



Nr. 761287/18.12.2019

## ANUNȚ

În conformitate cu prevederile Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, se aduc la cunostință publică următoarele proiecte de acte normative:

- 1) Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Ansamblu cu funcțiune mixtă – locuire, servicii și comerț, cu RHpropus = S+P+10E+Duplex, pe un teren situat în Calea Dudești nr. 186, Sector 3”.
- 2) Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Imobil locuință unifamilială cu RHpropus = S+P+2E, pe un teren situat în Strada Soldat Spiridon Matei nr. 21, Sector 3”.
- 3) Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de „Supraetajare cu 2 niveluri a construcției existente – spațiu comercial (parter), rezultând un imobil cu funcțiune mixtă - RHpropus = P+2E, pe un teren situat în Strada Liviu Rebreanu nr. 27A, Sector 3”.

Proiectele de acte normative, mai sus amintite, cu documentația de bază pot fi consultate pe site-ul instituției : [https://www.primarie3.ro/index.php/consiliul\\_local/proiecte\\_dezbatere](https://www.primarie3.ro/index.php/consiliul_local/proiecte_dezbatere)

Proiectele de acte normative se pot obține și în copie, pe baza de cerere depusă la Biroul Relații Consiliul Local, din Calea Dudești nr.191, Sector 3.

În conformitate cu prevederile art.7 alin. (4) din Legea nr.52/2003, republicată, până la data de 10.01.2020 se pot trimite în scris, propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectele de acte normative supuse dezbaterii publice.

Propunerile, sugestiile, opiniile privind proiectele de acte normative, se vor transmite pe email-ul [consiliu@primarie3.ro](mailto:consiliu@primarie3.ro) sau prin poșta pe adresa Primaria Sector 3 – Calea Dudești nr.191, Sector 3, pentru Biroul Relații Consiliul Local;

Materialele transmise vor purta mențiunea „Recomandare la proiectul de hotărâre privind.....”

**Responsabil Lg.nr.52/2003,  
Cojanu Camelia**

**COJANU** Semnat digital de  
**CAMELIA** COJANU CAMELIA  
Data: 2019.12.18  
13:13:32 +02'00'

**HOTĂRÂRE**

**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu  
„Ansamblu cu funcțiune mixtă – locuire, servicii și comerț,  
cu  $RH_{propus} = S+P+10E+Duplex$ , pe un teren situat în Calea Dudești nr. 186, 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 .....**

**Având în vedere:**

- Referatul de aprobare nr. 758899/CP/17.12.2019 al Primarului Sectorului 3;
- Raportul de specialitate nr. 51/07.11.2019 al Arhitectului Șef;
- Adresa nr. 751896/11.12.2019 a Arhitectului Șef - Serviciul Documentații de Urbanism;

**În conformitate cu prevederile:**

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

**Luând în considerare:**

- Avizul Arhitectului Șef nr. D/CD/26-2019/07.11.2019;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 49/07.11.2019;
- Punctul de vedere al Serviciului Documentații de Urbanism nr. 50/07.11.2019;
- Avizul Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, fond locativ și arhitectură, protecția, conservarea și valorificarea monumentelor istorice.

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

## HOTĂRĂȘTE:

**Art.1.** Se aprobă documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu „Ansamblu cu funcțiune mixtă – locuire, servicii și comerț, cu  $RH_{propus} = S+P+10E+Duplex$ , pe un teren situat în Calea Dudești nr. 186, Sector 3”, proprietate privată persoană juridică, cu suprafața de 8.588mp conform acte de proprietate, 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. 49/07.11.2019.

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

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

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

**Art.6.** Primarul Sectorului 3, prin direcțiile din cadrul aparatului de specialitate, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

AVIZAT  
SECRETAR GENERAL  
MARIUS MIHĂIȚĂ





SECTOR 3
CABINET PRIMAR
Nr. 758899
Data 17.12.2019

### REFERAT DE APROBARE

#### a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu "Ansamblu cu funcțiune mixtă – locuire, servicii și comerț, cu $RH_{propus} = S+P+10E+Duplex$ , pe un teren situate în Calea Dudești nr. 186, Sector 3"

Luând în considerare:

- Raportul de specialitate nr. 51/07.11.2019 al Arhitectului Șef,
- Avizul Arhitectului Șef nr. D/CD/26-2019/07.11.2019;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 49/07.11.2019;
- Punctul de vedere al Serviciului Documentații de Urbanism nr. 50/07.11.2019;

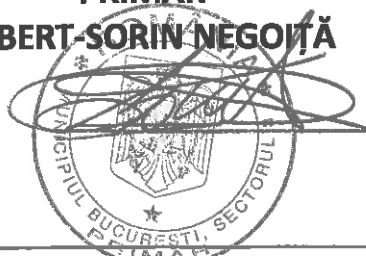
Cu privire la documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu „Ansamblu cu funcțiune mixtă – locuire, servicii și comerț, cu  $RH_{propus} = S+P+10E+Duplex$ , pe un teren situat în Calea Dudești nr. 186, Sector 3”, proprietate privată persoană juridică.

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 O.U.G. 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 „Ansamblu cu funcțiune mixtă – locuire, servicii și comerț, cu  $RH_{propus} = S+P+10E+Duplex$ , pe un teren situat în Calea Dudești nr. 186, Sector 3”.

PRIMAR  
ROBERT-SORIN NEGOIȚĂ





Nr. 51/07.11.2019

**RAPORT DE SPECIALITATE  
PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU  
"Ansamblu cu funcțiune mixtă – locuire, servicii și comerț, cu  $RH_{propus} = S+P+10E+Duplex$ ,  
pe un teren situat în Calea Dudești nr. 186, 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 P.U.Z.-S.3 al Municipiului București, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019.

Planul Urbanistic de Detaliu întocmit pentru realizare "Ansamblu cu funcțiune mixtă – locuire, servicii și comerț, cu  $RH_{propus} = S+P+10E+Duplex$ , pe un teren situat în Calea Dudești nr. 186, Sector 3" în baza Certificatului de urbanism nr. 499/29.03.2019 emis de Primăria Sectorului 3, a primit aviz favorabil sub nr. D/CD/26-2019/07.11.2019.

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt  $POT_{max. propus} = 70\%$ ,  $CUT_{max. propus} = 4,5$  mp.ADC/mp.teren și  $H_{maximă} = 42,00$ m. (pentru  $RH_{propus} = S+P+10E+Duplex$ ).

A fost avizată realizarea a 3 imobile cu funcțiune mixtă, într-un edificabil maxim determinat de următoarele retrageri și aliniamente: retras min. 5,00m. față de aliniamentul existent al arterei de circulație – Calea Dudești, în aliniere cu imobilele învecinate, retras min. 5,00m. / 6,50m. față de limita dreaptă (Vest) a proprietății, retras min. 8,00m. / 20,00m. față de limita stângă (Est) a proprietății, retras min. 5,00m. față de limita posterioară (Sud) a proprietății, conform planului de reglementări (planșa nr. 05) pentru funcțiunea mixtă de locuire, servicii și comerț, având  $RH_{propus} = S+P+10E+Duplex$ .

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

Planul Urbanistic de Detaliu împreună cu avizul Comisiei nr. 4 de Organizare și dezvoltare urbanistică, fond locativ și arhitectură, protecția, conservarea și valorificarea monumentelor istorice a Sectorului 3, conform prevederilor art. 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 "Ansamblu cu funcțiune mixtă – locuire, servicii și comerț, cu  $RH_{propus} = S+P+10E+Duplex$ , pe un teren situat în Calea Dudești nr. 186, Sector 3".



Intocmit: arh. Adrian Rachieru



AHEXA nr. 1

Ca urmare a cererii adresate de societatea ANCHOR REAL ESTATE DEVELOPMENT S.R.L., prin societatea DACRA STUDIO S.R.L., cu sediul în Municipiul București, Bulevardul Timișoara nr. 26Z, Clădirea Anchor Plaza, biroul 12B01, corp B, etaj 12, Sectorul 6, telefon/fax ....., e-mail ....., înregistrată la nr. 511563/12.08.2019 și completată cu nr. 670849/16.10.2019. în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

## AVIZ Nr. D/CD/26-2019/07.11.2019

**Pentru Planul urbanistic de detaliu pentru<sup>3)</sup> Ansamblu cu funcțiune mixtă – locuire, servicii și comerț, cu  $RH_{propus} = S+P+10E+Duplex$ ,**

**generat de imobilul<sup>4)</sup> situat în Calea Dudești nr. 186, Sectorul 3, București.**

**Inițiator: S.C. ANCHOR REAL ESTATE DEVELOPMENT S.R.L.**

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

**Specialist cu drept de semnătură RUR: Urb. Iulia R.Ș. ALEXANDRESCU – D<sub>zo</sub> 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 Calea Vitan, la Vest Strada Brăilița, la Est Șoseaua Mihai Bravu și este format din teren curți-construcții cu suprafață de 8.588mp. conform acte de proprietate.

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

- imobilul este situat în intravilanul Municipiului București și se încadrează în **U.T.R. CB3-Zpr** – subzona polilor urbani principali în perimetrul de protecție al monumentelor istorice izolate;

- funcțiuni predominante: instituții și servicii publice supra municipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale; servicii financiar-bancare și de asigurări, poștă și telecomunicații (releu infrastructură), servicii avansate manageriale, tehnice și profesionale (sedii de companii și firme în clădiri specializate); cercetare-dezvoltare, edituri, servicii pentru media; centre de informare, bibliotecă/mediatică; activități asociative diverse; servicii profesionale, colective și personale, hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție, restaurante cofetării, cafenele, baruri, comerț, expoziții, recreere (cazino, dancing, cinema, centre de recreere, sport în spații acoperite), săli de conferințe, spectacole și cinema de diferite capacități cu serviciile anexe, locuințe cu spațiu special pentru profesii liberale, învățământ superior și de formare continuă; unități mici și mijlocii specializate în activități de producție abstractă și concretă în domenii de vârf; activități manufacturiere și depozitare mic-gros legate de funcționarea polului terțiar, parcaje multietajate; locuințe cu respectarea prevederilor specifice din R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3.;

-  $H_{maximă}$  – nu se limitează;

-  $POT_{max.} = 70\%$  cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 80 % cu clădiri cu maxim 2 niveluri ( $H_{maximă} = 8$  metri) pentru diferite utilizări;

-  $CUT_{max.} = 4,5$  mp.ADC/mp.teren;

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

- retrageri minime între clădiri pe aceeași parcelă = clădirile se vor amplasa la distanța de 2/3 din înălțime (înălțimea reprezintă media înălțimilor clădirilor). În cazul în care 2/3 din înălțime  $> 10,00$  m, se poate reglementa distanța între clădiri la 10,00 m. Distanța se poate reduce la 5,00 metri, dar nu mai puțin de 1/3 din înălțime, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi, fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală. Între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța dintre acestea va fi minim 2/3 din înălțime (înălțimea reprezintă media înălțimilor clădirilor).



Imobilul nu este cuprins în Lista Monumentelor Istorice actualizată, nu se află în P.U.Z. - Zone construite protejate, 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. 499/29.03.2019, emis de Primăria Sectorului 3.

Conform R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3 al Municipiului București, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019, art. 6 – Condiții de 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: *subzona polilor urbani principali (CB3) - parcele mai mari de 7.000 mp.*

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

**Prevederi P.U.D. propuse:**

- retrageri minime față de limitele laterale = retras 5,00m. / 6,50m. față de limita dreaptă (Vest) a proprietății, retras 8,00m. / 20,00m. față de limita stângă (Est) a proprietății;
- retrageri minime față de limita posterioară (Sud) = retras 5,00m. față de limita de proprietate;
- POT<sub>max. propus</sub> = 70%;
- CUT<sub>max. propus</sub> = 4,50 mp.ADC/mp.teren;
- H<sub>max.</sub> = 42,00m. (pentru RH<sub>propus</sub> = S+P+10E+Duplex);
- 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 planul de reglementări urbanistice, vizat spre neschimbare, anexat prezentului aviz;
- circulații și accese: conform Avizului de circulații nr. 6841/22.04.2019-1727789/18.04.2019, emis de D.T.-P.M.B. 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; De asemenea, la limita de Nord a terenului, se propune supralărgirea arterei de circulație – Calea Dudești la un profil de 35,00m. lățime, cu menținerea bordurii carosabilului existent, adiacent terenului analizat, conform avizul de circulații D.T.-P.M.B. nr. 9142/26.06.2018 (P.U.Z.-S.3).
- echipare tehnico-edilitară: toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico edilitare. De asemenea se vor respecta condițiile impuse prin avizele/acordurile/declarații/studii de specialitate, prezentate la dosar, obținute conform certificatului de urbanism.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu, cu următoarele condiții<sup>6)</sup>: construcțiile se vor 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. 499/29.03.2019 emis de Primăria Sectorului 3.





Nr. 50/07.11.2019

## PUNCTUL DE VEDERE AL SERVICIULUI DOCUMENTAȚII DE URBANISM

### Cu privire la P.U.D. "Ansamblu cu funcțiune mixtă – locuire, servicii și comerț, cu $RH_{propus} = S+P+10E+Duplex$ , pe un teren situat în Calea Dudești nr. 186, Sector 3"

Documentația propune amplasarea a 3 imobile cu funcțiune mixtă, într-un edificabil maxim determinat de următoarele retrageri și aliniamente: retras min. 5,00m. față de aliniamentul existent al arterei de circulație – Calea Dudești, în aliniere cu imobilele învecinate, retras min. 5,00m. / 6,50m. față de limita dreaptă (Vest) a proprietății, retras min. 8,00m. / 20,00m. față de limita stângă (Est) a proprietății, retras min. 5,00m. față de limita posterioară (Sud) a proprietății, conform planului de reglementări (planșa nr. 05) pentru funcțiunea mixtă de locuire, servicii și comerț, având  $RH_{propus} = S+P+10E+Duplex$ .

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt  $POT_{max. propus} = 70\%$ ,  $CUT_{max. propus} = 4,5$  mp.ADC/mp.teren și  $H_{maximă} = 42,00$ m. (pentru  $RH_{propus} = S+P+10E+Duplex$ ).

Conform R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3 al Municipiului București, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019, amplasamentul studiat se află U.T.R. CB3-Zpr – subzona polilor urbani principali în perimetrul de protecție al monumentelor istorice izolate, cu  $POT_{max.} = 70\%$  cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 80 % cu clădiri cu maxim 2 niveluri ( $H_{maximă} = 8$  metri) pentru diferite utilizări,  $CUT_{max.} = 4,5$  mp.ADC/mp.teren. și  $H_{maximă}$  – nu se limitează.

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. 49/07.11.2019, privind documentația P.U.D. - "Ansamblu cu funcțiune mixtă – locuire, servicii și comerț, cu  $RH_{propus} = S+P+10E+Duplex$ , pe un teren situat în Calea Dudești nr. 186, Sector 3".

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

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

Arhitect Șef,  
Arh. Robert Mihai Bașca



Întocmit: arh. Adrian Rașchieru





Nr. 49/07.11.2019

**Raportul informării și consultării publicului privind documentația  
“Ansamblu cu funcțiune mixtă – locuire, servicii și comerț,  
cu RH<sub>propus</sub> = S+P+10E+Duplex, pe un teren situat  
în Calea Dudești nr. 186, Sector 3”**

**Beneficiarul documentației: S.C. ANCHOR REAL ESTATE DEVELOPMENT S.R.L.  
Urbanist: Iulia R. Ș. ALEXANDRESCU  
Proiect nr.: 437/2019.**

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

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

- *Serviciul Documentații de Urbanism, parter, în fiecare zi de marți și joi, orele 9,00-14,00;*
- *pe panou rezistent la intemperii, amplasat în loc vizibil la parcela care a generat inițierea elaborării 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 perioada: 17.09.2019;*
- *pe site-ul Primăriei Sectorului 3 începând cu perioada: 17.09.2019;*
- *pe panou rezistent la intemperii, amplasat în loc vizibil la parcela care a generat inițierea elaborării P.U.D. începând cu perioada: 07.08.2019.*
- *anunț în ziare locale:*
- *Adevărul, pag. 06, din data de 06.08.2019;*
- *Jurnalul cotidian național, pag. 02, din data de 06.08.2019.*

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

- *notificare Municipiul București prin Administrator Societatea de Transport București S.T.B. S.A. - vecin dreapta (Vest) – Calea Dudești nr. 184, Sector 3, București, nr. cad. 212646; la registratura S.T.B. S.A. din Bulevardul Dinicu Golescu nr. 1, Sector 1, București;*
- *notificare proprietari ai imobilelor edificate în Ansamblul Rezidențial Incity Residence prin Asociația de Proprietari Incity Residence - vecin stânga (Est) – Calea Dudești nr. 188, Sector 3, București, nr. cad. 210994;*
- *notificare societatea Profi Print S.R.L. - vecin spate (Sud) – Strada Vericescu nr. 11, Sector 3, București, nr. cad. 208785.*

4. Lista persoanelor care au participat la dezbateră publică a proiectului:

- *Municipiul București prin Administrator Societatea de Transport București S.T.B. S.A. - vecin dreapta (Vest) – Calea Dudești nr. 184, Sector 3, București, nr. cad. 212646;*
- *proprietarii imobilelor edificate în Ansamblul Rezidențial Incity Residence prin Asociația de Proprietari Incity Residence - vecin stânga (Est) – Calea Dudești nr. 188, Sector 3, București, nr. cad. 210994;*
- *societatea Profi Print S.R.L. - vecin spate (Sud) – Strada Vericescu nr. 11, Sector 3, București, nr. cad. 208785.*

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



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

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

*Nu este cazul.*

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

*Nu au fost semnalate.*

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

- referitor la propunerea soluției tehnice de amplasare a construcțiilor au fost respectate prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. Sector 3 al Municipiului București, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019, precum și legislația, normele și reglementările specifice în vigoare;
- referitor la propunerea soluției de reglementare a circulației au fost respectate cerințele din avizul de circulații nr. 6841/22.04.2019-1727789/18.04.2019, emis de D.T.-P.M.B. 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.



Întocmit: arh. Adrian Rașchiu

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 499 din 29.03.2019

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

Ca urmare a cererii adresate de **ANCHOR REAL ESTATE DEVELOPMENT S.R.L.** - CUI **18410143**, prin Ionescu Adrian, cu sediul în *Municipiul București, sectorul 6, bd. Timișoara nr. 26Z, Clădirea Anchor Plaza, corp B, etaj 12, birou 12B01*, înregistrată cu nr. **339929** din **19.03.2019**.

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul / Municipiul **București**, sectorul **3**, **CALEA DUDEȘTI NR. 186 lot 1/1, 1/2, 2/1 și 2/2** 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:**

Terenul situat în intravilan în suprafață totală de **8.588,00 mp.**, compus din teren lot 1/1 în suprafață de **2.270,00 mp.**, având nr. cadastral **231205**, din teren lot 1/2 în suprafață de **2.161,00 mp.**, având nr. cadastral **231206**, din teren lot 2/1 în suprafață de **2.072,00 mp.**, având nr. cadastral **231207** și din teren lot 2/2 în suprafață de **2.085,00 mp.**, având nr. cadastral **231208**, sunt proprietatea **ANCHOR REAL ESTATE DEVELOPMENT S.R.L.**, conform Actului de dezmembrare nr. 5656/15.12.2017 autentificat de NP Ionescu Cristina Ștefania și a extraselor de Carte Funciară pentru informare nr. 231205, nr. 231206, nr. 231207 și nr. 231208, emise de ANCPI în baza cererilor nr. 21046/12.03.2019, nr. 21049/12.03.2019, nr. 210450/12.03.2019 și nr. 21052/12.03.2019.

*Imobilele nu au înscrieri privitoare la sarcini, nu sunt cuprinse 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-53.*

**2. REGIMUL ECONOMIC:**

**Folosința actuală:** terenuri libere de construcții.

**Destinația:** Conform RLU aferent PUZ-S3 aprobat, amplasamentul se află în **UTR CB3 Zpr - subzona poliilor urbane principali în perimetrul de protecție al monumentelor istorice izolate și parțial afectat de lucrări de infrastructură rutieră.**

*Terenurile sunt cuprinse în zona fiscală „A” a Municipiului București.*

**Propunere:** alipire terenuri și construire IMOBIL FUNCȚIUNE MIXTĂ - locuire, servicii și comerț cu  $RH_{PROPUS} = S+P+10E+Duplex$ , 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 este posibil să fie parțial afectat de supralărgirea arterei de circulație 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.**

Se permite alipirea celor 4 terenuri având nr. cadastral 231205, 231206, 231207 și 231208, rezultând un teren în suprafață totală de 8.588,00 mp., conform planului de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de alipire (scara 1:500) și a tabelului de mișcare parcelară pentru alipire imobil, întocmit de specialist autorizat A.N.C.P.I - ing. Deliu Laurențiu Cezărică.

Pentru realizarea lucrărilor de construire a unui imobil cu funcțiunea mixtă - locuire, servicii și comerț cu regim de înălțime S+P+10<sup>F</sup>+Duplex, amenajare și împrejmuire teren și organizare de execuție pe terenul rezultat în urma alipirii parcelelor, 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 acesteia.

#### **Parcări/circulații/accese:**

- parcela are deschidere și acces direct la Calea Dudești care un profil existent cuprins între 18-21,00m., 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);
- parcela rezultată în urma alipirii va avea 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 clădirilor (RH)** este de **S+P+10<sup>F</sup>+Duplex**, considerând o înălțime a nivelului de 3,00-3,20m. pentru locuire cu **Hmax. = 39-42m.** 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 (cf. art. 10 RLU PUZS3);
- în cazul în care înălțimea clădirii propuse depășește distanța dintre alinieri, noua construcție se va retrage suplimentar astfel încât H max să nu depășească distanța dintre alinieri sau în cazul în care nu este configurat frontul de vis-a-vis, clădirea nu va depăși dublul distanței din axul străzii până la clădire, cu condiția să nu fie lăsate vizibile calcane de pe parcelele alăturate; prevederi aplicabile inclusiv în cazul parcelelor cu acces la drumuri/servituți private;
- 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 spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoifului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă 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.

**Împrejmuirii:**

- gardurile spre stradă/drum de acces vor fi transparente cu înălțimea de max. 2,00 m din care un soclu opac de 0,60 m și o parte transparentă din fier forjat sau plasă metalică, dublate de gard viu și amplasate pe viitoarea limită de proprietate. Spre trotuare și circulații pietonale, nu sunt obligatorii garduri, dar se poate propune marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc. Porțile de acces se vor deschide 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 separate ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de max. 2,50 m.

**Indicatori urbanistici:**

Conform Regulamentului PUZ-S3 aprobat indicatorii urbanistici pentru UTR CB3 Zpr sunt:

- $POT_{MAX} = 70\%$  - cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 80% cu clădiri cu maximum 2 niveluri (Hmax. = 8 metri) pentru diferite utilizări
- $CUT_{MAX} = 4,5$  mp. ADC/mp.teren

**Condiționări:**

- Înainte de recepția finală a lucrărilor se va dezmembra terenul afectat de noua stradă propusă/lărgirea profilului stradal prevăzut prin documentațiile de urbanism.
- 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. 1924/18.10.2017 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 alipire terenuri, 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. 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 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.



PLAN DE INCADRARE IN ZONA SCARA 1:2000 aferen obilului situat in Cal.Dudesti,nr.186, sector 4 Bucuresti

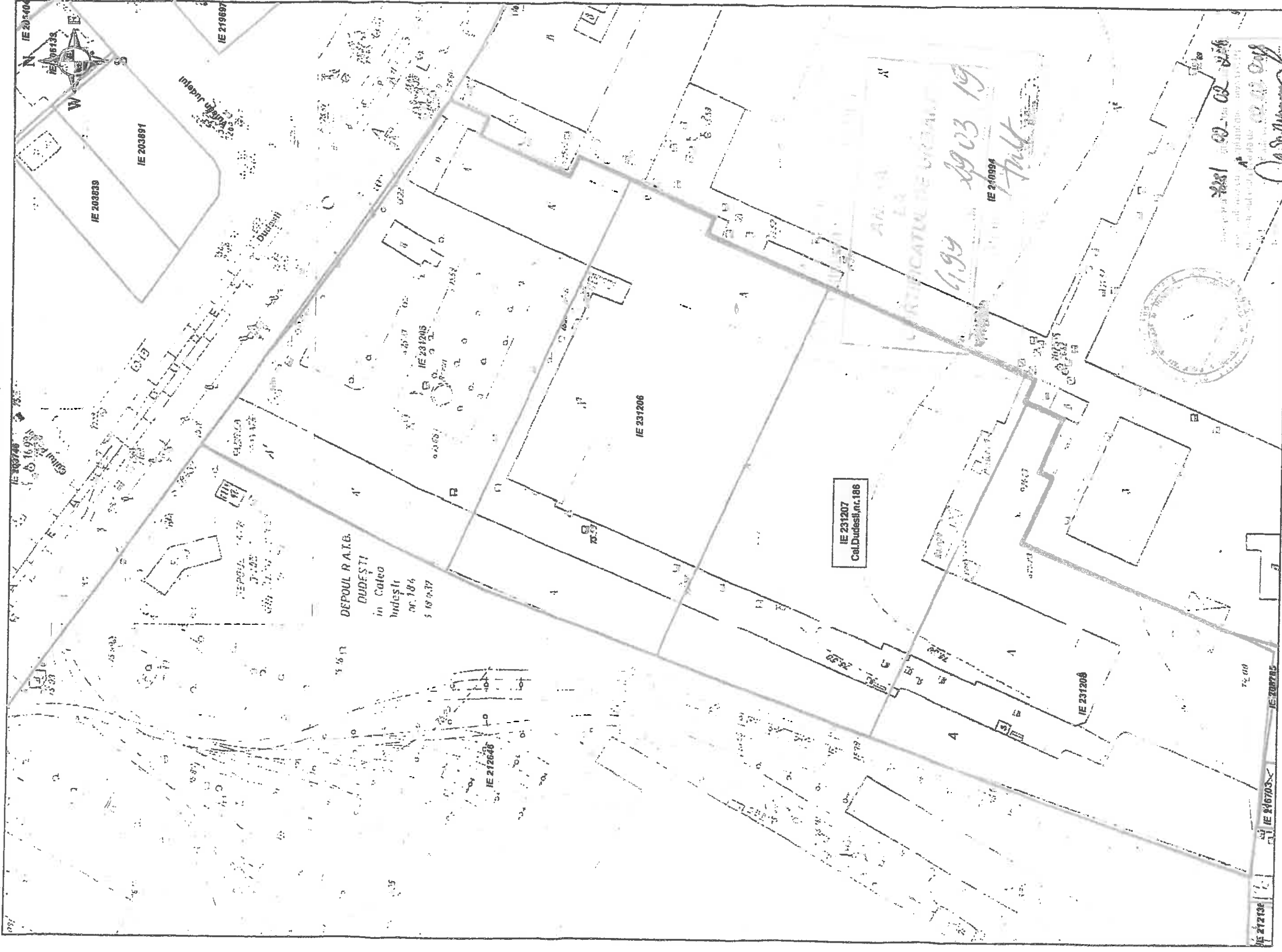


Documentatii cadastrale avizate

Construcții înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciara

OCPI Bucuresti, Bd.Expozitiei, nr.1A, sector 1, ROMANIA  
Data: 01.02.2018  
Intocmit: Gabriela Craciunescu

PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat in Cal.Dudesti,nr.186, sector 3, Bucuresti



Documentatii cadastrale avizate

Construcții înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciara

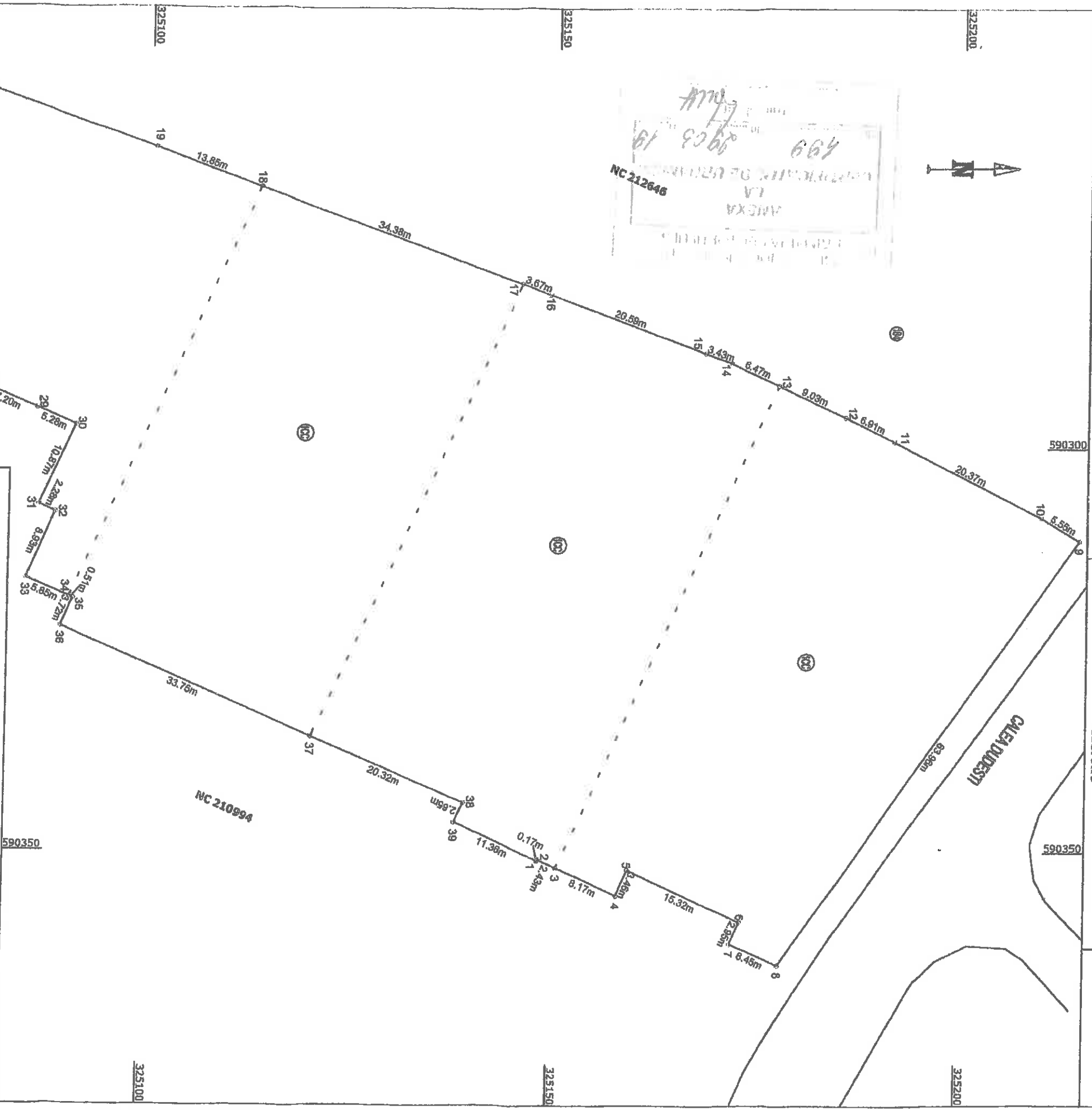
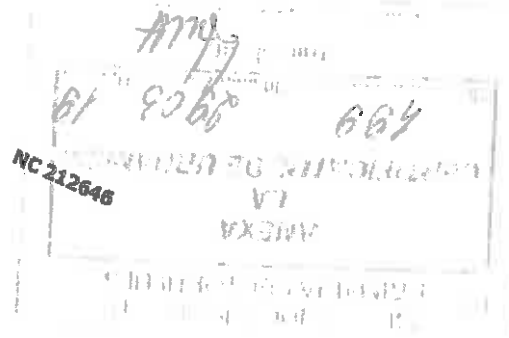
OCPI Bucuresti, Bd.Expozitiei, nr.1A, sector 1, ROMANIA  
Data: 02.02.2018  
Intocmit: Gabriela Craciunescu



**PLAN D' IMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMC LULUI ANEXA NR.1.36  
CU PROPUNEREA DE DEZEMPRE/ALPIRE**

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
231205, 231206, 231207, 231208	8588	CALEA DUDAȘTI NR.186, Municipiul BUCUREȘTI
Nr. Cartea Funciară		Unitatea Administrativă Teritorială (UAT)
231205, 231206, 231207, 231208		SECTOR 3



SITUAȚIA ACTUALĂ (Inaltime de deșchire/alpiire)		SITUAȚIA VIITOARE (după deșchire/alpiire)	
Nr. cad.	Suprafața (mp)	Nr. cad.	Suprafața (mp)
231205	2270	8588	
231206	2161		
231207	2072		
231208	2085		
<b>Total</b>	<b>8588</b>	<b>Total</b>	<b>8588</b>

Executanți: **DEIU LAURENȚIU CEȘĂRICA** Inspector

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea înocmirii documentației cadastrale și corespundența acesteia cu realitatea din teren

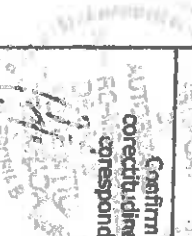
Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral

Semnătura și ștampila

Semnătura și parafa

Data: FEBRUARIE 2019

Ștampila BCPI





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



Nr. intrare PMB: 1727794/12.04.2019  
Nr. ieșire PMB: 1727794/885/453/...07...05.2019

**Aviz tehnic de consultanță preliminară de circulație nr. 453/ 07.05.2019**  
**Categoria A2 - "zonă urbană", tip 4 - analiză prospectivă de trafic**

**Solicitant:** S.C. DACRA STUDIO SRL pentru ANCHOR REAL ESTATE DEVELOPER SRL ✓  
București, sector 2, Str. Argetoala nr. 5

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

**Amplasament:** București, sector 3, Calea Dudești nr. 186

**1. Situația existentă**

Terenul cu adresa poștală în București, Sector 3, Calea Dudești nr. 186 care face obiectul prezentului Aviz tehnic de consultanță preliminară de circulație, delimitat/marcat pe planurile cadastrale anexate cererii adresate DGUAT - SPU este adiacent Căii Dudești. Artera de circulație la care raportăm analiza de trafic solicitată prezintă următoarele caracteristici:

- **Calea Dudești** este o artera de circulație cu profil variabil, care are în zona terenului analizat, un profil transversal de circa 18,50m lățime între limitele de proprietate, din care carosabil de 11,50m (include zona de tramvai în axul arterei), trotuar de 4,00m adiacent terenului analizat și trotuar de 3,00m adiacent proprietăților cu numere postale 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 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"



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 profilurilor 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 str. Vlad Județul și str. Vulcan 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 în axul arterei 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 carosabilului existent, adiacentă terenului analizat către interiorul proprietăților cu numere poștale impare. 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 profilului transversal 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. 499 din 29.03.2019, eliberat de Primăria Sectorului 3 a fost emis în scopul alipirii terenurilor, promovare PUD și pentru întocmirea documentației necesare obținerii Autorizației 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 ale Primăriei Municipiului București și ale Primăriei Sectorului 3.

• Avizul tehnic de consultanță preliminară de circulație a fost achitat cu chitanța Seria A 07, nr. 222869 din 12.04.2019, în valoare de 60,00 lei.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,  
Arh. Ștefan CĂLIN DUMITRAȘCU



Șef serviciu  
Elena BĂDOIU

Înlocuim în 3 (trei) exemplare: C. Pascu





**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**  
**Direcția Transporturi**

**COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE**

Nr. 6841/22.03.2019

Apr 1836

1727789

Către

**S.C. DACRA STUDIO S.R.L.**  
Str. Argetoaia nr. 5, Mansardă, sectorul 2, București

În ședința Comisiei Tehnice de Circulație din data de 18.04.2019 s-a dat acordul de principiu, din punct de vedere tehnic al circulației rutiere și pietonale, pentru documentația „P.U.D. – Calea Dudești nr. 186 Loturile 1/1, 1/2, 2/1 și 2/2, sectorul 3, București”, conform Certificatului de Urbanism nr.499/29.03.2019 emis de Primăria Sectorului 3 București 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 Circulație privind impactul imobilului asupra traficului din zonă.

**VICEPREȘEDINTE COMISIE**

**FILIP ATANASIU**



Redactat: B. M. – 2 exemplare – 22.04.2019

*M. Bacău*

Bd. Regina Elisabeta nr. 47, cod poștal 050013, sector 5, București, România  
Tel: 021.305.55.00  
<http://www.pmb.ro>



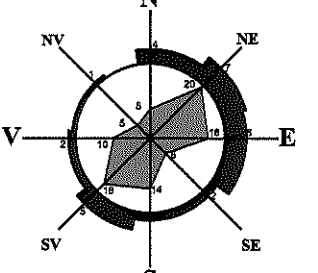


**P.U.D.** Calea Ducești, nr. 186, Sector 3, București

PLAN URBANISTIC DE DETALIU  
**5. REGLEMENTARI URBANISTICE**

**LEGENDA**

- Limita de proprietate/ teren reglementat  
Calea Ducești nr. 186  
sector 3, București  
S teren = 8588 mp (conform cadastru)
- Parcelar
- ZONIFICARE FUNCTIONALA** conf. PUZ Sector 3:
  - M2 - Zpr
  - Cb3- Zpr
  - L1a- Zpr
- CIRCULATII** conform PUZ Sector 3 aprobat:
  - Circulatii carosabile existente
  - Circulatii pietonale existente
- REGLEMENTARI:**
  - Edificabil maxim propus
  - Limita Subsol
  - Aliniere existenta
  - Retrageri minime fata de limita de proprietate
- Construcții propuse cu functiune mixta - locuire colectiva/ comert/servicii
- Circulatii carosabile de incinta
- Circulatii pietonale de incinta
- Parcaje supraterrane
- Spatii verzi la sol pozitionate orientativ
- Acces Auto
- Acces Pictonal



- CONSTRUCTII EXISTENTE:**
- Construcții pozitionate informativ conform imagini satelit
  - Cladiri comert - servicii
  - Construcții productie/depozitare
  - Locuinte individuale
  - Locuinte colective
  - Monument istoric conform LMI
- REGLEMENTARI conform PUZ Sector 3**  
 Cb3 Zpr- subzona polilor urbani principali in perimetrul de protectie a monumentelor istorice izolate.

P.O.T propus = 45%      P.O.T maxim = 70%  
 C.U.T propus = 4.5 adc/mp      C.U.T. maxim = 4.5 adc/mp  
 Rh propus - S+P+10E+Duplex      Rh maxim - nu se limiteaza regimul de inaltime

BILANT TERITORIAL PE PARCELA STUDIATA

	EXISTENT	PREVEDERI P.U.Z.	PROPOS
Suprafata teren			8588
Suprafata construita	0		3864.00
Suprafata dezasurata	0		3864.00
P.O.T.	0	70	45
C.U.T.	0	4.50	4.50
R.M. Max			P+10E+ Duplex
V max la cornisa			42
Spatii verzi (ca 50% 20%)			1717
Spatii verzi pe terenul de subsolet (conform PUZ)			858
Nr. locuri parcare *			347
Suprafata de teren afectata de suprasalgarie strada			192

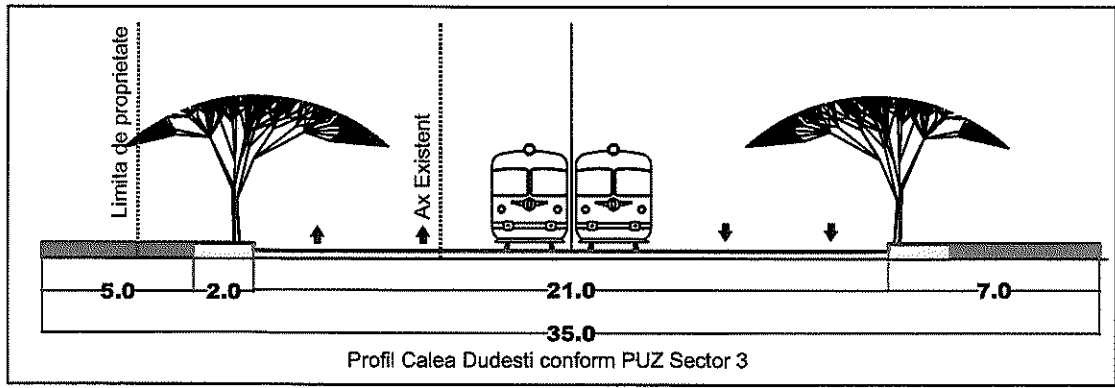
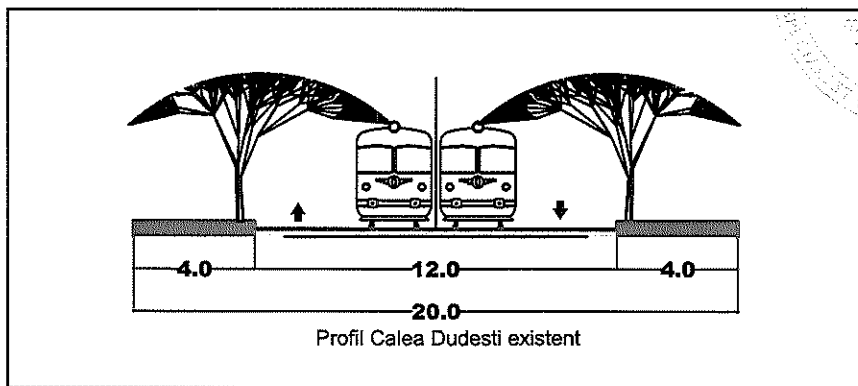
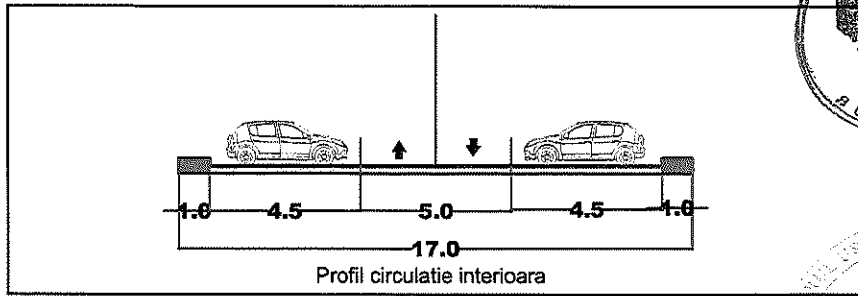
Parcela (1CC)

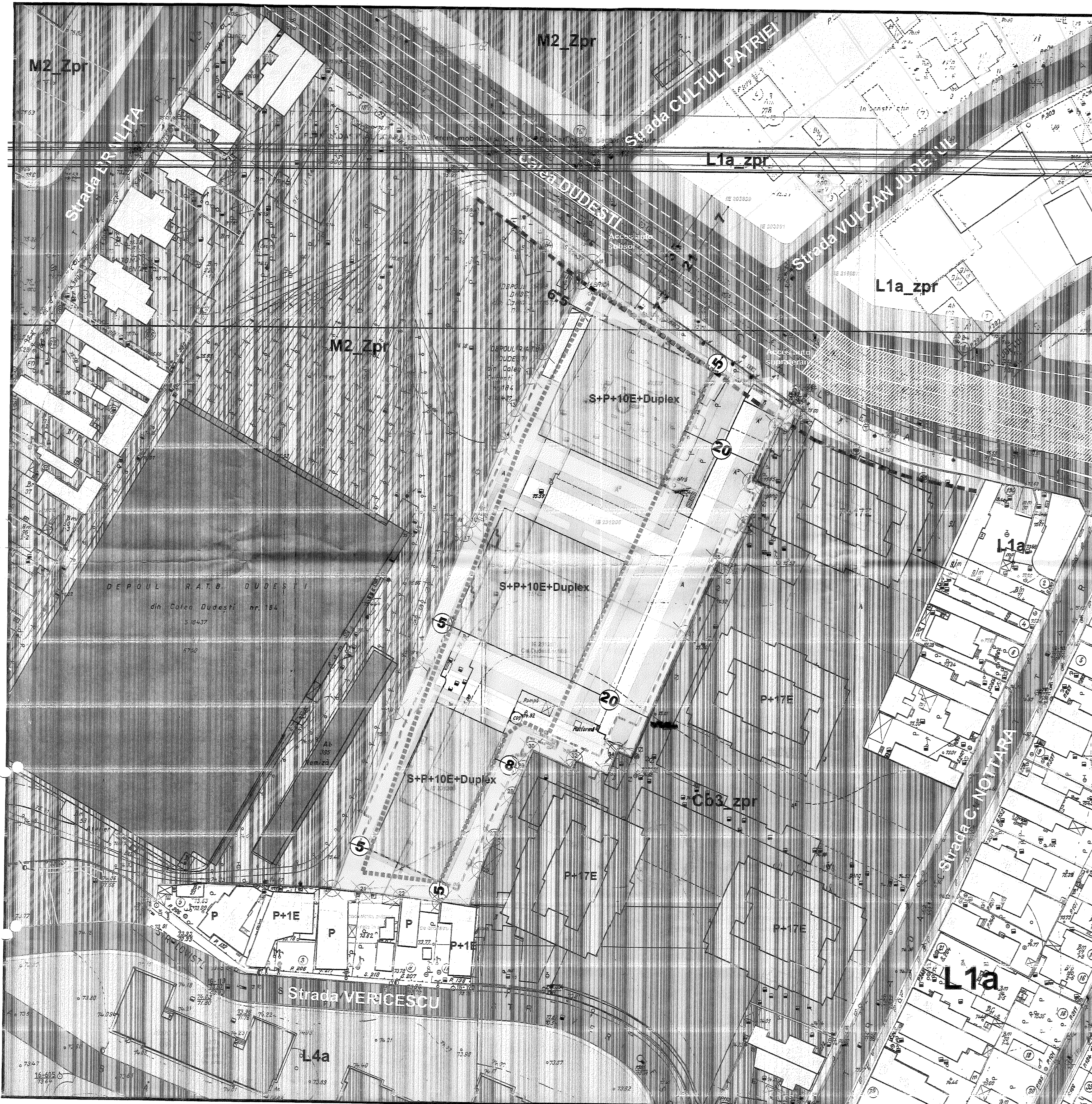
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latuni D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	325148.526	590351.060	0.17
2	325148.596	590350.910	2.43
3	325150.800	590351.926	8.17
4	325158.218	590355.345	3.46
5	325159.581	590352.164	15.32
6	325173.474	590358.630	2.95
7	325172.263	590361.323	6.45
8	325178.170	590363.906	63.96
9	325214.700	590311.409	5.45
10	325209.957	590308.519	20.37
11	325191.877	590299.145	6.91
12	325185.663	590296.127	9.03
13	325177.521	590292.211	6.47
14	325171.686	590289.405	3.43
15	325168.475	590288.212	20.59
16	325149.193	590280.995	3.67
17	325145.754	590279.715	34.38
18	325113.536	590267.723	13.85
19	325100.556	590262.892	47.52
20	325055.703	590247.189	7.66
21	325054.829	590254.799	9.84
22	325053.707	590264.571	10.04
23	325052.562	590274.541	7.41
24	325051.517	590281.878	9.63
25	325060.772	590284.550	9.05
26	325069.029	590288.257	0.10
27	325069.063	590288.168	11.55
28	325079.761	590292.533	7.20
29	325086.409	590295.288	5.28
30	325091.286	590297.309	10.87
31	325086.771	590307.202	2.28
32	325088.841	590308.147	8.93
33	325085.366	590316.371	5.85
34	325090.758	590318.648	0.51
35	325091.231	590318.848	3.72
36	325089.745	590322.260	33.75
37	325120.675	590335.761	20.32
38	325139.298	590343.890	2.65
39	325138.215	590346.304	11.36

S(1CC)=8588mp P=452.66m

MUNICIPIUL BUCURESTI  
 PRIMĂRIA SECTORULUI 3  
**ANEXĂ LA AVIZUL DE URBANISM DE AMPLASARE**  
 Nr. 202/2019  
 Adresat: SRI

\*Parcarile se vor stabili la etapa DTAC, conform legislatiei in vigoare, atat in subteran cat si supraterran.





**P.U.D.** Calea Ducești, nr. 186, Sector 3, București

PLAN URBANISTIC DE DETALIU  
**5. REGLEMENTARI URBANISTICE**

**LEGENDA**

— Limita de proprietate/teren reglementat  
 Calea Ducești nr. 186  
 Sector 3, București  
 S teren = 8588 mp (conform cadastru)

— Parcelar

**ZONIFICARE FUNCTIONALA** conf. PUZ Sector 3:

- M2 - Zpr
- Cb3 - Zpr
- L1a - Zpr

**CONSTRUCTII EXISTENTE:**

- Constructii pozitionate informativ conform imagini satelit
- Cladiri comert - servicii
- Constructii productie/depozitare
- Locuinte individuale
- Locuinte colective

**CIRCULATII** conform PUZ Sector 3 aprobat:

- Circulatii carosabile existente
- Circulatii pietonale existente

**REGLEMENTARI:**

- Edificabil maxim propus
- Limita Subsol
- Aliniere existenta
- Retrageri minime fata de limita de proprietate

- Constructii propuse cu functiune mixta - locuire colectiva/ comert/servicii
- Circulatii carosabile de incinta
- Circulatii pietonale de incinta
- Parcaje supraterrane

- Spatii verzi la sol pozitionate orientativ
- Acces Auto
- Acces Pictonal

**REGLEMENTARI** conform PUZ Sector 3  
**Cb3 Zpr** - subzona polilor urbani principali in perimetrul de protectie al monumentelor istorice izolate.

P.O.T propus = 45%

C.U.T propus = 4.5 adc/mp

Rh propus - S+P+10E+Duplex

P.O.T maxim = 70%

C.U.T maxim = 4.5 adc/mp

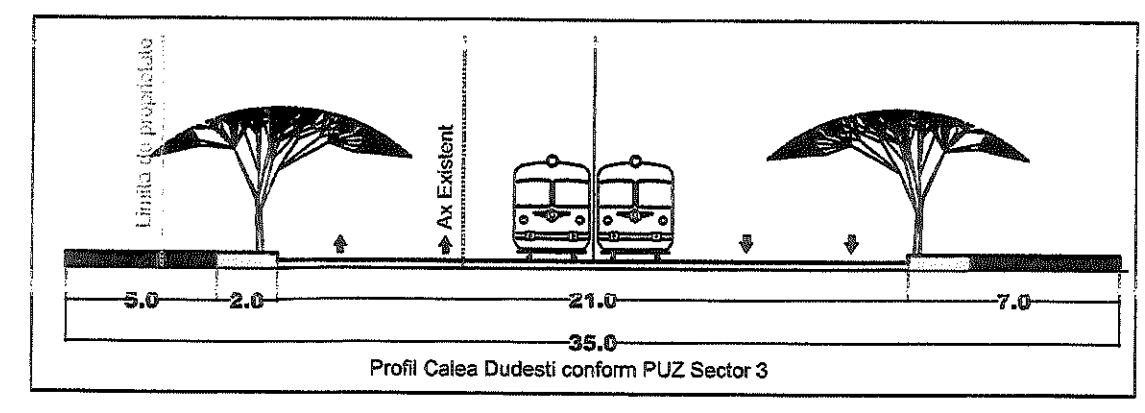
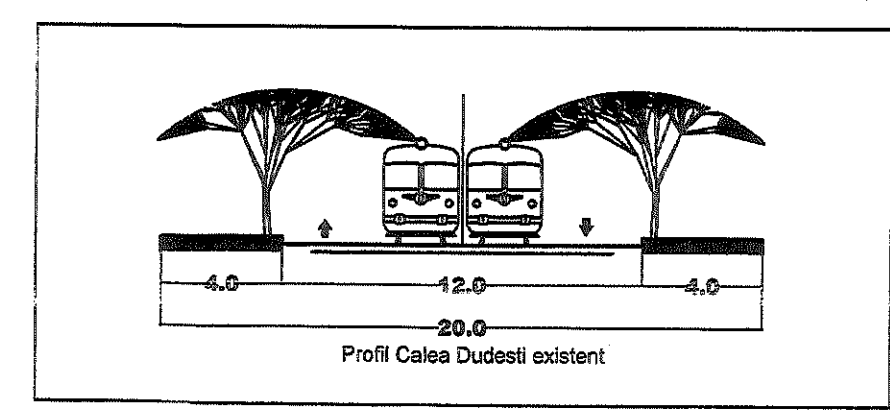
Rh maxim - nu se limiteaza regimul de inaltime

Parcela (1CC)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi faturi D(i,i+1)
	X [m] Y [m]	
1	325148.526 590351.080	0.17
2	325148.596 590350.910	2.43
3	325150.800 590351.926	8.17
4	325158.218 590355.345	3.46
5	325159.581 590352.164	15.32
6	325173.474 590358.830	2.95
7	325172.263 590361.323	6.45
8	325178.170 590363.906	63.96
9	325214.700 590311.409	5.55
10	325209.957 590308.519	20.37
11	325191.877 590299.145	6.91
12	325185.863 590296.127	9.03
13	325177.521 590292.211	8.47
14	325171.686 590289.405	3.43
15	325168.475 590286.212	20.59
16	325149.193 590280.995	3.67
17	325145.754 590279.715	34.38
18	325113.536 590287.723	13.85
19	325100.556 590282.892	47.52
20	325056.703 590247.189	7.98
21	325054.829 590254.799	9.84
22	325053.707 590264.571	10.04
23	325052.562 590274.541	7.41
24	325051.517 590281.878	9.63
25	325060.772 590284.550	9.05
26	325068.029 590288.257	0.10
27	325069.063 590288.168	11.55
28	325079.761 590292.533	7.20
29	325086.409 590295.288	5.28
30	325091.286 590297.309	10.87
31	325086.771 590307.202	2.28
32	325088.841 590308.147	8.93
33	325085.366 590316.371	5.85
34	325090.758 590318.648	0.51
35	325091.231 590318.348	3.72
36	325089.745 590322.280	33.75
37	325120.675 590335.781	20.32
38	325139.298 590343.890	2.85
39	325138.215 590346.304	11.36

S(1CC)=8588mp P=452.66m

COMISIA TEHNICA DE CIRCULATIE  
 A MUNICIPIULUI BUCURESTI  
 Sursă proiectant conform aviz  
 nr. 142/2019  
 din 14.02.2019  
 S. Popescu  
 S. Popescu





Nr. 751896/11.12.2019

De acord  
PRIMAR  
ROBERT  
NEGOITĂ

**Către,  
Cabinet Primar**



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

- "Supraetajare cu 2 niveluri a construcției existente – spațiu comercial (parter), rezultând un imobil cu funcțiune mixtă -  $RH_{propus} = P+2E$ , pe un teren situat în Strada Liviu Rebreanu nr. 27A, Sector 3";
- "Ansamblu cu funcțiune mixtă – locuire, servicii și comerț, cu  $RH_{propus} = S+P+10E+Duplex$ , pe un teren situat în Calea Dudești nr. 186, Sector 3";
- "Imobil locuință unifamilială cu  $RH_{propus} = S+P+2E$ , pe un teren situat în Strada Soldat Spiridon Matei nr. 21, Sector 3".

Vă mulțumim pentru colaborare.



Întocmit: arh. Adrian Rachieru - 2 ex.