.ADC/mp.teren}$, cu posibilitatea majorării C.U.T. la maxim 4,0 în conformitate cu prevederile R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3, $H_{\text{maximă propusă}} = 38,00\text{m.} / 44,50\text{m.}$ (pentru $2S+P+Mz+8E / 2S+P+Mz+8E+9-10/11E_{\text{retrase}}$).

Conform R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3 al Municipiului București, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019, amplasamentul studiat se află U.T.R. M2-Zpr – 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 * situate în zona de protecție a monumentelor istorice izolate și este afectat de lucrări de infrastructură rutieră, cu $POT_{\text{maxim}} = 70\%$, $CUT_{\text{maxim}} = 3,5 \text{ mp.ADC/mp.teren}$, cu posibilitatea majorării 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); în cazul proprietarilor parcelelor, din care prin P.U.Z. 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; C.U.T. nou nu poate depăși 4,0 și $H_{\text{maximă}} = P+14E$ (cu respectarea prevederilor art. 10 din R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3, pentru subzona M2-Zpr).

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. 52/30.08.2021, privind documentația P.U.D. - "Complex multifuncțional – comerț, servicii, locuire, depozitare mic-gros, parcaje, spații verzi, cu $RH_{\text{propus}} = 2S+P+Mz+8E+9-10/11E_{\text{retrase}}$, pe un teren situat în Calea Dudești nr. 124, Sector 3".

Pe parcursul procesului de informare și consultare a publicului, nu au fost depuse observații/reclamații cu privire la P.U.D. descris mai sus, P.U.D. care în conformitate cu legislația, normele și reglementările specifice în vigoare, a respectat soluțiile funcționale, gradul de însorire al construcțiilor învecinate și normele privind asigurarea spațiilor verzi.



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 Consiliului Local însușirea raportului și aprobarea documentației.

Arhitect Șef,
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

Intocmit de: Adrian Rachieru

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1228 din 17.07.2019

ÎN SCOPUL : pentru promovare P.U.D. și pentru elaborarea documentației în vederea autorizării lucrărilor de construire

Ca urmare a cererii adresate de **BOG'ART PLACE S.R.L. - CIF 40716301**, prin Pufu Simona Roxana, cu sediul în Municipiul București, sectorul 3, Calea Dudești nr. 124, înregistrată la nr. **460363** din **26.06.2019**.

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul / Municipiul **București**, sectorul 3, **CALEA DUDEȘTI nr. 124** sau identificat prin planuri cadastrale 1/500 și 1/2000.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza **P.U.Z. Sector 3 al Municipiului București** aprobată prin **Hotărârea Consiliului General al Municipiului București - HCGMB nr. 49/31.01.2019**.

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

CERTIFICĂ :

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobil situat în intravilan, compus din teren în suprafață de **8.273,92 mp.** din acte (8.179,00 mp. din măsurătorile cadastrale), având nr. cadastral **202563** și construcțiile edificate pe acesta, este proprietatea **BOG'ART PLACE S.R.L.**, conform Actului notarial nr. 19/11.01.2019 autentificat de N.P. Baias Valeria, a Hotărârii Judecătorești din 21/01/2019 în dosarul nr. 38570/3/2018 pronunțată de Tribunalul București - Secția a VI-a Civilă și a extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 202563 emis de ANCPI în baza cererii nr. 53717/21.06.2019.

Pentru acest imobil, Primăria Sectorului 3 a emis Autorizația de desființare nr. 320/14.05.2019 pentru realizarea lucrărilor de desființare a construcțiilor existente, cu excepția corpului C12 - Post Trafo.

Imobilul nu are înscrieri privitoare la sarcini, nu este cuprins în Lista Monumentelor Istorice actualizată, nu se află în PUZ - Zone construite protejate, dar se află în zona de protecție a unor monumentelor istorice izolate, stabilită prin PUZ-S3.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: teren curți-construcții - conform extras de carte funciară.

Destinația: Conform RLU aferent PUZ-S3 aprobat, amplasamentul se află în **UTR M2-Zpr - subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveleuri cu accente înalte, situate în zona de protecție a monumentelor istorice izolate și parțial afectat de lucrări de infrastructură rutieră.**

Pentru acest imobil, Primăria Sectorului 3 a emis C.U. nr. 1642/28.07.2017 pentru desființare construcții existente și construire ansamblu imobiliar multifuncțional - 3S+P+10E, aflat în termenul de valabilitate, prelungit până la 28.07.2019 și C.U. nr. 273/04.03.2019 pentru promovare P.U.D. și pentru elaborarea documentației în vederea autorizării lucrărilor de construire - COMPLEX MULTIFUNCȚIONAL - birouri, comerț, servicii, hotel-locuințe, depozitare mic-gros, restaurant, sport și recreere, parcaje și spații verzi cu $RH_{PROPOS} = 2S+D_S+P+8E-9/10E_R$, amenajare și împrejmuire teren și organizare de execuție lucrări.

Terenul este cuprins în zona fiscală „A” a Municipiului București.

Propunere: construire COMPLEX MULTIFUNCȚIONAL - birouri, comerț, servicii, hotel-locuințe, depozitare mic-gros, restaurant, sport și recreere, parcaje și spații verzi cu $RH_{PROPOS} = 2S+D_S+P+M_Z+10E+11/12E_R$, amenajare și împrejmuire teren și organizare de execuție lucrări.

3. REGIMUL TEHNIC:

Autorizația de construire se va emite 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, a Codului Civil, precum și alte prevederi legale incidente în vigoare.

Terenul va fi parțial afectat de supralărgirea arterei de circulație existentă - Calea Dudești la un profil de 35,00m., propus prin avizul de circulații D.T.-P.M.B. 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 avizului de circulații. **Lucrările de construire, inclusiv împrejmuiți, 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.**

Pentru realizarea lucrărilor de construire a unui complex multifuncțional - birouri, comerț, servicii, hotel-locuințe, depozitare mic-gros, restaurant, sport și recreere, parcaje și spații verzi cu regim de înălțime $2S+D_s+P+M_z+10^E+11/12E_R$, amenajare și împrejmuire teren și organizare de execuție lucrări, este necesară întocmirea unei *documentații de urbanism P.U.D.*, în conformitate cu prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism aferent P.U.Z.-S.3, aprobată conform legislației și normelor specifice în vigoare.

Potrivit Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului 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".

Edificabilul/amplasamentul:

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

Parcări/circulații/accese:

- parcela are deschidere și acces direct la Calea Dudești care un profil existent de aprox. 18,00-21,00m., urmând ca pe termen scurt profilul să fie majorat la 35,00m., conform avizului de circulații D.T.-P.M.B. nr. 9142/26.06.2018 (PUZ-S3);
- pentru acest teren se propune realizarea unui *acces suplimentar* și la Calea Vitan prin terenul vecin - NC 209678, conform acordului nr. 163/27.07.2017 încheiat cu proprietarul terenului;
- parcela are o lungime mai mare de 100,00m. astfel, conform prezentului Regulament, drumul de acces și/sau aleile carosabile nou create vor fi trebui să aibă min. 2 benzi de circulație de min. 7,00m., cu trotuar pe cel puțin o latură;
- asigurarea parcarilor, 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;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor (minim 4,00m. lățime și 4,50m. înălțime); distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,00m.;
- parcare/gararea se vor rezolva în incinta proprietății;
- se vor asigura spații destinate depozitării bicicletelor, cu o capacitate de stocare suficientă, în funcție de caracterul funcțiunii și frecvența publicului (suprafața care revine fiecărei biciclete, inclusiv suprafața de mișcare este de 60 x 250cm.);
- spațiile destinate circulațiilor auto, locurilor de parcare, precum și spațiile tehnice, nu își vor modifica destinația pe întreaga existență a construcției.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor:

Regimul de înălțime propus al clădirii (RH) este de $2S+D_s+P+M_z+10^E+11/12E_R$, considerând o înălțime a nivelului de 3,00-3,20m. pentru locuire cu $H_{max.} = 42-45m.$ la atic în planul fațadei principale și raportat la cota de acces.

- 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;
- 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;
- învelitoarea va fi realizată în sistem terasă.

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; se recomandă ca toate rețelele să fie introduse în subteran; racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare; toate investițiile noi vor avea prevăzute racorduri separate de canalizare (apa uzată menajeră și apă pluvială);
- 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 min. 10,00m. 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 gunoului 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);

- spațiile libere din fața construcțiilor vor fi tratate în mod obligatoriu în continuitate cu spațiul public chiar și atunci când frontul este retras de la aliniament și nu poate fi utilizat pentru amenajarea de locuri de parcare decât dacă retragerea este mai mare de 11,00m. și există o bandă de cel puțin 5,00m. paralelă cu fațada, tratată ca spațiu liber circulației pietonale sau spațiu plantat;
- spații amenajate pentru jocul copiilor, luându-se în calcul pentru dimensionarea acestora câte 1,30mp. 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;
- se recomandă ca terasele vizibile de la înălțimile înconjurătoare să fie înverzite pe min. 70% din suprafață;
- organizarea de șantier se va realiza în incinta proprietății, în conformitate cu prevederile art. 28 lit. a)-g) din HCGMB 120/2010 cu modificările și completările ulterioare;
- 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.

Împreimuiuri:

- 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 vîltoarea 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 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 D.T.-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-Zpr** sunt:

- **POT_{MAX.} = 70%**
- **CUT_{MAX.} = 3,5 mp. ADC/mp.teren**
- **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. nou nu poate depăși 4,0. În situația depășirii RH maxim, P.O.T. sau modificarea retragerii față de aliniament se va elabora PUZ.

Condiționări:

- Înainte de receptia finală a lucrărilor se va dezmembra terenul afectat de noua stradă propusă/lărgirea profilului stradal prevăzut prin documentațiile de urbanism.
- În cazul utilizării majorării de CUT, proprietarul terenului afectat de noua stradă propusă/lărgirea profilului stradal va face notarea în cartea funciară a obligației de cedare către autoritatea publică, oricând la solicitarea autorității într-un interval de 49 de ani de la notare.
- În cazul în care nu se utilizează majorarea de CUT, la cererea de emiteră a autorizației de construire, proprietarul va da o declarație notarială pe proprie răspundere care va conține acordul acestuia de a transfera în domeniul public terenul afectat de noua stradă propusă/lărgirea profilului stradal, oricând la solicitarea autorității pentru demararea investiției.
- Receptia imobilului este condiționată de echiparea edilitară conform O.M.T. nr. 1294/30.08.2017 și de realizarea drumului de acces cu respectarea prevederilor O.M.T. nr. 49/27.01.1998.
- În măsura în care avizele, acordurile și studiile de specialitate obținute în baza C.U. nr. 1642/28.07.2017 și C.U. nr. 273/04.03.2019 se încadrează în termenii de valabilitate și în soluția tehnică pentru care au fost solicitate, acestea se pot utiliza atât la elaborarea documentației de urbanism, cât și la documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire.

Proiectul va fi întocmit de proiectanți autorizați și verificat de către specialiști verficatori de proiecte atestați conform Legii 10/1995.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat pentru promovare PUD și pentru obținerea autorizației de construire.

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

4. OBLIGAȚIILE ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construire / desființare, solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **Agencia pentru Protecția Mediului București**, Str. Alea Lacul Morii nr. 1, sector 6, București.

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 Investiției 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 se 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:

a) Certificatul de urbanism, inclusiv anexe (copie);

b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții (copie legalizată - intabulat), 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;

☒ Certificat de rol fiscal D.G.I.T.L. Sector 3 - în original

☐ Atribuire/confirmare număr poștal - PMB

c) Documentația tehnică - D.T., după caz (2 ex. originale), verificată tehnic (+ referate verificare) și însoțită de deviz lucrări.

☒ D.T.A.C.

☒ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) Avize și acorduri solicitate prin certificatul de urbanism

d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

☒ alimentare cu apă

☒ canalizare

☒ gaze naturale

☒ alimentare cu energie electrică

☒ alimentare cu energie termică

☒ salubritate (D.G.S. - P.S.3)

☒ telefonizare

☒ Metroul SA/ STB

☐ Transgaz SA

d.2. Avize și acorduri privind:

☒ protecție civilă

☒ securitate la incendiu

☒ sănătatea populației

d.3. Alte acorduri/declarații:

☒ Declarație notarială pe proprie răspundere a tuturor proprietarilor din care să rezulte că imobilul nu face obiectul unui litigiu aflat pe rolul unei instanțe judecătorești

☒ Acordul notarial al tuturor proprietarilor vecini direct afectați, pentru lucrări la limita de proprietate, dacă lucrările noi impun luarea unor măsuri de intervenție pentru protejarea imobilelor existente (subzidiri, consolidări, etc), pentru afectarea gradului de însoțire și dacă prin proiect se menține această obligativitate (după caz, se va stabili la faza P.U.D.)

☒ Alte acorduri se vor stabili la faza P.U.D.

d.4. Avizele și acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

☒ Aviz tehnic de consultanță preliminară de circulație S.P.U.-P.M.B.

☒ Aviz circulației D.T.-P.M.B.

☒ Aviz Brigada de Poliție Rutieră București

☒ Aviz cultură - Direcția pentru Cultură a Municipiului București

☒ Acord Direcția de Mediu - P.M.B.

☒ Acord Inspectoratul de Stat în Construcții București-Ilfov (în caz de alipire la calcanele vecine)

d.5. Studii de specialitate: ☒ Documentație cadastrală

☒ Studiu Geotehnic (verificat Af)

☒ Studiu de însoțire

☒ Calcul "G" + Studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată

☒ Expertiză tehnică pentru lucrările propuse (în caz de alipire la calcanele vecine)

☒ Suport topografic Stereo 70 realizat pe planuri cadastrale OCPI (inclusiv cote) - existent și propus, cu zona afectată de lucrări de infrastructură (însoțit Ing. topograf și proiectant)

☒ Studiu de trafic - circulații (pentru nr. total auto încintă ≥ 100 autoturisme)

☒ PUD aprobat în condițiile Legii, inclusiv planșă reglementări și planșă rețele edilitare (color)

☒ Ilustrare de temă (pt. faza P.U.D.)

☒ Autorizație de desființare pentru construcții existente

- e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului - A.P.M.B. (Aleea Lacul Morii Nr.1, S.6, București)
 f) Dovada privind achitarea taxelor legale (copii) : taxă AC, taxă timbru OAR, taxa RUR.

**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 valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
Robert Sorin Negoie



SECRETAR,
Mărioș Măhăiță

ARHITECT ȘEF
arch. Robert Bașca

Întocmit: arch. A. Rachieru

Achitat taxa de: 86 lei, conform O.P. nr. 16 din 05.07.2019

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

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
 CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de 17.07.2021 până la data de 17.07.2022

PRIMAR,
Robert Sorin Negoie



SECRETAR,

Eduard - Marian Corhană

ARHITECT ȘEF

arch. Ștefan Călin Dumitrescu

Întocmit: urb. E. Miron

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

Data prelungirii valabilității: 03.03.2021

Achitat taxa de: 25.80 lei, conform chitanței nr. 37853 din 01.03.2021





CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 273 din 04.03.2019

ÎN SCOPUL : pentru promovare P.U.D. și pentru elaborarea documentației în vederea autorizării lucrărilor de construire

Ca urmare a cererii adresate de **S.C. BOG'ART S.R.L. - CUI 17487**, prin Pufu Simona Roxana, cu sediul în Municipiul București, sectorul 1, Strada Ion Brezoianu nr. 27, et. 2-3-4, înregistrată la nr. **298353** din **18.02.2019**.

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul / Municipiul București, sectorul 3, **CALEA DUDEȘTI nr. 124** sau identificat prin planuri cadastrale 1/500 și 1/2000.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza **P.U.Z. Sector 3 al Municipiului București** aprobată prin **Hotărârea Consiliului General al Municipiului București - HCGMB nr. 49/31.01.2019**.

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

CERTIFICĂ :

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobil situat în intravilan, compus din teren în suprafață de **8.273,92 mp.** din acte (8.179,00 mp. din măsurătorile cadastrale), având nr. cadastral **202563** și construcțiile edificate pe acesta, este proprietatea **S.C. BOG'ART S.R.L.**, conform C.V.C. nr. 131/17.02.1998 autentificat de NP Rogojanu Georgeta și a extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 202563 emis de ANCPI în baza cererii nr. 4197/21.01.2019.

Pentru acest imobil a fost înregistrată cu nr. 296004/14.02.2019 cererea pentru emiterea autorizației de desființare pentru construcțiile existente, cu excepția corpului C12 - Post Trafo.

Imobilul nu are înscrieri privitoare la sarcini, nu este cuprins în Lista Monumentelor Istorice actualizată, nu se află în PUZ - Zone construite protejate, dar se află în zona de protecție a unor monumentelor istorice izolate, stabilită prin PUZS3.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: teren curți-construcții.

Destinația: Conform RLU aferent PUZ-S3 aprobat, amplasamentul se află în **UTR M2-Zpr - 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, situate în zona de protecție a monumentelor istorice izolate și parțial afectat de lucrări de infrastructură rutieră.**

Pentru acest imobil, Primăria Sectorului 3 a emis CU nr. 1642/28.07.2017 pentru desființare construcții existente și construire ansamblu imobiliar multifuncțional - 3S+P+10E, aflat în termenul de valabilitate, prelungit până la 28.07.2019.

Terenul este cuprins în zona fiscală „A” a Municipiului București.

Propunere: construire COMPLEX MULTIFUNCȚIONAL - birouri, comerț, servicii, hotel-locuințe, depozitare mic-gros, restaurant, sport și recreere, parcaje și spații verzi
CU RH_{PROPOS} = 2S+D_S+P+8E-9/10E_r, amenajare și împrejmuire teren și organizare de execuție lucrări.

3. REGIMUL TEHNIC:

Autorizația de construire se va emite 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. 49/31.09.2019, a Codului Civil, precum și alte prevederi legale incidente în vigoare.

Terenul va fi parțial afectat de supralărgirea arterei de circulație existentă - Calea Dudești la un profil de 35.00m., propus prin avizul de circulații D.T.-P.M.B. 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 avizului de circulații. **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.**

Pentru realizarea lucrărilor de construire a unui complex multifuncțional - birouri, comerț, servicii, hotel-locuințe, depozitare mic-gros, restaurant, sport și recreere, parcaje și spații verzi cu regim de înălțime $2S+D_s+P+8E-9/10E_n$, amenajare și împrejmuire teren și organizare de execuție lucrări, 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.

Potrivit Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului 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".

Edificabilul/amplasamentul:

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

Parcări/circulații/accese:

- parcela are deschidere și acces direct la Calea Dudești care un profil existent de aprox. 18,00-21,00m., urmând ca pe termen scurt profilul să fie majorat la 35,00m., conform avizului de circulații D.T.-P.M.B. nr. 9142/26.06.2018 (PUZ-S3).
- pentru acest teren se propune realizarea unui *acces suplimentar* și la Calea Vitan prin terenul vecin - NC 209678, conform acordului nr. 163/27.07.2017 încheiat cu proprietarul terenului;
- parcela are o lungime mai mare de 100,00m. astfel, conform prezentului Regulament, drumul de acces și/sau aleile carosabile nou create vor fi trebui să aibă min. 2 benzi de circulație de min. 7,00m., cu trotuar pe cel puțin o latură;
- asigurarea parcarilor, 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;
- se vor asigura spații destinate depozitării bicicletelor, cu o capacitate de stocare suficientă, în funcție de caracterul funcțiunii și frecvența publicului (suprafața care revine fiecărei biciclete, inclusiv suprafața de mișcare este de 60 x 250cm.);
- spațiile destinate circulațiilor auto, locurilor de parcare, precum și spațiile tehnice, nu își vor modifica destinația pe întreaga existență a construcției.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor:

Regimul de înălțime propus al clădirii (RH) este de $2S+D_s+P+8E-9/10E_n$, considerând o înălțime a nivelului de 3,00-3,20m. pentru locuire cu $H_{max} = 33-36m.$ la atic în planul fațadel principale și raportat la cota de acces.

- în planul fațadel nu va depăși distanța dintre alinieri, pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri retrase sau integrale, în funcție de volumetria caracteristică străzii;
- 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;
- învelitoarea va fi realizată în sistem terasă.

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; se recomandă ca toate rețelele să fie introduse în subteran;
- 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 min. 10,00m. de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spalare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoalului 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);
- spațiile libere din fața construcțiilor vor fi tratate în mod obligatoriu în continuitate cu spațiul public chiar și atunci când frontul este retras de la aliniament și nu poate fi utilizat pentru amenajarea de locuri de parcare decât dacă retragerea este mai mare de 11,00m. și există o bandă de cel puțin 5,00m. paralelă cu fațada, tratată ca spațiu liber circulației pietonale sau spațiu plantat;

- spații amenajate pentru jocul copiilor, luându-se în calcul pentru dimensionarea acestora câte 1,30mp. 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;
- se recomandă ca terasele vizibile de la înălțimile înconjurătoare să fie înverzite pe min. 70% din suprafață;
- organizarea de șantier se va realiza în incinta proprietății, în conformitate cu prevederile art. 28 lit. a)-g) din HCGMB 120/2010 cu modificările și completările ulterioare;
- 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.

Împrejurimi:

- 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, dubiate 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 pavafe, borduri, garduri vii, terase etc. Porțile de acces se vor deschide 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 D.T.-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-Zpr sunt:

- $POT_{MAX} = 70\%$
- $CUT_{MAX} = 3,5 \text{ mp. ADC/mp.teren}$
- **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. nou nu poate depăși 4.0. În situația depășirii RK maxim, P.O.T. sau modificarea retragerii față de aliniament se va elabora PUZ.

Condiționări:

- Înainte de recepția lucrărilor se va dezmembra terenul afectat de noua stradă propusă/lărgirea profilului străzii prevăzut prin documentațiile de urbanism, cu notarea în cartea funciară a obligației de cedare gratuită către autoritatea publică, oricând la solicitarea autorității într-un interval de 49 de ani de la notare sau înainte de emiterea autorizației de construire se va transmite un act notarial care va conține acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. în domeniul public fără a cere despăgubiri, oricând la solicitarea autorității pentru demararea investiției.
- Recepția imobilului este condiționată de echiparea edilitară conform O.M.T. nr. 1924/18.10.2017 și de realizarea drumului de acces cu respectarea prevederilor O.M.T. nr. 49/27.01.1998.
- În măsura în care avizele, acordurile și studiile de specialitate obținute în baza CU nr. 1642/28.07.2017 se încadrează în termenul de valabilitate și în soluția tehnică pentru care au fost solicitate, acestea se pot utiliza atât la elaborarea documentației de urbanism, cât și la documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire.

Proiectul va fi întocmit de proiectanți autorizați și verificat de către specialiști verficatori de proiecte atestați conform Legii 10/1995.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat pentru promovare PUD și pentru obținerea autorizației de construire.

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE 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 construire / desființare, solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **Agencia pentru Protecția Mediului București, Str. Alcea Lacul Morii nr. 1, sector 6, București.**

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 investiției 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 se 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 acestora 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:

a) Certificatul de urbanism, inclusiv anexe (copie);

b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții (copie legalizată - întabulat), sau după caz extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de Carte Funcară de Informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel;

☒ Certificat de rol fiscal D.G.L.T.L. Sector 3 - în original

☐ Atribuire/confirmare număr poștal - PMB

c) Documentația tehnică - D.T., după caz (2 ex. originale), verificată tehnic (+ referate verificare) și însoțită de deviz lucrări.

☒ D.T.A.C.

☒ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) Avize și acorduri solicitate prin certificatul de urbanism

d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

☒ alimentare cu apă

☒ alimentare cu energie electrică

☒ telefonizare

☒ canalizare

☒ alimentare cu energie termică

☒ Metroul SA/ STB

☒ gaze naturale

☒ salubritate (D.G.S. - P.S.3)

☐ Transgaz SA

d.2. Avize și acorduri privind:

☒ protecție civilă

☒ securitate la incendiu

☒ sănătatea populației

d.3. Alte acorduri/declarații:

☒ Declarație notarială pe proprie răspundere a tuturor proprietarilor din care să rezulte că imobilul nu face obiectul unui litigiu aflat pe rolul unei instanțe judecătorești

☐ Acord bancă creditoare sau dovadă radiere ipotecă

☐ Alte acorduri

d.4. Avizele și acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

☒ Aviz tehnic de consultanță preliminară de circulație S.P.U.-P.M.B.

☒ Aviz circulației D.T.-P.M.B.

☒ Aviz Brigada de Poliție Rutieră București

☒ Aviz cultură - Direcția pentru Cultură a Municipiului București

☒ Acord Direcția de Mediu - P.M.B.

☐ Aviz Ministerul Afacerilor Interne (pentru "zona de restricție" - Seveso)

☐ Acord Inspectoratul de Stat în Construcții București-Ifov

d.5. Studii de specialitate: ☒ Documentație cadastrală ☒ Studiu Geotehnic (verificat Af) ☒ Studiu de însoțire

☒ Căminul "C" + Studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată

☒ Suport topografic Stereo 70 realizat pe planuri cadastrale OCPI (inclusiv cote) - existent și propus, zonă afectată de lucrări de infrastructură

☒ PUD aprobat în condițiile Legii, inclusiv planșă reglementări și planșă rețele edilitare (color)

☒ Autorizație de desființare - desființare construcții existente

☐ Acord proiectanți sau Expertiză tehnică pentru lucrările propuse, după caz

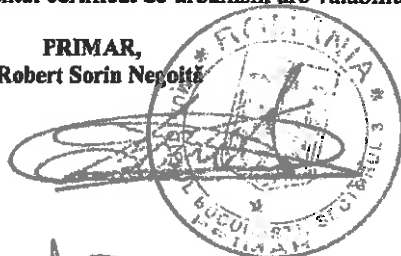
e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului - A.P.M.B. (Alcea Lacul Morii Nr.1, S.6, București)

f) Dovada privind achitarea taxelor legale (copii): taxă AC, taxă timbru OAR, taxa RUR.

**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 valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
Robert Sorin Negoită



SECRETAR,
Marius Mihăiță

ARHITECT ȘEF
arh. Robert Bașca

Întocmit arh. A. Rachieru

Achitat taxa de: 86 lei, conform C.F. nr. 5102778 (44) din 18.02.2019.

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

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de până la data de

PRIMAR,
Robert Sorin Negoită

SECRETAR,
Marius Mihăiță

ARHITECT ȘEF
arh. Robert Bașca

Întocmit:

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

Data prelungirii valabilității:

Achitat taxa de: lei, conform chitanței nr. din



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului
 Serviciul Proiecte Urbane

Nr. intrare PMB : 1763415/12.08.2019

Nr. ieșire PMB : 1763415/1964/1075/.../09.2019

Aviz tehnic de consultanță preliminară de circulație nr. 1075/.../09.2019
Categoria A1 - "lot / parcela" - analiză prospectivă de trafic

Solicitant: SC BOG'ART PALACE SRL
București, Sector 3 Calea Dudești nr. 124
Se solicita ridicarea avizului de la Registratura PMB

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

Amplasament: București, sector 3, Calea Dudești nr.124 (NC 202563)

1. Situația existentă

Terenul cu adresa poștală în București, Sector 3, Calea Dudești nr.124 (NC 202563) 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 – Serviciul Proiecte Urbane este adiacent Căii Dudești (conform planului cadastral scara 1:500, anexat documentației). Artera de circulație la care raportăm analiza de trafic solicitată prezintă următoarele caracteristici:

- Calea Dudești este o artera de circulație care are, în zona terenului analizat, un profil transversal variabil de 20,00-21,50m lățime între limitele de proprietate, compus din carosabil de 12,00m (două benzi de circulație pe sens) ce include zonă de tramvai în axul arterei, trotuar de 4,00m adiacent terenului analizat și trotuar de 4,00-5,50m adiacent proprietăților cu numere poștale impare (conform planului cadastral scara 1:500 vizat de OCPI, anexat cererii dumneavoastră).

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 și prelungit prin 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.
- “Norme 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 H.C.G.M.B. 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.
- În “PUZ Sector 3, București” reglementările de circulație prevăd pentru **Calea Dudești** – tronsonul cuprins între Calea Vitan și Str. Vlad Județul, conform Caietului de profile, un prospect de **35.00m lățime**. Prospectul este compus din carosabil de 21,00m lățime (două fire de circulație pe sens) ce include zonă proprie de tramvai și trotuare de câte 5,00m fiecare, despărțite de carosabil prin zone verzi de câte 2,00m lățime. Dezvoltarea prospectului propus se face cu menținerea bordurii existente, adiacentă proprietățile cu numere poștale impare către terenul analizat. Dezvoltarea propusă se suprapune parțial peste terenul analizat.
- HCGMB nr. 66/2006 menționează la punctul B, cap. I, art. 1 că: “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.1228 din 17.07.2019 eliberat de Primăria Sectorului 3 poate fi utilizat pentru promovare PUD și pentru elaborarea documentației în vederea autorizării lucrărilor de construire. Documentațiile care se vor întocmi vor respecta reglementările de circulație aprobate și 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 al Primăriei Municipiului București și ale Primăriei Sectorului 3.
- Avizul tehnic de consultanță preliminară de circulație a fost achitat cu chitanța Seria A 07, nr. 230850 din 12.08.2019, în valoare de 60,00 lei.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
Arh. Ștefan Camil DUMITRAȘCU



ȘEF SERVICIU
Elena BĂDOIU

Întocmit în 3 (trei) exemplare: Ștefan CRISTESCU



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Transporturi

COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE

Nr. 20212/..04..11..2019

Oct 2308

1783099

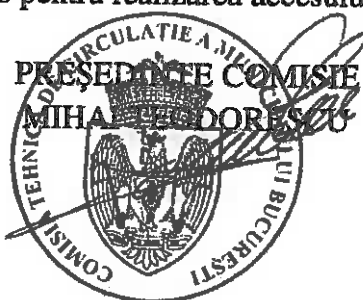
Către,

S.C. VIA PROIECT S.R.L. pentru S.C. BOG'ART PLACE S.R.L.

Intrarea Biserica Ghencea nr. 4, sectorul 5, București

În ședința Comisiei Tehnice de Circulație din data de 23.10.2019 s-a dat acordul de principiu, din punct de vedere tehnic al circulației rutiere și pietonale, pentru documentația „P.U.D. – Calea Dudești nr. 124, sectorul 3, București”, conform Certificatului de Urbanism nr. 1228 din 17.07.2019 eliberat de Primăria Sectorului 3 București, Studiului de Trafic nr. 39/2019 elaborat de SC URBI PLAN SRL și planului anexat la aviz, cu condiția asigurării parcării în incintă, în conformitate cu prevederile HCGMB nr.66/2006.

Pentru avizul Comisiei Tehnice de Circulație veți reveni la următoarea fază de proiectare (D.T.A.C.), după aprobarea documentației P.U.D. și obținerea Hotărârii Consiliului Local Sector 3 București, fază la care veți prezenta un Studiu de Trafic actualizat privind impactul imobilului asupra traficului din zonă și acordul proprietarului terenului cu nr. cadastral 209678 pentru realizarea accesului secundar.



VICEPREȘEDINTE COMISIE
FILIP ATANASIU

Redactat: F.N. – 2 exemplare – 01.11.2019



PUD - PLAN URBANISTIC DE DETALIU CALEA DUDEȘTI, NR. 124 CONSTRUIRE COMPLEX IMOBILIAR MULTIFUNCȚIONAL

LEGENDA LIMITE

- LIMITA PARCELA CARE A GENERAT P.U.D.
- LIMITA ZONEI STUDIATE PRIN P.U.D.
- LIMITE DE PROPRIETATE
- LIMITA EDIFICABIL
- ACCES AUTO
- SITUAȚIE EXISTENTĂ
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CONSTRUCTII EXISTENTE MONUMENT ISTORIC
907 B-II-m-B-18634, NR. 123A
- TROTUAR/ACOSTAMENT/RIGOLE
- CAROSABIL
- PAVAJE, AMENAJARI ALE TERENURILOR PRIVATE
- LINIE DE TRAMVAI

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE PRIN PUZ SECTOR 3

- PROFIL EXTINS AL CAII DUDEȘTI
- TEREN DE VA FI CEDAT PENTRU EXTINDEREA CAII DUDEȘTI
- BORDURA MENTINUTĂ CONFORM AVIZ SPU 1075 /10.09.2019

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE PRIN PUD

- ACCES PIETONAL
- ACCES PARCARE
- SPATIU VERDE AMENAJARE EXTERIOARA
- ACCES AUTO AMENAJARE EXTERIOARA
- ALEI PIETONALE AMENAJARE EXTERIOARA
- CLADIRE PROPUSA - LOCUIRE COLECTIVA 2S+D+P+Mz+10E
- CLADIRE PROPUSA - LOCUIRE COLECTIVA 2S+D+P+Mz+11E
- CLADIRE PROPUSA - LOCUIRE COLECTIVA 2S+D+P+Mz+12E
- CLADIRE PROPUSA - RETAIL SI BIRCURI 2S+D+P+Mz
- CLADIRE PROPUSA - RETAIL SI BIRCURI 2S+D+P+6E

CUMULUS

CUMULUS
SC CUMULUS ARCHITECTURAL SRL
BUCUREȘTI, ROMANIA

PUD DUDEȘTI

Proiectant general/General designer: **BOGART**

COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE
A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Spre înregistrare în Sistemul Național de Informații
nr. 1283033
din 12.10.2019
Semnatura: *[Signature]*



Proiectant de specialitate/Subdesigner: **CUMULUS**
Pachet/Pack: Plan Urbanistic de Detaliu

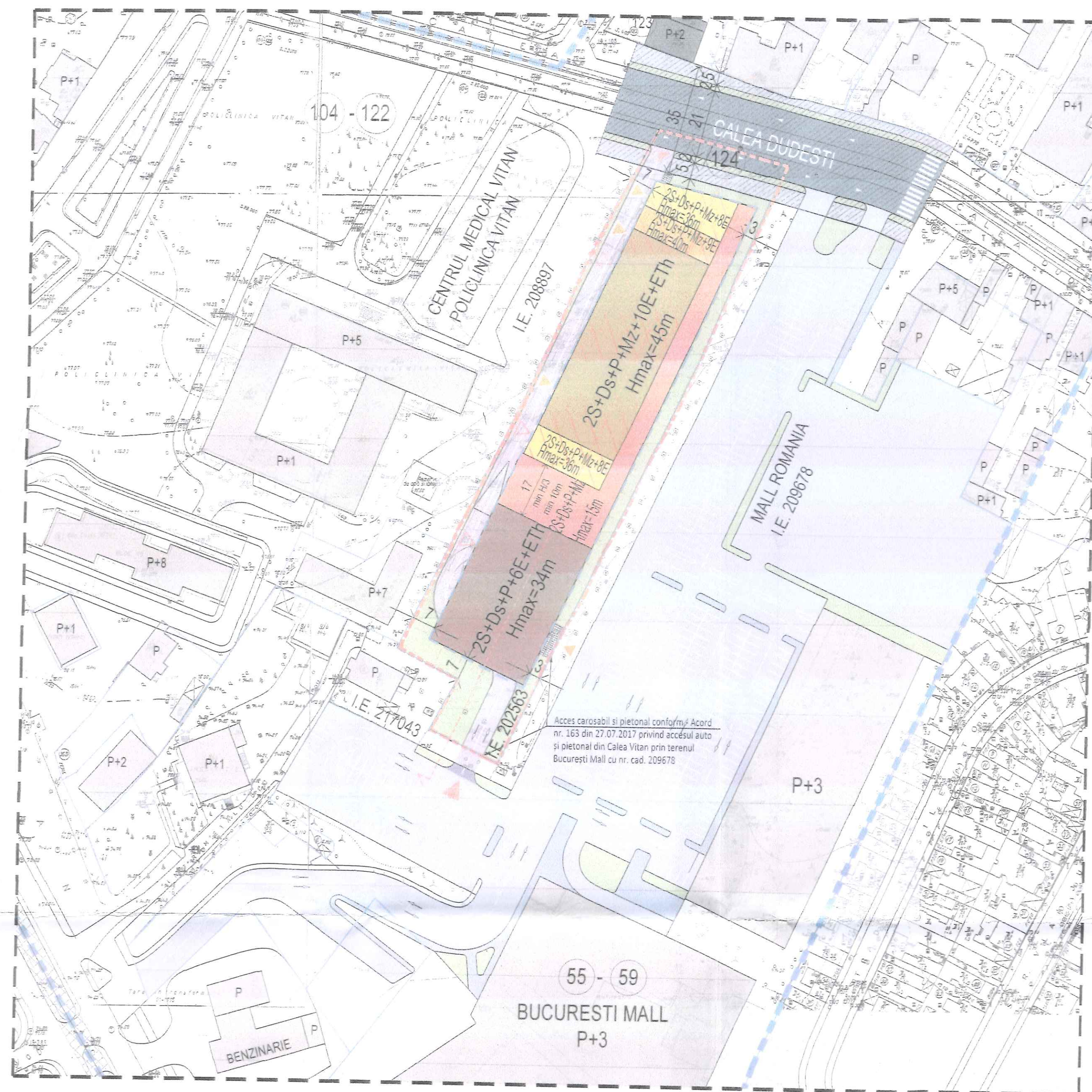
Proiect/Project: Promovare P.U.D. și elaborarea documentației în vederea autorizării lucrărilor de construire/borare documentației în vederea autorizării lucrărilor de construire

Specialitate/Speciality: Urbanism

Planșă/Sheet: Reglementari urbanistice

Scara/Scale: 1:1000

Data/Date: 21.10.2019



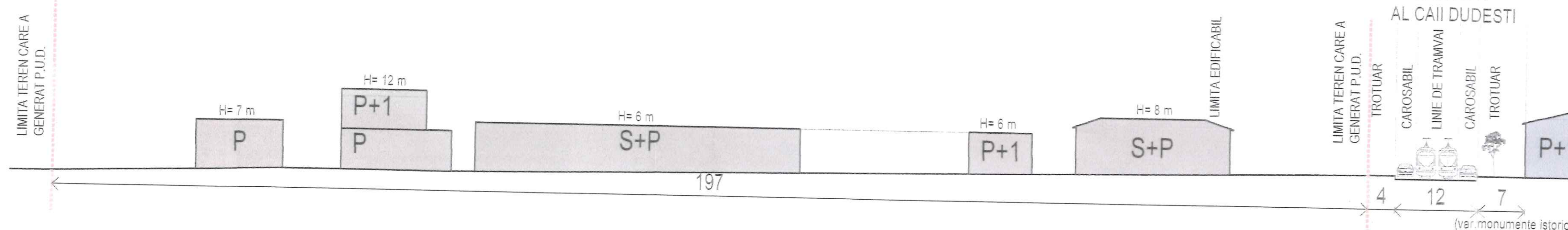
INVENTAR DE COORDONATE LIMITA PUZ - I.E. 202563					
Sistem de proiectie: stereografic 1970					
Pct.	E(m)	N(m)	Pct.	E(m)	N(m)
1	589886.436	325466.757	8	589810.479	325306.475
2	589898.760	325463.866	9	589810.992	325307.768
3	589927.094	325456.694	10	589816.630	325320.566
4	589900.418	325396.584	11	589825.388	325339.137
5	589841.015	325272.174	12	589848.658	325388.245
6	589820.367	325282.144	13	589878.787	325452.135
7	589828.552	325297.484			

Suprafata totala masurata = 8178.553 mp

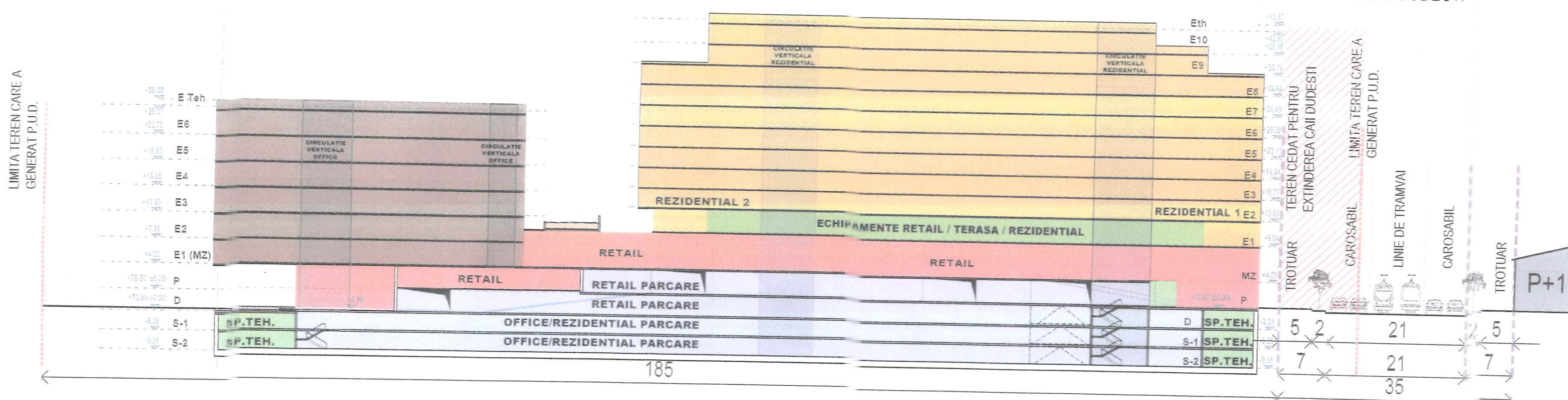
BILANT TERITORIAL PE PARCELA STUDIATA				
UTILIZAREA TERENULUI	EXISTENT	PREVEDERII PUZ SECTOR 3 UTR M2-ZPR	PROPUSE	TOTAL EXISTENT+PROPUSE
1 Suprafata teren (acte/masuratori)	8274 mp / 8179 mp	-	-	8274 mp / 8179 mp
2 Suprafata construita (Sc)	57 mp	-	4900 mp	4957 mp
3 Suprafata desfasurata (Sdc)	57 mp	-	28826 mp	28883 mp
4 P.O.T.	1%	70%	60%	61%
5 C.U.T.	0.006	3.5	3.5	3.5
6 R.H. max	-	P+14E	2S+D+P+Mz+10E+11+12R	2S+D+P+Mz+10E+11+12R
7 H max (m)	-	45	45	45
8 Spatii verzi la sol (m%)	-	20%	21%	21%
9 Spatii verzi peste placa (m%)	-	10%	9%	9%
10 Suprafata de teren afectata de supralagire strada	-	-	315 mp	315 mp

*NOTA
Posibilitate de depășire CUT conform RLU PUZ sector 3, articolul 9 Generalități - punctul 9.14.5: "CUT poate fi majorat prin cumularea în cazul amenajării parcajelor necesare investiției dacă acestea sunt amplasate la parterul clădirilor [...]. În acest caz majorarea CUT-ului este egală cu suprafața destinată parcajelor, CUT nou nu poate depăși 4,0."

PROFIL EXISTENT AL CAII DUDEȘTI

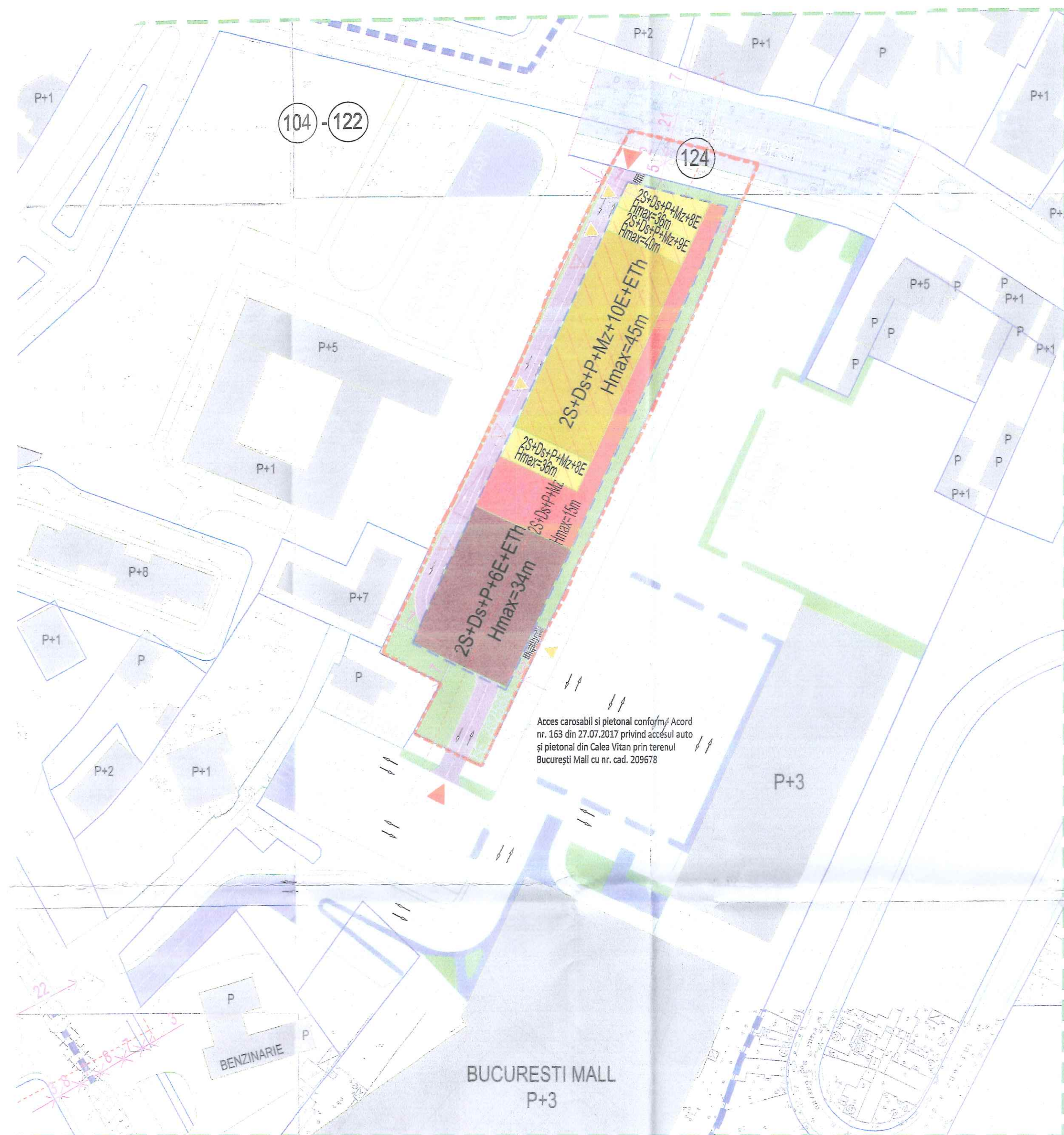


PROFIL PROPUS AL CAII DUDEȘTI



Scara/Scale: 1:1000

Data/Date: 21.10.2019



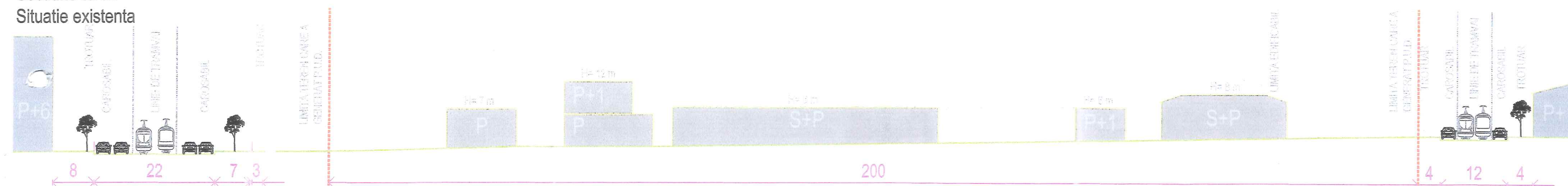
I.UZ - I.E. 202563 c 1970	
E(m)	N(m)
589810.479	325306.475
589810.992	325307.768
589816.630	325320.566
589825.388	325339.137
589848.658	325388.245
589878.787	325452.135

7 589828.552 325297.484
Suprafata totala masurata = 8178.553 mp

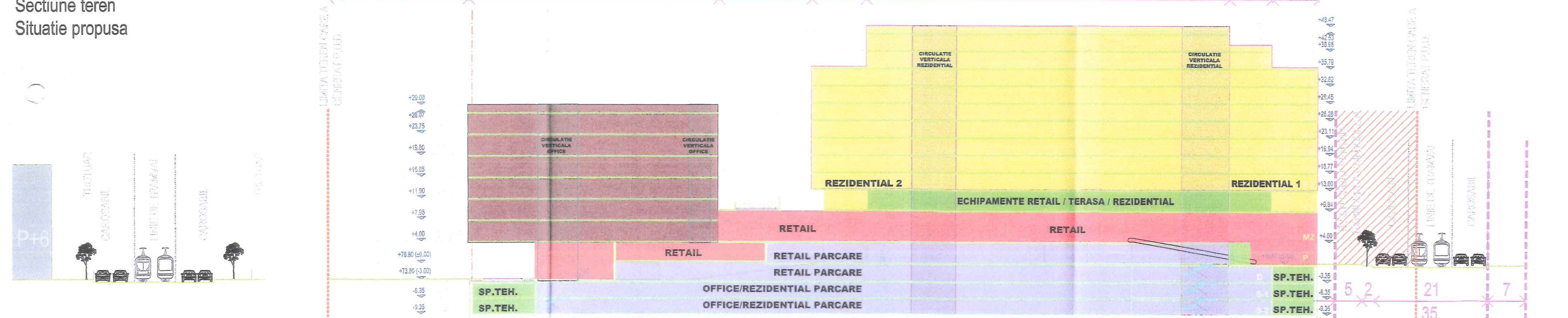
BILANT TERITORIAL PE PARCELA STUDIATA				
UTILIZAREA TERENULUI	EXISTENT	PREVEDERI P.U.Z. SECTOR 3 UTR M2-ZPR	PROPOS	TOTAL EXISTENT+PROPOS
1 Suprafata teren (acte/ masuratori)	8274 mp / 8179 mp	-	-	8274 mp / 8179 mp
2 Suprafata construita (Sc)	57 mp	-	4900 mp	4957 mp
3 Suprafata desfasurata (Sdc)	57 mp	-	28626 mp	28683mp
4 P.O.T.	1%	70%	60%	61%
5 C.U.T.	0.008	3.5	3.5	3.5
6 R.H. max	-	P+14E	2S+D+P+Mz+10E+11-12R	2S+D+P+Mz+10E+11-12R
7 H max (m)	-	45	45	45
8 Spatii verzi la sol (m%)	-	20%	21%	21%
9 Spatii verzi peste placa (m%)	-	10%	9%	9%
10 Suprafata de teren afectata de supralagire strada	-	-	315 mp	315 mp

*NOTA
Posibilitate de depasire CUT conform RLU PUZ sector 3, articolul 9 Generalitati - punctul 9.14.5: "CUT poate fi majorat prin cumularea in cazul amenajarii parcajelor necesare investitiei daca acestea sunt amplasate la parterul cladirilor [...]. In acest caz majorarea CUT-ului este egala cu suprafata destinata parcajelor. CUT nou nu poate depasi 4.0."

Sectiune teren
Situatie existenta



Sectiune teren
Situatie propusa



PUD - PLAN URBANISTIC DE DETALIE CALI A DUDESTI, NR. 124 CONSTRUIRE COMPLEX IMOBILIAR MULTIFUNCTIONAL

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA PARCELA CARE A GENERAT P.U.D.
- LIMITA ZONEI STUDIATE PRIN P.U.D.
- LIMITE DE PROPRIETATE
- LIMITA EDIFICABIL
- ▲ ACCES AUTO

SITUATIE EXISTENTA

- CONSTRUCTII EXISTENTE
- TROTUAR/ACOSTAMENT/RIGOLE
- CAROSABIL
- PAVAJE, AMENAJARI ALE TERENURILOR PRIVATE
- LINIE DE TRAMVAI

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE PRIN PUZ SECTOR 3

- PROFIL EXTINS AL CAII DUDESTI
- TEREN CE VA FI CEDAT PENTRU EXTINDEREA CAII DUDESTI

JSE PRIN PUD

- ▲ ACCES PIETONAL
- ▲ ACCES PARCARE
- SPATIU VERDE AMENAJARE EXTERIOARA
- ACCES AUTO AMENAJARE EXTERIOARA

CLADIREA

- CLADIRE PROPUSA - LOCUIRE COLECTIVA 2S+D+P+Mz+10E
- CLADIRE PROPUSA - LOCUIRE COLECTIVA 2S+D+P+Mz+11E
- CLADIRE PROPUSA - LOCUIRE COLECTIVA 2S+D+P+Mz+12E
- CLADIRE PROPUSA - RETAIL SI BIROURI 2S+D+P+Mz
- CLADIRE PROPUSA - RETAIL SI BIROURI 2S+D+P+6E

CUMULUS

PUD DUDESTI

Proiectant general/General designer:

BOGART

COMISIA TEHNICA DE CIRCULATIE
A MUNICIPIULUI BUCURESTI

Spre aprobare conform art. 10
din 193/2017
din 25.03.2017

Semnatura

Proiectant de specialitate/Subdesigner:

CUMULUS

S.C. CUMULUS PROIECTARE S.R.L. - 2021/2022, NO 07/03/2022
Bucuresti, Str. Ion Brancu 13-15, Corp B, Etaj 3

Rachet/Pav: Plan Urbanistic de Detaliu

Proiect/Project:
Promovare P.U.D. si elaborarea documentatiei in vederea
autoritatii locale de constructii/documentatiei in
vederea autoritatii locale de constructii

Adresa/Address: Calea Ducești, nr.124, sector 3, București
Beneficiar/Client: SC BOGART PLACE SRL

Specialitate/Speciality:
Urbanism

Faza/Phase:
PUD

Proiect nr./Project no.:
19-032

Planșă/Drawing:
TITLU_PLANSĂ/DRAWING_TITLE

Desen nr./Drawing no.:
NR_PLANS

Șef proiect/Chief Architect: Arh. Urb. Razvan Pucilici
Proiectant/Designer: PROIECTANT
Informații/Drawn: INFOCOM

Scara/Scale: SCARA
Format: A0
Revizii/Revisions: REVIZIE

Data/Date: DATA
Faza/Phase: Faza

NOTA: Informații și documentație necesare pentru realizarea proiectului. În funcție de starea actuală a proiectului, proiectul poate fi modificat în funcție de necesitățile de proiectare și de starea actuală a proiectului.



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Transporturi

COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE

Nr. 2933... 20.04.2021.....

Mar2523

1931767

Către

S.C. VIA PROIECT S.R.L.

Intrarea Biserica Ghencea nr. 4, București

În ședința Comisiei Tehnice de Circulație din data de 25.03.2021 s-a avizat, din punct de vedere tehnic al circulației rutiere și pietonale, planșa modificatoare anexă la acordul de principiu nr. 20212/04.11.2019 (CRM 1783099), pentru imobilul situat în București, sectorul 3, Calea Dudești nr. 124, în conformitate cu certificatul de urbanism nr. 1228 din 17.07.2019, eliberat de Primăria Sectorului 3.

Restul prevederilor avizului nr. 20212/04.11.2019 (CRM 1783099), rămân neschimbate.



VICEPREȘEDINTE COMISIE
FILIP ATANASIU

Redactat: C.C. - 2 exemplare - 26.03.2021

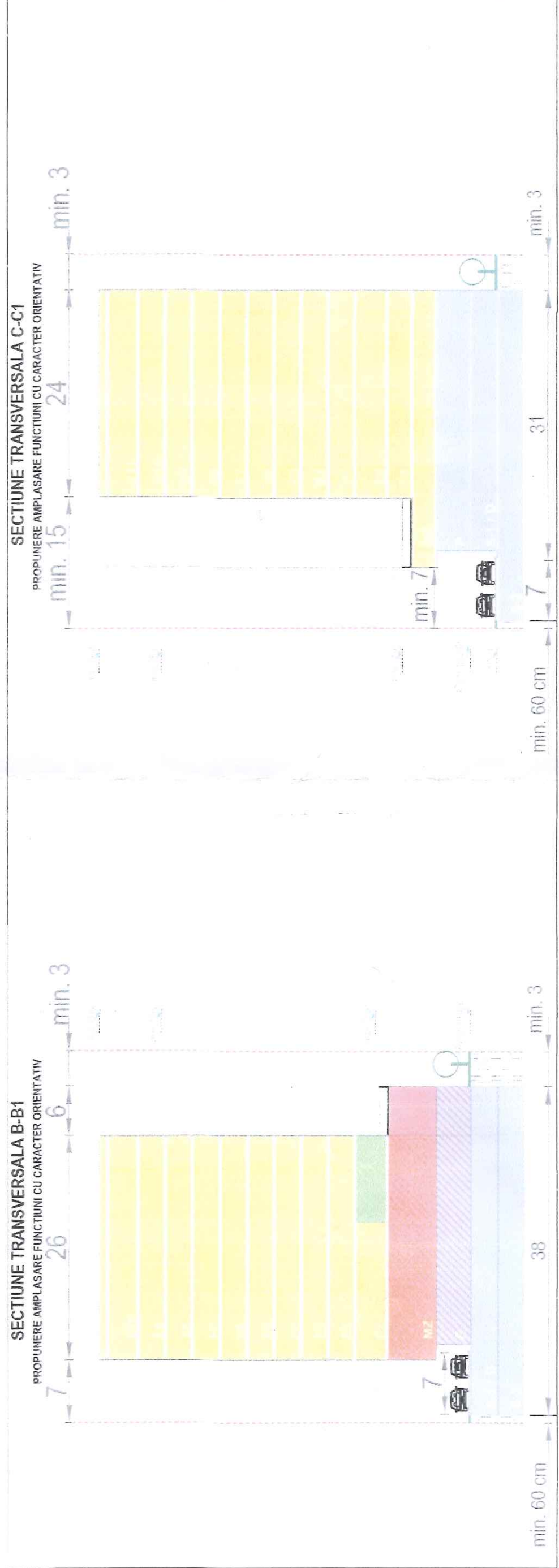
Bd. Regina Elisabeta nr. 47, cod poștal 060013, sector 5, București, România
Tel: 021.305.55.00
<http://www.pmb.ro>



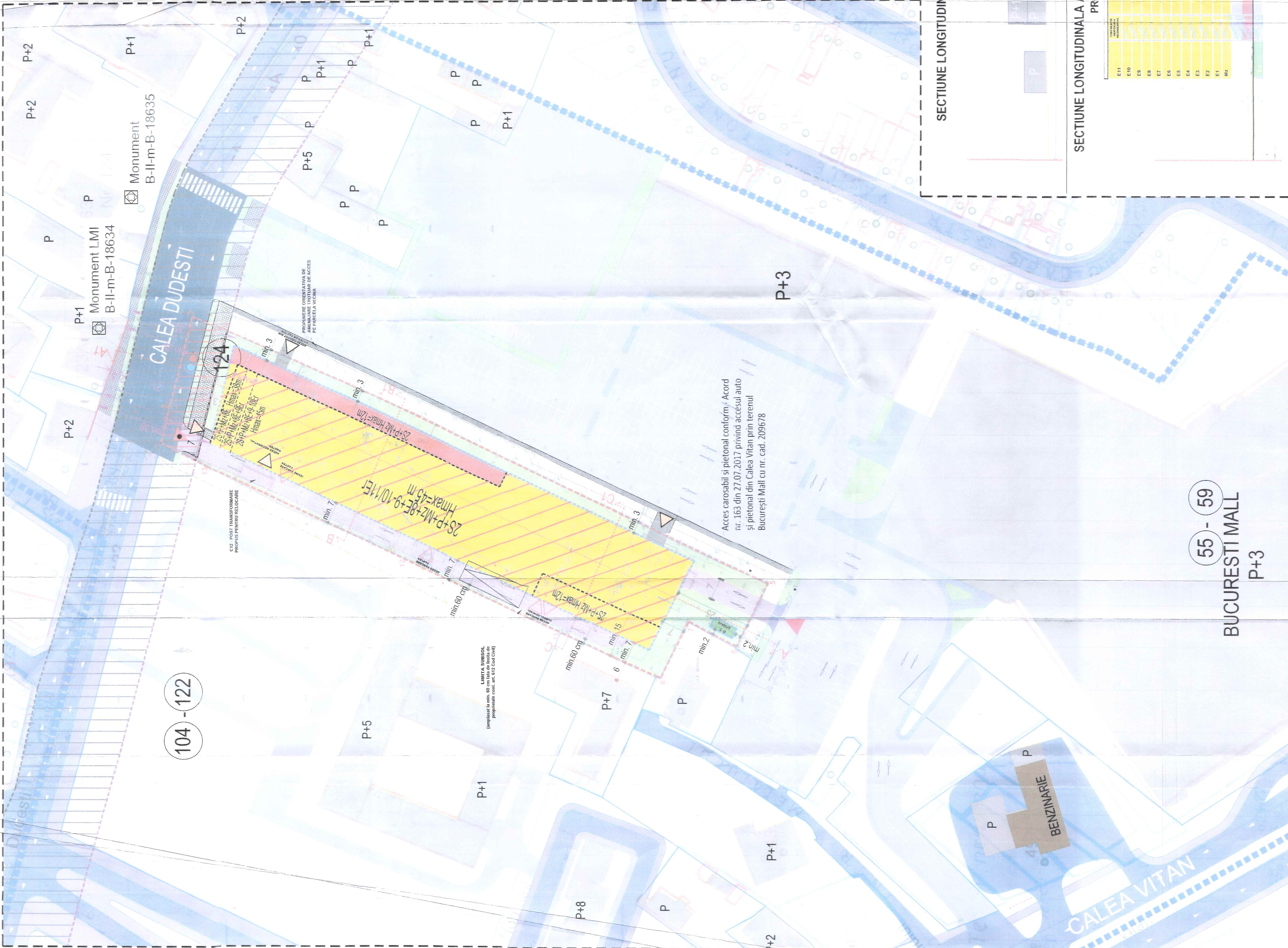
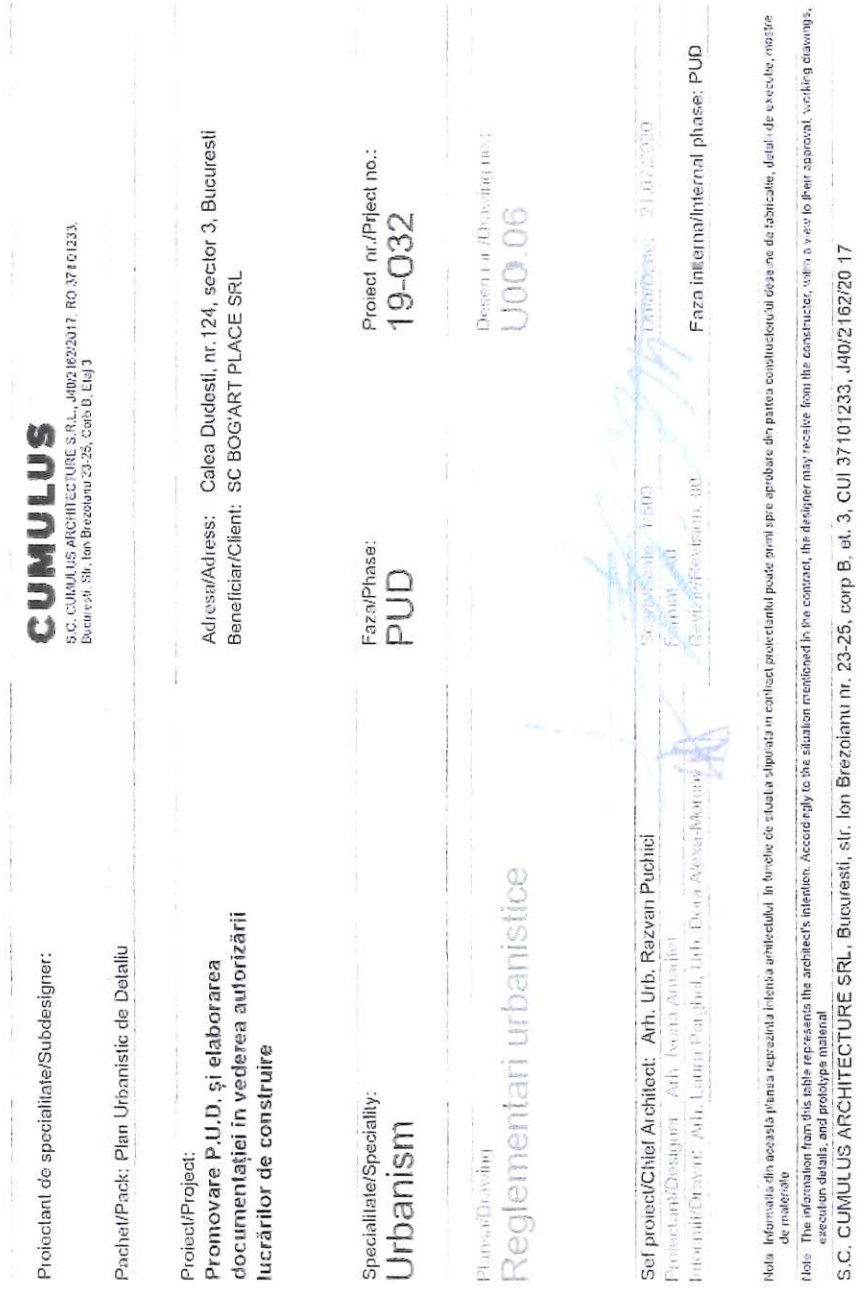
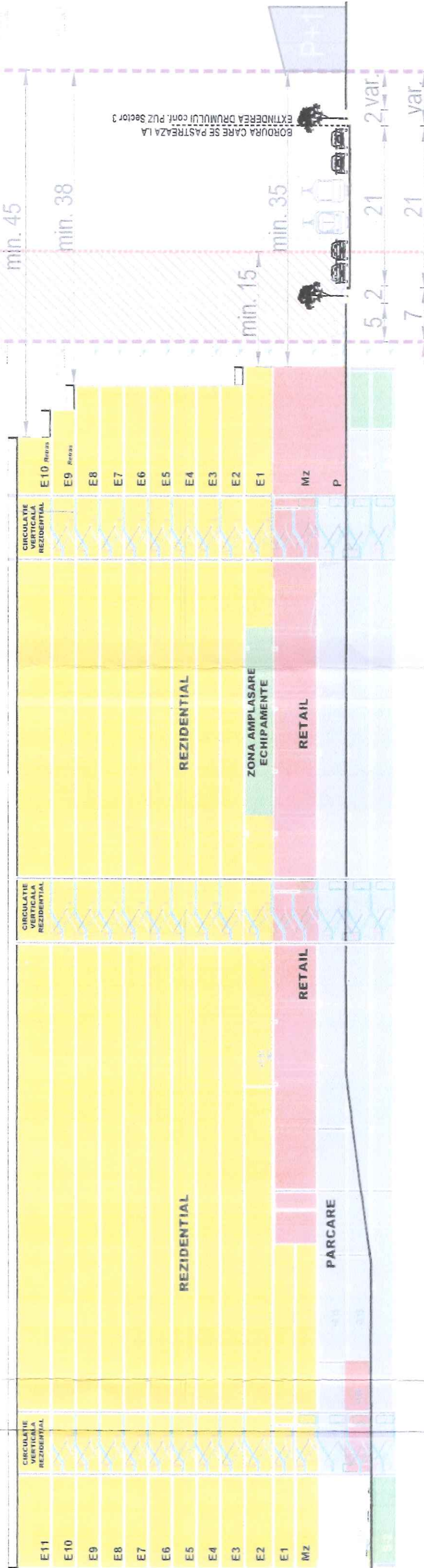
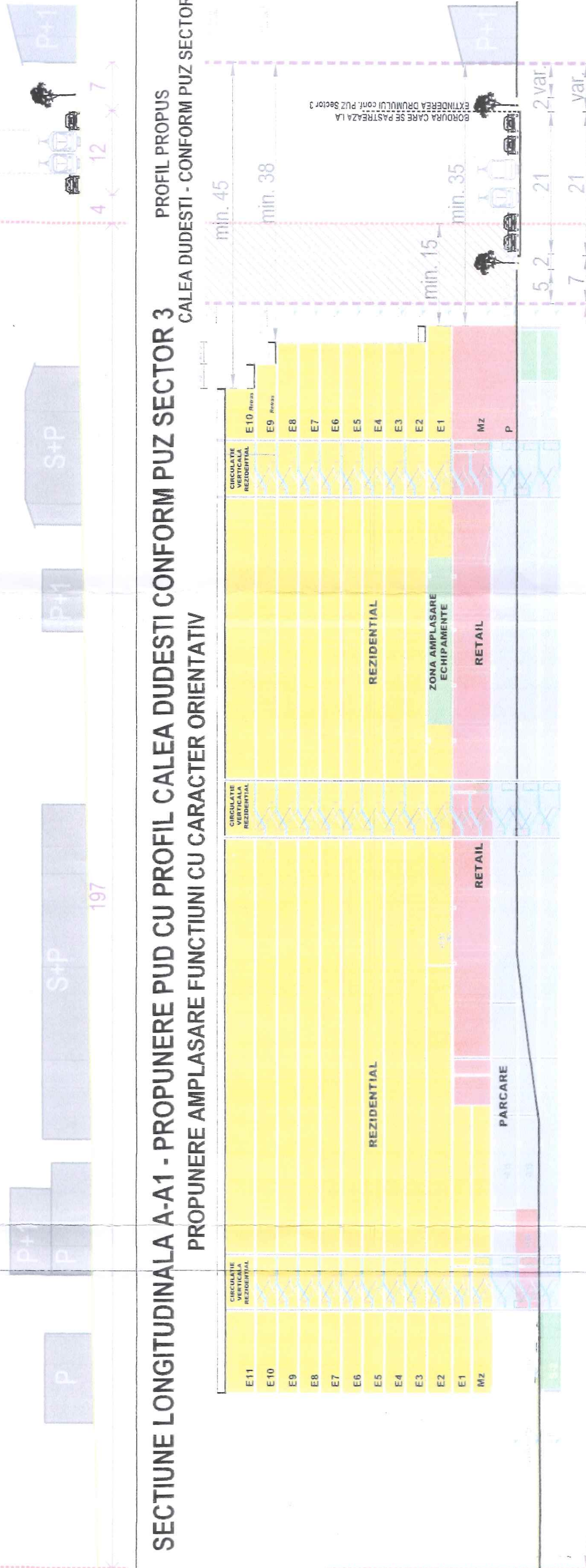
PUD - PLAN URBANISTIC DE DETALIU
CALEA DUDEȘTI, NR. 124



INVENTAR DE COORDINATE LİMİTA PARCELA CARE A GENERATIU ÎN L. 1. 2020A				
P.Nr.	Coordonate	Sistem de coordonare		
		Estimare	Coordonate	Nivel
1	808886.36	326466.73	6	50808.10
2	808886.36	326466.73	6	50808.10
3	508080.10	326466.73	6	50808.10
4	508080.10	326466.73	6	50808.10
5	508080.10	326466.73	6	50808.10
6	508080.10	326466.73	6	50808.10
7	508080.10	326466.73	6	50808.10
8	508080.10	326466.73	6	50808.10
9	508080.10	326466.73	6	50808.10
10	508080.10	326466.73	6	50808.10
11	508080.10	326466.73	6	50808.10
12	508080.10	326466.73	6	50808.10
13	508080.10	326466.73	6	50808.10
14	508080.10	326466.73	6	50808.10
15	508080.10	326466.73	6	50808.10
16	508080.10	326466.73	6	50808.10
17	508080.10	326466.73	6	50808.10
18	508080.10	326466.73	6	50808.10
19	508080.10	326466.73	6	50808.10
20	508080.10	326466.73	6	50808.10
21	508080.10	326466.73	6	50808.10
22	508080.10	326466.73	6	50808.10
23	508080.10	326466.73	6	50808.10
24	508080.10	326466.73	6	50808.10
25	508080.10	326466.73	6	50808.10
26	508080.10	326466.73	6	50808.10
27	508080.10	326466.73	6	50808.10
28	508080.10	326466.73	6	50808.10
29	508080.10	326466.73	6	50808.10
30	508080.10	326466.73	6	50808.10
31	508080.10	326466.73	6	50808.10
32	508080.10	326466.73	6	50808.10
33	508080.10	326466.73	6	50808.10
34	508080.10	326466.73	6	50808.10
35	508080.10	326466.73	6	50808.10
36	508080.10	326466.73	6	50808.10
37	508080.10	326466.73	6	50808.10
38	508080.10	326466.73	6	50808.10
39	508080.10	326466.73	6	50808.10
40	508080.10	326466.73	6	50808.10
41	508080.10	326466.73	6	50808.10
42	508080.10	326466.73	6	50808.10
43	508080.10	326466.73	6	50808.10
44	508080.10	326466.73	6	50808.10
45	508080.10	326466.73	6	50808.10
46	508080.10	326466.73	6	50808.10
47	508080.10	326466.73	6	50808.10
48	508080.10	326466.73	6	50808.10
49	508080.10	326466.73	6	50808.10
50	508080.10	326466.73	6	50808.10
51	508080.10	326466.73	6	50808.10
52	508080.10	326466.73	6	50808.10
53	508080.10	326466.73	6	50808.10
54	508080.10	326466.73	6	50808.10
55	508080.10	326466.73	6	50808.10
56	508080.10	326466.73	6	50808.10
57	508080.10	326466.73	6	50808.10
58	508080.10	326466.73	6	50808.10
59	508080.10	326466.73	6	50808.10
60	508080.10	326466.73	6	50808.10
COORDONATE LİMİTA ZONA PROPIETATII				
1	808886.36	326466.73	6	50808.10
2	808886.36	326466.73	6	50808.10
3	508080.10	326466.73	6	50808.10
COORDONATE LİMİTA ZONA PROPIETATII				
1	808886.36	326466.73	6	50808.10
2	808886.36	326466.73	6	50808.10
3	508080.10	326466.73	6	50808.10
4	508080.10	326466.73	6	50808.10
5	508080.10	326466.73	6	50808.10
6	508080.10	326466.73	6	50808.10
7	508080.10	326466.73	6	50808.10
8	508080.10	326466.73	6	50808.10
9	508080.10	326466.73	6	50808.10
10	508080.10	326466.73	6	50808.10
11	508080.10	326466.73	6	50808.10
12	508080.10	326466.73	6	50808.10
13	508080.10	326466.73	6	50808.10
14	508080.10	326466.73	6	50808.10
15	508080.10	326466.73	6	50808.10
16	508080.10	326466.73	6	50808.10
17	508080.10	326466.73	6	50808.10
18	508080.10	326466.73	6	50808.10
19	508080.10	326466.73	6	50808.10
20	508080.10	326466.73	6	50808.10
21	508080.10	326466.73	6	50808.10
22	508080.10	326466.73	6	50808.10
23	508080.10	326466.73	6	50808.10
24	508080.10	326466.73	6	50808.10
25	508080.10	326466.73	6	50808.10
26	508080.10	326466.73	6	50808.10
27	508080.10	326466.73	6	50808.10
28	508080.10	326466.73	6	50808.10
29	508080.10	326466.73	6	50808.10
30	508080.10	326466.73	6	50808.10
31	508080.10	326466.73	6	50808.10
32	508080.10	326466.73	6	50808.10
33	508080.10	326466.73	6	50808.10
34	508080.10	326466.73	6	50808.10
35	508080.10	326466.73	6	50808.10
36	508080.10	326466.73	6	50808.10
37	508080.10	326466.73	6	50808.10
38	508080.10	326466.73	6	50808.10
39	508080.10	326466.73	6	50808.10
40	508080.10	326466.73	6	50808.10
41	508080.10	326466.73	6	50808.10
42	508080.10	326466.73	6	50808.10
43	508080.10	326466.73	6	50808.10
44	508080.10	326466.73	6	50808.10
45	508080.10	326466.73	6	50808.10
46	508080.10	326466.73	6	50808.10
47	508080.10	326466.73	6	50808.10
48	508080.10	326466.73	6	50808.10
49	508080.10	326466.73	6	50808.10
50	508080.10	326466.73	6	50808.10
51	508080.10	326466.73	6	50808.10
52	508080.10	326466.73	6	50808.10
53	508080.10	326466.73	6	50808.10
54	508080.10	326466.73	6	50808.10
55	508080.10	326466.73	6	50808.10
56	508080.10	326466.73	6	50808.10
57	508080.10	326466.73	6	50808.10
58	508080.10	326466.73	6	50808.10
59	508080.10	326466.73	6	50808.10
60	508080.10	326466.73	6	50808.10
COORDONATE LİMİTA ZONA PROPIETATII				
1	808886.36	326466.73	6	50808.10
2	808886.36	326466.73	6	50808.10
3	508080.10	326466.73	6	50808.10
COORDONATE LİMİTA ZONA PROPIETATII				
1	808886.36	326466.73	6	50808.10
2	808886.36	326466.73	6	50808.10
3	508080.10	326466.73	6	50808.10
4	508080.10	326466.73	6	50808.10
5	508080.10	326466.73	6	50808.10
6	508080.10	326466.73	6	50808.10
7	508080.10	326466.73	6	50808.10
8	508080.10	326466.73	6	50808.10
9	508080.10	326466.73	6	50808.10
10	508080.10	326466.73	6	50808.10
11	508080.10	326466.73	6	50808.10
12	508080.10	326466.73	6	50808.10
13	508080.10	326466.73	6	50808.10
14	508080.10	326466.73	6	50808.10
15	508080.10	326466.73	6	50808.10
16	508080.10	326466.73	6	50808.10
17	508080.10	326466.73	6	50808.10
18	508080.10	326466.73	6	50808.10
19	508080.10	326466.73	6	50808.10
20	508080.10	326466.73	6	50808.10
21	508080.10	326466.73	6	50808.10
22	508080.10	326466.73	6	50808.10
23	508080.10	326466.73	6	50808.10
24	508080.10	326466.73	6	50808.10
25	508080.10	326466.73	6	50808.10
26	508080.10	326466.73	6	50808.10
27	508080.10	326466.73	6	50808.10
28	508080.10	326466.73	6	50808.10
29	508080.10	326466.73	6	50808.10
30	508080.10	326466.73	6	50808.10
31	508080.10	326466.73	6	50808.10
32	508080.10	326466.73	6	50808.10
33	508080.10	326466.73	6	50808.10
34	508080.10	326466.73	6	50808.10
35	508080.10	326466.73	6	50808.10
36	508080.10	326466.73	6	50808.10
37	508080.10	326466.73	6	50808.10
38	508080.10	326466.73	6	50808.10
39	508080.10	326466.73	6	50808.10
40	508080.10	326466.73	6	50808.10
41	508080.10	326466.73	6	50808.10
42	508080.10	326466.73	6	50808.10
43	508080.10	326466.73	6	50808.10
44	508080.10	326466.73	6	50808.10
45	508080.10	326466.73	6	50808.10
46	508080.10	326466.73	6	50808.10
47	508080.10	326466.73	6	50808.10
48	508080.10	326466.73	6	50808.10
49	508080.10	326466.73	6	50808.10
50	508080.10	326466.73	6	50808.10
51	508080.10	326466.73	6	50808.10
52	508080.10	326466.73	6	50808.10
53	508080.10	326466.73	6	50808.10
54	508080.10	326466.73	6	50808.10
55	508080.10	326466.73	6	50808.10
56	508080.10	326466.73	6	50808.10
57	508080.10	326466.73	6	50808.10
58	508080.10	326466.73	6	50808.10
59	508080.10	326466.73	6	50808.10
60	508080.10	326466.73	6	50808.10
COORDONATE LİMİTA ZONA PROPIETATII				
1	808886.36	326466.73	6	50808.10
2	808886.36	326466.73	6	50808.10
3	508080.10	326466.73	6	50808.10
COORDONATE LİMİTA ZONA PROPIETATII				
1	808886.36	326466.73	6	50808.10
2	808886.36	326466.73	6	50808.10
3	508080.10	326466.73	6	50808.10
4	508080.10	326466.73	6	50808.10
5	508080.10	326466.73	6	50808.10
6	508080.10	326466.73	6	50808.10
7	508080.10	326466.73	6	50808.10
8	508080.10	326466.73	6	50808.10
9	508080.10	326466.73	6	50808.10
10	508080.10	326466.73	6	50808.10
11	508080.10	326466.73	6	50808.10
12	508080.10	326466.73	6	50808.10
13	508080.10	326466.73	6	50808.10
14	508080.10	326466.73	6	50808.10
15	508080.10	326466.73	6	50808.10
16	508080.10	326466.73	6	50808.10
17	508080.10	326466.73	6	50808.10
18	508080.10	326466.73	6	50808.10
19	508080.10	326466.73	6	50808.10
20	508080.10	326466.73	6	50808.10
21	508080.10	326466.73		

[illegible]

PROFIL EXISTENT IN TEREN AL CAII DUDESTI



55 - 59
BUCURESTI MALL
P+3



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția de Mediu

Nr. 1890083/8457/ ~~10.10.2020~~

C Ă T R E:

BOG ' ART PLACE S.R.L. - Calea Dudești, nr. 124, sector 3

Spre știință: Dumitrescu Minodora, e-mail: dora.morcov@cumulus.one

(Calea Dudești, nr. 124, sector 3)

Referitor la cererea dvs. înregistrată la Primăria Municipiului București cu nr. 1890083/08.10.2020 și la Direcția de Mediu cu nr. 8457/12.10.2020, prin care solicitați acordul Direcției de Mediu cerut prin Certificatul de Urbanism nr. 1228 din 17.07.2019 emis de Primăria Sectorului 3 eliberat în scopul: pentru promovare P.U.D. și pentru elaborarea documentație în vederea autorizării lucrărilor de construire pentru proiectul: "construire COMPLEX MULTIFUNCȚIONAL - birouri, comerț, servicii, hotel-locuințe, depozitare mic-gros, restaurant, sport și recreere, parcaje și spații verzi cu RH propus = 2S+Ds+P+Mz+10E+11/12Er, amenajare și împrejmuire teren și organizare de execuție teren" vă comunicăm următoarele:

La verificarea efectuată în teren în data de 06.11.2020 s-au inventariat un număr de 17 (șapte spre zece), exemplare arbori amplasați pe terenul proprietate din Calea Dudești, nr. 124, sector 3.

Mentionăm, că a fost elaborat prezentul document pentru promovare P.U.D. și pentru elaborarea documentație în vederea autorizării lucrărilor de construire pentru proiectul "construire COMPLEX MULTIFUNCȚIONAL - birouri, comerț, servicii, hotel-locuințe, depozitare mic-gros, restaurant, sport și recreere, parcaje și spații verzi cu RH propus = 2S+Ds+P+Mz+10E+11/12Er, amenajare și împrejmuire teren și organizare de execuție teren" în locația din Calea Dudești, nr. 124, sector 3.

Pentru execuția proiectului, dacă este necesară defrișarea de arbori, după obținerea Autorizației de construire pentru respectivul proiect trebuie să reveniți cu o nouă solicitare, însoțită de documente, conform Anexa nr. 3, pct.3 la H.C.G.M.B. nr. 304/2009 privind aprobarea Normelor de protecție a spațiilor verzi de pe teritoriul Municipiului București, în vederea emiterii avizului de specialitate.

Menționăm că în baza acestei adrese nu se pot executa lucrări de toaletare/defrișare arbori.

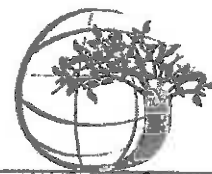
p. DIRECTOR EXECUTIV,
Alexandru Marian NICOLAE



Întocmit: Silvia MATEICU

Red: M.S / 4 ex/ 06.11.2020





AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

Nr. 17138/14.08.2019

CĂTRE,
BOG'ART PLACE SRL
Calea Dudești nr. 124, sector 3

Ca urmare a notificării adresate de **BOG'ART PLACE SRL**, cu sediul în București, sector 3, Calea Dudești nr. 124, privind declanșarea etapei de încadrare pentru *elaborare documentație PUD – pentru construire complex multifuncțional - birouri, comerț, servicii, hotel - locuințe, depozitare mic - gros, restaurant, sport și recreere, parcaje și spații verzi cu $RH_{PROPUS}=2S+D_S+P+M_Z+10^E+11/12E_R$ amenajare și împrejmuire teren și organizare de execuție lucrări* în București, sector 3, Calea Dudești nr. 124 (pentru care s-a emis Certificatul de Urbanism nr. 1228 din data de 17.07.2019 emis de Primăria Sector 3 București), înregistrată la A.P.M. București cu nr. 17138/13.08.2019, conform HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe,

în urma analizării documentelor transmise și a verificării,

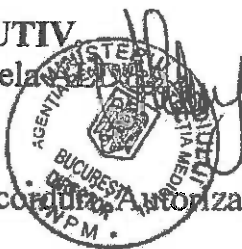
în baza circularei nr. 13554/SON/15.06.2016, emisă de Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor, vă comunicăm:

Planurile urbanistice de detaliu nu se încadrează în categoria planurilor care intra 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.

Prezenta constituie punctul de vedere al Agenției pentru Protecția Mediului București ca autoritate publică competentă pentru protecția mediului.

DIRECTOR EXECUTIV

Dr. Ing. Simona Mihaela



/ **Avizat:**

Șef Serviciu Avize, Acorduri și Autorizații,
Ing. Elena GÂRBAN

Redactat:

jurist Sorin Costescu



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

Adresa: Aleea Lacul Morii nr. 1, sector 6, Cod 060841

E-mail: office@apmbuc.anpm.ro; Tel: 021 430 66 77; Fax: 021 430 66 75

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679



ROMÂNIA
MINISTERUL CULTURII

V2
Sf. Ștefan

DIRECȚIA PENTRU CULTURĂ A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Str. Sf. Ștefan nr.3, sector 2, București – tel/fax 021.323.26.11, 021.323.26.28 e-mail: dcmb@cultura.ro

Nr. 3896/ 31.03.2021

Către: S.C. BOG'ART PLACE S.R.L.

Spre știință: - PRIMĂRIA SECTORULUI 3 BUCUREȘTI
Direcția Urbanism
- MINISTERUL CULTURII
Direcția Patrimoniu Cultural

AVIZ NR. 274 / ZP / 31.03.2021

Plan Urbanistic de Detaliu

Municipiul București, sectorul 3, strada Dudești, nr. 124

Obiectivul:	Imobil
Amplasament:	Municipiul București, sectorul 3, str. Dudești, nr. 124
Proiect:	Complex multifuncțional - birouri, comerț, servicii, hotel, locuințe, restaurant, sport și recreere, parcaje și spații verzi, Rh propus=2S+P+Mz+8E+9-10Er/11Er;
Faza:	PUD
Proiectant:	S.C. CUMULUS ARCHITECTURE S.R.L.
Beneficiar:	S.C. BOG'ART PLACE S.R.L.

Precizăm că amplasamentul nu este inclus în "PUZ-Zone Protejate – Municipiul București" aprobat prin HCGMB nr. 279/2000, nu figurează ca monument pe LMI 2015, dar se află în zonele de protecție a mai multor monumente istorice incluse pe aceste liste.

Documentația conține: Cerere, acte de proprietate, extras carte funciară, Certificat de urbanism nr. 1228 din 17.07.2019 emis de Primăria Sector 3 a Municipiului București, planuri topografice sc. 1:500 și 1:2000, documentație PUD - piese scrise și desenate, Ilustrare de arhitectură.

Se propun următoarele intervenții: Prin documentația PUD, se propune un complex multifuncțional, cu următorii indicatori urbanistici propuși:
Rh propus=2S+P+Mz+8E+9-10Er/11Er; Hmax=45,00 m, POT=70%; CUTmax=3,5 mp ADC/mp teren,
-retragerile minime, accesurile, echiparea edilitară, spațiile verzi vor respecta planul de Reglementări Urbanistice vizat spre neschimbare și Regulamentul local de urbanism aferent.

Urmare a analizării documentației în ședința Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice București-Ilfov din data de 24.03.2021, în conformitate cu Legea nr. 422/2001, privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare, art. 34 alin.6, "avizele prevăzute la alin. 5) lit. e, h, se pot emite doar incluzând propunerea Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice sau după caz, a Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice", se acordă:

AVIZ FAVORABIL

pentru lucrările solicitate

Prezentul aviz este valabil cu 1 (una) plansă anexă vizată spre neschimbare.

DIRECTOR EXECUTIV
Dragoș FRĂȘINĂNIU



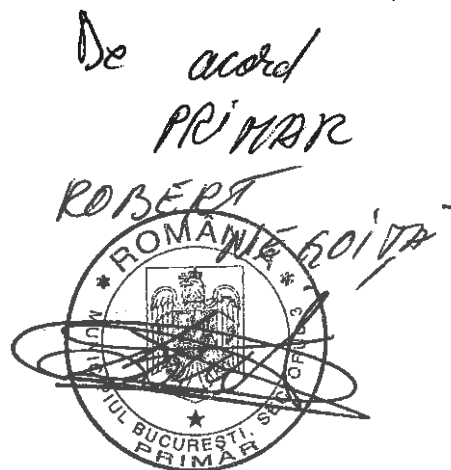
CONSILIER SUPERIOR,
Sidonia TEODORESCU

DT



Nr. 165001 / 31.08.2021

**Către,
Cabinet Primar**



Vă transmitem următoarele proiecte de hotărâre pentru a fi înaintate spre aprobare Consiliului Local Sector 3:

- „Ansamblu funcțiuni mixte – locuire, comerț și servicii cu $RH_{propus} = Ds + P + 10E$, pe un teren situat în Drumul Gura Caliței nr. 162-180, Sector 3”;
- „Imobil locuință unifamilială cu $RH_{propus} = S + P + 1E$ pe un teren situat în Strada Arcușului nr. 2A (fostă Strada Arcușului nr. 2A, Strada Lt. Col. Papazoglu Dumitru nr. 85), Sector 3”;
- „Complex multifuncțional – comerț, servicii, locuire, depozitare mic-gros, parcaje, spații verzi, cu $RH_{propus} = 2S + P + Mz + 8E + 9 - 10/11E_{retrase}$, pe un teren situat în Calea Dudești nr. 124, Sector 3”.

Vă mulțumim pentru colaborare.

ARHITECT ȘEF,
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

Întocmit: arh. A. Rachieru - 2 ex.

MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 3
Comisia de urbanism, amenajarea teritoriului,
fond locativ și arhitectură

AVIZUL

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Complex multifuncțional – comerț, servicii, locuire, depozitare mic-gros, parcaje, spații verzi, cu RHpropus = 2S+P+Mz+8E+9-10/11Eretrase, pe un teren situat în Calea Dudești nr. 124, Sector 3”

Comisia de urbanism, amenajarea teritoriului, fond locativ și arhitectură, întrunită în ședința din data de 26.10.2021, a analizat proiectul de hotărâre menționat mai sus și consideră că acesta NU A FOST întocmit în conformitate cu prevederile legale.

În conformitate cu prevederile art. 136 alin.(3) lit.b) și alin. (8) lit.c) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, Comisia de urbanism, amenajarea teritoriului, fond locativ și arhitectură, avizează proiectul de hotărâre menționat mai sus

NEFAVORABIL

Față de hotărârea comisiei s-au exprimat următoarele opinii:

Spațiile verzi sunt mai mici decât s-a prevazut pentru neluarea în calcul a zonei de depozitare a deșeurilor menajere și a colectării selective.

Având în vedere organizarea ședinței atât în sistem de videoconferință cât și fizic, prezentul Aviz este semnat de Președintele și Secretarul Comisiei, modalitatea de vot a membrilor prezenți fiind următoarea:

PREȘEDINTE,
Sava Alexandru
Nefavorabil

SAVA

MEMBRI:

ALEXANDRU

Digitally signed by
SAVA ALEXANDRU
Date: 2021.10.27
16:57:44 +03'00'

SECRETAR,
Neagu Constantin – Iulian
Nefavorabil

**Constantin-
Iulian Neagu**

Semnat digital de
Constantin-Iulian Neagu
Data: 2021.10.26 17:18:50
+03'00'

Moldoveanu Cătălin – Florin	<i>Nefavorabil</i>
Nicu Lucian	<i>Nefavorabil</i>
Szocs Augustin	<i>Nefavorabil</i>
Petrescu Elena	<i>Nefavorabil</i>
Mărineață Marcel	<i>Absent</i>
Sebeșan Mircea - Radu	<i>Favorabil</i>
Lupu Daniel – Florin	<i>Nefavorabil</i>

MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 3
Comisia de urbanism, amenajarea teritoriului,
fond locativ și arhitectură

AVIZUL

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Complex multifuncțional – comerț, servicii, locuire, depozitare mic-gros, parcaje, spații verzi, cu RHpropus = 2S+P+Mz+8E+9-10/11Eretrase, pe un teren situat în Calea Dudești nr. 124, Sector 3”

Comisia de urbanism, amenajarea teritoriului, fond locativ și arhitectură, întrunită în ședința din data de 23.11.2021, a analizat proiectul de hotărâre menționat mai sus și consideră că acesta A FOST întocmit în conformitate cu prevederile legale.

În conformitate cu prevederile art. 136 alin.(3) lit.b) și alin. (8) lit.c) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, Comisia de urbanism, amenajarea teritoriului, fond locativ și arhitectură, avizează proiectul de hotărâre menționat mai sus:

FAVORABIL

Față de hotărârea comisiei s-au exprimat următoarele opinii:

-

Având în vedere organizarea ședinței în sistem de videoconferință, prezentul Aviz este semnat de Președintele și Secretarul Comisiei, modalitatea de vot a membrilor prezenți fiind următoarea:

PREȘEDINTE,
Sava Alexandru

Favorabil

SAVA

ALEXANDRU

Digitally signed by
SAVA ALEXANDRU
Date: 2021.11.24
11:31:06 +02'00'

SECRETAR,
Neagu Constantin – Iulian

Favorabil

**Constantin-
Iulian Neagu**

Semnat digital de
Constantin-Iulian Neagu
Data: 2021.11.23 19:38:48
+02'00'

MEMBRI:

Moldoveanu Cătălin – Florin	<i>Favorabil</i>
Nicu Lucian	<i>Nefavorabil</i>
Szocs Augustin	<i>Favorabil</i>
Petrescu Elena	<i>Absent</i>
Mărineață Marcel	<i>Absent</i>
Sebeșan Mircea - Radu	<i>Favorabil</i>
Lupu Daniel – Florin	<i>Absent</i>



Nr. inreg. 217779/17.11.2021

De acord
PRIMAR
ROBERT
"RĂZBOI" VĂ

**Către,
CABINET PRIMAR**

Prin prezenta, vă înaintăm adresa societății BOG'ART PLACE S.R.L. prin societatea CUMULUS ARCHITECTURE S.R.L., înregistrată în cadrul Primăriei Sectorului 3 al Municipiului București cu nr. 215987/15.11.2021, prin intermediul căreia au fost aduse completări în susținerea proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu "Complex multifuncțional - comerț, servicii, locuire, depozitare mic-gros, parcaje, spații verzi, cu $RH_{propus} = 2S+P+Mz+8E+9-10/11E_{retrase}$, pe un teren situat în Calea Dudești nr. 124, Sector 3", proiect respins în Consiliul Local Sector 3 (C.L.S.3) în cadrul Ședințelor Ordinare din data de 28.10.2021, astfel vă rugăm reintroducerea acestuia pe ordinea de zi a Ședinței C.L.S.3.

Vă mulțumim pentru colaborare.

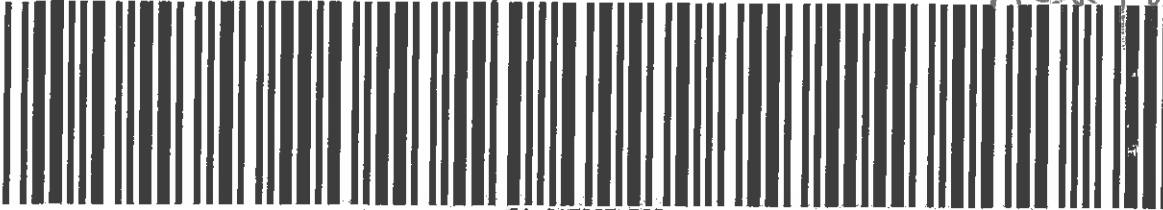
ARHITECT ȘEF,
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

Întocmit: arh. A. Răchleru - 2 ex.

Adi

Adi
16.11.2021

Primăria Sectorului 3 - București



21-215987-PS3

Nr.inreg.: 215987

Data inreg.: 15.11.2021

Ora inreg.: 14:24:26

Provenienta: CUMULUS ARCHITECTURE SRL SI BOGART PLACE SRL

Telefon: 0747085421

Email: dora.morcov@cumulus.one

Adresant: Primăria Sectorului 3 - București

Cuprins: Diverse urbanism -PUD

Adresa:Bucuresti, strada

Adresa Lucrare:Bucuresti, Calea DUDESTI, nr. 124, sector. 3

Observatii:

Nr. File:3 +1CD

Termen de raspuns: 30 zile

Program de lucru

luni, marti, miercuri, vineri: 8:30 - 16:30,

joi: 8:30 - 18:30

Telefon

Biroul Relatii cu Publicul Calea Dudesti nr. 191: 021/318 0323

Directia Generala Impozite si Taxe Locale Sector 3

-Sediul Sfanta Vineri nr. 32: 021/ 327 5145

-Sediul Campia Libertatii nr. 36: 021/ 3247 195; 021/3247 196

-Sediul Lucretiu Patrascanu nr. 3-5: 021/ 3411 760

Către: CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 3

De la: CUMULUS Architecture S.R.L. și BOG'Art S.R.L.

Referitor la: PUD - Complex Multifuncțional, Calea Dudești 124, dosar nr. 79914/2021

Spre știință: DI Arhitect Adrian Rachieru,

Prin prezenta, în calitate de proiectant de specialitate al *Planului Urbanistic de Detaliu - Complex Multifuncțional – comerț, servicii, locuire, depozit mic-gros, restaurant, sport și recreere, parcaje și spații verzi cu RH propus 2S+D+P+M+8E+9-10/11E* Retrase situat în Calea Dudești, 124, al cărui beneficiar este societatea **BOG'Art Place S.R.L.** formulăm prezenta

CERERE

Urmare a ședinței Consiliului Local din 28.10.2021 și a ședinței Comisiei de urbanism, amenajarea teritoriului, fond locativ și arhitectură din data de 26.10.2021 prin care proiectul de hotărâre a aprobării PUD - Complex Multifuncțional, Calea Dudești 124 a fost respins și în care Consiliul a formulat anumite observații care nu au putut fi clarificate suficient imediat, vă rugăm să aprobați resupunerea la vot a lucrării și să permiteți accesul echipei tehnice atât la Comisia de urbanism, amenajarea teritoriului, fond locativ și arhitectură cât și la cea a Consiliului Local în vederea prezentării clarificărilor.

În acest sens, atașăm planșele *Reglementări urbanistice și Ilustrare de arhitectură* care includ informații suplimentare referitoare la observațiile comisiei.

Vă rugăm să luați în considerare participarea următoarelor persoane:

- 1/ Ivona Amariței (Senior Partner Cumulus Architecture)
- 2/ Dora Alexa-Morcov (Urbanist Cumulus Architecture)
- 3/ Alexandru Popa (Director Proiectare Bog'Art Place S.R.L.)

Vă rugăm să ne informați cu privire la aprobarea cererii pe următoarele coordonate de contact :

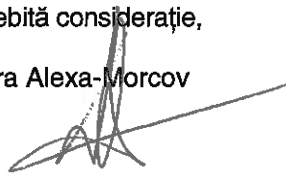
Urb. Dora Alexa-Morcov
Email: dora.morcov@cumulus.one
Tel: 0747085421
Adresa: Str. Ion Brezoianu, nr 23-25, Corp B, Etaj 3

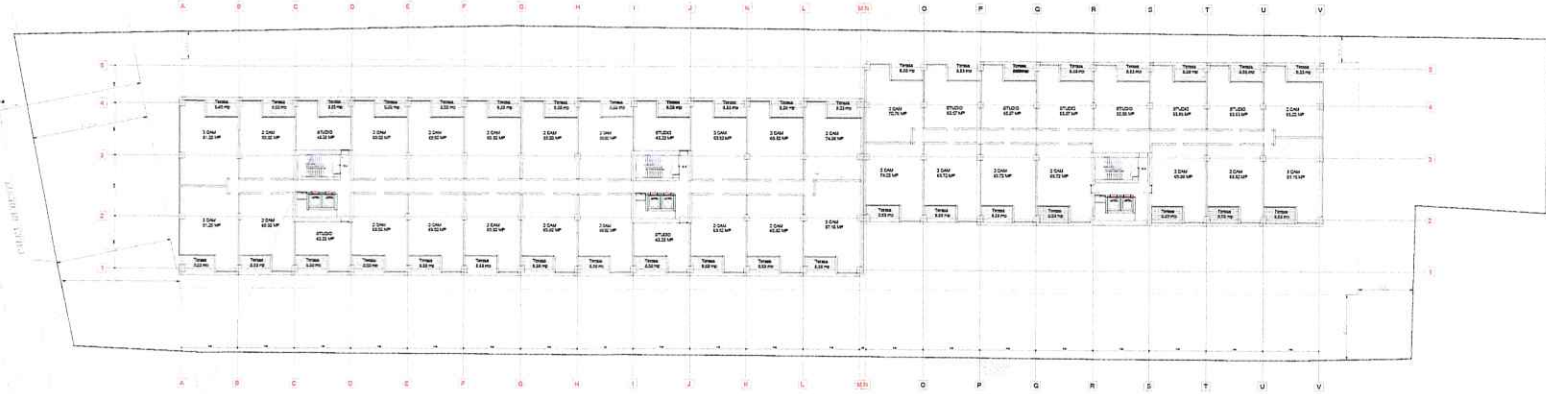
Data
12 /11/2021

Vă mulțumim,

Cu deosebită considerație,

Urb. Dora Alexa-Morcov

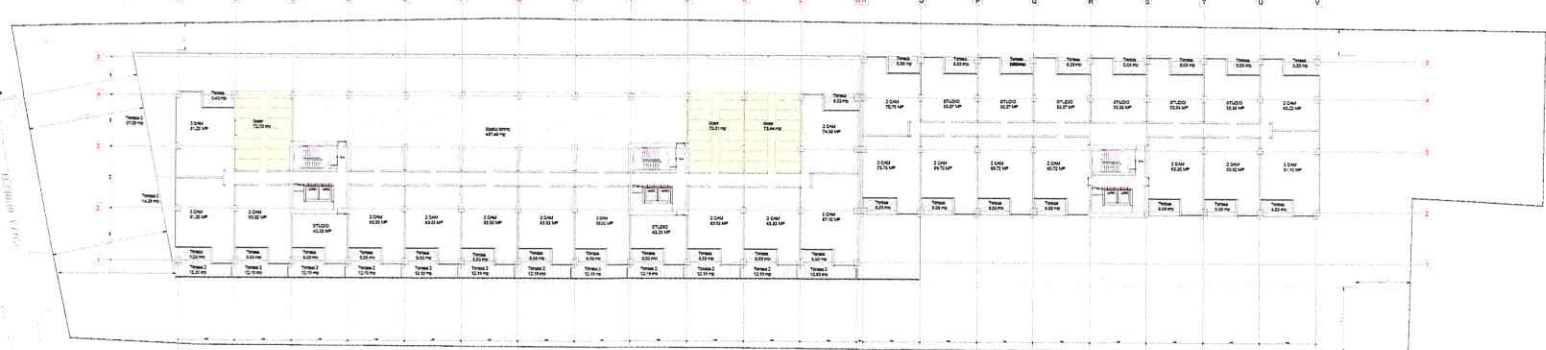




V2 - ET AJ CURENT

39 apartamente :
4 cam - 4 apartamente - 10.25%
2 cam - 25 apartamente - 64.10%
studio - 10 apartamente - 25.64%

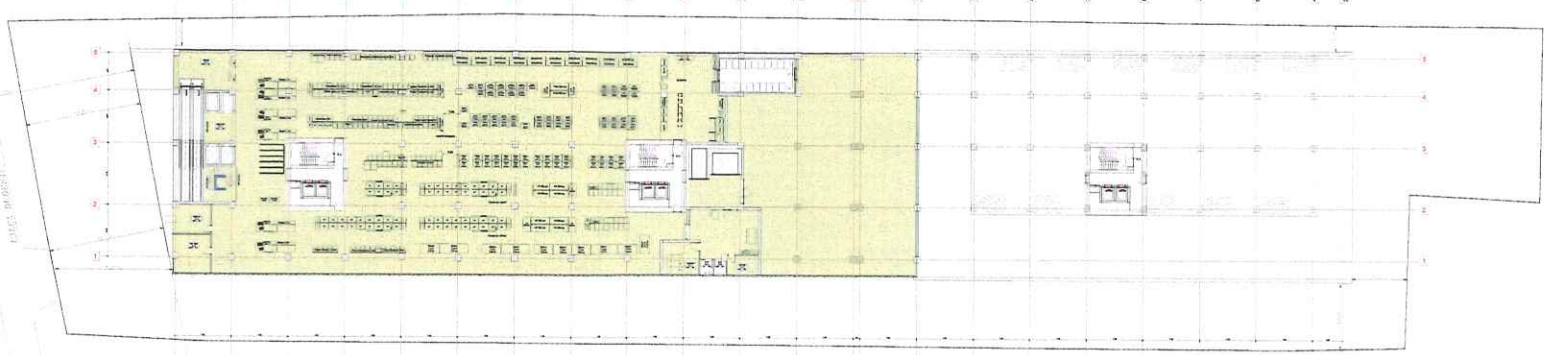
TARGET
4 cam - 5.00%
3 cam - 20.00%
2 cam - 55.00%
studio - 20.00%



V2 - ET AJ 1

29 apartamente :
4 cam - 4 apartamente - 13.79%
2 cam - 17 apartamente - 58.62%
studio - 8 apartamente - 27.58%

TARGET
4 cam - 5.00%
3 cam - 20.00%
2 cam - 55.00%
studio - 20.00%



MEZANIN

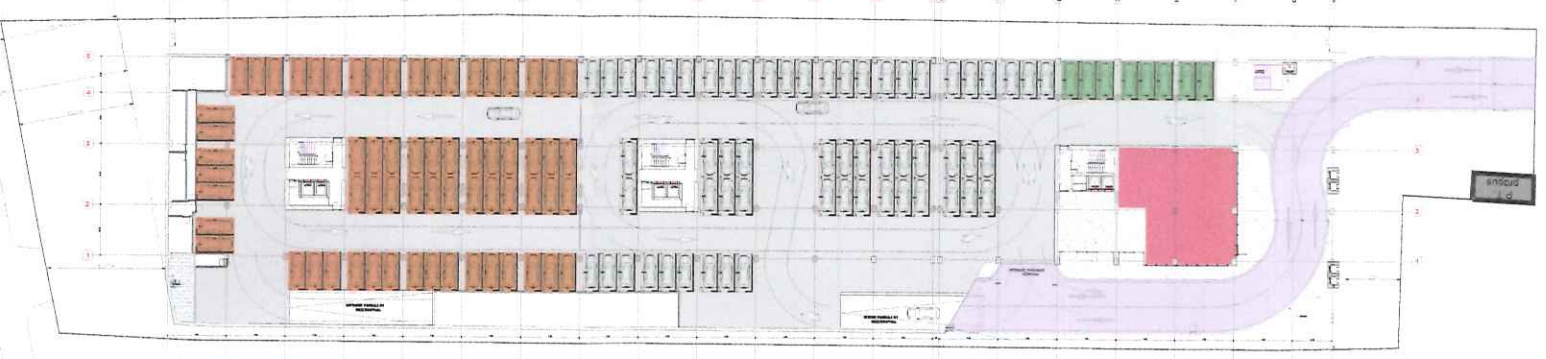
SC. SPATII COMUNE - 154.54mp
SC. COMERT 1 - 2937.50mp



PARTER

SC. SPATII COMUNE - 365.56mp
SC. COMERT 1 - 469.06mp
SC. TOTAL - 3912.96mp

102 LOCURI PARCARE
CHIRIAS + 4 PERSOANE
DIZABILITATI



SUBSOL 1

SC. SPATII COMUNE - 301.19mp
SC. COMERT 2 - 232.85mp
SC. TOTAL - 4804.10mp

64 LOCURI PARCARE
REZIDENTIAL

59 LOCURI PARCARE
VIZITATORI

8 LOCURI PARCARE
COMERT 2



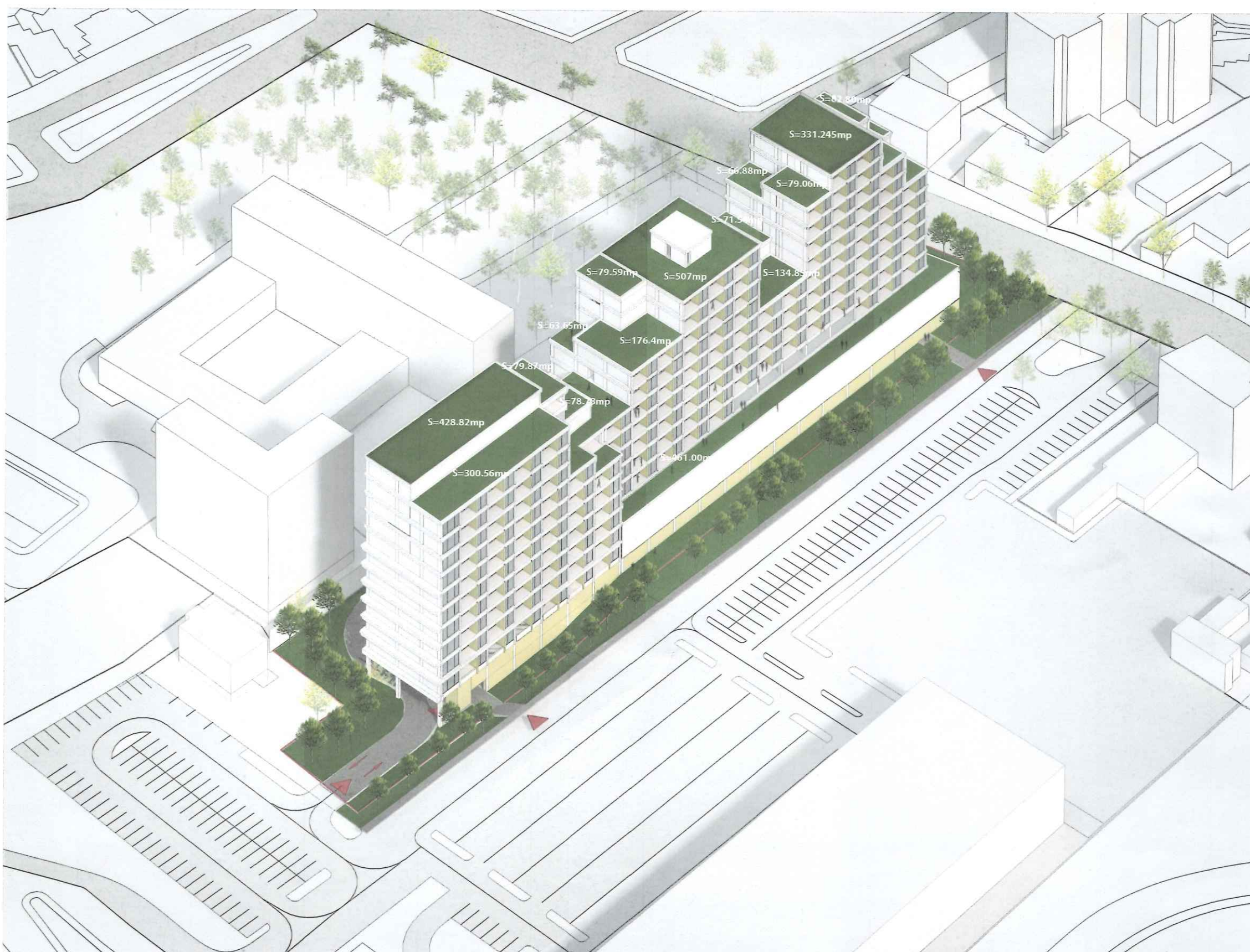
SUBSOL 2

SC. SPATII COMUNE - 231.81mp
SC. TOTAL - 5706.81mp

170 LOCURI PARCARE REZIDENTIAL



SPATIU AMENAJAT
TERASE COMUNITARE = 2.923,41 mp
TOTAL SP VERDE 10% = 817,9 mp
TOTAL SP VERDE 20% = 1.532,80 mp



CAMERA COLECTARE
DEȘEURI - PARTER

- desfumare prin triaj natural
organizat prin deschideri
având aria liberă de min.1%
din aria încăperii conform
art 23.15 din normativ P118-99
-grile permanent deschise
la partea superioară a ușii
pentru evacuarea fumului
-grile permanent deschise la
partea inferioară a ușii pentru
admisie aer



CAMERA COLECTARE
DEȘEURI - PARTER

- desfumare prin triaj natural
organizat prin deschideri
având aria liberă de min.1%
din aria încăperii conform
art 23.15 din normativ P118-99
-grile permanent deschise
la partea superioară a ușii
pentru evacuarea fumului
-grile permanent deschise la
partea inferioară a ușii pentru
admisie aer

CUMULUS

PUD DUDESTI

Proiectant general/General designer: BOQART

CUMULUS
S.C. CUMULUS ARCHITECTURE S.R.L. J402/192/2017, RD 37101233
Bucuresti, Str. Ion Brezoianu 23-25, Corp B, Etaj 3

Proiectant de specialitate/Subdesigner:	CUMULUS S.C. CUMULUS ARCHITECTURE S.R.L. J402/192/2017, RD 37101233 Bucuresti, Str. Ion Brezoianu 23-25, Corp B, Etaj 3		
Pachet/Pack: Plan Urbanistic de Detaliu			
Proiect/Project: Promovare P.U.D. și elaborarea documentației în vederea autorizării lucrărilor de construire	Adresa/Address: Calea Dudești, nr.124, sector 3, Bucuresti Beneficiar/Client: SC BOGART PLACE SRL		
Specialitate/Speciality: Urbanism	Faza/Phase: PUD	Proiect nr./Project no.: 19-032	
Planșă/Drawing: Ilustrare de arhitectura			Desen nr./Drawing no.: U00.09
PROIECTANT URBANISTIC/URB. DET. RUR Paul Radici 21.08.2020 19-032 U00.09 BE Sef proiect/Chief Architect: Arh. Urb. Razvan Radici Proiectant/Designer: Arh. Ivona Amariței Intocmit/Drawn: Arh. Laura Parghel, Urb. Dora Alina Morosanu Arh. Natalia Dumitru Scara/Scale: 1:100 Format: A1 Revisie/Revision: 00 Data/Data: 21.08.2020 Faza interna/internal phase: PUD			
Note: Informații din această planșă reprezintă intenția arhitecturală. În funcție de situația ulterioară în contract proiectantul poate primi aprobare din partea constructorului desene de fabricație, detalii de execuție, modele de materiale. Note: The information from this table represents the architect's intention. Accordingly to the situation mentioned in the contract, the designer may receive from the constructor, with a view to their approval, working drawings, execution details, and prototype material. S.C. CUMULUS ARCHITECTURE SRL, Bucuresti, str. Ion Brezoianu nr. 23-25, corp B, et. 3, CUI 37101233, J402/192/2017			