



MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 3

Calea Dudești nr. 191, Sector 3, București

www.primarie3.ro

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu

„Centru logistic cu funcțiuni conexe – $RH_{propos} = P+1E_{parțial}$, pe un teren situat în Strada Nicolae Teclu nr. 49, lot 1/1/1 (fost Bulevardul Theodor Pallady nr. 54-56), Sector 3”

Consiliul Local al Sectorului 3 al Municipiului București,
ales în condițiile stabilite de Legea nr. 115/2015 pentru alegerea autorităților administrației publice locale, pentru modificarea Legii administrației publice locale nr. 215/2001, precum și pentru modificarea și completarea Legii nr. 393/2004 privind Statutul aleșilor locali, întrunit în ședință ordinară, azi 25.10.2022

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 189202/CP/22.08.2022 al Primarului Sectorului 3;
- Raportul de specialitate nr. 48/09.08.2022 al Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef;
- Adresa nr. 179721/09.08.2022 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;
- Art. 2 alin (2¹) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare, potrivit căruia - *Procedura de autorizare a executării lucrărilor de construcții începe odată cu depunerea cererii pentru emiterea certificatului de urbanism în scopul obținerii, ca act final, a autorizației de construire [...].*

Luând în considerare:

- Avizul Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului –Avizul Arhitectului Șef nr. D/NT/24-2021/09.08.2022;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 46/09.08.2022;
- Punctul de vedere al Compartimentului Documentații de Urbanism nr. 47/09.08.2022;
- Avizul Comisiei de urbanism, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului și salubritatea.

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 „Centru logistic cu funcțiuni conexe – $RH_{propus} = P+1E_{parțial}$, pe un teren situat în Strada Nicolae Teclu nr. 49, lot 1/1/1 (fost Bulevardul Theodor Pallady nr. 54-56), Sector 3”, proprietate privată persoană juridică, cu suprafața de 17.867 mp din acte și 17.866 mp conform măsurărilor cadastrale, în conformitate cu **Anexele 1 și 2**, reprezentând Avizul Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef și Planul de reglementări urbanistice, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă Raportul informării și consultării publicului nr. 46/09.08.2022, 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, Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

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

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
COCOȘ ADRIAN – MARIAN**



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
CORHANĂ EDUARD-MARIAN**

**NR. 504
DIN 25.10.2022**



PRIMĂRIA
SECTORULUI
BUCUREȘTI

3 I ♥ S3
I love sector 3

DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
ARHITECT ȘEF



ANEXA nr. 1 HCL 3 Nr. 504 / 25.10.2022

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, 031084, București

Ca urmare a cererii adresate de societatea NANETTE BUCHAREST PROPERTIES S.R.L. prin doamna Iulia Alexandrescu, cu sediul în Municipiul București, Sectorul 2, Strada Avrig nr. 3-5, parter, cam. nr. 1, telefon/fax, e-mail, înregistrată cu nr. 169008/06.09.2021 și completată cu nr. 221329/23.11.2021, nr. 35247/18.02.2022, nr. 35248/18.02.2022, nr. 150809/05.07.2022 și nr. 176159/04.08.2022.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. D/NT/24-2021/09.08.2022

Pentru Planul urbanistic de detaliu pentru³⁾ Centru logistic cu funcțiuni conexe – RH_{propus} = P+1E_{parțial}, generat de imobilul⁴⁾ situat în Strada Nicolae Teclu nr. 49, lot 1/1/1 (fost Bulevardul Theodor Pallady nr. 54-56), Sector 3, București.

Inițiator: S.C. NANETTE BUCHAREST PROPERTIES S.R.L.

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

Specialist cu drept de semnătură RUR: Urb. Iulia R.Ș. ALEXANDRESCU, RUR – D₂₀ E.

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: amplasamentul este situat în intravilanul Municipiului București, delimitat de următoarele repere urbane – la Nord – Bulevardul Theodor Pallady, la Vest – Strada Nicolae Teclu, la Est – limita de sector, la Sud – Drumul Lunca Cetății și este format din teren cu suprafață de 17.867mp. din acte și 17.866mp. conform măsurătorilor cadastrale.

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. A1** – subzona parcurilor de activități;

- funcțiuni predominante: activități productive din domenii de vârf, servicii conexe, cercetare – dezvoltare, formare profesională, transporturi, depozitare, expoziții, facilități pentru angajați și clienți; parcaje la sol și multietajate; stații de întreținere și reparații auto; stații de benzină; comerț, alimentație publică și servicii personale; locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților;

- H_{maximă} = înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăși distanța dintre clădiri; în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice;

- POT_{maxim} = 40%;

- CUT_{maxim} = 2,0 mp.ADC/mp.teren;

- retragerea minimă față de aliniament = în raport cu caracterul străzilor existente, clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcanale ale clădirilor învecinate propuse a fi menținute datorită valorii lor arhitectural urbanistice sau de întreținere; retragerile minime recomandate față de aliniament vor respecta 6,00 metri pe străzile de categoria a III-a;

- retrageri minime față de limitele laterale = clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță de minim 6,00 m, dar nu mai puțin de 1/2 din înălțimea clădirii măsurată la cornișă; în cazul unor intervenții în cadrul incintelor industriale care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la limitele laterale și posterioare ale parcelelor se vor stabili prin documentații PUD;

- retrageri minime față de limitele posterioare = retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minimum 6,00 metri; în cazul unor intervenții în cadrul incintelor industriale care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la limitele laterale și posterioare ale parcelelor se vor stabili prin documentații PUD;

Imobilul nu este cuprins în Lista Monumentelor Istorice actualizată, nu se află în P.U.Z. - Zone construite protejate și nu se află în zona de protecție a unor monumente istorice izolate, stabilită prin P.U.Z.-S.3, conform informațiilor din Certificatul de urbanism nr. 693/19.05.2020, emis de Primăria Sectorului 3.

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 constructibilitate 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: [...] 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.

Notă: Prin **Sentința Civilă nr. 688/04.02.2021** pronunțată de către **Tribunalul București – Secția a II-a Contencios Administrativ și Fiscal**, în dosarul nr. **26705/3/2019**, instanța a hotărât anularea H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019 privind aprobarea P.U.Z. Coordonator Sector 3 București, rămasă definitivă conform portalului instanțelor de judecată, prin respingerea recursului de către **Curtea de Apel București – Secția a IX-a Contencios Administrativ și Fiscal**, pronunțată în același dosar la data de **29.11.2021** (afișată pe site-ul – www.portal.just.ro).

Prevederi P.U.D. propuse:

- retrageri minime față de limitele laterale și posterioare, conform planșei de reglementări urbanistice (nr. 06), vizată spre neschimbare, anexată prezentului aviz;
- $POT_{propus} = 40\%$;
- $CUT_{propus} = 2,0 mp.ADC/mp.teren$;
- $H_{propus} = 12,00m. - 20,00m.$ (pentru P+1E_{parțial});
- 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 accesuri: conform Avizului de circulații nr. 842/26.01.2021 – 1919304/26.01.2021 emis 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 aviz;
- 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. În cazul avizelor/acordurilor cu specificații referitoare la posibilele rețele ce traversează imobilul studiat, pentru faza D.T.A.C. se vor respecta condițiile impuse prin acestea și prin autorizațiile de construire obținute pentru deviere.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu, cu următoarele condiții⁵⁾: centrul logistic 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. 693/19.05.2020 emis de Primăria Sector 3.

Arhitect Șef,
Arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

F8 - Aviz Plan urbanistic de detaliu

Întocmit: Arh. Adrian Rachieru

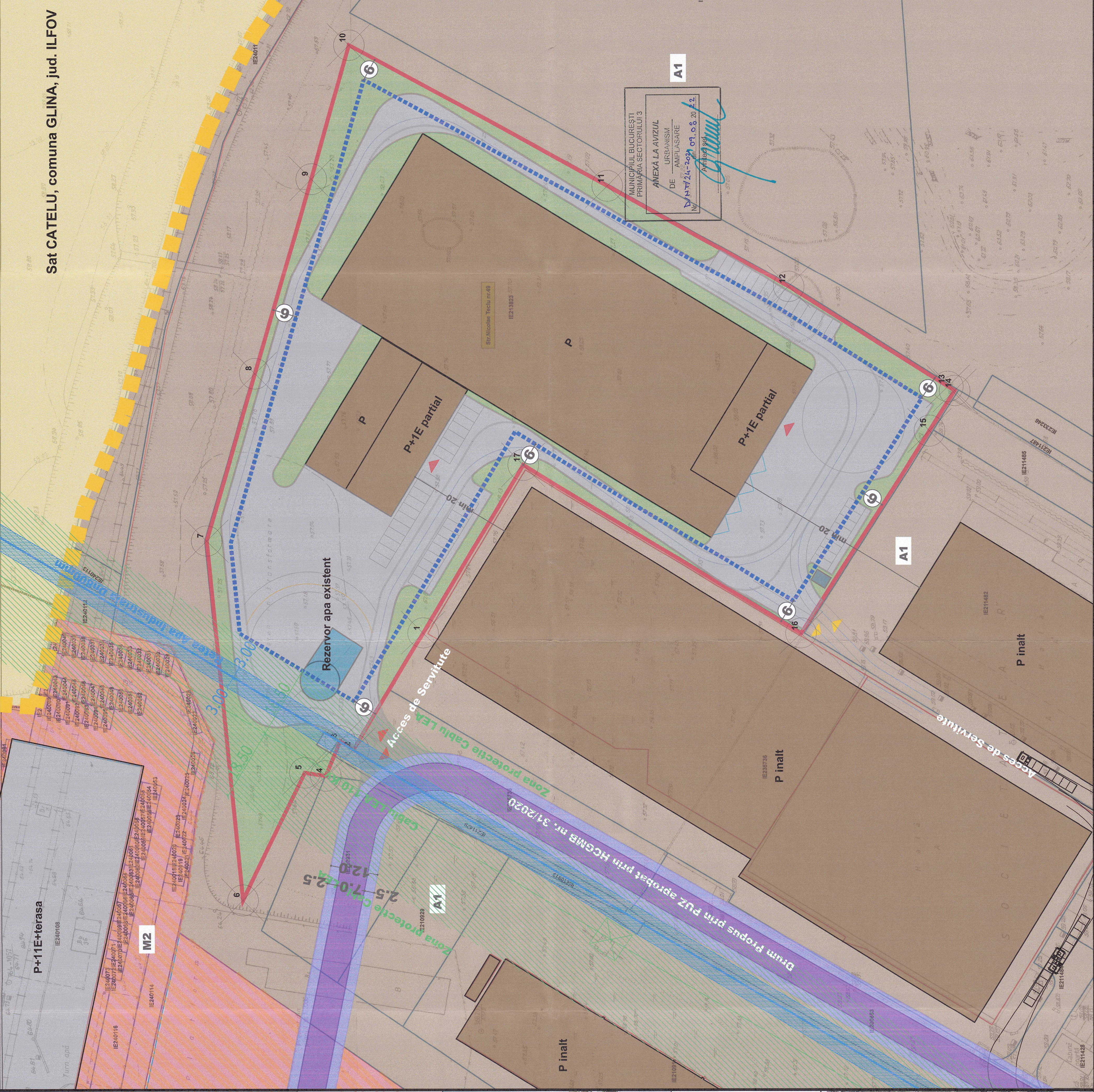
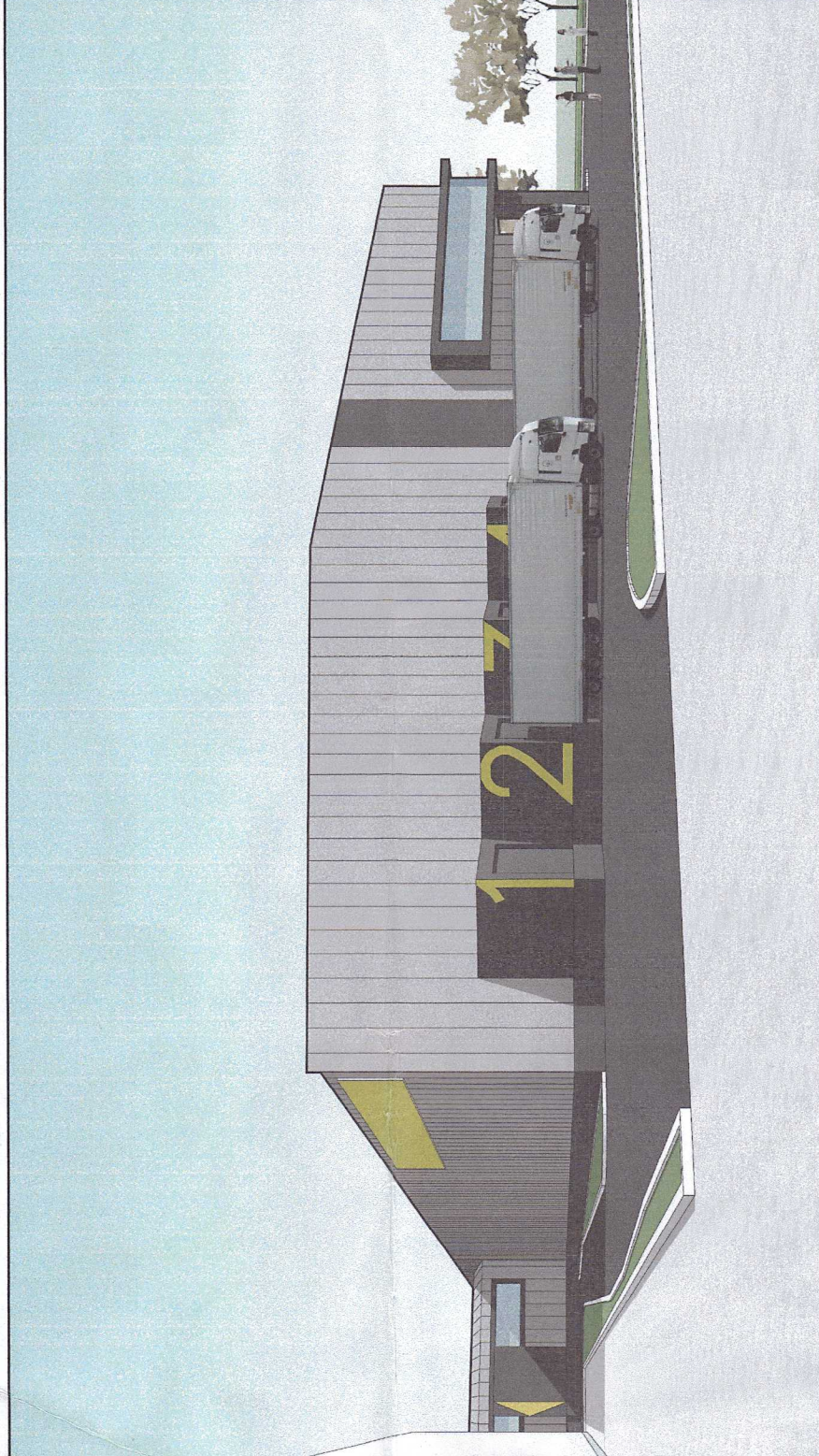
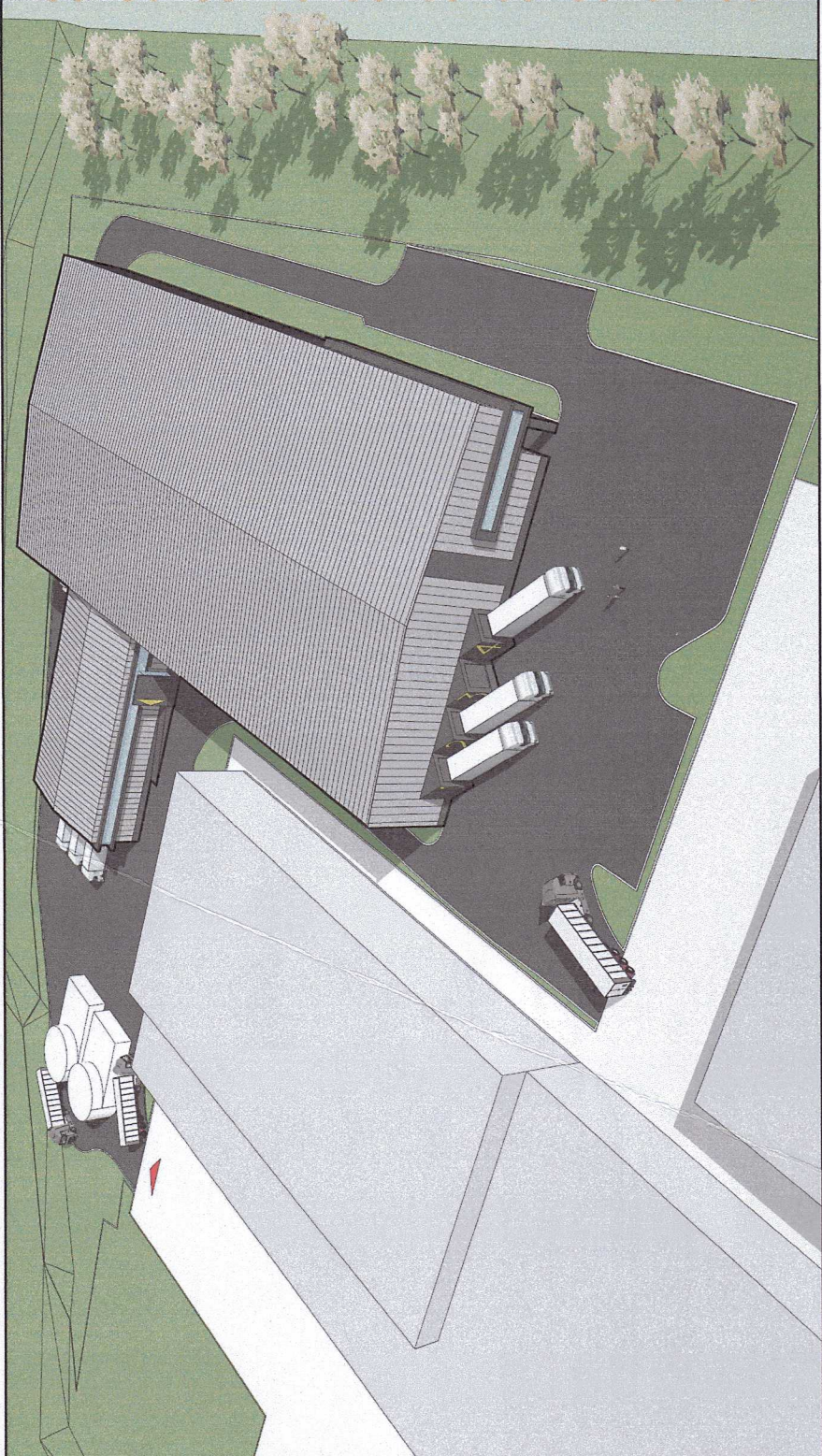
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Ceștărie



CONTRASEMNAT PENTRU
LEGALITATE
SECRETAR GENERAL
CORHANĂ EDUARD MARIAN
Data

ANEXA nr. 2
HCL 3 nr. 504/25.10.2012

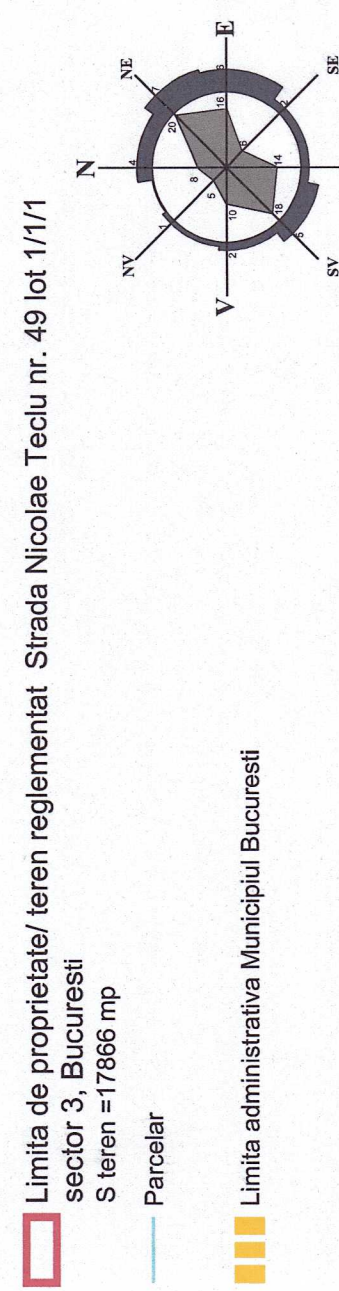


P.U.D.

Strada Nicolae Teclu nr. 49 lot 1/1/1, Sector 3, Bucuresti

6. REGLEMENTARI URBANISTICE

LEGENDA



ZONIFICARE FUNCTIONALA conf. PUZ Sector 3:

- M2 - subzona mixta cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte peste 45 metri.
- A1 - parcuri de activități

CIRCULAȚII conform PUZ Sector 3 aprobat:

- Circulații carosabile propuse
- Circulații pietonale propuse

CONSTRUCTII EXISTENTE:

- Parcare supraetajata
- Clădiri industriale/depozite

REGLEMENTARI conform PUZ Sector 3

- A1 - parcuri de activități

P.O.T propus =40%

P.O.T maxim =40%

C.U.T propus =2 adc/mp

C.U.T. maxime= 2 adc/mp

Rh propus - P+1E partial

Rh maxim - H=distanta dintre alinieri

H propus - 12m-20m

REGLEMENTARI:

- Edificabil maxim propus

- Construcții propuse - Centru Logistic și funcțiuni conexe - pozitionata orientativ, ce se va incadra in edificabilul maxim
- Spatii verzi la sol pozitionate orientativ

Acces Auto

Posibil Acces Auto secundar - stabilit la etapa DTAC

Zona protectie cablu LEA conform aviz Enel

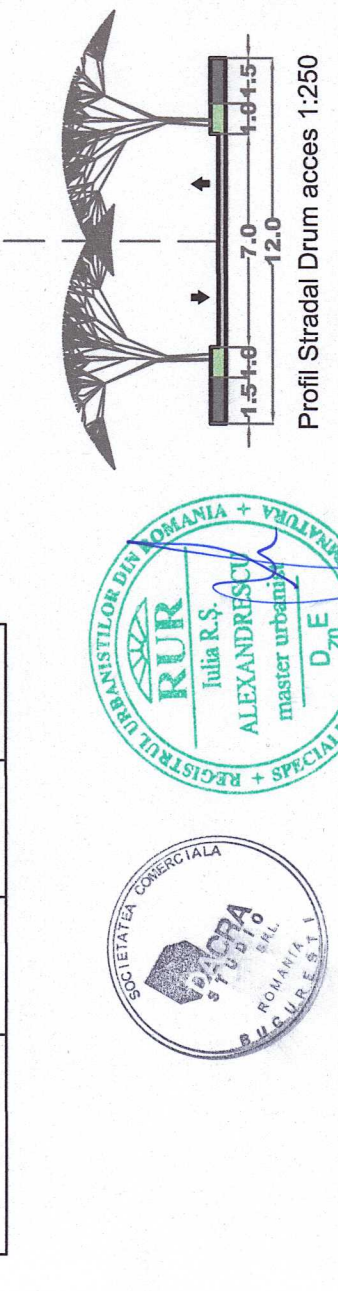
CONTRASENAT VENTRUL
SECRETAR GENERAL
CORINA EDUARD MARIAN
Data



Inventar de Coordonate Stereo '70
Nr. Cad 213/23

BILANT TERITORIAL PE PAREA STUDIATA				
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	X [m]	Y [m]	Longimi D [m]
1	123210.124	596416.086		34.464
2	32327.791	596386.445		4.020
3	32327.791	596386.445		4.020
4	32324.799	596379.809		5.360
5	32325.738	596380.031		91.765
6	32325.738	596380.031		91.765
7	323264.907	596339.337		44.660
8	323264.907	596339.337		44.660
9	323236.380	596331.116		35.232
10	32326.837	596365.020		74.386
11	32317.643	596304.011		47.601
12	32317.643	596304.011		47.601
13	32307.351	596479.665		12.000
14	32307.351	596479.665		12.000
15	323082.021	596467.496		60.801
16	32314.771	596468.184		85.481
17	32314.771	596468.184		85.481
S=	17866mp			

BILANT TERITORIAL PE PARCELA STUDIATA			
EXISTENT	PREEXISTENT PAZ	PROPOS	
Suprafata teren			17866
Suprafata constructiilor	0		7146.4
Suprafata vegetatiei	0		39732
P.O.T.	0	40	40
C.U.T.	0	2.00	2.00
P.O.T. MAX	0	2.00	2.00
P+1E partial			
Suprafata de constructii			
Suprafata de drum			9399.6





PRIMĂRIA
SECTORULUI
BUCUREȘTI

3 I ♥ S3
I love sector 3

DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
ARHITECT ȘEF



www.primarie3.ro

TELEFON (004 021) 318 03 23 - 28 FAX (004 021) 318 03 04 E-MAIL urbanism@primarie3.ro
Cămin Ducești nr. 191, Sector 3, 031084, București



Nr. 46/09.08.2022

**Raportul informării și consultării publicului privind documentația
"Centru logistic cu funcțiuni conexe – RH_{propus} = P+1E_{parțial}, pe un teren situat
în Strada Nicolae Teclu nr. 49, lot 1/1/1 (fost Bulevardul Theodor Pallady
nr. 54-56), Sector 3"**

**Beneficiarul documentației: S.C. NANETTE BUCHAREST PROPERTIES S.R.L.
Urbanist: Iulia R.Ș. ALEXANDRESCU
Proiect nr.: 466/2020**

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: 23.03.2022;
 - pe site-ul Primăriei Sectorului 3 începând cu data: 23.03.2022;
 - pe panoul rezistent la intemperii, amplasat în loc vizibil pe parcela care a generat inițierea elaborării P.U.D. începând cu data: 11.08.2021.
 - anunț în ziare locale:
 - România Liberă, pag. 15, din data de 12.08.2021;
 - Jurnalul Cotidian Național, pag. f.n., din data de 12.08.2021.
3. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise:
 - notificare S.C. MEDIEN-HOLDING S.R.L. – vecin lateral (Sud) – Bulevardul Theodor Pallady nr. 54-56, lot 1/4, identificat cu nr. cad. 211485 și lot 1/2, identificat cu nr. cad. 211482, Sector 3, București, notificare la adresa din Bulevardul Theodor Pallady nr. 54-56, Corp 2 – C2, Biroul 2.14, et. 2, Sector 3, București;
 - notificare S.C. MEDIEN-HOLDING S.R.L. prin EURO INSOL S.P.R.L. – vecin lateral (Sud) – Bulevardul Theodor Pallady nr. 54-56, lot 1/4, identificat cu nr. cad. 211485 și lot 1/2, identificat cu nr. cad. 211482, Sector 3, București, notificare la adresa din Strada Baladei nr. 2, bl. 56, ap. 66, Sector 4, București;
 - notificare EURO INSOL S.P.R.L. – în calitate de lichidator judiciar – notificare la adresa din Strada Costache Negri nr. 1-5, Clădirea Opera Center, et. 3, Sector 5, București;
 - notificare S.C. RAPID TRANS S.A. – vecin față (Sud) – Drumul Lunca Cetății nr. 475 (fost Bulevardul Theodor Pallady nr. 54-56), Sector 3, București, identificat cu nr. cad. 210931.
4. Lista persoanelor care au participat la acest proces:
 - S.C. MEDIEN-HOLDING S.R.L. prin EURO INSOL S.P.R.L. – vecin lateral (Sud) – Bulevardul Theodor Pallady nr. 54-56, lot 1/4, identificat cu nr. cad. 211485 și lot 1/2, identificat cu nr. cad. 211482, Sector 3, București;
 - EURO INSOL S.P.R.L. – în calitate de lichidator judiciar;



- S.C. RAPID TRANS S.A. – vecin față (Sud) – Drumul Lunca Cetății nr. 475 (fost Bulevardul Theodor Pallady nr. 54-56), Sector 3, București, identificat cu nr. cad. 210931;
- S.C. STRAUSS ROMÂNIA S.R.L. prin Director General - Marius Melesteu.

În perioada desfășurării informării și consultării populației, în cadrul Primăriei Sectorului 3 al Municipiului București, au fost înregistrate comentarii din partea publicului, respectiv din partea societății STRAUSS ROMÂNIA S.R.L. prin Director General - Marius Melesteu.

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:

Elaboratorul P.U.D., împreună cu inițiatorul documentației de urbanism, au transmis către Compartimentul Documentații de Urbanism răspunsuri argumentate cu privire la observațiile domnului Marius Melesteu în calitate de Director General al societății STRAUSS ROMÂNIA S.R.L. Prin intermediul acestora a fost adus la cunoștință, precum și argumentat faptul că soluția propusă respectă legislația specifică în vigoare.

Ulterior, structura de specialitate din subordinea Arhitectului Șef - Compartimentul Documentații de Urbanism, a informat în scris societatea mai sus menționată, cu privire la răspunsurile primite.

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 imobilului 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 Avizul de circulații nr. 842/26.01.2021 – 1919304/26.01.2021 emis 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 aviz;
- referitor la evaluarea de mediu, P.U.D. nu se încadrează în categoria planurilor care intră sub incidența H.G. nr. 1076/2004 deoarece nu creează cadrul pentru realizarea de proiecte de investiții menționate în Anexa 1 sau Anexa 2 la H.G. nr. 445/2009, conform circularei nr. 13554/SON/15.06.2016.

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Cosmin



Arhitect Șef,
arh. Ștefan Calin Dumitrescu

[Signature]

CONTRASEMNAT PENTRU
LEGALITATE
SECRETAR GENERAL
CORHANĂ EDUARD MAR
Data _____

Intocmit: arh. Adrian Rachieru

[Signature]



PRIMĂRIA
SECTORULUI
BUCUREȘTI

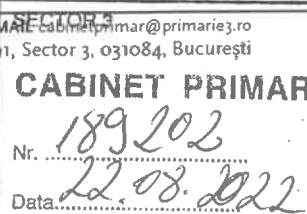
3 I ♥ S3
I love sector 3

CABINET PRIMAR



www.primarie3.ro

TELEFON (004 021) 318 03 23 - 28 FAX (004 021) 318 03 04 E-MAIL: cabinet.primar@primarie3.ro
Calea Dudești nr. 191, Sector 3, 031084, București



REFERAT DE APROBARE

**a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu
„Centru logistic cu funcțiuni conexe – $RH_{propus} = P+1E_{parțial}$, pe un teren situat în
Strada Nicolae Teclu nr. 49, lot 1/1/1 (fost Bulevardul Theodor Pallady nr. 54-56), Sector 3”**

Luând în considerare:

- Raportul de specialitate nr. 48/09.08.2022 al Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef,
- Avizul Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef nr. D/NT/24-2021/09.08.2022;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 46/09.08.2022;
- Punctul de vedere al Compartimentului Documentații de Urbanism nr. 47/09.08.2022;

Cu privire la documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu „Centru logistic cu funcțiuni conexe – $RH_{propus} = P+1E_{parțial}$, pe un teren situat în Strada Nicolae Teclu nr. 49, lot 1/1/1 (fost Bulevardul Theodor Pallady nr. 54-56), 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 „Centru logistic cu funcțiuni conexe – $RH_{propus} = P+1E_{parțial}$, pe un teren situat în Strada Nicolae Teclu nr. 49, lot 1/1/1 (fost Bulevardul Theodor Pallady nr. 54-56), Sector 3”.

PRIMAR,
ROBERT SORIN NEGOITA





PRIMĂRIA
SECTORULUI
BUCUREȘTI



DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
ARHITECT ȘEF



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, 031064, București

Nr. 48/09.08.2022

**RAPORT DE SPECIALITATE
PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU
"Centru logistic cu funcțiuni conexe – $RH_{propus} = P+1E_{parțial}$, pe un teren situat
în Strada Nicolae Teclu nr. 49, lot 1/1/1 (fost Bulevardul Theodor Pallady
nr. 54-56), 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**.

Nota¹: Prin **Sentința Civilă nr. 688/04.02.2021** pronunțată de către **Tribunalul București – Secția a II-a Contencios Administrativ și Fiscal**, în dosarul nr. **26705/3/2019**, Instanța a hotărât **anularea H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019** privind aprobarea P.U.Z. Coordonator Sector 3 București, rămasă definitivă conform portalului instanțelor de judecată, prin respingerea recursului de către **Curtea de Apel București – Secția a IX-a Contencios Administrativ și Fiscal**, pronunțată în același dosar la data de **29.11.2021** (afișată pe site-ul - www.portal.just.ro).

Planul Urbanistic de Detaliu întocmit pentru "Centru logistic cu funcțiuni conexe – $RH_{propus} = P+1E_{parțial}$, pe un teren situat în Strada Nicolae Teclu nr. 49, lot 1/1/1 (fost Bulevardul Theodor Pallady nr. 54-56), Sector 3" în baza Certificatului de urbanism nr. 693/19.05.2020, emis de Primăria Sector 3, a primit aviz favorabil sub nr. D/NT/24-2021/09.08.2022.

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt: $POT_{propus} = 40\%$, $CUT_{propus} = 2,0$ mp.ADC/mp.teren, $H_{propus} = 12,00m. - 20,00m.$ (pentru $P+1E_{parțial}$).

A fost avizată amplasarea unui centru logistic cu funcțiuni conexe - $RH_{propus} = P+1E_{parțial}$, într-un edificabil maxim reglementat, cu respectarea întocmai a retragerilor minime și a aliniamentelor conform planșei de reglementări urbanistice (nr. 06), vizată spre neschimbare, anexată avizului de urbanism mai sus menționat.

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 "Centru logistic cu funcțiuni conexe – $RH_{propus} = P+1E_{parțial}$, pe un teren situat în Strada Nicolae Teclu nr. 49, lot 1/1/1 (fost Bulevardul Theodor Pallady nr. 54-56), Sector 3".

Arhitect Șef,
arh. Ștefan Călin Dumitrescu

Întocmit de: Adrian Rachieru



PRIMĂRIA
SECTORULUI
BUCUREȘTI



DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
ARHITECT ȘEF



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, 031084, București

Nr. 47/09.08.2022

PUNCTUL DE VEDERE AL COMPARTIMENTULUI DOCUMENTAȚII DE URBANISM

Cu privire la P.U.D. "Centru logistic cu funcțiuni conexe – $RH_{\text{propos}} = P+1E_{\text{parțial}}$, pe un teren situat în Strada Nicolae Teclu nr. 49, lot 1/1/1 (fost Bulevardul Theodor Pallady nr. 54-56), Sector 3"

Documentația propune amplasarea unui centru logistic cu funcțiuni conexe - $RH_{\text{propos}} = P+1E_{\text{parțial}}$, într-un edificabil maxim reglementat, cu respectarea întocmai a retragerilor minime și a aliniamentelor conform planșei de reglementări urbanistice (nr. 06).

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt: $POT_{\text{propos}} = 40\%$, $CUT_{\text{propos}} = 2,0 \text{ mp.ADC/mp.teren}$, $H_{\text{proposă}} = 12,00\text{m.} - 20,00\text{m.}$ (pentru $P+1E_{\text{parțial}}$).

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. A1 – subzona parcurilor de activități, cu $POT_{\text{maxim}} = 40\%$, $CUT_{\text{maxim}} = 2,0 \text{ mp.ADC/mp.teren}$ și $H_{\text{maximă}} = \text{înălțimea pe străzile interioare ale zonei industrial nu va depăși distanța dintre clădiri; în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.}$

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. 46/09.08.2022, privind documentația P.U.D. - "Centru logistic cu funcțiuni conexe – $RH_{\text{propos}} = P+1E_{\text{parțial}}$, pe un teren situat în Strada Nicolae Teclu nr. 49, lot 1/1/1 (fost Bulevardul Theodor Pallady nr. 54-56), Sector 3".

Pe parcursul procesului de informare și consultare a publicului, 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 însoțire 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 Dumitrescu

Intocmit: arh. Adrian Bachieru

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 693 din 19.05.2020

În scopul: întocmirea documentației P.U.D. în vederea aprobării acestuia de către C.L.S.3, și după aprobare, elaborarea documentației în vederea autorizării lucrărilor de construire.

Urmare cererii adresate de **S.C. NANETTE BUCHAREST PROPERTIES S.R.L.**
Cu domiciliul⁽²⁾/sediul în județul -, municipiul/orașul/comuna/ București,satul.....Sectorul 2....., cod poștalStr. Avrig nr. 3-5, bl. -, sc. -, et. parter, ap.-, cam. 1, CUI 37416215 / 20.04.2017, telefon/faxe-mail
înregistrată la nr. **336017/ 23.04.2020**,
pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în municipiul BUCUREȘTI....., Sectorul 3....., cod poștal
Str. Nicolae Teclu nr. 49, lot 1/1/1 (fost Bd. Theodor Pallady nr. 54-66),
sau identificat prin planuri cadastrale 1/500 și 1/2000.....;
În temeiul reglementărilor documentației de urbanism P.U.Z. Sector 3 al Municipiului București aprobată prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București - HCGMB nr. 49/31.01.2019 și PUZ - "Construire cale de comunicație peste obstacol natural, Râul Dâmbovița și accesibilizare circulație - zona Str. Nicolae Teclu, Sector 3, București" aprobată prin HCGMB Nr. 31 /31.01.2020.
în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobil - teren în suprafață totală de 17.867,00mp. din acte, având NC 213823, iar din măsurătorile cadastrale 17.866,00mp (dezmembrat din CFI vechi 104106, NC 2946/1/1/1), situat în intravilanul municipiului București, aflat în proprietatea S.C. NANETTE BUCHAREST PROPERTIES S.R.L., conform Actului notarial de alipire nr. 1729/10.05.2017 emis de NP Pelizaru Elisabeta Alexandra.

Terenul are menționate sarcini la Cap. C. Partea III-a., respectiv drept de ipotecă legală împreună cu celelalte obligații aferente creditului în favoarea BANK LEUMI ROMÂNIA S.A., este intabulat la ANCPI- BCPI- Sector 3, potrivit extrasului de carte funciară pentru informare nr. cerere 30201 din data de 23.04.2020.

Imobilul nu este cuprins în Lista Monumentelor Istorice actualizată, nu se află în PUZ - Zone construite protejate și nu se află în zona de protecție a monumentelor istorice conform PUZS3 unde au fost delimitate zonele de protecție ale Monumentelor Istorice Izolate.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală : teren liber de construcții;

Destinația stabilită: Conform RLU aferent PUZ-S3 aprobat, amplasamentul se află în UTR A1 – subzona parcurilor de activități.

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

Terenul a fost studiat din punct de vedere al circulației rutiere și prin documentația de urbanism PUZ – "Construire cale de comunicație peste obstacol natural, Râul Dâmbovița și accesibilizare circulație - zona Str. Nicolae Teclu, Sector 3, București" Aviz Arhitect Șef al M.B. Nr. 83/09.12.2019, aprobată prin HCGMB Nr. 31 /31.01.2020.

Propunere: construire Centru Logistic cu funcțiunile conexe - RH solicitat = P+1Ep, parcaje auto, construcții anexe, rețele interioare, accese/alei auto și pietonale, racorduri la drumul public, spații verzi, împrejmuire teren și organizare de execuție lucrări;

3. REGIMUL TEHNIC:

Autorizația de construire și de organizare a execuției lucrărilor 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. 49/31.01.2019, a Codului Civil, precum și a altor prevederi legale incidente în vigoare.

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

Terenul nu este afectat la Est și la Sud de strada/ Drumul Cetății/D12 (care se supra-lărgeste) la un profil propus de 12.0m. (categ. a III-a), conform avizului de circulații PMB nr. 9142/ 26.06.2018 (PUZ-S3), avizului de circulații PMB nr. 21173/ 1786520/04.11.2019 (PUZ aprobat prin HCGMB Nr. 31 /31.01.2020), dar este posibil să fie modificată racordul (curba) intersecției acestuia ce este propusă a se realiza în dreptul terenului pe zona de S-V pentru accesul auto.

Terenul se află în zona de restricție – „zonă de atenție” aflată sub incidența directivei SEVESO, conform recomandărilor secretariatului de risc din cadrul IGSU-MAI, GNM-CMB și APMB.

- Pentru realizarea lucrărilor de construire a unui Centru logistic cu funcțiunile conexe - RH solicitat = P+1Ep, parcaje auto, construcții anexe, rețele interioare, accese/alei auto și pietonale, racorduri la drumul public, spații verzi, 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 PUZ-S3, aprobată conform legislației și normelor specifice în vigoare.

- Potrivit Legii Nr. 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".

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

Edificabilul/amplasamentul:

- retragerile clădirii față de limitele laterale și posterioare ale proprietății se vor defini prin Planul urbanistic de detaliu (P.U.D.), (fără depășirea indicatorilor și parametrilor urbanistici aprobați) care va cuprinde reglementări specifice detaliate pentru zona studiată, conform prevederilor legii și cu prevederile prezentului Regulament, structurate în piese scrise și desenate; iar conformarea arhitectural-volumetrică, accesul auto, retragerile clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale proprietății și reglementările cuprinse în ilustrarea urbanistică, inclusiv ieșirile în consolă, bowindowurile, logiile, se vor stabili și definitiv la faza P.U.D. (fără depășirea indicatorilor și parametrilor urbanistici aprobați).
- Întocmirea D.T.A.C., D.T.O.E. se recomandă a se realiza după aprobarea documentației PUD în conformitate cu prevederile acesteia și după obținerea autorizației de desființare (sau concomitent, după caz).
- garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2,50m.);

Parcări/circulații/drumuri:

- Parcela are asigurat acces direct prin lotul cu NC 200683 și prin lotul cu NC 235735 din trama stradală nemodernizată a Drumului Cetății/D12 situat la S-V de teren, ce face legătura între strada Nicolae Teclu și Splaiul Unirii, care se supra-lărgeste la un profil propus de 12,0m. (categ. a III-a), conform avizului de circulații PMB nr. 9142/ 26.06.2018 (PUZ-S3), astfel gradul de afectare al parcelei va fi stabilit prin soluția tehnică care va fi însoțită de suport topografic în sistem Stereo 70, precum și prin avizul comisiei tehnice de circulație. Se va reglementa din punct de vedere al siguranței circulației rutiere racordul (curba la dreapta sens Str. N. Teclu – Splaiul Unirii) a drumului Cetății/D12 ce este propusă a se realiza în dreptul terenului pe zona de S-V, avizată prin avizul de circulații PMB nr. 21173/ 1786520/04.11.2019 (PUZ aprobat prin HCGMB Nr. 31 /31.01.2020), pentru realizarea accesului auto, astfel gradul de afectare al parcelei va fi stabilit prin soluția tehnică care va fi însoțită de suport topografic în sistem Stereo 70, precum și prin avizul comisiei tehnice de circulație.
- 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 HCGMB nr. 66/2006 cu privire la locurile de parcare și respectiv, prevederile OMS nr. 119/2014;
- parcare/gararea se vor rezolva în incinta proprietății, stabilită prin avizul de specialitate;
- 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 maxim admis (RHmax.), înălțimea maximă admisă pentru Centrul logistic cu funcțiunile conexe propuse se vor defini definitiv la faza P.U.D. (fără depășirea indicatorilor și parametrilor urbanistici aprobați) în conformitate cu prevederile RLU aferent PUZ-S3 și a altor prevederi legale incidente în vigoare.
- Întocmirea D.T.A.C., D.T.O.E. se recomandă a se realiza după aprobarea documentației PUD în conformitate cu prevederile acesteia și după obținerea autorizației de desființare (sau concomitent, după caz).
- garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2,50m.);

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 trotuar; toate investițiile noi vor avea prevăzute racorduri separate de canalizare (apa uzată menajeră și apă pluvială);
- scurgerea apelor pluviale și organizarea execuției lucrărilor se vor realiza în incintă;
- platforme și sisteme îngrodate/semi-îngrodate 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 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 băut 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.

Împrejmuiri:

- se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.13.7.

- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;
- se vor respecta prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.13.17.
Porțile de acces se vor deschide spre interiorul proprietății. Pe parcele afectate de străzi noi propuse sau supralărgiri, gărdurile spre stradă/ drum de acces se vor realiza strict de la limita exterioră a noului profil spre interiorul proprietății, în conformitate cu prevederile Regulamentului și a avizului tehnic de circulații D.T.-P.M.B.;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace/semi-opace cu înălțimi de max. 2,50 m.

Indicatori urbanistici:

Conform Regulamentului PUZ-S3 aprobat indicatorii urbanistici pentru UTR A1 sunt:

- **A1- POT_{MAX} = 40%**
- **A1- CUT_{MAX} = 2,0mp. ADC/mp.teren;**
- **La calcul CUT nu sunt luate în considerare parterele înalte, instalațiile tehnologice etc.**
- **Se vor respecta și prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.14.1, 9.14.2.**
- **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:

Potrivit Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism din 26.02.2016 - SECȚIUNEA a 6-a Planul urbanistic zonal Art. 18. – alin. (7) P.U.Z. și regulamentul local de urbanism aferent acestuia, odată aprobate, devin acte de autoritate ale administrației publice locale, opozabile în justiție.

- Înainte de recepția 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 gratuită 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 emitere 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.
- Recepția imobilului este condiționată de echiparea edilitară conform O.M.T. nr. 1294/30.08.2017 și de realizarea drumului de acces/alei carosabile cu respectarea prevederilor O.M.T. nr. 49/27.01.1998.

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 elaborarea documentației și întocmirea documentației P.U.D. în vederea aprobării acestuia de către C.L.S.3, și 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 construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: Agenția Națională de Protecția Mediului București, Str. Aleea 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: OPIS ACTE / DOCUMENTE:

- Certificatul de urbanism, inclusiv anexe (copie);
- 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 adresă/număr poștal – PMB;
- 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) 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	☒ aviz Transelectrica
☒ canalizare	☒ alimentare cu energie termică	☒ aviz C.F.R.
☒ gaze naturale	☒ salubritate (D.G.S. - P.S.3)	☐

d.2. Avize și acorduri privind:

☒ 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, precum și acordul acestora pentru lucrările propuse - original;

☒ Acordul notarial al tuturor vecinilor direct afectați, în cazul afectării gradului de însoțire sau pentru alte prejudicii create acestora, conform prevederilor legale incidente în vigoare (OMS / Norme metodologice L50/1991 / Cod Civil etc.) - original;

☒ Declarație notarială pe propria răspundere a proprietarului care va conține acordul de principiu al acestuia de a transfera în domeniul public terenul afectat (ÎN METRII PĂTRAȚI) de noua stradă propusă/lărgirea profilului stradal, oricând la solicitarea autorității pentru demararea investiției cu sau fără despăgubiri (după caz) - original.

☒ Acord persoane juridice ce au notat drepturi de ipotecă legală în C.F. sau dovadă radiere ipotecă - original.

☒ Alte acorduri/avize/studii ce pot fi solicitate la faza PUD (după caz);

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

☒ Aviz Comisia Tehnică de Circulații D.T. - P.M.B.;

☒ Studiu de Circulație pentru un nr. > 100 (autoturisme, autoutilitare, auto-trailere, tiruri, etc);

☒ Aviz Brigada de Poliție Rutieră București;

☒ Acord Direcția de Mediu - P.M.B.;

d.5. Studii de specialitate:

☒ Documentație cadastrală;	☒ Studiu Geotehnic (verificat Af);
☒ Studiu de însoțire;	☐

☒ Calcul "G" raport de audit energetic + Studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată (după caz);

☒ Suport topografic Stereo 70 realizat pe planuri cadastrale OCPI (inclusiv cote) - existent și propunere și după caz, inclusiv zona afectată de lucrări de infrastructură (însoțit de ing. topograf și proiectant);

☒ Studiu de trafic - circulații (pentru nr. total auto ≥ 100 auto) după caz;

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

☒ ILUSTRARE DE TEMĂ (pt. faza PUD);

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 PUD/DTAC/DOE, taxă timbru OAR. (copie)

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

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii, putând fi prelungit conform prevederilor art. 40 alin (1) din Normele metodologice de aplicare a Legii 50/1991, la cererea titularului, formulată cu cel puțin 15 zile înainte de data expirării acestuia.PRIMAR,
Robert Sorin NegoitaSECRETAR,
Marius MihăițăARHITECT ȘEF,
Arh. Robert Mihai Bașca

Intocmit, arh. M.G. Voinea

Achitat taxa de: 183,00 lei, achitați conform OP nr. 1 /26.03.2020 prin Bank Leumi Romnia SA.

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

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

se prelungeste valabilitatea

Certificatului de urbanism

de la data de 19.05.2022 până la data de 19.05.2023

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

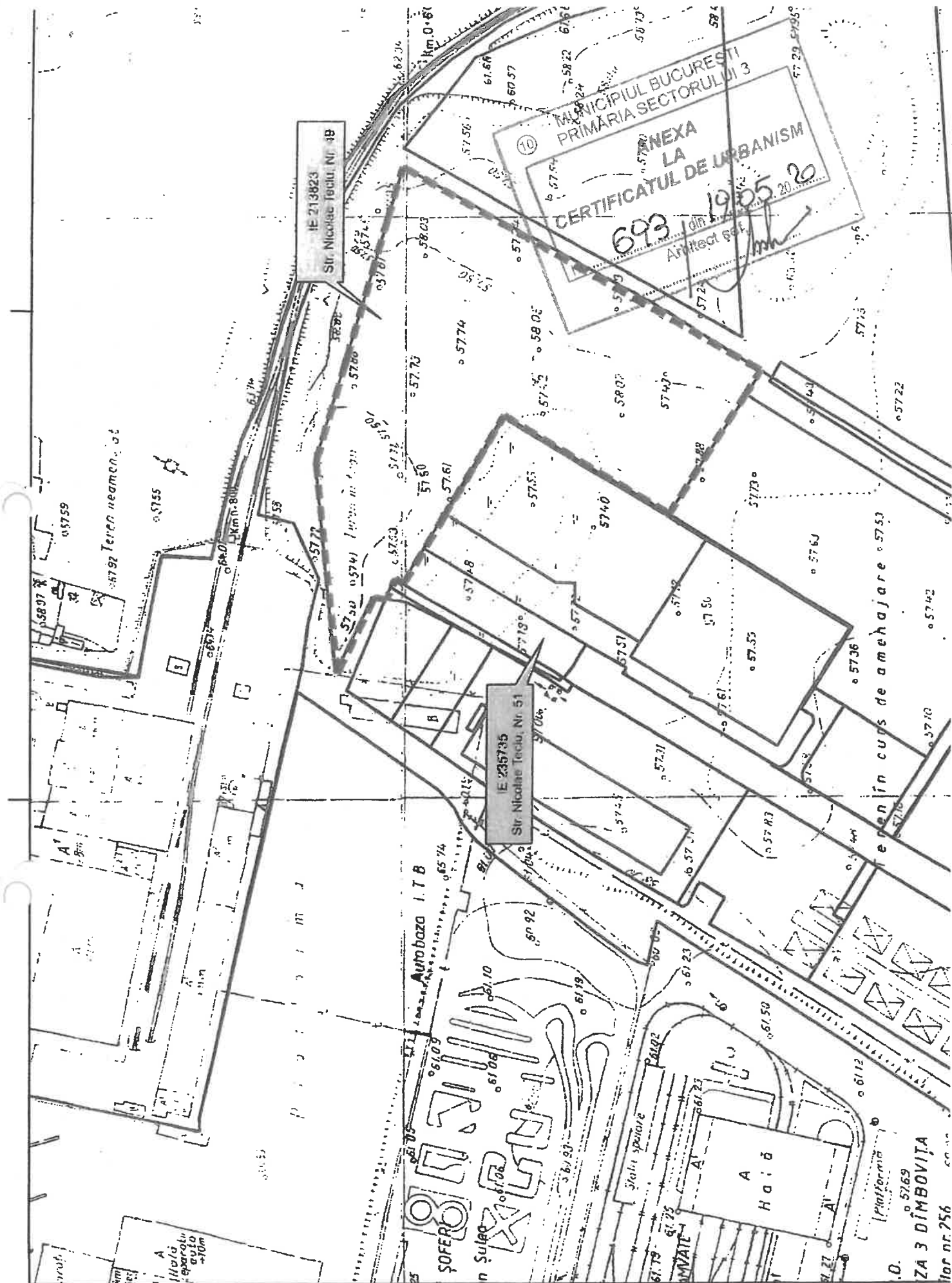
PRIMAR,
Robert Sorin NegoitaSECRETAR GENERAL,
Eduard Marian CORTANĂARHITECT ȘEF,
Arh. ȘTEFAN CĂRIN ROMĂȘCU

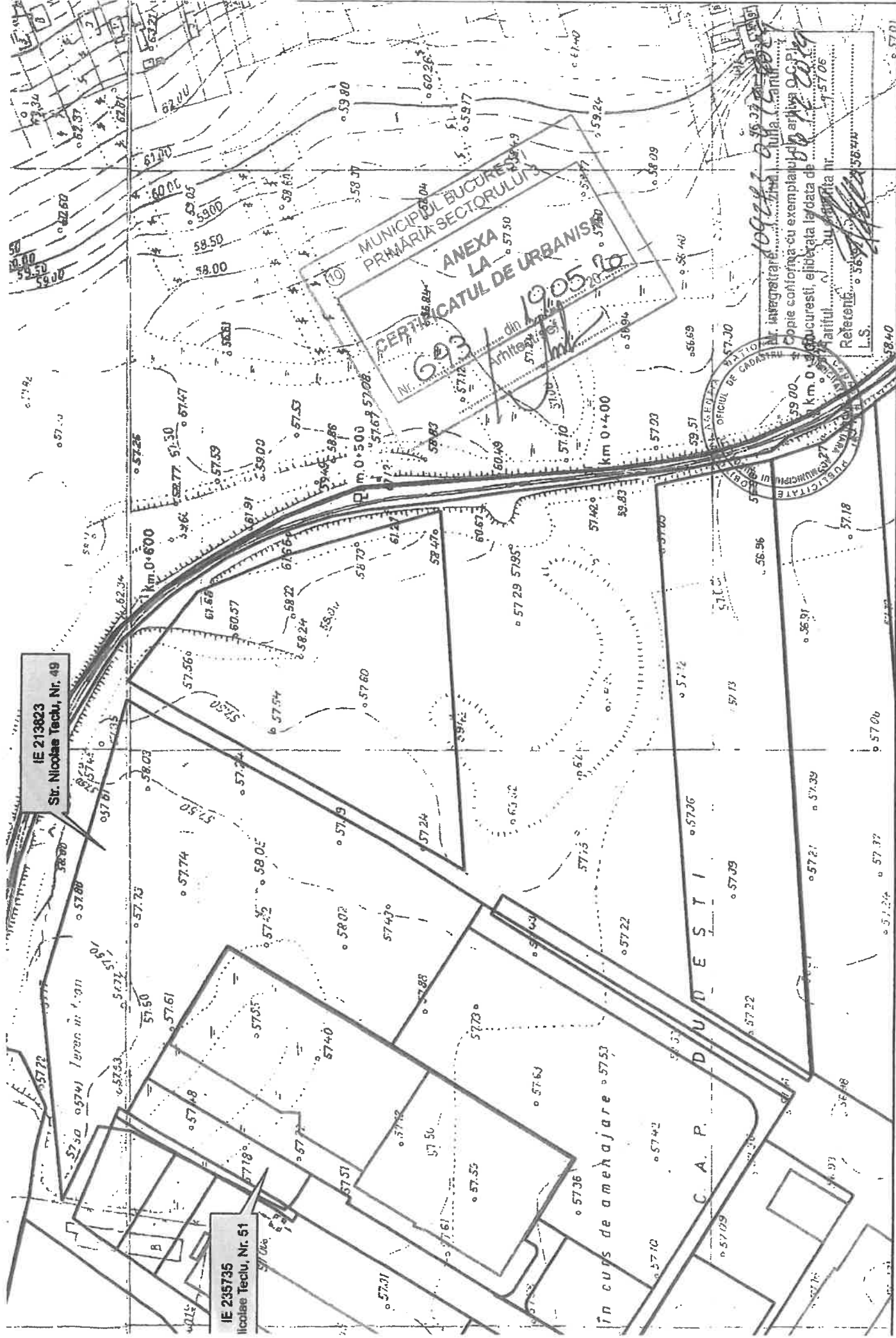
Intocmit,

Data prelungirii valabilității: 29.04.2022Achitat taxa de 55 lei, conform Chitanței nr. 150 din 18.04.2022

Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă.

Formular F.6 - Red. în 2 exemplare de M.G.V. 28.04.2020





IE 213823
Str. Nicolae Teclu, Nr. 49

IE 235735
Icolae Teclu, Nr. 51

MUNICIPIUL BUCUREȘTI
PRIMĂRIA SECTORULUI 1
ANEXA LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 603 din 1905
Arhitect: [Signature]

Mr. inginer [Signature]
Copie conformă cu exemplarul din arhiva OCPI
București, eliberată la data de 04.12.2019
Referenț. [Signature]
L.S.

În curs de amenajare 57.53

C. A. P. D. U. D. E. S. T. I.



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Transporturi

22.01

COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE

Nr. 842/26.01.2021.....

1919304

Ian2626

Către

S.C. DACRA STUDIO S.R.L.
Str. Argetoaia nr. 5, mansarda, București

În ședința extraordinară a Comisiei Tehnice de Circulație din data de 26.01.2021 s-a dat acordul de principiu pentru documentația „P.U.D. str. Nicolae Teclu nr. 49, lotul 1/1/1, sectorul 3, Municipiul București”, conform certificatului de urbanism nr. 693 din 19.05.2020, eliberat de Primăria Sectorului 3 și a planului anexat la aviz, cu condiția asigurării parcării în incintă, în conformitate cu prevederile HCGMB nr.66/2006.

Pentru avizul comisiei veți reveni la următoarea fază de proiectare, după aprobarea documentației P.U.D. și obținerea HCL- sectorul 3.

PRESEDINTE COMISIE
MIHAEL TEODORESCU



VICEPRESEDINTE COMISIE
FILIP ATANASIU

Redactat: C.C. – 2 exemplare – 26.01.2021

Sat CATELU, comuna GLINA, jud. ILFOV

P.U.D.

Strada Nicolae Teclu nr. 49 lot 1/1/1, Sector 3, Bucuresti

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
6. REGLEMENTARI URBANISTICE

LEGENDA

Limita de proprietate/ teren reglementat Strada Nicolae Teclu nr. 49 lot 1/1/1
Sector 3, Bucuresti
S teren = 17866 mp
Parcela

Limita administrativa Municipiului Bucuresti

ZNIFICARE FUNCTIONALA conf. PUZ Sector 3:

M2 - subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+14 niveluri cu accente inalte peste 45 metri.
A1 - parcuri de activitati

CIRCULATII conform PUZ Sector 3 aprobat:

Circulatii carosabile propuse
Circulatii pietonale propuse

CONSTRUCTII EXISTENTE:

Parcare supraetajata
Cladiri industriale/depozite

REGLEMENTARI conform PUZ Sector 3

A1 - parcuri de activitati

P.O.T propus = 40%

P.O.T maxim = 40%

C.U.T propus = 2 adc/mp

C.U.T. maxim = 2 adc/mp

Rh propus - P+1E

Rh maxim - H=distanta dintre aliniieri

REGLEMENTARI:

Edificabil maxim propus

Construcii propuse - Centru Logistic si functii conexe

Spatii verzi la sol pozitionate orientativ

Acces Auto

Zona protectie cablu LEA conform aviz Enel

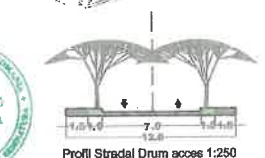
BILANT TERITORIAL PE PARCELA STUDIATA

	EXISTENT	PROIECTAT P.U.D.	PROIECTAT
Suprafata teren			17866
Suprafata constructii	0		1548.4
Suprafata vegetatie	0		3872.2
P.O.T.	0	40	40
C.U.T.	0	2.00	2.00
Rh maxim			P+1E
Suprafata teren			20
Suprafata pe terenul 20% + suprafata pe terenul 10%			3073.2
Suprafata pe terenul 10%			1786.6

Coordonate punct de contor
Cad 213823

ct.	X [m]	Y [m]	Inaltime latitud D (1,141)
1	323210.124	596416.066	34.464
2	323227.707	596386.445	4.020
3	323231.124	596386.563	9.493
4	323214.797	596379.803	5.360
5	323240.099	596380.594	36.127
6	323255.738	596346.031	91.165
7	323264.907	596439.337	44.060
8	323252.675	596401.065	51.495
9	323238.380	596531.135	35.212
10	323228.837	596565.030	74.386
11	323163.457	596599.551	52.437
12	323117.643	596501.041	47.601
13	323077.351	596478.695	2.000
14	323075.640	596477.660	12.001
15	323082.023	596467.496	60.901
16	323114.541	596416.123	82.192
17	323124.716	596453.914	49.681

S=17866mp



Profil Stradal Drum acces 1:250



PRIMĂRIA
SECTORULUI
BUCUREȘTI

3 I ♥ S3
I love sector 3

DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
ARHITECT ȘEF



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, 031084, București

Nr. 179721/09.08.2022

De acord

**Către,
Cabinet Primar**

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

- "Centru logistic cu funcțiuni conexe – RH_{propus} = P+1E_{parțial}, pe un teren situat în Strada Nicolae Teclu nr. 49, lot 1/1/1 (fost Bulevardul Theodor Pallady nr. 54-56), Sector 3".

ARHITECT ȘEF,
arh. Ștefan Calin Dumitrașcu

MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 3
Comisia de urbanism, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului și salubritate

AVIZUL

referitor la proiectul de hotărâre privind APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU
4 CENTRU LOGISTIC CU FUNCȚIUNI CONEXE - RH 90013 = P+1/E PARTIAL, PE UN
TEREN SITUAT ÎN STRADA 'NICOLAE TECLU NR. 49, LOT 11111 (fost BULEVARDUL
THEODOR PALLADY NR 54-56), SECTOR 3

Comisia de urbanism, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului și salubritate, întrunită în ședința din data de 26.10.2022, a analizat proiectul de hotărâre menționat mai sus și consideră că acesta A FOST / 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, administrarea domeniului public și privat, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului și salubritate, avizează proiectul de hotărâre menționat mai sus

FAVORABIL / NEFAVORABIL

Față de hotărârea comisiei s-au exprimat următoarele opinii:

PREȘEDINTE,
Petrescu Elena

DA - FAVORABIL

SECRETAR,
Mărineață Marcel

DA - FAVORABIL

MEMBRI

Sava Alexandru	DA - FAVORABIL
Szocs Augustin	DA - FAVORABIL
Nicu Lucian	NU - NEFAVORABIL
Niță Marius Vasile	DA - FAVORABIL
Aldea Alexandru	DA - FAVORABIL
Sebeșan Mircea - Radu	ABȚINERE
Cocoș Adrian Marian	DA - FAVORABIL
Lupu Daniel - Florin	ABȚINERE

CONSTANTIN
NRABU