

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu
„Imobil locuințe colective cu $RH_{propus} = 2S+P+3E-4/5E_{retrase}$ pe un teren situat în
Aleea Marius Emanoil Buteică nr. 17-21, lot 2 (provizoriu nr. 17-19), 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,*

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 1668/33 /CP/ 25.07.2022, al Primarului Sectorului 3;
- Raportul de specialitate nr. 21/14.07.2022 al Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef;
- Adresa nr. 158447/14.07.2022 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,
- Planului Urbanistic Zonal Sector 3 al Municipiului București aprobat prin HCGMB nr. 49/31.01.2019.

Luând în considerare:

- Avizul Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef nr. D/EB/13-2021/07.03.2022;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 19/07.03.2022;
- Punctul de vedere al Compartimentului Documentații de Urbanism nr. 20/07.03.2022;
- Avizul Comisiei de urbanism, amenajarea teritoriului, fond locativ și arhitectură.
- Parcurgerea procedurii prevăzute de Legea nr. 52/2003, republicată, în perioada 24.03.2022 - 09.05.2022, conform Anunțului nr. 63573/24.03.2022.

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 „Imobil locuințe colective cu $RH_{propus} = 2S+P+3E-4/5E_{retrase}$, pe un teren situat în Aleea Marius Emanoil Buteică nr. 17-21, lot 2 (provizoriu nr. 17-19), Sector 3”, proprietate privată persoană juridică, cu suprafața de

749 mp din acte, 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. 19/07.03.2022, 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, prin Direcția Generală 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.

**INIȚIATOR,
PRIMAR
ROBERT SORIN NEGOIȚĂ**



**AVIZEAZĂ
SECRETAR GENERAL
CORHANĂ EDUARD – MARIAN**





Nr. 63573 / 24.03.2022

ANUNT

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

- 1) Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Imobil locuințe colective cu RHpropus = $2S+P+3E-4/5E$ retrase, pe un teren situat în Aleea Marius Emanoil Buteică nr. 17-21, lot 2 (provizoriu nr. 17-19), Sector 3”.
- 2) Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Imobil locuință unifamilială cu RHpropus = $P+1E$, pe un teren situat în Drumul Gura Calitei nr. 89, lot 4 (provizoriu nr. 89C pe Drumul Gura Calitei), Sector 3”.
- 3) Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Ansamblu funcțiuni mixte – birouri, comerț, servicii și locuire, cu RHmaxim propus = $2S+P+11E$, pe un teren situat în Șoseaua Gării Cățelu nr. 501, lot 1, Sector 3”.
- 4) Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Imobil locuințe colective cu RHpropus = $P+3E-4/5E$ retrase, pe un teren situat în Strada Matei Basarab nr. 64B (fostă Strada Labirint nr. 80), Sector 3”.

Proiectele de acte normative pot fi consultate pe site-ul instituției https://www.primarie3.ro/index.php/consiliul_local/proiecte_dezbatere

Proiectele de acte normative se pot obține și în copie, pe bază 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 06.04.2022 se pot trimite în scris, propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectele de acte normative supuse dezbaterii publice.

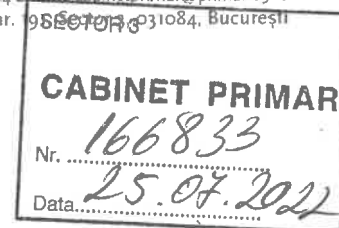
Propunerile, sugestiile, opiniile privind proiectele de acte normative, se vor transmite pe email-ul consiliu@primarie3.ro sau prin poșta pe adresa Primaria Sector 3 – Calea Dudești nr.191, Sector 3, pentru Biroul Relații Consiliul Local.

Materialele transmise vor purta mențiunea „Recomandare la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu...str.....nr....”

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

COJANU
CAMELIA
Semnat digital
de COJANU
CAMELIA
Data: 2022.03.24
13:33:55 +02'00'

14



REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Imobil locuințe colective cu RH_{propus} = 2S+P+3E-4/5E_{retrase}, pe un teren situat în Aleea Marius Emanoil Buteică nr. 17-21, lot 2 (provizoriu nr. 17-19), Sector 3”

Luând în considerare:

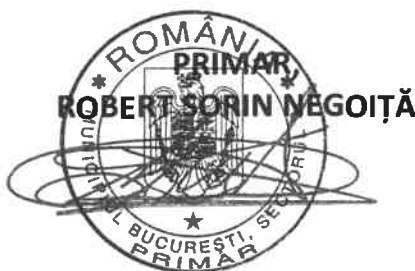
- Raportul de specialitate nr. 21/14.07.2022 al Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef;
- Avizul Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef nr. D/EB/13-2021/07.03.2022;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 19/07.03.2022;
- Punctul de vedere al Compartimentului Documentații de Urbanism nr. 20/07.03.2022;

Cu privire la documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu „Imobil locuințe colective cu RH_{propus} = 2S+P+3E-4/5E_{retrase}, pe un teren situat în Aleea Marius Emanoil Buteică nr. 17-21, lot 2 (provizoriu nr. 17-19), 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 „Imobil locuințe colective cu RH_{propus} = 2S+P+3E-4/5E_{retrase}, pe un teren situat în Aleea Marius Emanoil Buteică nr. 17-21, lot 2 (provizoriu nr. 17-19), Sector 3”.





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 Ducești nr. 191, Sector 3, 031084, București

Nr. inreg. 158447.A.S./14.07.2022

De acord
Paxuaf.

**Către,
CABINET PRIMAR**

Prin prezenta, vă transmitem spre examinare proiectul de hotărâre privind Planului Urbanistic de Detaliu "Imobil locuințe colective cu $RH_{propus} = 2S+P+3E-4/5E_{retrase}$, pe un teren situate în Aleea Marius Emanoil Buteică nr. 17-21, lot 2 (provizoriu nr. 17-19), Sector 3", proiect respins în Consiliul Local Sector 3 (C.L.S.3) în cadrul Ședințelor din data de 12.05.2022 și 16.06.2022, în acest sens aprobându-se Hotărârile nr. 158 și nr. 213 de respingere a respectivului P.U.D.

Menționăm faptul că ulterior respingerii în cadrul C.L.S.3., acesta a fost completat/modificat în raport cu observațiile din cadrul Ședinței C.L.S.3 și a Comisiei de urbanism, amenajarea teritoriului, fond locativ și arhitectură.

ARHITECT ȘEF,
arh. Ștefan Călin Dumitrascu



PRIMĂRIA
SECTORULUI
BUCUREȘTI

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. 21/07.03.2022/14.07.2022

**RAPORT DE SPECIALITATE
PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU
"Imobil locuințe colective cu RH_{propus} = 2S+P+3E-4/5E_{retrase}, pe un teren situat
în Aleea Marius Emanoil Buteică nr. 17-21, lot 2 (provizoriu nr. 17-19), Sector 3"**

În urma analizării proiectului de hotărâre privind aprobarea Planul Urbanistic de Detaliu "Imobil locuințe colective cu RH_{propus} = 2S+P+3E-4/5E_{retrase}, pe un teren situat în Aleea Marius Emanoil Buteică nr. 17-21, lot 2 (provizoriu nr. 17-19), Sector 3", în cadrul Comisiei de urbanism, amenajarea teritoriului, fond locativ și arhitectură și a Ședințelor Consiliului Local Sector 3, acesta a fost respins, în acest sens aprobându-se Hotărârile nr. 158/12.05.2022 și nr. 213/16.06.2022 de respingere a respectivului P.U.D.

Ulterior, în cadrul Primăriei Sectorului 3 al Municipiului București, a fost înregistrată adresa nr. 142165/24.06.2022 (anexată prezentei), prin intermediul căreia au fost aduse o serie de modificări/completări documentației de urbanism – P.U.D. în cauză, în raport cu observațiile care au stat la baza respingerii acesteia.

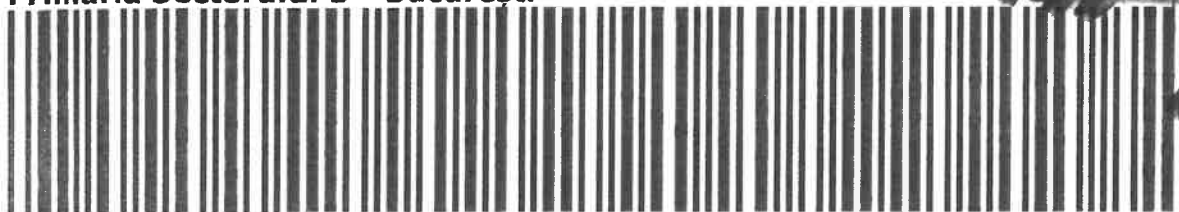
Prin prezenta, vă aducem la cunoștință că modificările/completările propuse au fost marcate în planșa de reglementări urbanistice nr. U05 (anexată prezentei), cu mențiunea faptului că acestea se încadrează în prevederile - Raportului Informării și consultării publicului nr. 19/07.03.2022; Punctului de vedere al Compartimentului Documentații de Urbanism nr. 20/07.03.2022; Raportului de specialitate privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu nr. 21/07.03.2022 și Avizului favorabil nr. D/EB/13-2021/07.03.2022, emise pentru documentația de urbanism în cauză.

Totodată, vă aducem la cunoștință faptul că, la data prezentei, Certificatul de urbanism nr. 519/01.04.2019, document care a stat la baza întocmirii/analizării/avizării documentației de urbanism în cauză, nu se mai afla în perioada de valabilitate.

Arhitect Șef,
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

Adi

Primăria Sectorului 3 - Bucuresti



22-142165-PS3

Nr.inreg.: 142165

Data inreg.: 24.06.2022

Ora inreg.: 12:07:45

Provenienta: SC ROMKAZAC PETROL SRL pentru SC CONEST ENGINEERING SRL PRIN EMILIA BURLACU

Telefon: 0748395059

Email: emilia.burlacu@gdaservices.com

Adresant: Primăria Sectorului 3 - București

Cuprins: Completare documentatie urbanism pt PUD

Adresa:judetul Buzau, localitatea Lopatari, strada Plaiul Nucului

Adresa Lucrare:Bucuresti, strada Marius Emanoil Buteica, Ale., nr. 17-21, bl. lot 2, sector. 3

Observatii:

Nr. File:24

*Termen de raspuns: 30 zile

Program de lucru

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

joi: 8:30 - 18:30

Telefon

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

Directia Generala Impozite si Taxe Locale Sector 3

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

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

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

Catre,
Primăria Sectorului 3
și
Consiliul local sector 3

Completare dosar nr. 48648 / 07.03.2022
Total file 24.
Direcția de urbanism

Referitor la observațiile aduse în cadrul ședinței comisiei de urbanism desfășurată în data de 11.05.2022, cu privire la proiectul “Imobil locuințe colective cu RH-propus = 2S+P+3E-4/5E retrase, pe un teren situat în Aleea Marius Emanoil Buteica, nr 17-21, lot 2 (provizoriu nr.17-19), Sector 3”

SC. CONEST ENGINEERING SRL. prin S.C. ROMKAZAC PETROL S.R.L., înregistrată la ORC sub nr. J11/520/2009, cod identificare fiscală RO 26182160, cu sediul în mun. Resita, jud. Caras-Severin, str. Timisoarei, nr.19.

Având în vedere observațiile primite în cadrul ședinței Consiliului Local din data 16.06.2022, în care proiectul nostru s-a aflat pe ordinea de zi la punctul 21, va transmitem următoarele:

- cu privire la amenajarea spațiului pentru pubele, acestea vor fi poziționate în subsol, în zona rampei auto;
- referitor la numărul locurilor de parcare, am marit numărul de locuri de parcare peste minimumul cerut;
- referitor la spațiul verde, menționăm faptul că peste procentul minim solicitat de 20% amenajat la sol, am adăugat și o suprafață suplimentară de spațiu verde pe ultimele două etaje ale clădirii, rezultând astfel un spațiu verde total de 25.4%, din care 20.4% pe sol natural și 5% pe clădire.

Având în vedere faptul că am actualizat planurile conform solicitărilor primite în cadrul ședinței de consiliu local, vă rugăm să reintroduceți proiectul nostru pe ordinea de zi a următoarei ședințe de Consiliu Local.

Vă mulțumim,

Date contact:

Tel: 0748395059

e-mail: emilia.burlacu@gdaservices.com

Mulțumim,

Data: 24.06.2022

Semnatura,



MEMORIU GENERAL URBANISM Faza P.U.D.

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere ale documentatiei:

Denumirea lucrarii: Plan Urbanistic de Detaliu "Intocmire documentatie PUD pentru Construire locuinta colectiva 2S+P+3E-4/5Eretras"

Beneficiar: S.C. Conest Engineering S.R.L. prin S.C. ROMKAZAC PETROL S.R.L.

Amplasament (adresa): Aleea Marius Emanoil Buteica, numar 17-21 (provizoriu 17-19), lot 2, sector 3, Bucuresti

Proiectant general: Square Studio Architecture S.R.L.

Numar proiect: P_18_50

Faza de proiectare: P.U.D.

1.2. Obiectivul lucrarii:

Amplasamentul se afla in partea de est a orasului Bucuresti, in vecinatatea inelului principal de circulatie marcat prin sos. Mihai Bravu, pe str. Marius Emanoil Buteica, in vecinatatea complexului comercial Kaufland.

Parcela pe care urmeaza sa se realizeze investitia este in suprafata de 749mp conform carte funciara nr. 228256. Aceasta are o forma neregulata, are acces din strada Marius Emanoil Buteica si acces din aleea ce deserveste complexul comercial. Terenul este liber de constructii.

Din punct de vedere al incadrarii In PUZ sector 3 terenul este amplasat in zona M2.

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1 Incadrarea in oras:

Obiectivul analizat și reglementat de PUD se afla in partea de est a orasului Bucuresti, in vecinatatea inelului principal de circulatie marcat prin sos. Mihai Bravu, pe str. Aleea Marius Emanoil Buteica, in vecinatatea complexului comercial Kaufland.

2.2 Incadrarea in zona:

Obiectivul studiat se afla in vecinatatea complexului comercial Kaufland, soseaua Mihai Bravu.

2.3 Incadrarea in documentatii de urbanism deja elaborate

Conform P.U.Z. Sector 3, terenul studiat este incadrat in M2 – subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+14 niveluri cu accente inalte.

3. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

Prezentarea zonei studiate (amplasament, ansamblu) cu precizarea:

3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatie;

Circulațiile importante sunt reprezentate de Soseaua Mihai Bravu la est care face legatura intre Splaiul Unirii si Bulevardul Camil Resu (E81) si strada Racari la sud ce face legatura intre Soseaua

Mihai Bravu si Strada Ramnicu Valcea.

Atat Soseaua Mihai Bravu (bulevard categoria I, prospect corespunzator unei artere cu 3 fire de circulatie pe sens, banda de tramvai pe mijloc si trotuare laterale) cat si strada Racari (strada categoria III, prospect corespunzator unei artere cu 1 fir de circulatie pe sens, banda de parcare laterala si trotuare) sunt strazi in stare buna.

Strada pe care se va face investitia este Aleea Marius Emanoil Buteica, strada de categoria IV cu un prospect corespunzator unei artere cu 1 fir de circulatie pe sens si trotuare laterale si se afla intr-o stare buna. La Nord de imobil se mai afla o strada/alee cu regim privat ce face legatura cu platforma comerciala de la est.

3.2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati;

Suprafata terenului care a generat prezenta documentatie este de **749mp** conform carte funciara nr. 228256. Accesul in teren se va face prin Aleea Marius Emanoil Buteica.

Vecinătățile imobilului ce a generat prezenta documentatie, sunt:

Nord aleea de circulatie privata, numar cadastral 228255;

Vest teren proprietate privata ocupata cu o hala, numar cadastral 222942;

Sud teren proprietate privata ocupata cu o locuinta, numar cadastral 206070;

Est strada Aleea Marius Emanoil Buteica.

3.3. Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere;

Suprafata terenului care a generat prezenta documentatie este de **749mp** conform carte funciara nr. 228256. Suprafetele de teren aferente circulatiei si spatiului verde nu se modifica.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic;

Obiectivul studiat este situat la confluenta a doua zone functionale (zona mixta marcata prin existenta constructiilor de comert si zona de locuire si marcate prin blocuri cu regim de inaltime P+6, P+8 etaje. Arhitectura constructiilor vecine este una moderna, exista pe de-o parte la est blocuri comuniste ce beneficiaza de o vegetatie perimetrata ampla cu copaci de 10-14m inaltime si parcuri in spate iar la nord blocuri realizate dupa 2011 cu vegetatie mai putina si locuri de parcare in subteran.

3.5. Destinatia cladirilor;

Obiectivul studiat este situat la confluenta a doua zone functionale si 3 regimuri de construire:

- La vest zona mixta marcata prin existenta constructiilor de comert si depozitare
- La nord si est zona de locuinte colective marcate prin blocuri cu regim de inaltime P+6, P+8 etaje
- La sud constructii joase P, P+1+Pod cu functiune de locuire individuala sau comerciala de tip birou.

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate;

Terenul studiat in suprafata de 749 mp se afla in proprietatea S.C. Conest Engineering S.R.L.. Atat la sud cat si la nord si vest terenurile sunt in proprietate privata, acestea beneficiind de terenuri de la 500mp la cateva mii de mp. Aleea de la nord ce face acces catre platforma comerciala Kaufland este de asemenea privat. La est atat strada cat si spatiile verzi aferente blocurilor sunt in proprietatea statului.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare;

Pana la adancimea de aproximativ 4,5m au fost intalnite umpluturi neomogene de pamant, cu resturi de materiale de constructii. Studiul geotehnic a fost realizat cu doua foraje pana la adancimea de 15m.

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul cercetat este situat pe lunca Raului



Dambovita mal stang – la circa 1300m de cursul regularizat al raului si apartine unitatii geomorfologice majore „Campia Romana” – unitatea „Campia Bucurestiului”, sub-unitatea „campul Colentinei” caracterizata prin suprafete in general plane, fara denivelari importante.

Din punct de vedere geologic formatiunile de suprafata in zona amplasamentului investigat sunt de varsta cuaternara alcatuite din depozite aluvionare (pietrisuri si nisipiuri), respectiv proluvial-eluviale si deluvial-colviale reprezentate prin argile, argile prafoase-nisipoase, nisipuri argiloase si prafuri argiloase-nisipoase ale luncii si teraselor Raului Dambovita, iar local pot fi prezente unele depozite loessoide.

Din punct de vedere seismic terenul se afla in zona macroseismica 8(grade MSK), cu o perioada de revenire de 50 ani. Acceleratia terenului $a_g = 0,30$, perioada de colt $T_c = 1,6$ si zona seismică de calcul „C”.

Din punct de vedere climatic zona din care face parte si perimetrul studiat se incadreaza in sectorul cu clima continentală.

Adancimea maxima de inghet este de 0,90m.

Nivelul hidrostatic al apei a fost interceptat la cota -6,00m si stabilizat la adancimea de -5,80.

Cercetarea terenului de fundare:

- Primii 4,5m – strat antropic – umplutura heterogena, cu indesare medie, alcatuit din pamant argilos-prafos, cafeniu, vartos, cu resturi de materiale de constructii (fragmente de caramida, beton, piatra).
- Intre 4,5m si 6,80m strat semi-coeziv de argila nisipoasa, galben-cenusie cu rar pietris mic.
- Intre 6,80m si 8,00m strat de nisip mare, galben-cafeniu cu pietris mic.
- Intre 8,00m si 10,00m strat de nisip mijlociu-mare, galben, cu rar pietris mic.
- Intre 10,00m si 12,00m strat de nisip mediu, galben-cenusiu cu rar pietris mic.
- Intre 12,00m si 14,00m strat de nisip mare-mijlociu, cenusiu-galben cu pietris mic.
- Intre 14,00m si 15,00m strat de nisip fin-mijlociu, galben-cenusiu.

Recomandarea pentru fundare: pentru fundare directa se recomanda realizarea acesteia sub cota 4,70m de la CTA, eliminarea stratului de umplutura heterogena de circa 4,5m. Se vor folosi epuizante pentru fundarea la o cota inferioara acesteia. Se va face o perna din balast cu o grosime de 30-50cm

Presiunea conventionala a terenului $p_{conv} = 270kPa$.

3.8. Accidente de teren (beciuri, hrube si umpluturi) cu precizarea pozitiei acestora;

Nu este cazul. Nu au fost descoperite constructii subterane pe teren.

3.9. Adancimea apei subterane;

Nivelul hidrostatic al apei a fost interceptat la cota -6,00m si stabilizat la adancimea de -5,80.

3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei (zona, grad, K_s , T_c);

Conform Codului de proiectare seismică – prevederi de proiectare pentru clădiri, Indicativ P100/1-2013, hazardul seismic pentru proiectare este caracterizat de valoarea de vârf a accelerației orizontale a_g determinată pentru intervalul mediu de recurență $IMR = 225$ ani (20% probabilitate de depășire în 50 ani), corespunzător stării limită ultime, valoare numită “accelerație pentru proiectare” iar condițiile locale de teren sunt date prin valoarea perioadei de control (colț) T_c a spectrului de răspuns și reprezintă granița dintre zona (palierul) de valori maxime în spectrul de accelerații absolute și zona (palierul) de valori maxime în spectrul de viteze relative. Din zona teritoriului României în termeni de perioada de control (colț) a spectrului de răspuns, $T_c = 1,6s$, iar după zonarea în termeni de valori de vârf ale accelerației terenului de proiectare $a_g = 0,30g$.

3.11. Analiza fondului construit existent (inaltime, structura, stare);

Analiza vecinatatilor din zona:

Obiectivul studiat este situat la confluenta a doua zone functionale si 3 regimuri de construire:

- La vest zona mixta marcata prin existenta constructiilor de comert si depozitare
- La nord si est zona de locuinte colective marcate prin blocuri cu regim de inaltime P+6, P+8 etaje
- La sud constructii joase P, P+1+Pod cu functiune de locuire individuala sau comerciala de tip birou.

Zona mixta de la vest marcata prin constructii de comert si depozitare este alcatuita fie din constructii vechi apartinand unor functiuni industriale cu inaltime de P, P+2 etaje si avand structuri din prefabricate din beton armat fie constructii noi regim de inaltime parter, parter si 1 etaj cu structura din metal si panouri de inchidere tip sendvis, acestea din urma fiind edificate dupa anul 2005.

Zona de locuinte colective de la nord si est marcata prin constructii cu regim de inaltime P+6 etaje, realizate dupa 2011 sau blocuri comuniste cu regim de inaltime P+8 etaje realizate in perioada 1975-1980;

- Constructia de la nord (bloc locuinte P+6E) este amplasata la o distanta de min. 14,30m de terenul studiat.
- Constructia de la est (bloc locuinte P+8E) este amplasata la o distanta de min. 12,70m de terenul studiat.

Aceste constructii sunt realizate cu o structura de rezistenta de tip cadre din beton armat alcatuite din stalpi si grinzi peretii de inchidere exteriori fiind alcatuiti din zidarie in grosime de 30cm. Peretii de compartimentare interiori sunt din zidarie sau gips carton avand grosimi de 10-15cm. Plansele sunt alcatuite din grinzi si placa din beton armat. Aceste tipuri de plansee sunt considerate cu rigiditate semnificativa in planul lor. Acoperisul este de tip terasa necirculabila si este prevazut cu straturi succesive de izolatie.

Nu se cunosc date despre alcatuirea fundatiilor dar cel mai probabil dupa tipul alcatuirii structurale, fundatia cladirilor este de tip radier general cu ingrosari de tipul grinzilor continue in dreptul sirurilor de stalpi si pereti.

Starea cladirilor este buna.

Aceste locuinte, ce raman ca punct de reper important in evolutia modului de locuire din Romania, ilustreaza maniera in care arhitectii romani au inteles sa sintetizeze experienta si inclinatia artistica personala cu necesitatea acuta de innoire si racordare, prin recuperarea unui evident decalaj, la civilizatia secolului XX.

Analiza vecinatatilor imediate:

Obiectivul studiat se invecineaza cu:

- La nord, aleea de circulatie privata, numar cadastral 228255, caracterizat printr-o strada de 7m latime ce urca pe langa terenul analizat pana la o cota aproximativa de 1.70 – 2.00m fata de strada Aleea Marius Emanoil Buteica; aceasta urcare a generat un zid de sprijin catre terenul studiat prin prezenta documentatie, nu exista trotuar pe aceasta limita.
- La vest teren proprietate privata ocupata cu o hala, numar cadastral 222942 amplasata pe limita de proprietate catre terenul studiat. Hala are un regim de inaltime P inalt, se afla intr-o stare medie spre buna, realizata din stalpi si grinzi metalici si inchideri din tabla, fara ferestre pe limita de proprietate.
- La sud teren proprietate privata ocupata cu o locuinta, numar cadastral 206070; Constructia este de tip locuinta unifamiliala cu regim de inaltime P+1E+Pod si este amplasata la o distanta de min. 1,70m de terenul studiat. Aceasta se afla intr-o stare buna si este realizata dintr-o structura din beton armat si acoperis de tip sarpanta.

3.12. Echiparea existenta;

Obiectivul studiat prin prezentul P.U.D. are posibilitatea de a fi racordat la toate retelele de utilitati din zona (alimentare cu apă, canalizare, electricitate, gaze, telefonie).

Pe teren exista un bransament de apa ce va fi mutat.

4.

REGLEMENTARI

Propuneri de ocupare si utilizare a terenurilor, conditii de realizare a constructiilor, privind:

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema program;

Se doreste construirea unui imobil de locuinte cu regim de inaltime 2S+P+3E+4R+5R.

Subsolurile vor avea functiunea de parcaj auto si vor cuprinde si spatii tehnice.

Accesul auto cat si pietonal se va face din strada Aleea Marius Emanoil Buteica. Imobilul va gazdui garsoniere, apartamente de doua, trei si patru camere, fiecare apartament cu parcaj propriu. Vor exista un numar de 28 de unitati sub 100mp.

4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor;

Actuala documentație P.U.D. - preia fara sa modifice regulamentul local de urbanism aferent PUZ Sector 3. Se pastreaza POT max 70% si CUT max 3,5.

Parcela cu nr. cadastral 228256 cu suprafata de 749mp

- Suprafata teren: 749mp
- Regim de inaltime propus: 2S+P+3E+4R+5R.
- Inaltimea maxima propusa: 19,90m
 - Inaltime de nivel suprateran: 3metri
 - Inaltime volum P+3: 13,90 metri
 - Inaltime volum P+4: 16,90 metri
 - Inaltime volum P+5: 19,90 metri
- Functiuni propuse: apartamente cu 1, 2, 3 sau 4 camere.

Amplasarea constructiei fata de vecinatati respecta prevederile RLU Sector 3, iar acolo unde acestea nu au putut fi asigurate exista acordul vecinului.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

- In aceasta situatie se considera strada si drumul de acces de la nord.
- Conform articol 9.4.3 din R.L.U. Sector 3 – „...in raport cu caracterul strazilor existente cladirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu conditia sa nu lase aparente calcane ale cladirilor invecinate propuse a fi mentinute datorita valorii lor arhitectural urbanistice sau de intrebuintare..”;
 - Prin urmare, constructia propusa pastreaza caracterul strazilor si se retrage de la aliniamente in aliniere cu cladirile invecinate de pe aceeasi parte a strazilor;

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei:

- Conform articol 9.5.1 din R.L.U. Sector 3 – „...retragerea cladirilor fata de limitele laterale ale parcelei este de minim 3,0m, dar nu mai putin de 1/3 din inaltimea cladirii masurata la cornisa...”;
 - Prin urmare, constructia propusa este retrasa cu 2,0m fata de limita laterala de la sud (catre locuinta individuala S+P+E+Pod – proprietar Marian Gabriel Paul, numar cadastral 206070), retragere permisa prin acordul notarial autentificat cu nr. 1997 in 04.09.2020 de catre Societatea profesionala notariala Iacob Ioana si Leonte Alexandru.
- Conform articol 9.5.4 din R.L.U. Sector 3 – „...cladirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci cand se alipesc de calcanul unei cladiri alaturate protejate sau in stare buna sau se cupleaza cu o cladire posibil de realizat pe parcela alaturata...”;

- Prin urmare, constructia propusa se amplaseaza pe limita de proprietate cu hala metalica de la vest (numar cadastral 222942) ce este amplasata pe calcan.

Amplasarea constructiei propuse fata de limitele de proprietate:

- **Nord:** 3m fata de limita de proprietate – aleea de circulatie privata (exceptie face subsolul care va fi la o distanta de 1m fata de limita de proprietate si terasele care se vor realiza la o distanta de 1,5m fata de limita de proprietate).
- **Vest:** alipit la calcan cu hala.
- **Sud:** 2m fata de limita de proprietate (exceptie face subsolul care va fi la o distanta de 60cm fata de limita de proprietate).
- **Est:** variabil fata de limita de proprietate (exceptie fac terasele care se vor realiza la o distanta de min. 1,5m fata de limita de proprietate).

Amplasarea constructiei propuse fata de cladirile vecine:

- **Nord:** 16,9m fata de imobilul de locuinte colective D+P+5E+6R; subsolul este amplasat la o distanta de 15,2m fata de acesta iar balcoanele la o distanta de 15,5m fata de balconale acestuia, amplasate fata in fata.
- **Vest:** alipit la calcan cu hala.
- **Sud:** 3,7m fata de limita de locuinta individuala S+P+E+Pod
- **Est:** min. 16,26m fata de imobilul de locuinte colective P+8E; balcoanele sunt amplasate la o distanta de min. 14,76m fata de acesta.

Conformarea constructiei propuse:

Constructia va avea accesul pietonal cat si carosabil din strada Aleea Marius Emanoil Buteica; Accesul auto in incinta se face printr-o alee carosabila in lantme de 5,50m ce va face legatura cu parcajul auto de la subsol. Accesul pietonal in incinta se va face printr-o alee in latime de 1,70m.

Volumetria are o conformare in trepte cu retrageri succesive ale etajelor 4 si 5, astfel incat inaltimea maxima admisibila in planul fatadei nu va depasi distante intre alinieri. Peste aceasta inaltime au fost adaugate suplimentar unul sau doua niveluri retrase in limitele unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade.

In vederea realizarii numarului de locuri de parcare necesare in subsoluri, forma celor doua niveluri subterane iese din gabaritul fatadelor cu 2,0 metri pe latura de nord si 1,5 metri pe latura de sud. Subsolul va iesi cu maxim 1,0m fata de cota terenului natural.

4.3. Capacitatea, suprafata desfasurata;

Se doreste construirea unui imobil de locuinte cu regim de inaltime 2S+P+3E+4R+5R. Subsolurile vor avea functiunea de parcaj auto.

Accesul auto cat si pietonal se vor face din strada Aleea Marius Emanoil Buteica. Imobilul va gazdui garsoniere, apartamente de doua, trei si patru camere, fiecare apartament cu parcaj propriu.

- Suprafata amprenta la sol (SC) pentru calcul P.O.T.: 524,3mp
- Suprafata construita desfasurata (SDC) pentru calcul C.U.T.: 2546,6mp
- Numar de etaje: 2*subsol, parter + 5 etaje
- Inaltime maxima: 19,90m
- P.O.T. propus: 70% (max. 70%)
- P.O.T. maxim: max. 70%
- C.U.T. propus: 3,4
- C.U.T. maxim: 3,5
- Procent spatii verzi pe teren natural: 20,4%.
- Procent spatii verzi pe terase: 5,0%.

4.4. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distante fata de constructii existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor etc.);

Actuala documentație P.U.D. - preia fara sa modifice regulamentul local de urbanism aferent PUZ Sector 3. Se pastreaza POT max 70% si CUT max 3,5.

Parcela cu nr. cadastral 228256 cu suprafata de 749mp

- Suprafata teren: 749mp
- Regim de inaltime propus: 2S+P+3E-4/5Eretras.
- Functiuni propuse: apartamente cu 1, 2, 3 sau 4 camere.
- Conformare: constructia va avea accesul pietonal cat si carosabil din strada Aleea Marius Emanoil Buteica; aceasta va fi realizata cu terase/balcoane perimetrare pe laturile de nord si partial est; ultimile doua niveluri vor fi retrase succesiv.

Amplasarea constructiei propuse fata de cladirile vecine:

- **Nord:** 16,9m fata de imobilul de locuinte colective D+P+5E+6R; subsolul este amplasat la o distanta de 15,2m fata de acesta iar balcoanele la o distanta de 15,5m fata de balconale acestuia, amplasate fata in fata.
- **Vest:** alipit la calcan cu hala.
- **Sud:** 3,7m fata de limita de locuinta individuala S+P+E+Pod
- **Est:** min. 16,26m fata de imobilul de locuinte colective P+8E; balcoanele sunt amplasate la o distanta de min. 14,76m fata de acesta.

Constructia va avea accesul pietonal cat si carosabil din strada Aleea Marius Emanoil Buteica; Accesul auto in incinta se face printr-o alee carosabila in latime de 5,50m ce va face legatura cu parcajul auto de la subsol. Accesul pietonal in incinta se va face printr-o alee in latime de 1,70m.

4.5. Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute;

Noua constructie se armonizeaza cu vecinatatile imediate;

Regimul de inaltime corespunde distantei intre alinieri. Fata de alinierea din strada Aleea Marius Emanoil Buteica, la un profil stradal de 11-13m numarul de niveluri este P+3 la care se adauga suplimentar doua niveluri retrase in interiorul unui arc de cerc cu raza de 4m si tangenta la 45° la acesta.

Nicio constructie existenta nu este afectata dpdv al gradului de insorire, respectandu-se min. 1,5 ore pe zi de lumina naturala pentru toate camere de locuit.

4.6. Principii de interventie asupra constructiilor existente;

Nu se intervine asupra constructiilor existente.

4.7. Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale, parcar;

- Conform articol 9.7.1 din R.L.U. Sector 3 – „...parcela este considerata construibila daca are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct...”;
 - o Prin urmare, constructia propusa asigura un acces carosabil din strada Aleea Marius Emanoil Buteica printr-o alee carosabila de min. 5,5m latime si un acces pietonal din strada Aleea Marius Emanoil Buteica printr-o alee pietonala de min. 1,7m latime.
- Conform articol 9.7.3 din R.L.U. Sector 3 – „...autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie necesita spatii de parcare, se emite numai daca se asigura realizarea acestora in conformitate cu normele specifice in vigoare aprobate conform legii, pentru care se solicita autorizatie de construire. Numarul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate in conditiile art. (1) se stabileste in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform Anexei la H.C.G.M.B. nr. 66/2006...”;

- Constructia propusa cuprinde un numar de 28 de unitati (apartamente de o camera, doua, trei sau 4 camere) a caror suprafata construita desfasurata este de maxim 100mp si deci ce necesita un numar minim de 28 locuri de parcare
- Prin urmare, constructia propusa este prevazuta cu 31 de locuri de parcare dispuse in cele doua subsoluri.

4.8. Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare a reliefului zonei;

Imaginea urbana si spatiul verde se va imbunatati. Se vor realiza spatii verzi la nivelul solului in procent de min. 20% ce vor fi amenajate si intretinute periodic.

4.9. Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta;

Nu este cazul.

4.10. Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii (dupa caz);

Nu este cazul.

4.11. Prevederea unor obiective publice in vecintatea amplasamentului (dupa caz);

Nu este cazul.

4.12. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi;

Imaginea urbana si spatiul verde se vor imbunatati.

- Conform articol 9.12.2 din R.L.U. Sector 3 – „...realizarea unei constructii noi pe terenuri cu suprafata mai mica de 1000mp va fi conditionata de amenajarea unui spatiu verde cu suprafata de cel putin 20% din suprafata totala a parcelei afectata proiectului, la nivelul solului, pentru care se va asigura o grosime a solului in asa fel incat sa permita dezvoltarea vegetatiei de talia arbustilor sau a pomilor mici si conditii de drenare a excesului de umiditate (in cazul in care este amenajat peste subsol)”;
 - Prin urmare, constructia propusa asigura un procent de 20% spatii verzi realizati pe sol natural, nu pe placi de subsol.

4.13. Profiluri transversale caracteristice;

Nu se modifica profilele transversale caracteristice. Regimul de inaltime corespunde distantei intre alinieri. Fata de alinierea din strada Aleea Marius Emanoil Buteica, la un profil stradal de 11-13m numarul de niveluri este P+3 la care se adauga suplimentar doua niveluri retrase in interiorul unui arc de cerc cu raza de 4m si tangenta la 45° la acesta.

4.14. Lucrari necesare de sistematizare verticala;

Incinta va fi astfel realizata incat cota terenului amenajat sa fie similara cu cota terenului actual. In vederea realizarii celor doua subsoluri o cantitate mare de teren va fi evacuata. Se va amenaja o rampa care sa faca legatura intre CTA si subsol.

4.15. Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenurilor);

Alinierea cladirii:

- In aceasta situatie se considera strada si drumul de acces de la nord.
- Conform articol 9.4.3 din R.L.U. Sector 3 – „...in raport cu caracterul strazilor existente cladirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu conditia sa nu lase aparente calcane ale cladirilor invecinate propuse a fi mentinute datorita valorii lor arhitectural urbanistice sau de intrebuintare..”;

- Prin urmare, constructia propusa pastreaza caracterul strazilor si se retrage de la aliniamente in aliniere cu cladirile invecinate de pe aceeasi parte a strazilor;
- Pe strada Aleea Marius Emanoil Buteica de la est alinierea este generata de locuinta de la sud si blocul D+P+5E+6R de la Nord.
- Pe strada Aleea Marius Emanoil Buteica si drumul de acces de la nord, alinierea este generata de blocul de locuinte P+8E.

Inaltimea cladirii:

- Conform articol 9.9.5 din R.L.U. Sector 3 – „...inaltimea maxima admisibila in planul fatadei nu va depasi distante dintre alinieri; pot fi adaugate suplimentar unul sau doua niveluri retrase sau integrate, in functie de volumetria caracteristica strazii”;
- Conform articol 10 aferent subzonei M2 din R.L.U. Sector 3 – la o latime a strazii (11,01 – 13,00m) intre alinieri, cu o inaltime maxima admisa de 13m sunt permise 4 niveluri de 3m fiecare (P+3) la care sunt admise 2 niveluri suplimentare retrase in interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0m si tangenta la 45° la acesta.
 - Volumetria are o conformare in trepte cu retrageri succesive ale etajelor 4 si 5, astfel incat inaltimea maxima admisibila in planul fatadei nu va depasi distante intre alinieri. Peste aceasta inaltime au fost adaugate suplimentar unul sau doua niveluri retrase in limitele unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade.
 - Prin urmare, in relatie cu cele doua fronturi de la nord si de la est, distanta fata de acestea este:
 - **Nord:** distanta cea mai mica intre cladirea propusa si blocul de locuinte D+P+5E+6R este de 16,9m cu o inaltime a cladirii de 16,5m de la CTN. Aceasta distanta intre cladiri se mareste catre adancime ajungand la 18,45m intre cladiri.
 - **se poate observa ca si in cel mai defavorabil punct inaltimea maxima in planul fatadei este mai mica decat distanta intre cladiri.**
 - **Est:** distanta cea mai mica intre cladirea propusa si blocul de locuinte P+8E este de 16,26m cu o inaltime a cladirii (volumul P+3) de 13,9m de la CTN.
 - **se poate observa ca si in cel mai defavorabil punct inaltimea maxima in planul fatadei este mai mica decat distanta intre cladiri.**

Procentul de ocupare a terenului:

- Conform articol 15 aferent subzonei M2 din R.L.U. Sector 3 – P.O.T. maxim = 70%. Si C.U.T. maxim = 3,5.
 - Prin urmare, constructia propusa are urmatorii coeficienti urbanistici (inferiori celor prevazuti de cadrul legal):
 - P.O.T. propus: 70%
 - C.U.T. propus: 3,4

4.17. Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri);

Alimentarea cu apă si canalizare

Noua constructie se va racorda la instalatiile de alimentare cu apa si canalizare ale orasului. Caminul de bransament existent acum pe teren va fi mutat.

Canalizarea se va rezolva prin evacuare in reseaua de canalizare exterioara a orasului. Se vor evacua urmatoarele categorii de ape uzate:

- Ape uzate menajere provenite din functionarea tuturor obiectelor sanitare;

- Ape pluviale de pe acoperis si alei;

Apele uzate menajere colectate de la obiectele sanitare sunt evacuate gravitational prin curgere libera la retea locala, prin intermediul unui camin de racord, amplasat la iesirea din cladire. Inainte de iesirea din cladire, se va monta o clapeta de retinere pe traseul orizontal.

Nu este nevoie de separator de grasimi. In noua constructie nu se prepara alimente.

Racordurile de la obiectele sanitare se prevad constructiv cu dimensiunile si pantele normale prevazute in STAS 1795-87. Camerele de baie sunt prevazute cu sifoane de pardoseala cu o intrare orizontala si o iesire orizontala racordate la coloanele verticale de ape uzate menajere, coloane la care se racordeaza si wc-urile, urmand ca lavoarele sa fie racordate la sifoanele de pardoseala.

Se prevad constructiv coloane verticale de scurgere din polipropilena PP, scurgere De 110 mm, coloane care sunt preluate de retea exteriora de canalizare ape uzate menajere.

Pentru ventilarea coloanelor de scurgere ale apelor uzate menajere, acestea se vor prelungi peste nivelul acoperisului in asa fel incat sa se respecte prevederile din Normativul I 9 – 1994.

Coloanele de canalizare menajera vor fi prevazute cu piese de curatire la fiecare nivel, deasupra ultimei ramificatii. Inaltimea de montaj a piesei de curatire va fi de 0,40 – 0,80 fata de pardoseala, urmand ca in dreptul acesteia sa se prevada usite in ghebele de mascare ale coloanelor verticale de canalizare.

Apele meteorice de pe acoperisul cladirii sunt colectate prin intermediul jgheaburilor si a burlanelor si evacuate la retea orasului.

Apele pluviale de pe alei vor fi preluate prin intermediul unor guri de scurgere si evacuate la retea de canalizare a orasului.

Alimentare cu gaze naturale

Noua constructie se va racorda la instalatia de gaze a orasului.

Alimentarea cu energie electrică

Noua constructie se va racorda la instalatia de energie electrica a orasului.

Alimentare cu energia termică

Noua constructie nu se va racoda la retea termica a orasului.

Alimentarea cu telefonie

Noua constructie se va racorda la instalatia de telefonie a orasului.

4.18. Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus);

Bilant existent:
Suprafata teren:

Suprafata
749mp: 100%

Bilant propus:

Suprafata

Bilant Teritorial - propus			
Numar	Denumire	Suprafata (mp)	Procente (%)
01	Suprafata construita la nivelul terenului	501,4	67,0%
02	Spatiu Verde pe sol natural	153	20,4%
03	Circulatie Carosabila	35,3	4,7%
04	Circulatie Pietonala	59,3	7,9%
ST	Suprafata Totala Teren	749	100%

5.

CONCLUZII

Se dorește construirea unui imobil de locuințe cu regim de înălțime 2S+P+3E+4R+5R. Subsolurile vor avea funcțiunea de parcaj auto, spații tehnice și adăpost ALA.

Accesul auto cât și pietonal se va face din strada Aleea Marius Emanoil Buteica. Imobilul va găzdui garsoniere, apartamente de două, trei și patru camere, fiecare apartament cu parcaj propriu.

Caracteristicile construcției:

- Categoria de importanță: **C – construcție de importanță normală**, conform HGR 766/1997
- Clasa de importanță: **III – importanță normală**, conform P100/1-2013
- Suprafața amprenta la sol (SC) pentru calcul P.O.T.: 524,3mp
- Suprafața construită desfășurată (SDC) pentru calcul C.U.T.: 2546,6mp
- Număr de etaje: 2*subsol, parter + 5 etaje
- Înălțime maximă: 19,90m
- P.O.T. propus: 70% (max. 70%)
- P.O.T. maxim: 70%
- C.U.T. propus: 3,4
- C.U.T. maxim: 3,5
- Procent spații verzi pe teren natural: 20,4%.
- Procent spații verzi pe terase: 5,0%.

Impactul vizual și confortul estetic se va armoniza cu vecinătățile.

Propunerea va urmări realizarea unei compoziții arhitecturale și volumetrice armonioase.

Intocmit:
Urb. Andrei Oproiu
24.06.2022



**MEMORIU GENERAL URBANISM
Faza P.U.D.**

1.

INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere ale documentatiei:

Denumirea lucrării: Plan Urbanistic de Detaliu "Intocmire documentatie PUD pentru Construire locuinta colectiva 2S+P+3E-4/5Eretras"

Beneficiar: S.C. Conest Engineering S.R.L. prin S.C. ROMKAZAC PETROL S.R.L.

Amplasament (adresa): Aleea Marius Emanoil Buteica, numar 17-21 (provizoriu 17-19), lot 2, sector 3, Bucuresti

Proiectant general: Square Studio Architecture S.R.L.

Numar proiect: P_18_50

Faza de proiectare: P.U.D.

1.2. Obiectivul lucrării:

Amplasamentul se afla in partea de est a orasului Bucuresti, in vecinatatea inelului principal de circulatie marcat prin sos. Mihai Bravu, pe str. Marius Emanoil Buteica, in vecintatea complexului comercial Kaufland.

Parcela pe care urmeaza sa se realizeze investitia este in suprafata de 749mp conform carte funciara nr. 228256. Aceasta are o forma neregulata, are acces din strada Marius Emanoil Buteica si acces din alea ce deserveste complexul comercial. Terenul este liber de constructii.

Din punct de vedere al incadrării In PUZ sector 3 terenul este amplasat in zona M2.

2.

INCADRAREA IN ZONA

2.1 Incadrarea in oras:

Obiectivul analizat și reglementat de PUD se afla in partea de est a orasului Bucuresti, in vecinatatea inelului principal de circulatie marcat prin sos. Mihai Bravu, pe str. Aleea Marius Emanoil Buteica, in vecintatea complexului comercial Kaufland.

2.2 Incadrarea in zona:

Obiectivul studiat se afla in vecinatatea complexului comercial Kaufland, soseaua Mihai Bravu.

2.3 Incadrarea in documentatii de urbanism deja elaborate

Conform P.U.Z. Sector 3, terenul studiat este incadrat in M2 – subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+14 niveluri cu accente inalte.

3

ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

Prezentarea zonei studiate (amplasament, ansamblu) cu precizarea:

3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatie;

Circulațiile importante sunt reprezentate de Soseaua Mihai Bravu la est care face legatura intre Splaiul Unirii si Bulevardul Camil Resu (E81) si strada Racari la sud ce face legatura intre Soseaua



Mihai Bravu si Strada Ramnicu Valcea.

Atat Soseaua Mihai Bravu (bulevard categoria I, prospect corespunzator unei artere cu 3 fire de circulatie pe sens, banda de tramvai pe mijloc si trotuare laterale) cat si strada Racari (strada categoria III, prospect corespunzator unei artere cu 1 fir de circulatie pe sens, banda de parcare laterala si trotuare) sunt strazi in stare buna.

Strada pe care se va face investitia este Aleea Marius Emanoil Buteica, strada de categoria IV cu un prospect corespunzator unei artere cu 1 fir de circulatie pe sens si trotuare laterale si se afla intr-o stare buna. La Nord de imobil se mai afla o strada/alee cu regim privat ce face legatura cu platforma comerciala de la est.

3.2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati;

Suprafata terenului care a generat prezenta documentatie este de **749mp** conform carte funciara nr. 228256. Accesul in teren se va face prin Aleea Marius Emanoil Buteica.

Vecinătățile imobilului ce a generat prezenta documentatie, sunt:

- Nord** aleea de circulatie privata, numar cadastral 228255;
Vest teren proprietate privata ocupata cu o hala, numar cadastral 222942;
Sud teren proprietate privata ocupata cu o locuinta, numar cadastral 206070;
Est strada Aleea Marius Emanoil Buteica.

3.3. Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere;

Suprafata terenului care a generat prezenta documentatie este de **749mp** conform carte funciara nr. 228256. Suprafetele de teren aferente circulatiei si spatiului verde nu se modifica.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic;

Obiectivul studiat este situat la confluenta a doua zone functionale (zona mixta marcata prin existenta constructiilor de comert si zona de locuire si marcate prin blocuri cu regim de inaltime P+6, P+8 etaje. Arhitectura constuctiilor vecine este una moderna, exista pe de-o parte la est blocuri comuniste ce beneficiaza de o vegetatie perimetrata ampla cu copaci de 10-14m inaltime si parcuri in spate iar la nord blocuri realizate dupa 2011 cu vegetatie mai putina si locuri de parcare in subteran.

3.5. Destinatia cladirilor;

Obiectivul studiat este situat la confluenta a doua zone functionale si 3 regimuri de construire:

- La vest zona mixta marcata prin existenta constructiilor de comert si depozitare
- La nord si est zona de locuinte colective marcate prin blocuri cu regim de inaltime P+6, P+8 etaje
- La sud constructii joase P, P+1+Pod cu functiune de locuire individuala sau comerciala de tip birou.

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate;

Terenul studiat in suprafata de 749 mp se afla in proprietatea S.C. Conest Engineering S.R.L.. Atat la sud cat si la nord si vest terenurile sunt in proprietate privata, acestea beneficiind de terenuri de la 500mp la cateva mii de mp. Aleea de la nord ce face acces catre platforma comerciala Kaufland este de asemenea privat. La est atat strada cat si spatiile verzi aferente blocurilor sunt in proprietatea statului.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare;

Pana la adancimea de aproximativ 4,5m au fost intalnite umpluturi neomogene de pamant, cu resturi de materiale de constructii. Studiul geotehnic a fost realizat cu doua foraje pana la adancimea de 15m.

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul cercetat este situat pe lunca Raului



Dambovita mal stang – la circa 1300m de cursul regularizat al raului si apartine unitatii geomorfologice majore „Campia Romana” – unitatea „Campia Bucurestiului”, sub-unitatea „campul Colentinei” caracterizata prin suprafete in general plane, fara denivelari importante.

Din punct de vedere geologic formatiunile de suprafata in zona amplasamentului investigat sunt de varsta cuaternara alcatuite din depozite aluvionare (pietrisuri si nisipiuri), respectiv proluvial-eluviale si deluvial-colviale reprezentate prin argile, argile prafoase-nisipoase, nisipuri argiloase si prafuri argiloase-nisipoase ale luncii si teraselor Raului Dambovita, iar local pot fi prezente unele depozite loessoide.

Din punct de vedere seismic terenul se afla in zona macroseismica 8(grade MSK), cu o perioada de revenire de 50 ani. Acceleratia terenului $a_g = 0,30$, perioada de colt $T_c = 1,6$ si zona seismica de calcul „C”.

Din punct de vedere climatic zona din care face parte si perimetrul studiat se incadreaza in sectorul cu clima continentală.

Adancimea maxima de inghet este de 0,90m.

Nivelul hidrostatic al apei a fost interceptat la cota -6,00m si stabilizat la adancimea de -5,80.

Cercetarea terenului de fundare:

- Primii 4,5m – strat antropic – umplutura heterogena, cu indesare medie, alcatuit din pamant argilos-prafos, cafeniu, vartos, cu resturi de materiale de constructii (fragmente de caramida, beton, piatra).
- Intre 4,5m si 6,80m strat semi-coeziv de argila nisipoasa, galben-cenusie cu rar pietris mic.
- Intre 6,80m si 8,00m strat de nisip mare, galben-cafeniu cu pietris mic.
- Intre 8,00m si 10,00m strat de nisip mijlociu-mare, galben, cu rar pietris mic.
- Intre 10,00m si 12,00m strat de nisip mediu, galben-cenusiu cu rar pietris mic.
- Intre 12,00m si 14,00m strat de nisip mare-mijlociu, cenusiu-galben cu pietris mic.
- Intre 14,00m si 15,00m strat de nisip fin-mijlociu, galben-cenusiu.

Recomandarea pentru fundare: pentru fundare directa se recomanda realizarea acesteia sub cota 4,70m de la CTA, eliminarea stratului de umplutura heterogena de circa 4,5m. Se vor folosi epuizante pentru fundarea la o cota inferioara acesteia. Se va face o perna din balast cu o grosime de 30-50cm

Presiunea conventionala a terenului $p_{conv} = 270kPa$.

3.8. Accidente de teren (beciuri, hrube si umpluturi) cu precizarea pozitiei acestora;

Nu este cazul. Nu au fost descoperite constructii subterane pe teren.

3.9. Adancimea apei subterane;

Nivelul hidrostatic al apei a fost interceptat la cota -6,00m si stabilizat la adancimea de -5,80.

3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei (zona, grad, K_s , T_c);

Conform Codului de proiectare seismica – prevederi de proiectare pentru clădiri, Indicativ P100/1-2013, hazardul seismic pentru proiectare este caracterizat de valoarea de vârf a accelerației orizontale a_g determinată pentru intervalul mediu de recurență $IMR = 225$ ani (20% probabilitate de depășire în 50 ani), corespunzător stării limită ultime, valoare numită “accelerație pentru proiectare” iar condițiile locale de teren sunt date prin valoarea perioadei de control (colț) T_c a spectrului de răspuns și reprezintă granița dintre zona (palierul) de valori maxime în spectrul de accelerații absolute și zona (palierul) de valori maxime în spectrul de viteze relative. Din zonarea teritoriului României în termeni de perioada de control (colț) a spectrului de răspuns, $T_c = 1,6s$, iar după zonarea în termeni de valori de vârf ale accelerației terenului de proiectare $a_g = 0,30g$.

3.1.1. Analiza fondului construit existent (inaltime, structura, stare);

Analiza vecinatatilor din zona:

Obiectivul studiat este situat la confluenta a doua zone functionale si 3 regimuri de construire:

- La vest zona mixta marcata prin existenta constructiilor de comert si depozitare
- La nord si est zona de locuinte colective marcate prin blocuri cu regim de inaltime P+6, P+8 etaje
- La sud constructii joase P, P+1+Pod cu functiune de locuire individuala sau comerciala de tip birou.

Zona mixta de la vest marcata prin constructii de comert si depozitare este alcatuita fie din constructii vechi apartinand unor functiuni industriale cu inaltime de P, P+2 etaje si avand structuri din prefabricate din beton armat fie constructii noi regim de inaltime parter, parter si 1 etaj cu structura din metal si panouri de inchidere tip sendvis, acestea din urma fiind edificate dupa anul 2005.

Zona de locuinte colective de la nord si est marcata prin constructii cu regim de inaltime P+6 etaje, realizate dupa 2011 sau blocuri comuniste cu regim de inaltime P+8 etaje realizate in perioada 1975-1980;

- Constructia de la nord (bloc locuinte P+6E) este amplasata la o distanta de min. 14,30m de terenul studiat.
- Constructia de la est (bloc locuinte P+8E) este amplasata la o distanta de min. 12,70m de terenul studiat.

Aceste constructii sunt realizate cu o structura de rezistenta de tip cadre din beton armat alcatuite din stalpi si grinzi peretii de inchidere exteriori fiind alcatuiti din zidarie in grosime de 30cm. Peretii de compartimentare interiori sunt din zidarie sau gips carton avand grosimi de 10-15cm. Planseele sunt alcatuite din grinzi si placa din beton armat. Aceste tipuri de plansee sunt considerate cu rigiditate semnificativa in planul lor. Acoperisul este de tip terasa necirculabila si este prevazut cu straturi succesive de izolatie.

Nu se cunosc date despre alcatuirea fundatiilor dar cel mai probabil dupa tipul alcatuirii structurale, fundatia cladirilor este de tip radier general cu ingrosari de tipul grinzilor continue in dreptul sirurilor de stalpi si pereti.

Starea cladirilor este buna.

Aceste locuinte, ce raman ca punct de reper important in evolutia modului de locuire din Romania, ilustreaza maniera in care arhitectii romani au inteles sa sintetizeze experienta si inclinatia artistica personala cu necesitatea acuta de innoire si racordare, prin recuperarea unui evident decalaj, la civilizatia secolului XX.

Analiza vecinatatilor imediate:

Obiectivul studiat se invecineaza cu:

- La nord, aleea de circulatie privata, numar cadastral 228255, caracterizat printr-o strada de 7m latime ce urca pe langa terenul analizat pana la o cota aproximativa de 1.70 – 2.00m fata de strada Aleea Marius Emanoil Buteica; aceasta urcare a generat un zid de sprijin catre terenul studiat prin prezenta documentatie, nu exista trotuar pe aceasta limita.
- La vest teren proprietate privata ocupata cu o hala, numar cadastral 222942 amplasata pe limita de proprietate catre terenul studiat. Hala are un regim de inaltime P inalt, se afla intr-o stare medie spre buna, realizata din stalpi si grinzi metalici si inchideri din tabla, fara ferestre pe limita de proprietate.
- La sud teren proprietate privata ocupata cu o locuinta, numar cadastral 206070; Constructia este de tip locuinta unifamiliala cu regim de inaltime P+1E+Pod si este amplasata la o distanta de min. 1,70m de terenul studiat. Aceasta se afla intr-o stare buna si este realizata dintr-o structura din beton armat si acoperis de tip sarpanata.

3.12. Echiparea existenta;

Obiectivul studiat prin prezentul P.U.D. are posibilitatea de a fi racordat la toate retelele de utilitati din zona (alimentare cu apă, canalizare, electricitate, gaze, telefonie).

Pe teren exista un bransament de apa ce va fi mutat.

4.

REGLEMENTARI

Propuneri de ocupare si utilizare a terenurilor, conditii de realizare a constructiilor, privind:

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema program;

Se doreste construirea unui imobil de locuinte cu regim de inaltime 2S+P+3E+4R+5R. Subsolarile vor avea functiunea de parcaj auto si vor cuprinde si spatii tehnice.

Accesul auto cat si pietonal se va face din strada Aleea Marius Emanoil Buteica. Imobilul va gazdui garsoniere, apartamente de doua, trei si patru camere, fiecare apartament cu parcaj propriu. Vor exista un numar de 28 de unitati sub 100mp.

4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor;

Actuala documentație P.U.D. - preia fara sa modifice regulamentul local de urbanism aferent PUZ Sector 3. Se pastreaza POT max 70% si CUT max 3,5.

Parcela cu nr. cadastral 228256 cu suprafata de 749mp

- Suprafata teren: 749mp
- Regim de inaltime propus: 2S+P+3E+4R+5R.
- Inaltimea maxima propusa: 19,90m
 - Inaltime de nivel suprateran: 3metri
 - Inaltime volum P+3: 13,90 metri
 - Inaltime volum P+4: 16,90 metri
 - Inaltime volum P+5: 19,90 metri
- Functiuni propuse: apartamente cu 1, 2, 3 sau 4 camere.

Amplasarea constructiei fata de vecinatati respecta prevederile RLU Sector 3, iar acolo unde acestea nu au putut fi asigurate exista acordul vecinului.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

- In aceasta situatie se considera strada si drumul de acces de la nord.
- Conform articol 9.4.3 din R.L.U. Sector 3 – „...in raport cu caracterul strazilor existente cladirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu conditia sa nu lase aparente calcane ale cladirilor invecinate propuse a fi mentinute datorita valorii lor arhitectural urbanistice sau de intrebuintare..”;
 - Prin urmare, constructia propusa pastreaza caracterul strazilor si se retrage de la aliniamente in aliniere cu cladirile invecinate de pe aceeasi parte a strazilor;

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei:

- Conform articol 9.5.1 din R.L.U. Sector 3 – „...retragerea cladirilor fata de limitele laterale ale parcelei este de minim 3,0m, dar nu mai putin de 1/3 din inaltimea cladirii masurata la cornisa...”;
 - Prin urmare, constructia propusa este retrasa cu 2,0m fata de limita laterala de la sud (catre locuinta individuala S+P+E+Pod – proprietar Marian Gabriel Paul, numar cadastral 206070), retragere permisa prin acordul notarial autentificat cu nr. 1997 in 04.09.2020 de catre Societatea profesionala notariala Iacob Ioana si Leonte Alexandru.
- Conform articol 9.5.4 din R.L.U. Sector 3 – „...cladirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci cand se alipesc de calcanul unei cladiri alaturate protejate sau in stare buna sau se cupleaza cu o cladire posibil de realizat pe parcela alaturata...”;

- Prin urmare, constructia propusa se amplaseaza pe limita de proprietate cu hala metalica de la vest (numar cadastral 222942) ce este amplasata pe calcan.

Amplasarea constructiei propuse fata de limitele de proprietate:

- **Nord:** 3m fata de limita de proprietate – aleea de circulatie privata (exceptie face subsolul care va fi la o distanta de 1m fata de limita de proprietate si terasele care se vor realiza la o distanta de 1,5m fata de limita de proprietate).
- **Vest:** alipit la calcan cu hala.
- **Sud:** 2m fata de limita de proprietate (exceptie face subsolul care va fi la o distanta de 60cm fata de limita de proprietate).
- **Est:** variabil fata de limita de proprietate (exceptie fac terasele care se vor realiza la o distanta de min. 1,5m fata de limita de proprietate).

Amplasarea constructiei propuse fata de cladirile vecine:

- **Nord:** 16,9m fata de imobilul de locuinte colective D+P+5E+6R; subsolul este amplasat la o distanta de 15,2m fata de acesta iar balcoanele la o distanta de 15,5m fata de balconale acestuia, amplasate fata in fata.
- **Vest:** alipit la calcan cu hala.
- **Sud:** 3,7m fata de limita de locuinta individuala S+P+E+Pod
- **Est:** min. 16,26m fata de imobilul de locuinte colective P+8E; balcoanele sunt amplasate la o distanta de min. 14,76m fata de acesta.

Conformarea constructiei propuse:

Constructia va avea accesul pietonal cat si carosabil din strada Aleea Marius Emanoil Buteica; Accesul auto in incinta se face printr-o alee carosabila in lantme de 5,50m ce va face legatura cu parcajul auto de la subsol. Accesul pietonal in incinta se va face printr-o alee in latime de 1,70m.

Volumetria are o conformare in trepte cu retrageri succesive ale etajelor 4 si 5, astfel incat inaltimea maxima admisibila in planul fatadei nu va depasi distante intre alinieri. Peste aceasta inaltime au fost adaugate suplimentar unul sau doua niveluri retrase in limitele unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade.

In vederea realizarii numarului de locuri de parcare necesare in subsoluri, forma celor doua niveluri subterane iese din gabaritul fatadelor cu 2,0 metri pe latura de nord si 1,5 metri pe latura de sud. Subsolul va iesi cu maxim 1,0m fata de cota terenului natural.

4.3. Capacitatea, suprafata desfasurata;

Se doreste construirea unui imobil de locuinte cu regim de inaltime 2S+P+3E+4R+5R. Subsolurile vor avea functiunea de parcaj auto.

Accesul auto cat si pietonal se vor face din strada Aleea Marius Emanoil Buteica. Imobilul va gazdui garsoniere, apartamente de doua, trei si patru camere, fiecare apartament cu parcaj propriu.

- Suprafata amprenta la sol (SC) pentru calcul P.O.T.: 524,3mp
- Suprafata construita desfasurata (SDC) pentru calcul C.U.T.: 2546,6mp
- Numar de etaje: 2*subsol, parter + 5 etaje
- Inaltime maxima: 19,90m
- P.O.T. propus: 70% (max. 70%)
- P.O.T. maxim: max. 70%
- C.U.T. propus: 3,4
- C.U.T. maxim: 3,5
- Procent spatii verzi pe teren natural: 20,4%.
- Procent spatii verzi pe terase: 5,0%.

4.4. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distante fata de constructii existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor etc.);

Actuala documentație P.U.D. - preia fara sa modifice regulamentul local de urbanism aferent PUZ Sector 3. Se pastreaza POT max 70% si CUT max 3,5.

Parcela cu nr. cadastral 228256 cu suprafata de 749mp

- Suprafata teren: 749mp
- Regim de inaltime propus: 2S+P+3E-4/5Eretras.
- Functiuni propuse: apartamente cu 1, 2, 3 sau 4 camere.
- Conformare: constructia va avea accesul pietonal cat si carosabil din strada Aleea Marius Emanoil Buteica; aceasta va fi realizata cu terase/balcoane perimetrare pe laturile de nord si partial est; ultimile doua niveluri vor fi retrase succesiv.

Amplasarea constructiei propuse fata de cladirile vecine:

- **Nord:** 16,9m fata de imobilul de locuinte colective D+P+5E+6R; subsolul este amplasat la o distanta de 15,2m fata de acesta iar balcoanele la o distanta de 15,5m fata de balconale acestuia, amplasate fata in fata.
- **Vest:** alipit la calcan cu hala.
- **Sud:** 3,7m fata de limita de locuinta individuala S+P+E+Pod
- **Est:** min. 16,26m fata de imobilul de locuinte colective P+8E; balcoanele sunt amplasate la o distanta de min. 14,76m fata de acesta.

Constructia va avea accesul pietonal cat si carosabil din strada Aleea Marius Emanoil Buteica; Accesul auto in incinta se face printr-o alee carosabila in latime de 5,50m ce va face legatura cu parcajul auto de la subsol. Accesul pietonal in incinta se va face printr-o alee in latime de 1,70m.

4.5. Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute;

Noua constructie se armonizeaza cu vecinatatile imediate;

Regimul de inaltime corsespunde distantei intre alinieri. Fata de alinierea din strada Aleea Marius Emanoil Buteica, la un profil stradal de 11-13m numarul de niveluri este P+3 la care se adauga suplimentar doua niveluri retrase in interiorul unui arc de cerc cu raza de 4m si tangenta la 45° la acesta.

Nicio constructie existenta nu este afectata dpdv al gradului de insorire, respectandu-se min. 1,5 ore pe zi de lumina naturala pentru toate camere de locuit.

4.6. Principii de interventie asupra constructiilor existente;

Nu se intervine asupra constructiilor existente.

4.7. Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale, parcar;

- Conform articol 9.7.1 din R.L.U. Sector 3 – „...parcela este considerata construibila daca are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct...”;
 - o Prin urmare, constructia propusa asigura un acces carosabil din strada Aleea Marius Emanoil Buteica printr-o alee carosabila de min. 5,5m latime si un acces pietonal din strada Aleea Marius Emanoil Buteica printr-o alee pietonala de min. 1,7m latime.
- Conform articol 9.7.3 din R.L.U. Sector 3 – „...autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie necesita spatii de parcare, se emite numai daca se asigura realizarea acestora in conformitate cu normele specifice in vigoare aprobate conform legii, pentru care se solicita autorizatie de construire. Numarul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate in conditiile art. (1) se stabileste in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform Anexei la H.C.G.M.B. nr. 66/2006...”;

- Constructia propusa cuprinde un numar de 28 de unitati (apartamente de o camera, doua, trei sau 4 camere) a caror suprafata construita desfasurata este de maxim 100mp si deci ce necesita un numar minim de 28 locuri de parcare
- Prin urmare, constructia propusa este prevazuta cu 31 de locuri de parcare dispuse in cele doua subsoluri.

4.8. Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare a reliefului zonei;

Imaginea urbana si spatiul verde se va imbunatati. Se vor realiza spatii verzi la nivelul solului in procent de min. 20% ce vor fi amenajate si intretinute periodic.

4.9. Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta;

Nu este cazul.

4.10. Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii (dupa caz);

Nu este cazul.

4.11. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului (dupa caz);

Nu este cazul.

4.12. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi;

Imaginea urbana si spatiul verde se vor imbunatati.

- Conform articol 9.12.2 din R.L.U. Sector 3 – „...realizarea unei constructii noi pe terenuri cu suprafata mai mica de 1000mp va fi conditionata de amenajarea unui spatiu verde cu suprafata de cel putin 20% din suprafata totala a parcelei afectata proiectului, la nivelul solului, pentru care se va asigura o grosime a solului in asa fel incat sa permita dezvoltarea vegetatiei de talia arbustilor sau a pomilor mici si conditii de drenare a excesului de umiditate (in cazul in care este amenajat peste subsol)”;
 - Prin urmare, constructia propusa asigura un procent de 20% spatii verzi realizati pe sol natural, nu pe placi de subsol.

4.13. Profiluri transversale caracteristice;

Nu se modifica profilele transversale caracteristice. Regimul de inaltime corespunde distantei intre alinieri. Fata de alinierea din strada Aleea Marius Emanoil Buteica, la un profil stradal de 11-13m numarul de niveluri este P+3 la care se adauga suplimentar doua niveluri retrase in interiorul unui arc de cerc cu raza de 4m si tangenta la 45° la acesta.

4.14. Lucrari necesare de sistematizare verticala;

Incinta va fi astfel realizata incat cota terenului amenajat sa fie similara cu cota terenului actual. In vederea realizarii celor doua subsoluri o cantitate mare de teren va fi evacuata. Se va amenaja o rampa care sa faca legatura intre CTA si subsol.

4.15. Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenurilor);

Alinierea cladirii:

- In aceasta situatie se considera strada si drumul de acces de la nord.
- Conform articol 9.4.3 din R.L.U. Sector 3 – „...in raport cu caracterul strazilor existente cladirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu conditia sa nu lase aparente calcane ale cladirilor invecinate propuse a fi mentinute datorita valorii lor arhitectural urbanistice sau de intrebuintare..”;

- Prin urmare, constructia propusa pastreaza caracterul strazilor si se retrage de la aliniamente in aliniere cu cladirile invecinate de pe aceeaasi parte a strazilor;
- Pe strada Aleea Marius Emanoil Buteica de la est alinierea este generata de locuinta de la sud si blocul D+P+5E+6R de la Nord.
- Pe strada Aleea Marius Emanoil Buteica si drumul de acces de la nord, alinierea este generata de blocul de locuinte P+8E.

Inaltimea cladirii:

- Conform articol 9.9.5 din R.L.U. Sector 3 – „...inaltimea maxima admisibila in planul fatadei nu va depasi distante dintre alinieri; pot fi adaugate suplimentar unul sau doua niveluri retrase sau integrate, in functie de volumetria caracteristica strazii”;
- Conform articol 10 aferent subzonei M2 din R.L.U. Sector 3 – la o latime a strazii (11,01 – 13,00m) intre alinieri, cu o inaltime maxima admisa de 13m sunt permise 4 niveluri de 3m fiecare (P+3) la care sunt admise 2 niveluri suplimentare retrase in interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0m si tangenta la 45° la acesta.
 - Volumetria are o conformare in trepte cu retrageri succesive ale etajelor 4 si 5, astfel incat inaltimea maxima admisibila in planul fatadei nu va depasi distante intre alinieri. Peste aceasta inaltime au fost adaugate suplimentar unul sau doua niveluri retrase in limitele unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade.
 - Prin urmare, in relatie cu cele doua fronturi de la nord si de la est, distanta fata de acestea este:
 - **Nord:** distanta cea mai mica intre cladirea propusa si blocul de locuinte D+P+5E+6R este de 16,9m cu o inaltime a cladirii de 16,5m de la CTN. Aceasta distanta intre cladiri se mareste catre adancime ajungand la 18,45m intre cladiri.
 - se poate observa ca si in cel mai defavorabil punct inaltimea maxima in planul fatadei este mai mica decat distanta intre cladiri.
 - **Est:** distanta cea mai mica intre cladirea propusa si blocul de locuinte P+8E este de 16,26m cu o inaltime a cladirii (volumul P+3) de 13,9m de la CTN.
 - se poate observa ca si in cel mai defavorabil punct inaltimea maxima in planul fatadei este mai mica decat distanta intre cladiri.

Procentul de ocupare a terenului:

- Conform articol 15 aferent subzonei M2 din R.L.U. Sector 3 – P.O.T. maxim = 70%. Si C.U.T. maxim = 3,5.
 - Prin urmare, constructia propusa are urmatorii coeficienti urbanistici (inferiori celor prevazuti de cadrul legal):
 - P.O.T. propus: 70%
 - C.U.T. propus: 3,4

4.17. Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri);

Alimentarea cu apă si canalizare

Noua constructie se va racorda la instalatiile de alimentare cu apa si canalizare ale orasului. Caminul de bransament existent acum pe teren va fi mutat.

Canalizarea se va rezolva prin evacuare in reseaua de canalizare exterioara a orasului. Se vor evacua urmatoarele categorii de ape uzate:

- Ape uzate menajere provenite din functionarea tuturor obiectelor sanitare;

- Ape pluviale de pe acoperis si alei;

Apele uzate menajere colectate de la obiectele sanitare sunt evacuate gravitacional prin curgere libera la retea locala, prin intermediul unui camin de racord, amplasat la iesirea din cladire. Inainte de iesirea din cladire, se va monta o clapeta de retinere pe traseul orizontal.

Nu este nevoie de separator de grasimi. In noua constructie nu se prepara alimente.

Racordurile de la obiectele sanitare se prevad constructiv cu dimensiunile si pantele normale prevazute in STAS 1795-87. Camerele de baie sunt prevazute cu sifoane de pardoseala cu o intrare orizontala si o iesire orizontala racordate la coloanele verticale de ape uzate menajere, coloane la care se racordeaza si wc-urile, urmand ca lavoarele sa fie racordate la sifoanele de pardoseala.

Se prevad constructiv coloane verticale de scurgere din polipropilena PP, scurgere De 110 mm, coloane care sunt preluate de retea exterioara de canalizare ape uzate menajere.

Pentru ventilarea coloanelor de scurgere ale apelor uzate menajere, acestea se vor prelungi peste nivelul acoperisului in asa fel incat sa se respecte prevederile din Normativul I 9 – 1994.

Coloanele de canalizare menajera vor fi prevazute cu piese de curatire la fiecare nivel, deasupra ultimei ramificatii. Inaltimea de montaj a piesei de curatire va fi de 0,40 – 0,80 fata de pardoseala, urmand ca in dreptul acesteia sa se prevada usite in ghebele de mascare ale coloanelor verticale de canalizare.

Apele meteorice de pe acoperisul cladirii sunt colectate prin intermediul jgheburilor si a burlanelor si evacuate la retea orasului.

Apele pluviale de pe alei vor fi preluate prin intermediul unor guri de scurgere si evacuate la retea de canalizare a orasului.

Alimentare cu gaze naturale

Noua constructie se va racorda la instalatia de gaze a orasului.

Alimentarea cu energie electrică

Noua constructie se va racorda la instalatia de energie electrica a orasului.

Alimentare cu energia termică

Noua constructie nu se va racoda la retea termica a orasului.

Alimentarea cu telefonie

Noua constructie se va racorda la instalatia de telefonie a orasului.

4.18. Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus);

Bilant existent:
Suprafata teren:

Suprafata
749mp: 100%

Bilant propus:

Suprafata

Bilant Teritorial - propus			
Numar	Denumire	Suprafata (mp)	Procente (%)
01	Suprafata construita la nivelul terenului	501,4	67,0%
02	Spatiu Verde pe sol natural	153	20,4%
03	Circulatie Carosabila	35,3	4,7%
04	Circulatie Pietonala	59,3	7,9%
ST	Suprafata Totala Teren	749	100%

Se dorește construirea unui imobil de locuințe cu regim de înălțime 2S+P+3E+4R+5R. Subsolurile vor avea funcțiunea de parcaj auto, spații tehnice și adăpost ALA.

Accesul auto cât și pietonal se va face din strada Aleea Marius Emanoil Buteica. Imobilul va găzdui garsoniere, apartamente de două, trei și patru camere, fiecare apartament cu parcaj propriu.

Caracteristicile construcției:

- Categoria de importanță: **C – construcție de importanță normală**, conform HGR 766/1997
- Clasa de importanță: **III – importanță normală**, conform P100/1-2013
- Suprafața amprenta la sol (SC) pentru calcul P.O.T.: 524,3mp
- Suprafața construită desfășurată (SDC) pentru calcul C.U.T.: 2546,6mp
- Număr de etaje: 2*subsol, parter + 5 etaje
- Înălțime maximă: 19,90m
- P.O.T. propus: 70% (max. 70%)
- P.O.T. maxim: 70%
- C.U.T. propus: 3,4
- C.U.T. maxim: 3,5
- Procent spații verzi pe teren natural: 20,4%.
- Procent spații verzi pe terase: 5,0%.

Impactul vizual și coloritul estetic se va armoniza cu vecinătățile.

Propunerea va urmări realizarea unei compoziții arhitecturale și volumetrice armonioase.

Intocmit:
Urb. Andrei Oproiu
24.06.2022

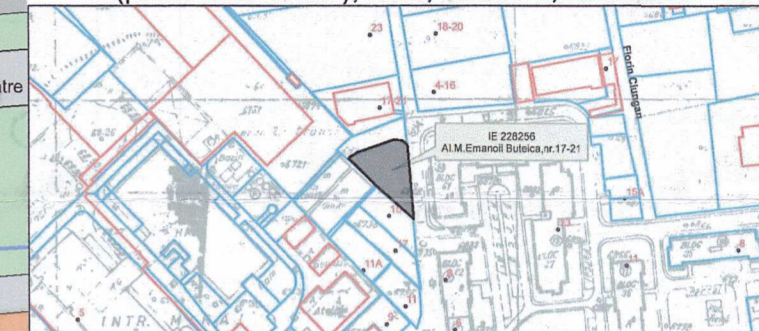


PLAN URBANISTIC DE DETALIU



Intocmire documentatie PUD pentru Construire locuinta colectiva 2S+P+3E-4/5E retrase

Aleea Marius Emanoil Buteica, numar 17-21 (provizoriu 17-19), lot 2, sector 3, Bucuresti



Suprafata teren: 749mp
Regim de inaltime: 2S+P+3E+4R+5R
Suprafata construita pentru calcul (P.O.T.): 524,3mp
Suprafata desfasurata pentru calcul (C.U.T.): 2546,6mp
Numar de etaje: 2*subsol, parter + 5 etaje
Inaltime maxima: 19,90m

H: P+3 = 13,90m
H: P+4 = 16,90m
H: P+5 = 19,90m
Inaltime de nivel supraterran: 3 metri
P.O.T. propus: 70%
P.O.T. maxim cnf. PUZ S3: 70%
C.U.T. propus: 3,4
C.U.T. maxim cnf. PUZ S3 : 3,5
Procent spatii verzi pe sol natural: 20%.
Procent spatii verzi pe terase: 5%.
Apartamente sub 100mp: 28 buc
Apartamente peste 100mp: 0 buc
Total locuri de parcare necesare: numarul de locuri de parcare se va reglementa la faza D.T.A.C. in conformitate cu HCGMB 66/2006.
Toate locurile de parcare se vor realiza integral la subsol

Proiectant General:

SQUARE STUDIO ARCHITECTURE S.R.L.
telefon: 0723.397.282
sediu social: str. Tunari nr. 46C
Reg. Com.140/7615/31.05.2016; C.U.I. 36145070



Proiectant de specialitate:

SQUARE STUDIO ARCHITECTURE S.R.L.
telefon: 0723.397.282
sediu social: str. Tunari nr. 46C
Reg. Com.140/7615/31.05.2016; C.U.I. 36145070

Beneficiar:

S.C. Conest Engineering S.R.L. prin S.C. ROMKAZAC PETROL S.R.L.
str. Timisoarei, nr. 19, cam 1, Resita, jud. Caras Severin

Denumire Proiect:

Intocmire documentatie PUD pentru Construire locuinta colectiva 2S+P+3E-4/5E retrase

Aleea Marius Emanoil Buteica, numar 17-21 (provizoriu 17-19), lot 2, sector 3, Bucuresti

Sef Proiect: urb. Andrei OPROIU
Desenat: urb. Andrei OPROIU

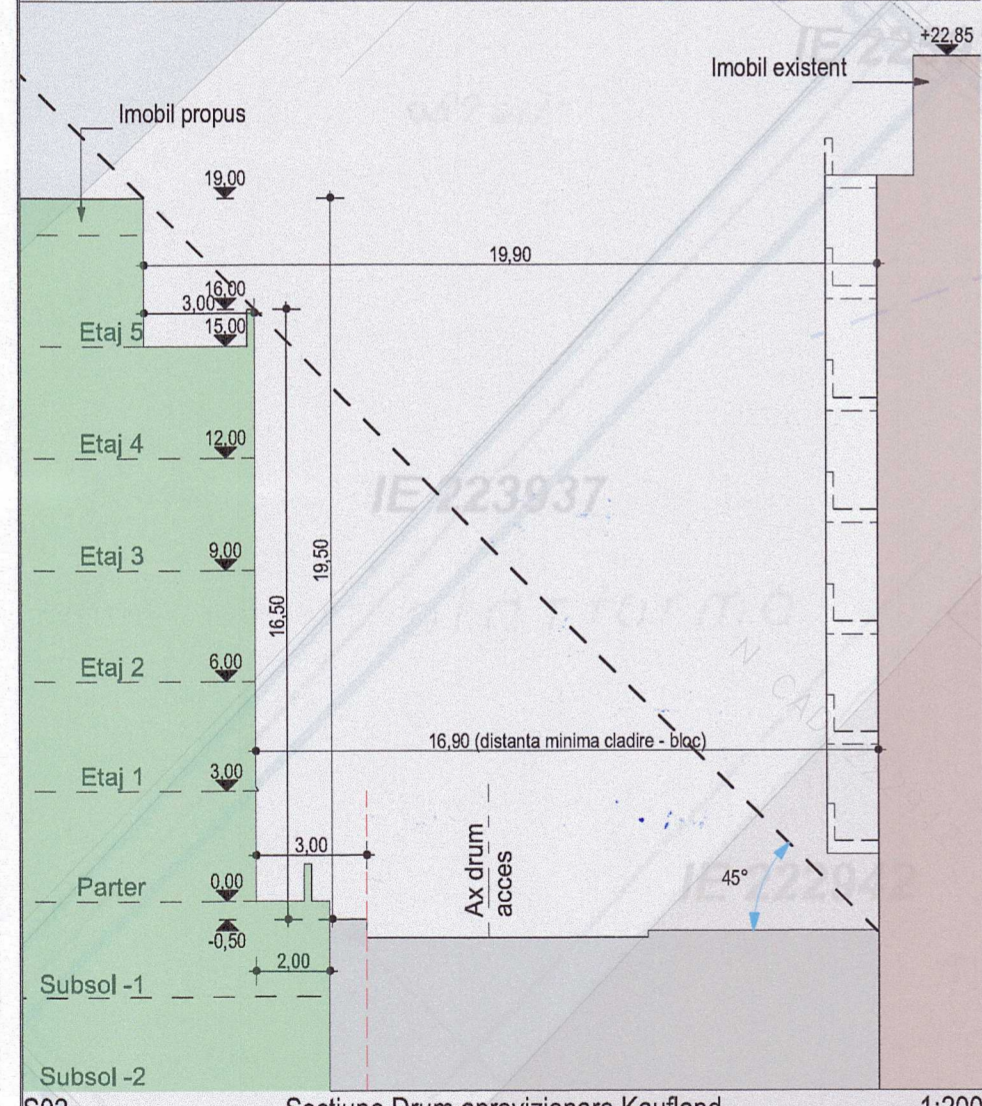
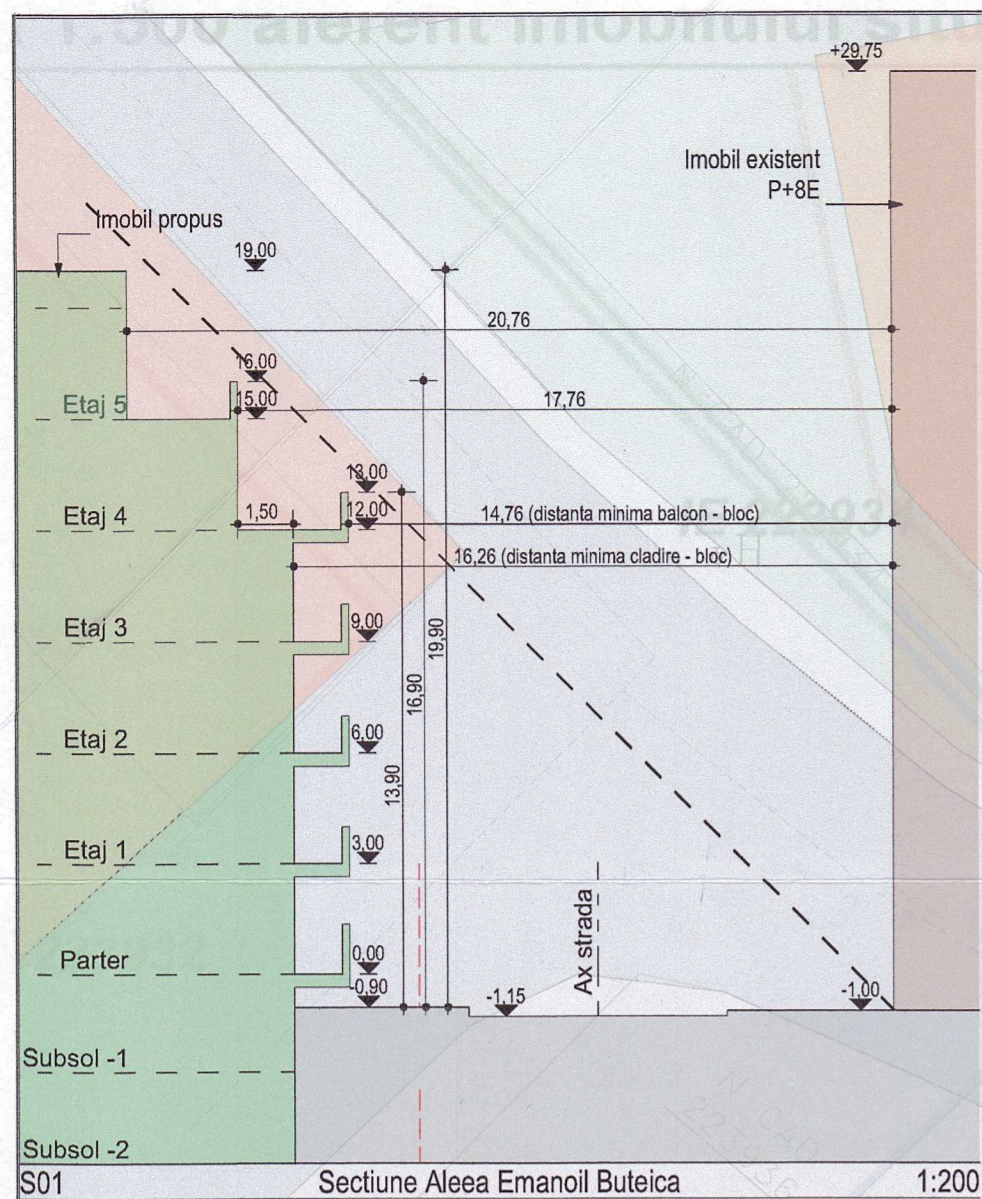
Specialitatea: Urbanism
Nr proiect: P-18-90

Faza: P.U.D.
Scara: 1:200

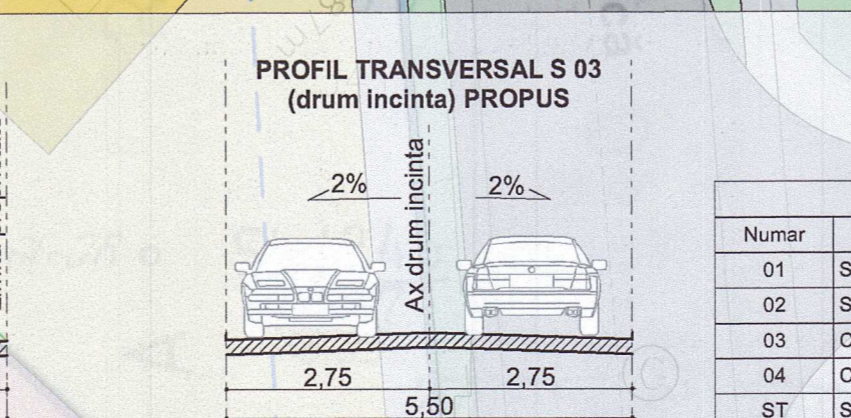
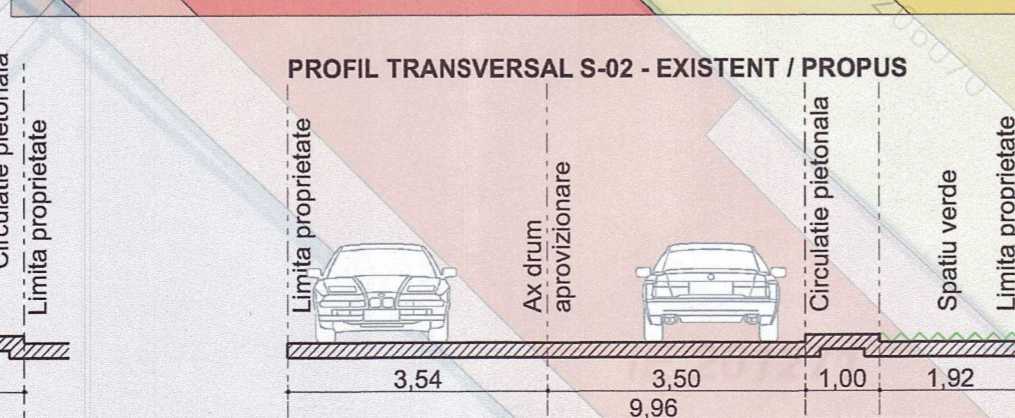
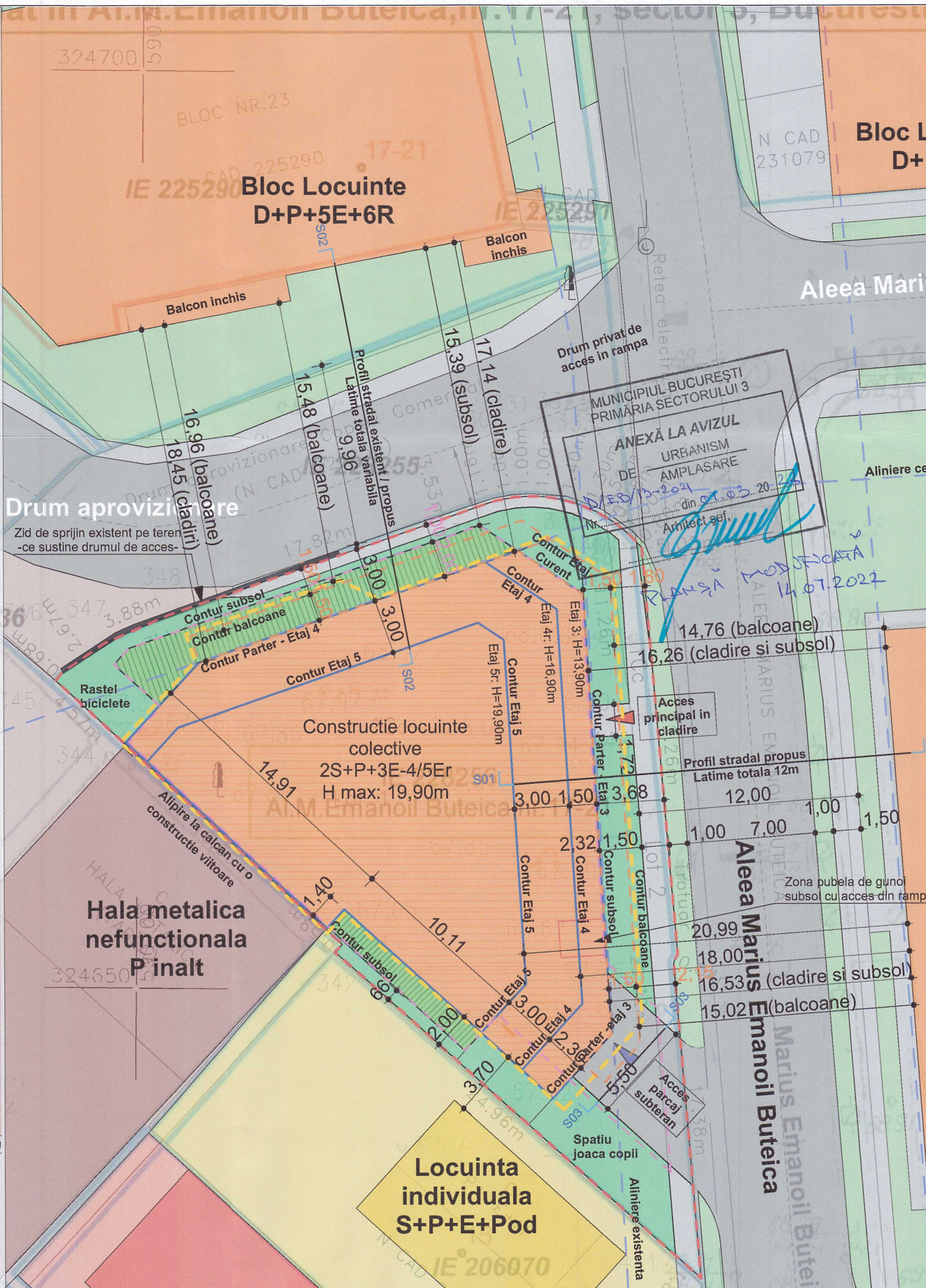
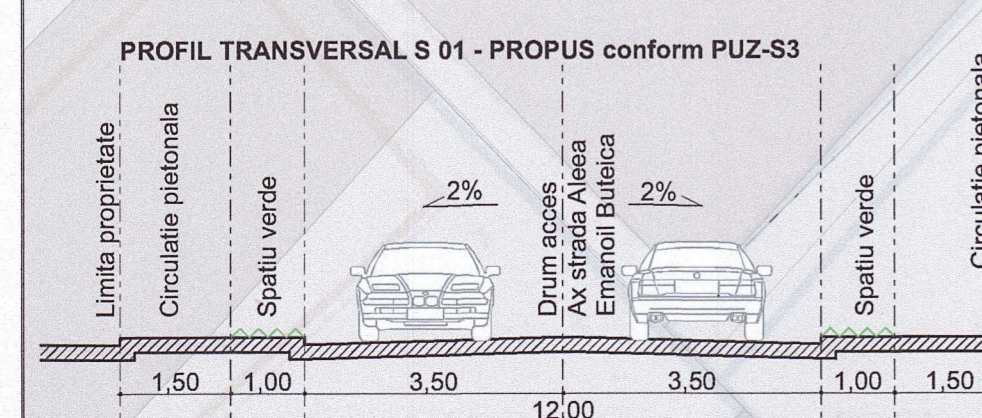
Data: iunie 2022

Denumire Plansa:

U05 Plansa reglementari urbanistice



UTR M2 - inaltimea maxima admisibila in planul fatadei nu va depasi distanta dintre alinieri;
-pot fi adaugate suplimentar unul sau doua niveluri in functie de volumetria caracteristica strazii, cu conditia retragerii acestora in limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0m continuat cu tangenta sa la 45 grade;



Parcela Lot 1
Contur lot 1 (parte din suprafata de 749mp a imobilului ce are atribuit numarul cadastral 228256) ramas in urma cedarii catre U.A.T. Sector 3 in scopul extinderii Aleii Marius Emanoil Buteica, dupa aprobarea P.U.D.

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Y [m]	X [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
440	590725.451	324675.945	0.520	
335	590725.009	324676.218	1.299	
334	590723.806	324676.707	1.398	
333	590722.439	324677.002	0.999	
332	590721.442	324677.061	0.999	
331	590720.445	324676.992	0.999	
330	590719.465	324676.796	1.157	
329	590718.373	324676.414	17.821	
348	590701.615	324670.352	3.880	
347	590698.078	324668.758	2.666	
346	590695.908	324667.210	0.678	
345	590695.461	324666.700	4.568	
344	590698.861	324663.650	16.661	
343	590711.265	324652.526	0.586	
342	590710.873	324652.091	24.963	
441	590729.603	324635.588	29.320	
442	590726.965	324664.789	11.258	

Parcela Lot 2
Contur lot 2 (parte din suprafata de 749mp a imobilului ce are atribuit numarul cadastral 228256) propus pentru cedarea catre U.A.T. Sector 3 in scopul extinderii Aleii Marius Emanoil Buteica, dupa aprobarea P.U.D.

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Y [m]	X [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
440	590725.451	324675.945	0.779	
339	590726.114	324675.536	0.999	
337	590726.878	324674.892	0.799	
338	590727.426	324674.310	22.264	
339	590729.586	324652.151	0.545	
443	590729.363	324651.654	17.383	
341	590731.009	324634.349	1.874	
441	590729.603	324635.588	29.320	
442	590726.965	324664.789	11.258	

Parcela (1C) - Contur-mobil N cad 228256

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Y [m]	X [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
329	590718.373	324676.414	1.157	
330	590719.465	324676.796	0.999	
331	590720.445	324676.992	0.999	
332	590721.442	324677.061	0.999	
333	590722.439	324677.002	1.398	
334	590723.806	324676.707	1.299	
335	590725.009	324676.218	0.520	
440	590725.451	324675.945	0.779	
336	590726.114	324675.536	0.999	
337	590726.878	324674.892	0.799	
338	590727.426	324674.310	22.264	
339	590729.586	324652.151	0.545	
443	590729.363	324651.654	17.383	
341	590731.009	324634.349	1.874	
441	590729.603	324635.588	24.963	
342	590710.873	324652.091	0.586	
343	590711.265	324652.526	16.661	
344	590698.861	324663.650	4.568	
345	590695.461	324666.700	0.678	
346	590695.908	324667.210	2.666	
347	590698.078	324668.758	3.880	
348	590701.615	324670.352	17.821	

Legenda - reglementari urbanistice

- Limita de proprietate
- Aliniere constructii
- Functiuni existente**
 - Zona circulatie pietonala
 - Zona circulatie carosabila - domeniu public
 - Zona circulatie carosabila - domeniu privat
 - Zona spatii verzi
 - Zona pentru locuinte individuale
 - Zona pentru locuinte colective
 - Zona pentru dotari si servicii
 - Zona pentru industrie si depozitare
- Functiuni propuse**
 - Constructie propusa - contur etaje
 - Constructie propusa - contur subsol
 - Circulatie pietonala in incinta
 - Circulatie carosabila in incinta
 - Spatii verzi in incinta
 - Limita edificabil
 - Contur subsol
 - Contur niveluri supraterrane
 - Contur balcoane/terase
 - Acces carosabil in incinta
 - Acces pietonal in cladire

Bilant Teritorial - propus

Numar	Denumire	Suprafata (mp)	Procente (%)
01	Suprafata construita la nivelul terenului	501,4	67,0%
02	Spatiu Verde pe sol natural	153,0	20,4%
03	Circulatie Carosabila	35,3	4,7%
04	Circulatie Pietonala	59,3	7,9%
ST	Suprafata Totala Teren	749,0	100%

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 519 din 01.04.2019

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

Urmare cererii adresate de Firma / **Societatea ROMKAZAC PETROL S.R.L.**

Cu domiciliul⁽²⁾/sediul în județul Caraș Severin, municipiul/orașul/comuna Reșița,satul -, sectorul -.....
cod poștalstr. Timișoarei nr. 19, bl.-, sc -, et. -, ap./cam. nr. 1, C.U.I. 26182160,
telefon/faxe-mail,
înregistrată la nr. 347864 / 25.03.2019,

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în municipiul BUCUREȘTI....., Sectorul 3....., cod poștal,
Str./Aleea Marius Emanoil Buteică nr. 17-21, lotul 2, bl., sc., et., ap.,
sau identificat prin nr. cadastral 228256,

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobil - teren în suprafață de 749,00mp, (din acte) reprezentând lotul 2 având nr. cadastral 228256, situat în intravilanul municipiului București, aflat în proprietatea Societății ROMKAZAC PETROL S.R.L. conform contractului de vânzare - cumpărare cu încheierea de autentificare nr. 1036 / 26.04.2017 emis de N.P. Cristina Mihalache. Imobilul nu are menționate sarcini la Cap. C. Partea III, este intabulat potrivit extrasului de C.F. pentru informare emis de OCPIB – BCPI S3 nr. cerere 22200/14.03.2019. Conform HCGMB nr. 143/2003 terenul se află în zona fiscală A. Imobilul nu este menționat în lista Monumentelor Istorice, nu se află în aria de protecție a Monumentelor Istorice, conform Anexei la Ordinul Ministrului Culturii nr. 2.828/2015 publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 113bis din 15.02.2016 și nu se află în PUZ - zone construite protejate aprobate prin HCGMB nr. 279/2000.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală : teren liber de construcții.

Accesul la teren pietonal și auto se realizează din trama Aleii Marius Emanoil Buteică și din aleea de acces lotul IE 228255;

Pentru acest amplasament Primăria Sectorului 3 a emis C.U. Nr. 2551/07.12.2018, pentru informarea în vederea realizării unui imobil cu funcțiunea de locuințe colective, RH = S+P+6E, după aprobarea unei documentații P.U.Z.

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

Propunere: construire imobil S+Ds+P+6E cu funcțiunea de locuințe colective; lucrări de amenajare a incintei, alei pietonale, carosabile, spații verzi, amenajări accese auto și pietonale, racorduri la drumurile publice, realizare parcaje auto la sol /demisol/subsol, împrejmuire teren, organizare de șantier;

3. REGIMUL TEHNIC:

Pe terenul de la adresa mai sus menționată se poate realiza construirea unui imobil cu mai multe niveluri (ce vor fi stabilite la faza PUD) cu funcțiunea de locuințe colective, se pot realiza lucrări de amenajare a incintei, alei pietonale, carosabile, spații verzi, amenajări accese auto și pietonale, racorduri la drumurile publice, realizare parcaje auto la sol /demisol/subsol, împrejmuire teren, organizare de șantier, fiind necesar întocmirea unei documentații de urbanism P.U.D., în conformitate cu prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism aferent PUZ-S3, aprobată conform legislației și normelor specifice în vigoare.

Autorizația de construire și de organizare a execuției lucrărilor se vor emite după aprobarea documentației

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

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

Edificabilul/amplasamentul:

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

Parcări/circulații/drumuri/accese:

- Accesul la teren pietonal și auto se realizează la Est din trama stradală a Aleii Marius Emanoil Buteică cu un profil existent între 10,0m-11,0m (categ. a-III-a) și la Nord dintr-o alee de acces lotul IE 228255 profil existent de cca. 7,5m-9,50m, 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 Circulații - PMB.
- asigurarea parcărilor, circulațiilor și acceselor se va face cu respectarea prevederilor Regulamentului PUZS3 - art. 9 Generalități - punctul 9.7. și 9.8. și alin. 4.11. din Anexa nr. 4 aferentă art. 40 din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006 cu privire la locurile de parcare și respectiv, prevederile O.M.S. nr. 119/2014;
- parcare/gararea se vor rezolva în incinta proprietății, inclusiv la parterul clădirii;
- spațiile destinate circulațiilor auto, locurilor de parcare, precum și spațiile tehnice, nu își vor modifica destinația pe întreaga existență a construcției.

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

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

Regimul de înălțime propus al clădirii cu funcțiunea de locuințe colective va fi stabilit prin documentația PUD în funcție de distanța dintre alinieri, considerându-se o înălțime convențională a unui nivel cu 3,00/3,20m pentru locuințe. Lățimea străzii între alinieri (metri) / profile standard actuale 9,01m – 11,00m carosabil - 7m. + trotuare 2x1,5 m. = 10 m. (categoria III), Înălțimea maximă admisă (metri) P+2 = 10,00m, P+2+M/3Er = 13,0m; Număr niveluri convenționale = P+2+M/3Er (niveluri), Admitându-se 2 niveluri suplimentare: (A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45° la acesta; (B) în planul fațadei la clădirile de colț pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase (A). (A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel.

- în planul fațadei nu va depăși distanța dintre alinieri, pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri retrase sau integrale, în funcție de volumetria caracteristică străzii (cf. art. 10 RLU PUZS3);
- în cazul în care înălțimea clădirii propuse depășește distanța dintre alinieri, noua construcție se va retrage suplimentar astfel încât H max. să nu depășească distanța dintre alinieri sau în cazul în care nu este configurat frontul de vis-a-vis, clădirea nu va depăși dublul distanței din axul străzii până la clădire, cu condiția să nu fie lăsate vizibile calcane de pe parcelele alăturate; prevederi aplicabile inclusiv în cazul parcelelor cu acces la drumuri/servituți private;

Utilități/aspect exterior/amenajări/dotări:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fire optice;
- scurgerea apelor pluviale și organizarea executării lucrărilor se vor realiza în incintă;
- platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanța de minimum 10m. de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite,

impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoii și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanență în stare de curățenie, platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bățut covoare (conform O.M.S. 119/2014, art. 4); spații amenajate pentru jocul copiilor, luându-se în calcul pentru dimensionarea acestora câte 1,30 mp. teren de fiecare locuitor, fiind amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizate conform O.M.S. 119/2014 și OMS nr. 994/2018;

- se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități prin rampe de acces, la parterul tuturor clădirilor având funcțiunea de locuințe colective, iar pentru clădirile cu funcțiuni de interes public, accesul la etajele superioare va respecta prevederile legale incidente în vigoare;
- sistemul constructiv și materialele de construcție admise vor fi cele care să asigure rezistența și stabilitatea construcției în timp. Se vor folosi finisaje de calitate superioară cu aspect corespunzător cerințelor urbanistice actuale.

Spații libere și spații plantate:

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

Împrejmuiri:

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

Indicatori urbanistici:

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

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

Condiționări:

- Înainte de receptia finală a lucrărilor se va dezmembra terenul afectat de noua stradă propusă/lărgirea profilului stradal prevăzut prin documentatiile de urbanism.
- În cazul utilizării majorării de CUT, proprietarul terenului afectat de noua stradă proptită/

- /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. 1924/18.10.2017 și de realizarea drumului de acces/alei carosabile cu respectarea prevederilor O.M.T. nr. 49/27.01.1998.
- Potrivit art. I alin. 10 din Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr. 7/2011 - pentru modificarea și completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările și completările ulterioare – articolul 32 se modifică și va avea următorul cuprins :
art. 32-(1) " În cazul în care prin cererea pentru emiterea Certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin Certificatul de urbanism:
lit. d) să solicite elaborarea unui plan urbanistic de detaliu".
- **Potrivit RLU – PUZ S3 Art. 9.3. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI):**
- 9.3.5. Obținerea unei autorizații de construire directă este condiționată de următoarele:
b) pentru subzona funcțională M2, parcele cu suprafețe de până la 7.000 mp.;
c) terenul să aibă o formă regulată sau rectangulară sau să permită încadrarea unui dreptunghi față de care se vor raporta toate retragerile construcției.
În cazul în care nu se asigură simultan condițiile menționate mai sus, în funcție de zona funcțională în care se încadrează amplasamentul, se impune elaborarea documentației de urbanism de tip PUD.
- 9.3.6. În cazul în care terenul are o formă neregulată și nu permite încadrarea unui dreptunghi și are o suprafață mai mare de 1500mp., se impune elaborarea documentației de urbanism de tip PUD.

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

Persoanele fizice/juridice care execută lucrări de construcții, modernizări, renovări, demolări, intervenții edilitare de orice natură etc, din care rezultă deșeuri au obligația de a respecta și prevederile Art. 28 lit. a)-g) din HCGMB Nr. 120/30.06.2010 cu modificările și completările ulterioare.

Executanții și beneficiarii lucrărilor au obligația de a asigura spălarea și curățarea vehiculelor – sau a utilajelor înainte de ieșirea pe căile publice, prelate pentru transportul materialelor de construcții (nisip, pietriș, ciment etc) sau deșeuri provenite din construcții și desființare.

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

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

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/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 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

a) certificatul de urbanism cu planurile anexa - copie;

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

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

IXI D.T.A.C.; IXI D.T.O.E.; I I D.T.A.D.: 2 exemplare fiecare cerere (după caz);
Dovada de luare în evidență a proiectelor la R.U.R/OAR;

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

<input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu apă;	<input checked="" type="checkbox"/> canalizare ;	<input checked="" type="checkbox"/> telefonizare;
<input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică	<input checked="" type="checkbox"/> aviz Luxten;	<input checked="" type="checkbox"/> salubritate SD-S3;
<input checked="" type="checkbox"/> gaze naturale;	<input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu energie termică;	<input type="checkbox"/> aviz CFR;
		<input type="checkbox"/> aviz S.T.B.

d.2) avize și acorduri privind:

<input checked="" type="checkbox"/> securitatea la incendiu;	<input checked="" type="checkbox"/> protecția civilă;
<input checked="" type="checkbox"/> sănătatea populației;	<input type="checkbox"/> aviz Autoritatea Aeronautică Română;

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

- Declarație notarială pe propria răspundere a proprietarului din care să rezulte că imobilul nu face obiectul unui litigiu aflat pe rolul unei instanțe judecătorești - original;
- acordul notarial al vecinilor numai în caz de afectare a gradului de însorire – original;
- Obținerea Nr. poștal – Serviciul Cadastru - PMB;
- Certificat de rol fiscal DGITL Sector 3 - în original;
- Aviz Comisia Tehnică de Circulație – D.T. - P.M.B.;
- Aviz Brigada de Poliție Rutieră București;
- Aviz de specialitate - Direcția de Mediu – P.M.B. sau în cazul inexistenței arborilor/vegetației pe teren fotografii însușite și ștampilate cu parafa de arhitect;

d.4) studii de specialitate: P.U.D. întocmit conform legii, aprobat C.L.S.3 inclusiv planșă reglementări (color) se va prezenta la autorizația de construire inclusiv copie după HCL S3 + Aviz

Urbanism.

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

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

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

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

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



PRIMAR,
Robert Sorin Negoita

SECRETAR,
Marius Mihăiță

ARHITECT ȘEF,
Arh. Robert Mihai Bașca

Intocmit, arh. M.G. Voinea

Achitat taxa de: 10,00 lei, conform chitanței ITL nr. 5170528 /25.03.2019.

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

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

**se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism**

de la data de 01.04.2021 până la data de 01.04.2022

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 Negoita



SECRETAR,
Eduard - Marian Corhană

ARHITECT ȘEF,
arch. Ștefan Cămin Dumitrescu

Intocmit, E. Minea

Data prelungirii valabilității: 25.02.2021

Achitat taxa de 7,00 lei, conform Chitanței nr. 3547864(14) din 25.02.2021

Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă.

Formular F.6 - Red. in 2 exemplare de M.G.V. 27.03.2019



ANEXA nr.1

PREZENTA COPIE
CONFORM CU ORIGINALUL
SECRETAR GENERAL
CORHANĂ EDUARD MARIAN

Ca urmare a cererilor adresate de societatea CONEST ENGINEERING S.R.L., cu sediul în Municipiul Galați, Strada Călărași nr. 11, parter, cam. 2, Județul Galați, prin societatea ROMKAZAC PETROL S.R.L., telefon/fax, e-mail, înregistrată cu nr. 107612/03.06.2021 și completată cu nr. 186186/29.09.2021, nr. 211462/08.11.2021, nr. 226137/02.12.2021 și nr. 48648/07.03.2022.
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. D/EB/13-2021/07.03.2022

Pentru Planul urbanistic de detaliu pentru³⁾ imobil locuințe colective cu $RH_{propus} = 2S+P+3E-4/5E_{retrase}$, generat de imobilul⁴⁾ situat în Aleea Marius Emanoil Buteică nr. 17-21, lot 2 (provizoriu nr. 17-19), Sector 3, București.

Inițiator: S.C. CONEST ENGINEERING S.R.L. prin S.C. ROMKAZAC PETROL S.R.L.

Proiectant: S.C. SQUARE STUDIO ARCHITECTURE S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: urbanist-diplomat Andrei C. OPROIU, 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 Camil Ressu, la Vest - Șoseaua Mihai Bravu, la Sud - Calea Vitan, la Est - Strada Râmnicu Vâlcea și este format din teren curți-construcții în suprafață totală de 749mp. din acte.

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

- imobilul este situat în intravilanul Municipiului București și se încadrează în **U.T.R. M2** – subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte;

- funcțiuni predominante: instituții, servicii și echipamente publice de nivel supra municipal, municipal, de sector și de cartier; lăcașuri de cult; sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; servicii sociale, colective și personale; sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc.; comerț cu amănuntul; depozitare mic-gros; hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.; sport și recreere în spații acoperite; parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate - scuaruri, gradina de cartier; locuințe cu partiu obișnuit și alte tipuri de locuințe conform R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3;

- $H_{maximă}$ – P+14 niveluri; înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre alinieri, pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade (conform tabelului de la art. 10 din R.L.U.); în cazul în care înălțimea clădirii propuse depășește distanța dintre alinieri, noua construcție se va retrage suplimentar astfel încât H_{max} să nu depășească distanța dintre alinieri sau în cazul în care nu este configurat frontul de vis-a-vis, înălțimea acesteia nu va depăși dublul distanței din axul străzii până la cladire, cu condiția să nu fie lăsate vizibile calcane de pe parcelele alăturate, prevederi aplicabile inclusiv în cazul parcelelor cu acces la drumuri/servituți private;

- $POT_{maxim} = 70\%$;

- $CUT_{maxim} = 3,5 \text{ mp.ADC/mp.teren}$;

- retrageroa 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 $h/3 > 10,00 \text{ m}$ 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 streășina; clădirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci când se alipesc de calcanul unei clădiri alăturate protejate sau în stare bună sau se cuplează cu o clădire posibil de realizat pe parcela alăturată și sunt îndeplinite următoarele condiții: a) parcela alăturată este liberă de construcții; b) peretele realizat pe limita de proprietate atunci când rămâne vizibil din domeniul public va fi tratat cu aceeași atenție și aceeași materiale de finisaj ca și celelalte fațade;

- 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 $h/3 > 10,00 \text{ m}$ 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 streășina; clădirile se vor amplasa pe



limita de proprietate atunci când se alipesc de calcanul unei clădiri alăturate protejate sau în stare bună sau se cuplează cu o clădire posibil de realizat pe parcela alăturată și sunt îndeplinite următoarele condiții: a) parcela alăturată este liberă de construcții; b) peretele realizat pe limita de proprietate atunci când rămâne vizibil din domeniul public va fi tratat cu aceeași atenție și aceleași materiale de finisaj ca și celelalte fațade.

Imobilul nu este cuprins în Lista Monumentele 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. 519/01.04.2019, 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.

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 să stabilească 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.iust.ro).

Prevederi P.U.D. propuse:

- retrageri minime față de limitele laterale și posterioare, conform planșei de reglementări urbanistice (nr. U05), vizată spre neschimbare, anexată prezentului aviz;
- $POT_{propus} = 70\%$;
- $CUT_{propus} = 3,4mp.ADC/mp.teren$;
- $H_{propusă} = 13,90m. - 16,90m./19,90m.$ pentru 2S+P+3E – 4/5E_{retrase};
- orice alte construcții realizate în exteriorul conturului maxim edificabil propus prin P.U.D. sunt interzise cu excepția elementelor cuprinse în prevederile R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3 al Municipiului București sau în planșa de reglementări urbanistice, vizată spre neschimbare, anexată prezentului aviz;
- circulații și accesuri: conform Avizului de circulații nr. 12795/19.06.2020-1853175/18.06.2020 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 avize;
- echipare tehnico-edilitară: toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico edilitare. De asemenea, se vor respecta condițiile impuse prin avizele/acordurile/declarații/studii de specialitate, prezentate la dosar, obținute conform certificatului de urbanism;
- de asemenea, în funcție de soluția finală propusă, la faza D.T.A.C. se va stabili necesitatea obținerii acordului notarial al proprietarilor vecini direct afectați, în conformitate cu legislația specifică în vigoare (O.M.S. nr. 119/2014, Norme metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, Cod Civil, etc.).

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu, cu următoarele condiții⁹⁾: imobilul de locuințe colective 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. 519/01.04.2019 emis de Primăria Sector 3.

Arhitect Șef,
arh. Ștefan Călin Dumitrascu

F8 - Aviz Plan urbanistic de detaliu

Intocmit: arh. Adrian Bachleru

PREZENTA COPIE
CONFORM CU ORIGINALUL
SECRETAR GENERAL
CORHANĂ EDUARD MARIAN



PREZENTA COPIE
CONFORM CU ORIGINALUL
SECRETAR GENERAL
CORHANĂ EDUARD MARIAN

Nr. 21/07.03.2022

**RAPORT DE SPECIALITATE
PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU
"Imobil locuințe colective cu $RH_{propus} = 2S+P+3E-4/5E_{retrase}$, pe un teren situat
în Aleea Marius Emanoil Buteică nr. 17-21, lot 2 (provizoriu nr. 17-19), 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.

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).

Planul Urbanistic de Detaliu întocmit pentru "Imobil locuințe colective cu $RH_{propus} = 2S+P+3E-4/5E_{retrase}$, pe un teren situat în Aleea Marius Emanoil Buteică nr. 17-21, lot 2 (provizoriu nr. 17-19), Sector 3" în baza Certificatului de urbanism nr. 519/01.04.2019, emis de Primăria Sector 3, a primit aviz de urbanism favorabil nr. D/EB/13-2021/07.03.2022.

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt: $POT_{propus} = 70\%$, $CUT_{propus} = 3,4mp.ADC/mp.teren$, $H_{propus} = 13,90m. - 16,90m./19,90m.$ pentru $2S+P+3E - 4/5E_{retrase}$.

A fost avizată amplasarea unui imobil de locuințe colective, cu $RH_{propus} = 2S+P+3E-4/5E_{retrase}$, într-un edificabil maxim reglementat prin PUD, cu respectarea întocmai a retragerilor minime și a aliniamentelor conform planșei de reglementări urbanistice (nr. U05).

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 "Imobil locuințe colective cu $RH_{propus} = 2S+P+3E-4/5E_{retrase}$, pe un teren situat în Aleea Marius Emanoil Buteică nr. 17-21, lot 2 (provizoriu nr. 17-19), Sector 3".

Arhitect Șef,
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

Intocmit: arh. Adrian Rachleru



PREZENTA COPIE
CONFORM CU ORIGINALUL
SECRETAR GENERAL
CORHANĂ EDUARD MARIAN

Nr. 20/07.03.2022

PUNCTUL DE VEDERE AL COMPARTIMENTULUI DOCUMENTAȚII DE URBANISM
**Cu privire la P.U.D. "Imobil locuințe colective cu $RH_{propus} = 2S+P+3E-4/5E_{retrase}$,
pe un teren situat în Aleea Marius Emanoil Buteică nr. 17-21, lot 2
(provizoriu nr. 17-19), Sector 3"**

Documentația propune amplasarea unui imobil de locuințe colective, cu $RH_{propus} = 2S+P+3E-4/5E_{retrase}$, într-un edificabil maxim reglementat prin PUD, cu respectarea întocmai a retragerilor minime și a aliniamentelor conform planșei de reglementări urbanistice (nr. U05).

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt: $POT_{propus} = 70\%$, $CUT_{propus} = 3,4 mp.ADC/mp.teren$, $H_{propus} = 13,90m. - 16,90m./19,90m.$ pentru $2S+P+3E - 4/5E_{retrase}$.

Conform R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3 al Municipiului București, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019, amplasamentul studiat se află U.T.R. M2 - subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte, cu $POT_{maxim} = 70\%$, $CUT_{maxim} = 3,5 mp.ADC/mp.teren$ și $H_{maxim} = P+14E$ (cu respectarea prevederilor art. 10 din R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3, pentru subzona M2).

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. 19/07.03.2022, privind documentația P.U.D. - "Imobil locuințe colective cu $RH_{propus} = 2S+P+3E-4/5E_{retrase}$, pe un teren situat în Aleea Marius Emanoil Buteică nr. 17-21, lot 2 (provizoriu nr. 17-19), 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 însorire al construcțiilor învecinate și normele privind asigurarea spațiilor verzi.

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

Arhitect Șef,
arch. Ștefan Călin Dumitrescu

Intocmit de: Adrian Rachieru



ANEXA Nr. 3

PREZENTĂ COPIE
CONFORM CU ORIGINALUL
SECRETAR GENERAL
CORHANA EDUARD MARIAN

Nr. 19/07.03.2022

**Raportul informării și consultării publicului privind documentația
"Imobil locuințe colective cu RH_{propus} = 2S+P+3E-4/5E_{retrase}, pe un teren situat
în Aleea Marius Emanoil Buteică nr. 17-21, lot 2 (provizoriu nr. 17-19), Sector 3"**

**Beneficiarul documentației: S.C. CONEST ENGINEERING S.R.L. prin S.C. ROMKAZAC
PETROL S.R.L.**

Urbanist: Andrei C. OPROIU

Proiect nr.: P_18_50

**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: 10.11.2021;
 - pe site-ul Primăriei Sectorului 3 începând cu data: 10.11.2021;
 - pe panoul rezistent la intemperii, amplasat în loc vizibil pe parcela care a generat inițierea elaborării P.U.D. începând cu data: 14.04.2021(V1) și 05.11.2021(V2).
 - anunț în ziare locale:
 - Jurnalul Cotidian Național, pag. 1 din data de 16.04.2021;
 - România Liberă, pag. 4 din data de 16-18.04.2021.
3. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise:
 - notificare/convenție S.C. INTERVENȚII ACTIVE ÎN ATMOSFERĂ S.R.L. – vecin spate (Sud-Vest) – pentru terenul din Strada Răcari nr. 5, Sector 3, București, nr. cad. 222942;
 - notificare/acord * - vecin stânga (Sud-Vest) – pentru terenul din Aleea Marius Emanoil Buteică nr. 15, Sector 3, București, nr. cad. 206070;
 - notificare/acord S.C. INTERCORA PROPERTY S.R.L. – vecin dreapta (Nord) – pentru terenul din Aleea Marius Emanoil Buteică nr. 17-21, lot 1, Sector 3, București, nr. cad. 228255.
4. Lista persoanelor care au participat la acest proces:
 - convenție S.C. INTERVENȚII ACTIVE ÎN ATMOSFERĂ S.R.L. – vecin spate (Sud-Vest) – pentru terenul din Strada Răcari nr. 5, Sector 3, București, nr. cad. 222942;
 - acord - vecin stânga (Sud-Vest) – pentru terenul din Aleea Marius Emanoil Buteică nr. 15, Sector 3, București, nr. cad. 206070;
 - acord S.C. INTERCORA PROPERTY S.R.L. – vecin dreapta (Nord) – pentru terenul din Aleea Marius Emanoil Buteică nr. 17-21, lot 1, Sector 3, București, nr. cad. 228255;

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 domnului Daniel.



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/inițiatorul documentației de urbanism - P.U.D. a transmis către Compartimentul Documentații de Urbanism un răspuns argumentat cu privire la observațiile domnului Daniel. Prin intermediul acestuia 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 persoana mai sus menționată, cu privire la răspunsul primit.

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

Nu au fost semnalate.

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

- referitor la propunerea soluției tehnice de amplasare a construcției au fost respectate prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. Sector 3 al Municipiului București, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019, precum și legislația, normele și reglementările specifice în vigoare;
- referitor la propunerea soluției de reglementare a circulației au fost respectate cerințele din Avizului de circulații nr. 12795/19.06.2020-1853175/18.06.2020 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 avize;
- referitor la evaluarea de mediu, P.U.D. nu se încadrează în categoria planurilor care intră sub incidența H.G. nr. 1076/2004 deoarece nu creează cadrul pentru realizarea de proiecte de investiții menționate în Anexa 1 sau Anexa 2 la H.G. nr. 445/2009, conform circularei nr. 13554/SON/15.06.2016 emisă de M.M.A.P. și a circularei nr. 13554/CL/16.05.2016, precum și adresei nr. 16005/30.07.2019 emisă de M.M.-A.P.M. București.

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

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

PREZENTA COPIE
CONFORM CU ORIGINALUL
SECRETAR GENERAL
CORHANĂ EDUARD MARIAN

Arhitect Șef,
arh. Ștefan Calin Dumitrescu

Intocmit: arh. Adrian Buchleru

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 519 din 01.04.2019

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

Urmare cererii adresate de Firma / Societatea ROMKAZAC PETROL S.R.L.
Cu domiciliul/sediul în județul Caraș Severin, municipiul/orasul/comuna Reșița,satul -, sectorul
cod poștalstr. Timișoarei nr. 19, bl.-, sc -, et. -, ap./cam. nr. 1, C.U.I. 26182160,
telefon/faxe-mail
Înregistrată la nr. 347864 / 25.03.2019,
pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în municipiul BUCUREȘTI....., Sectorul 3....., cod poștal
Str./Aleea Marius Emanoil Buteică nr. 17-21, lotul 2, bl., sc., et., ap.,
sau identificat prin nr. cadastral 228256,;
În temeiul reglementărilor documentației de urbanism P.U.Z. Sector 3 al Municipiului București aprobată
prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București Nr. 49/31.01.2019, Avizului Arhitectului Șef al
Municipiului București nr. 74/22.11.2018 și a R.L.U. aferent P.U.Z. S3,
În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,
republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobil - teren în suprafață de 749,00mp, (din acte) reprezentând lotul 2 având nr. cadastral 228256, situat în intravilanul municipiului București, aflat în proprietatea Societății ROMKAZAC PETROL S.R.L. conform contractului de vânzare - cumpărare cu încheierea de autentificare nr. 1036 / 26.04.2017 emis de N.P. Cristina Mihalache. Imobilul nu are menționate sarcini la Cap. C. Partea III, este intabulat potrivit extrasului de C.F. pentru informare emis de OCPIB - BCPI S3 nr. cerere 22200/14.03.2019. Conform HCGMB nr. 143/2003 terenul se află în zona fiscală A. Imobilul nu este menționat în lista Monumentelor Istorice, nu se află în aria de protecție a Monumentelor Istorice, conform Anexei la Ordinul Ministrului Culturii nr. 2.828/2015 publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 113bis din 15.02.2016 și nu se află în PUZ - zone construite protejate aprobate prin HCGMB nr. 279/2000.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală : teren liber de construcții.

Accesul la teren pietonal și auto se realizează din trama Aleii Marius Emanoil Buteică și din aleea de acces lotul IE 228255;

Pentru acest amplasament Primăria Sectorului 3 a emis C.U. Nr. 2551/07.12.2018, pentru informarea în vederea realizării unui imobil cu funcțiunea de locuințe colective, RH = S+P+6E, după aprobarea unei documentații P.U.Z.

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

Propunere: construire imobil S+Ds+P+6E cu funcțiunea de locuințe colective; lucrări de amenajare a incintei, alei pietonale, carosabile, spații verzi, amenajări accese auto și pietonale, racorduri la drumurile publice, realizare parcaje auto la sol /demisol/subsol, împrejmuire teren, organizare de șantier;

3. REGIMUL TEHNIC:

Pe terenul de la adresa mai sus menționată se poate realiza construirea unui imobil cu mai multe niveluri (ce vor fi stabilite la faza PUD) cu funcțiunea de locuințe colective, se pot realiza lucrări de amenajare a incintei, alei pietonale, carosabile, spații verzi, amenajări accese auto și pietonale, racorduri la drumurile publice, realizare parcaje auto la sol /demisol/subsol, împrejmuire teren, organizare de șantier, fiind necesar întocmirea unei documentații de urbanism P.U.D., în conformitate cu prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism aferent PUZ-S3, aprobată conform legislației și normelor specifice în vigoare.

Autorizația de construire și de organizare a execuției lucrărilor se vor emite după aprobarea documentației
Formular F.6 - Rev. în 2 exemplare de M.G.V. 27.03.2010

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.

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

Edificabilul/amplasamentul:

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

Parcări/circulații/drumuri/accese:

- Accesul la teren pietonal și auto se realizează la Est din trasa stradală a Aleii Marius Emanoil Buteică cu un profil existent între 10,0m-11,0m (categ. a-III-a) și la Nord dintr-o alea de acces lotului 228255 profil existent de cca. 7,5m-9,50m, conform avizului de circulații PMB nr. 9142/ 26.06.2016 (PUZ-S3), astfel gradul de afectare al parcelei va fi stabilit prin soluția tehnică care va fi însoțită de suport topografic în sistem Stereo 70, precum și prin avizul Comisiei Tehnice de Circulații - PMB.
- asigurarea parcarilor, circulațiilor și acceselor se va face cu respectarea prevederilor Regulamentului PUZS3 - art. 9 Generalități - punctul 9.7. și 9.8. și alin. 4.11. din Anexa nr. 4 aferentă art. 40 din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006 cu privire la locurile de parcare și respectiv, prevederile O.M.S. nr. 119/2014;
- parcare/gararea se vor rezolva în incinta proprietății, inclusiv la parterul clădirii;
- spațiile destinate circulațiilor auto, locurilor de parcare, precum și spațiile tehnice, nu își vor modifica destinația pe întreaga existență a construcției.

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

1) UTR M2 - înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre alinieri; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;

Regimul de înălțime propus al clădirii cu funcțiunea de locuințe colective va fi stabilit prin documentația PUD în funcție de distanța dintre alinieri, considerându-se o înălțime convențională a unui nivel de 3,00/3,20m pentru locuințe. Lățimea străzii între alinieri (metri) / profile standard actuale 9,01m - 11,00m, carosabil - 7m. + trotuare 2x1,5 m. = 10 m. (categoria III), Înălțimea maximă admisă (metri) $P+2 = 10,00m$, $P+2+M/3Er = 13,0m$; Număr niveluri convenționale = $P+2+M/3Er$ (niveluri), Admitându-se 2 niveluri suplimentare: (A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangență la 45° la acesta; (B) în planul fațadei la clădirile de colț pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase (A). (A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel.

- în planul fațadei nu va depăși distanța dintre alinieri, pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri retrase sau integrale, în funcție de volumetria caracteristică străzii (cf. art. 10 RLU PUZS3);
- în cazul în care înălțimea clădirii propuse depășește distanța dintre alinieri, noua construcție se va retrage suplimentar astfel încât H_{max} să nu depășească distanța dintre alinieri sau în cazul în care nu este configurat frontul de vis-a-vis, clădirea nu va depăși dublul distanței din axul străzii până la clădire, cu condiția să nu fie lăsate vizibile calcane de pe parcelele alăturate; prevederi aplicabile inclusiv în cazul parcelelor cu acces la drumuri/servituți private;

Utilități/aspect exterior/amenașări/dotări:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fire optice;
- scurgerea apelor pluviale și organizarea executării lucrărilor se vor realiza în incintă;
- platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanța de minimum 10m. de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite.

- impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanență în stare de curățenie, platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bățut covoare (conform O.M.S. 119/2014, art. 4); spații amenajate pentru jocul copiilor, luându-se în calcul pentru dimensionarea acestora câte 1,30 mp. teren de fiecare locuitor, fiind amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizate conform O.M.S. 119/2014 și OMS nr. 994/2018;
- se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități prin rampe de acces, la parterul tuturor clădirilor având funcțiunea de locuințe colective, iar pentru clădirile cu funcțiuni de interes public, accesul la etajele superioare va respecta prevederile legale incidente în vigoare;
 - sistemul constructiv și materialele de construcție admise vor fi cele care să asigure rezistența și stabilitatea construcției în timp. Se vor folosi finisaje de calitate superioară cu aspect corespunzător cerințelor urbanistice actuale.

Spații libere și spații plantate:

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

Împrejurimi:

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

Indicatori urbanistici:

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

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

Condiționări:

- Înainte de recepția finală a lucrărilor se va dezmembra terenul afectat de noua stradă propusă/lărgirea profilului străzii prevăzută prin documentațiile de urbanism.
- În cazul utilizării majorării de CUT, proprietarul terenului afectat de noua stradă depășită

/Lărgirea profilului străzii 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 notarea în cazul în care nu se utilizează majorarea de C.U.T. la cererea de emitere a autorității 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 străzii, oricând la solicitarea autorității pentru demararea investiției. Recentia imobilului este condiționată de echiparea edilitară conform O.M.T. 1924/18.10.2017 și de realizarea drumului de acces/alei carosabile cu respectarea prevederilor O.M.T. nr. 49/27.01.1998.

Potrivit art. I alin. 10 din Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr. 7/2011 - pentru modificarea și completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările și completările ulterioare - articolul 32 se modifică și va avea următorul cuprins: art. 32-(1) " În cazul în care prin cererea pentru emiterea Certificatului de urbanism se solicită modificarea 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: **Potrivit RLU - P.U.Z S3 Art. 9.3. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME,**

DIMENSIUNI):

9.3.5. Obținerea unei autorizații de construire directă este condiționată de următoarele:
b) pentru subzona funcțională M2, parcele cu suprafețe de până la 7.000 mp.;
c) terenul să aibă o formă regulată sau rectangulară sau să permită încadrarea unui dreptunghi față de care se vor raporta toate retragerile construcției.
În cazul în care nu se asigură simultan condițiile menționate mai sus, în funcție de zona funcțională în care se încadrează amplasamentul, se impune elaborarea documentației de urbanism de tip PUD.
9.3.6. În cazul în care terenul are o formă neregulată și nu permite încadrarea unui dreptunghi și are o suprafață mai mare de 1500mp., se impune elaborarea documentației de urbanism de tip PUD.

Organizarea de șantier se va realiza în incinta proprietății, iar după realizarea investiției construcțiile provizorii se vor desființa în termen de 5 zile de la terminarea efectivă a lucrărilor.
Persoanele fizice/juridice care execută lucrări de construcții, modernizări, renovări, demolări, intervenții edilitare de orice natură etc, din care rezultă deșeuri au obligația de a respecta și prevederile Art. 28 lit. a)-g) din HCGMB Nr. 120/30.06.2010 cu modificările și completările ulterioare.
Executanții și beneficiarii lucrărilor au obligația de a asigura spălarea și curățarea vehiculelor - sau a utilajelor înainte de ieșirea pe căile publice, prelate pentru transportul materialelor de construcții (nisip, pietriș, ciment etc) sau deșeuri provenite din construcții și desființare.

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

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

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/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:

Agentia Națională de Protecția Mediului București, Str. Alsea 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 98/ 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 publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

a) certificatul de urbanism cu planurile anexa - copie;

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

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

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

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

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

alimentare cu apă;

canalizare ;

telefonizare;

alimentare cu energie electrică

aviz Luxten;

salubritate SD-S3;

gaze naturale;

alimentare cu energie termică;

aviz CFR;

aviz S.T.B.

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu;

protecția civilă;

sănătatea populației;

aviz Autoritatea Aeronautică Română;

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

- Declarație notarială pe propria răspundere a proprietarului din care să rezulte că imobilul nu face obiectul unui litigiu aflat pe rolul unei instanțe judecătorești - original;

- acordul notarial al vecinilor numai în caz de afectare a gradului de însoțire - original;

- Obținerea Nr. poștal - Serviciul Cadastru - PMB;

- Certificat de rol fiscal DGJTL Sector 3 - în original;

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

- Aviz Brigada de Poliție Rutieră București;

- Aviz de specialitate - Direcția de Mediu - P.M.B. sau în cazul inexistenței arborilor/vegetației pe teren fotografiile însoțite și ștampilate cu parafa de arhitect;

d.4) studii de specialitate: P.U.D. întocmit conform legii, aprobat C.L.S.3 inclusiv planșă reglementări (color) se va prezenta în autorizația de construire inclusiv copie după HCLCS3 + Aviz

Urbanism.

Studiu însorire; Studiu Geotehnic; Calcul "G" + Studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată; documentație cadastrală pe Suport topografic Stereo 70 realizat pe planuri cadastrale OCPI (inclusiv cote) - profile străzi/drumuri/bulevarde/ existente și propuse, zonă afectată de lucrări de infrastructură (dacă este cazul);
e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;
f) dovada privind achitarea taxelor legale PUD, DTAC, DTOE; taxa timbru R.U./R./OAR, (copie)

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

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



SECRETAR,
Marta Mihăța

ARHITECT ȘEF,
Arh. Robert Mihai Bașca

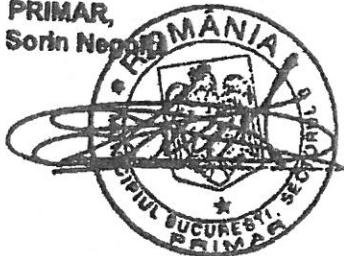
Intocmit, arh. M.G. Voinea
Achitat taxa de: 10,00 lei, conform chitanței ITL nr. 5170528 /25.03.2019.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de
În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

se prelungeste valabilitatea
Certificatului de urbanism

de la data de 01.04.2021 până la data de 01.04.2022

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 Negoiță

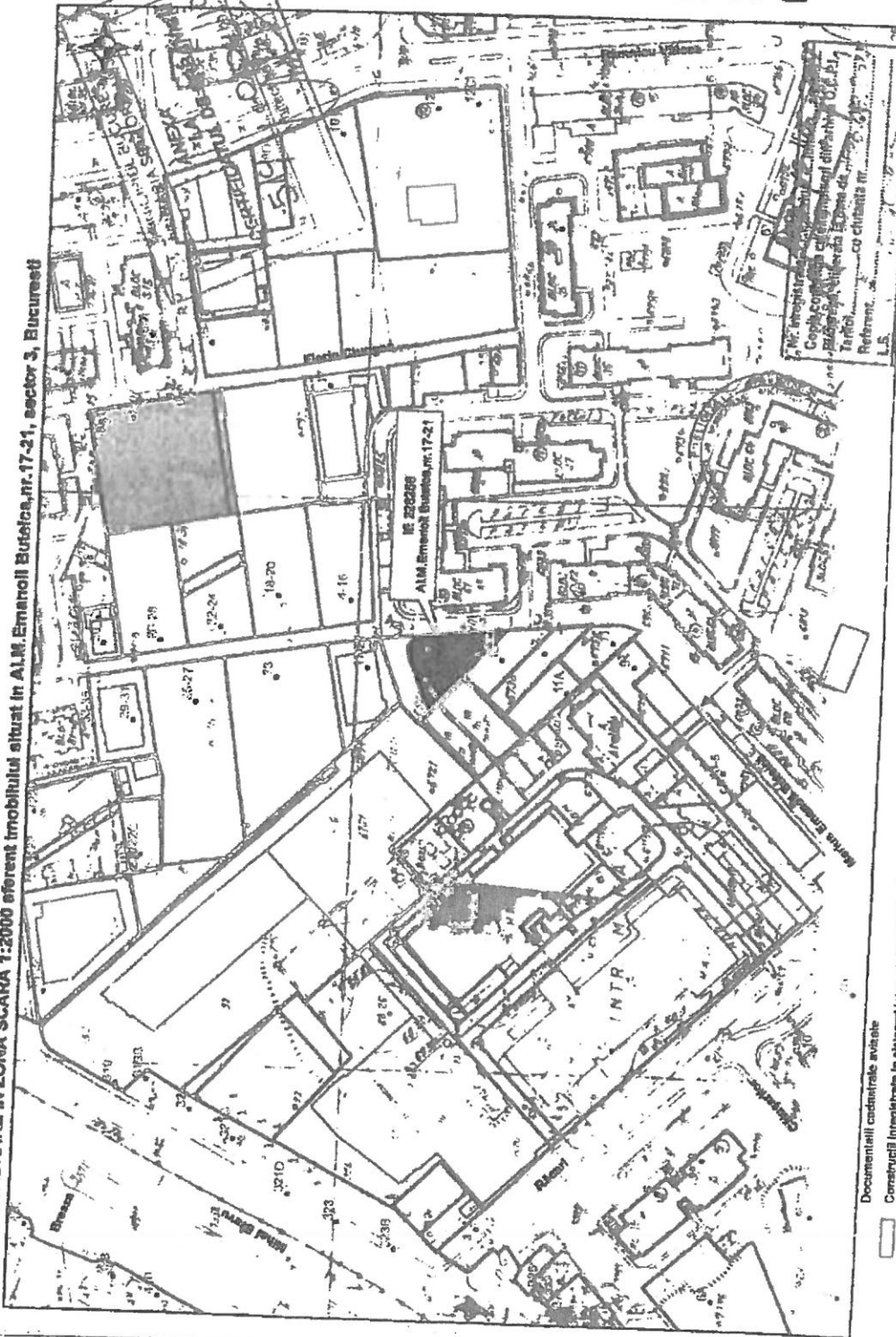


SECRETAR,
Eduard - Marian Corhană

ARHITECT ȘEF,
arch. Ștefan Călin Dumitrescu

Intocmit, E. Minsă
Date prelungiri valabilități: 25.02.2021
Achitat taxa de 5,00 lei, conform Chitanței nr. 517164(4) din 22.02.2021
Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă.
Formular F.6 - Red. în 2 exemplare de 14.G.V. 27.03.2019

PLAN DE INCALZIRE IN ZONA SCARA 1:2000 aferent imobilului situat in A.M. Emeroel Buftea, nr.17-21, sector 3, Bucuresti



Note generale:

1. Acesta planuri nu sunt pentru executie, ele vor fi utilizate doar la faza de Certificat de Urbanism
2. Pentru toate categoriile de lucrari de envelopanta (inchideri si compartimentari, izolati, tamplarie exterioara, finisaje exterioare, etc) se vor include toate aprobare beneficiarului si proiectantului general moare din fiecare material / sistem folosit
3. Toate desenele in format digital si printat, specificatiile si drepturile de autor sunt proprietatea Square Studio Architecture
4. Nu se va multiplica sau retrains documentatia in vederea folosirii sau construirii pentru alte lucrari.

Note planuri:

1. Toate cotele de inaltimi din planuri sunt date fata de cota 0.000 propusa.
2. Toate cotele de parapet sunt raportate la inaltimea finita a pardoselii.
3. Toate elementele de tamplarie sunt cotate la front, nu este cotat golul necesar montajului tamplariei.
4. Toate detaliile de asociacion sunt cotate la fata finita, nu la structura metalica.

CATEGORIA DE IMPORTANTA "C"
 Caracteristici de importanta NORMALA
 CLASA DE IMPORTANTA III
 GRANUL DE REZISTENTA LA FOC II
 RISC INC de Incendiu

Proiectant General:

SQUARE STUDIO ARCHITECTURE S.R.L.
 sediu: 0723.397.282
 sediu social: str. Tusesti nr. 46C
 Reg. Com. J1/16.05.2016 C.U.I. 38145070

Proiectant de specialitate:

SQUARE STUDIO ARCHITECTURE S.R.L.
 sediu: 0723.397.282
 sediu social: str. Tusesti nr. 46C
 Reg. Com. J1/16.05.2016 C.U.I. 38145070

Beneficiar:

S.C. ROMKAZAC PETROL S.R.L.
 str. Timpanele, nr. 19, cam. 1, Restituit, Caras Severin

Denumire Proiect:

Construire locuinta colectiva cu mai multe etaje, realizare imprejurimii, realizare acces si amenajare utilitat.

Alteza Arhitect Emanuel Buftea, numar 27/16.05.2016, sector 3 Bucuresti

Ser Proiect:	str. Tudor Iacob
Domeniu:	str. Avram OFFICIU
Specialitate:	ARHITECTURA
Nr proiect:	P_18_30
Faza:	C.U.
Scara:	
Data:	martie 2019



Denumire Plansa:

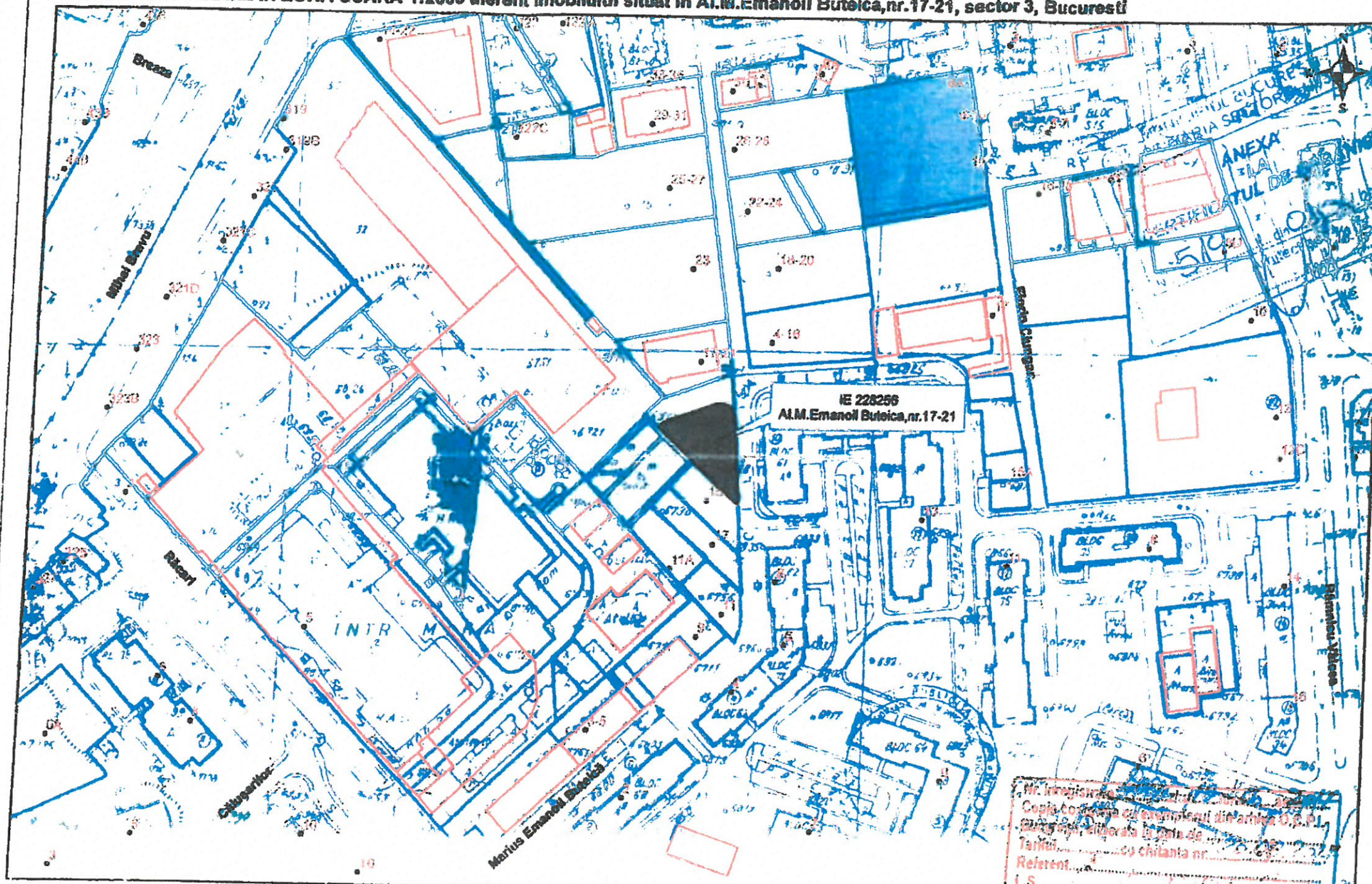
A-01 Plan de incalzire in zona

Suprafata teren: 749mp
 Suprafata maxima construita: 412mp
 Suprafata maxima construita supratetana: 2621,5mp
 Numar de etaje: subsol, 6 etaje (maxim 10)
 P.O.T. maxim: 50%
 C.U.T. maxim: 3,5

Documentatii cadastrale avizate
 Construcii inregistrate in sistemul integrat de cadastru si cartea funciara



PLAN DE INCADRARE IN ZONA SCARA 1:2000 aferent imobilului situat in A.M.Emanoil Butelca,nr.17-21, sector 3, Bucuresti



Note generale:

1. Acesta planuri nu sunt pentru executie, ele vor fi utilizate doar la faza de Certificat de Urbanism
2. Pentru toate categoriile de lucrari de anvelopanta (inchideri si compartimentari, izolatii, tamplarie exterioara, finisaje exterioare, etc) se vor inainta spre aprobare beneficiarului si proiectantului general mostre din fiecare material / sistem folosit
3. Toate desenele in format digital si printat, specificatiile si drepturile de autor sunt proprietatea Square Studio Architecture
4. Nu se va multiplica sau instraina documentatia in vederea folosirii sau construirii pentru alte lucrari.

Note planuri:

1. Toate cotele de inaltime din planuri sunt date fata de cota 0.00 propusa.
2. Toate cotele de parapeti sunt raportate la inaltimea finita a pardoselii.
3. Toate elementele de tamplarie sunt cotate la finit, nu este cotate golul necesar montajului tamplariei.
4. Toti peretii de gipscarton sunt cotate la fata finita, nu la structura metalica.

CATEGORIA de IMPORTANTA "C"
 Constructie de Importanta NORMALA
 CLASA de IMPORTANTA III
 GRADUL de REZISTENTA LA FOC II
 RISC MIC de Incendiu



Proiectant General:

SQUARE STUDIO ARCHITECTURE S.R.L.
 telefon: 0723.397.282
 sediu social: str. Tunari nr. 46C
 Reg. ComJ40/7615/31.05.2016; C.U.I. 36145070

Proiectant de specialitate:

SQUARE STUDIO ARCHITECTURE S.R.L.
 telefon: 0723.397.282
 sediu social: str. Tunari nr. 46C
 Reg. ComJ40/7615/31.05.2016; C.U.I. 36145070

Beneficiar:

S.C. ROMKAZAC PETROL S.R.L.
 str. Timisoarei, nr. 19, cam 1, Resita, jud. Caras Severin

Denumire Proiect:

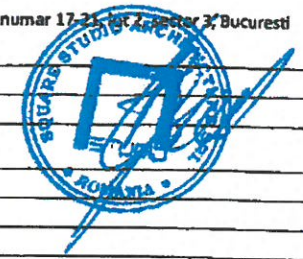
Construire locuinta colectiva cu mai multe niveluri, realizare imprejurire, realizare acces si bransament utilitati.

Aleea Marius Emanoil Butelca, numar 17-21, sector 3, Bucuresti

Sef Proiect:	arh. Tudor Iacob
Desenat:	arh. Andrei OPROIU
Specialitatea:	ARHITECTURA
Nr proiect:	P_18_50
Faza:	C.U.
Scara:	
Data:	martie 2019

Denumire Plansa:

A-01 Plan de incadrare in zona



Mr. Inregistrat...
 Copie conform exemplarului din arhiva O.P.P.
 Timpul...
 Referent...
 L.S.

OCPI Bucuresti, Bd Expozitie, nr.1A, sector 1, ROMANIA
 Data: 20.06.2017
 Intocmit Gabriela Craciunescu

Documentatii cadastrale avizate
 Construcii inregistrate in sistemul integrat de cadastru si carte funciara

Suprafata teren: 749mp
 Suprafata maxima construita: 412mp
 Suprafata maxima construita supraterana: 2621,5mp
 Numar de etaje: subsol, 6 etaje (maxim 10)
 P.O.T. maxim: 50%
 C.U.T.maxim: 3,5



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția Transporturi

COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE
Nr.12795/ 19.06.2020
Iun 1831

1853175

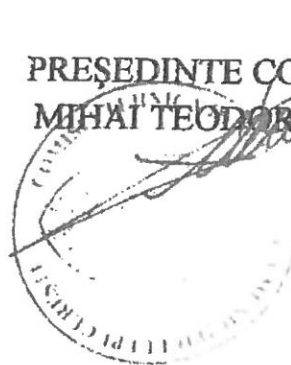
Către

S.C. SQUARE STUDIO ARCHITECTURE S.R.L.
Str Tunari nr. 46c, sectorul 2, București.

În ședința sa Comisiei Tehnice de Circulație din data de 18.06.2020 s-a dat acordul de principiu, din punct de vedere tehnic al circulației rutiere și pietonale, pentru documentația „P.U.D. – Aleea Marius Emanoil Buteică nr. 17-21, lot 2, sectorul 3, București”, conform Certificatului de Urbanism nr. 519 din 01.04.2019 eliberat 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.

PREȘEDINTE COMISIE
MIHAI TEODORESCU



VICEPREȘEDINTE COMISIE
FILIP ATANASIU

Redactat: B. - 2 exemplare - 19.06.2020



C'ARC 1442424

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului
Serviciul Proiecte Urbane

Nr. intrare PMB: 1758738/26.07.2019; Completare: 1772727/13.09.2019
Nr. ieșire PMB: 1758738/1772727/1808/2202/999/1201/10.10.2019

Aviz tehnic de consultanță preliminară de circulație nr. 999/10.10.2019
Categoria A1 - „lot/parcelă”, tip 4 - analiză prospectivă de trafic

Solicitant: S.C. ROMKAZAC PETROL S.R.L. prin Dna BURLACU Emilia
Jud. Caraș Severin, Reșița, Str. Timișoarei nr. 19
Solicită ridicarea avizului de la Registratura PMB

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

Amplasament: București, sector 3, Aleea Marius Emanoil Butelcă nr. 17-21 lot 2
(NC 228256)

1. Situația existentă

Terenul cu adresa poștală București, sector 3, Aleea Marius Emanoil Butelcă nr. 17-21 lot 2 (NC 228256) care face obiectul prezentului Aviz tehnic de consultanță preliminară de circulație, delimitat/marcat pe planurile cadastrale anexate cererii adresate D.G.U.A.T. – S.P.U., este adiacent Aleii Marius Emanoil Butelcă și unui drum de acces (NC 228255), la partea N-V, a cărui situație juridică nu o cunoaștem; arterele de circulație la care raportăm analiza de trafic solicitată prezintă următoarele caracteristici conform planului cadastral scara 1:500, vizat de OCPI, anexat cererii dvs.:

- Aleea Marius Emanoil Butelcă este o arteră de circulație cu profil variabil, care are în dreptul terenului analizat, un prospect de cca 10,00m lățime, între limitele de proprietate;
- Drumul de acces este o arteră de circulație cu profil variabil, care are în dreptul terenului analizat, un prospect de cca 9,50 m lățime, între limitele de proprietate.

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

- Planul Urbanistic General (PUG) al Municipiului București, aprobat prin HCGMB nr. 269/2000, prelungit cu HCGMB nr. 677/12.12.2016;
- Planul Urbanistic Zonal „PUZ Sector 3, București” aprobat prin HCGMB nr. 49/31.01.2019;
- STAS 10144/3-91 „Străzi – Elemente geometrice – Prescripții de proiectare”, aprobat de Institutul Român de Standardizare, intrat în vigoare în data de 01.09.1991.

3. Prevederi generale și detalii de reglementare

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



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

- Pe planșa de reglementări de urbanism și pe planșa de circulații aferente "PUZ Sector 3, București" nu sunt figurate reglementări de circulație pentru Aleea Marius Emanoil Buteică. Ținând seama de situația existentă/prospectul actual al Aleii Marius Emanoil Buteică, în conformitate cu HCGMB nr. 66/2006, se recomandă încadrarea acesteia în sistemul de circulație de categoria a III-a.
- Pe planșa de reglementări urbanistice și cea de circulație aferente "PUZ Sector 3, București" nu sunt figurate reglementări de circulație pentru drumul de acces.
- Regulamentul local de urbanism aferent PUZ, la Cap. IV Accesibilitate, art.7, punctul 3, lit.b) prevede următoarele: „Străzile, aleile carosabile (inclusiv fundăturile) nou create din interiorul parcelării, cu lungime de 30m până la max. 100m, trebuie să aibă min. 2 benzi de circulație (min.7,00m) cu trotuar pe cel puțin o latură.”
- Având în vedere faptul că terenul în discuție se află la intersecția a două artere de circulație, este necesară realizarea unei raze de racordare a bordurilor părții carosabile în funcție de categoriile de străzi, conform STAS 10144/3-91 (art. 3.8 -tabelul nr. 8).

4. Concluzii și recomandări

- Certificatul de Urbanism nr. 619 din 01.04.2019 eliberat de Primăria Sectorului 3 a fost emis în scopul întocmirii documentației PUD și, după aprobare, obținerea autorizațiilor de construire și de organizare de șantier. Documentațiile care se vor întocmi vor fi analizate/avizate în Comisia Tehnică de Circulație a PMB.
- Datele conținute în prezentul Aviz tehnic de consultanță preliminară a DGUAT-SPU, au un caracter informativ, fiind necesare în relația 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.
- Avizul tehnic de consultanță preliminară de circulație a fost achitat cu chitanța Seria A 07, nr. 229828 din 26.07.2019, în valoare de 41,00 lei.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
Arh. Ștefan C. DUMITRAȘCU



ȘEF SERVICIU,
Elena BADOIU

Întocmit în 3 (trei) exemplare: Arh. Andreea ASANACHE



PLAN URBANISTIC DE DETALIU



Intocmire documentatie PUD pentru Construire locuinta colectiva cu mai multe niveluri, realizare imprejmuire, realizare acces si bransament utilitati

Aleea Marius Emanoil Buteica, numar 17-21, lot 2, sector 3, Bucuresti



Proiectant General:

SQUARE STUDIO ARCHITECTURE S.R.L.
 telefon: 0723.397.282
 sediu social: str. Tunari nr. 46C
 Reg. ComJ40/7615/31.05.2016; C.U.I. 36145070

Proiectant de specialitate:

SQUARE STUDIO ARCHITECTURE S.R.L.
 telefon: 0723.397.282
 sediu social: str. Tunari nr. 46C
 Reg. ComJ40/7615/31.05.2016; C.U.I. 36145070

Beneficiar:

S.C. ROMKAZAC PETROL S.R.L.
 str. Timisoarei, nr. 19, cam 1, Resita, jud. Caras Severin

Denumire Proiect:

Intocmire documentatie PUD pentru Construire locuinta colectiva cu mai multe niveluri, realizare imprejmuire, realizare acces si bransament utilitati.

Aleea Marius Emanoil Buteica, numar 17-21, lot 2, sector 3, Bucuresti

Sef Proiect: arh. Andrei OPROIU
 Desenat: arh. Andrei OPROIU
 Specialitatea: ARHITECTURA
 Nr proiect: P_18_50
 Faza: AVIZE
 Scara: 1:500
 Data: iunie 2020

Denumire Plansa:

U04 Plansa reglementari urbanistice

Parcela (1Cc) - curti constructii

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi laturi D(i,j+1)
	Y [m] X [m]	
329	590718.373 324676.414	1.157
330	590719.465 324676.796	0.999
331	590720.445 324676.992	0.999
332	590721.442 324677.061	0.999
333	590722.439 324677.002	1.398
334	590723.806 324676.707	1.398
335	590725.009 324676.218	1.298
336	590726.114 324675.536	0.999
337	590726.878 324674.892	0.799
338	590727.426 324674.310	22.264
339	590729.566 324652.151	0.545
340	590729.363 324651.654	17.383
341	590731.009 324634.349	26.837
342	590710.873 324652.091	0.586
343	590711.265 324652.526	16.661
344	590698.861 324663.650	4.568
345	590695.461 324666.700	0.678
346	590695.908 324667.210	2.666
347	590698.078 324668.758	3.880
348	590701.615 324670.352	17.821

S(1Cc)=749mp P=123.836m

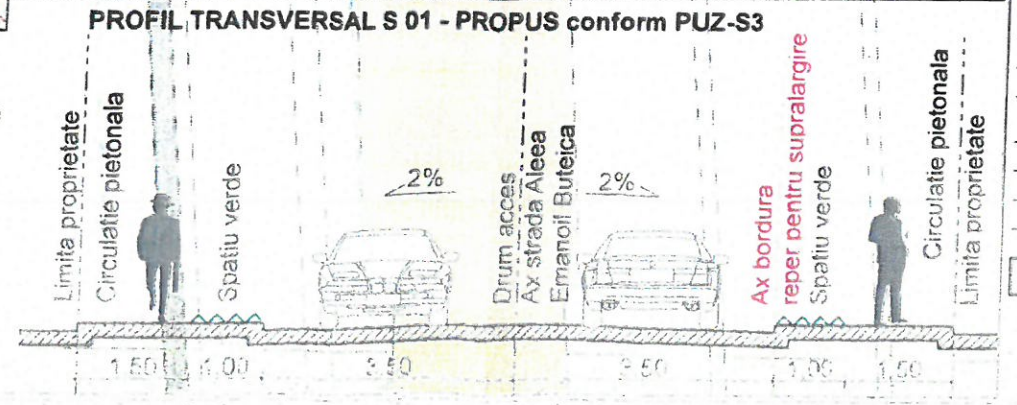
Legenda - reglementari urbanistice

	Limita de proprietate
	Aliniere constructii
Funcțiuni existente	
	Zona circulatie pietonala
	Zona circulatie carosabila - domeniu public
	Zona circulatie carosabila - domeniu privat
	Zona spatii verzi - parcuri
	Zona pentru locuinte individuale
	Zona pentru locuinte colective
	Zona pentru dotari si servicii
	Zona pentru industrie si depozitare
Funcțiuni propuse	
	Constructie propusa - contur etaje
	Constructie propusa - contur subsol suprateran
	Circulatie pietonala in incinta
	Circulatie carosabila in incinta
	Spatii verzi in incinta
	Zona propusa pentru loc joaca copii
	Limita edificabil
	Contur subsol
	Contur parter
	Contur etaje E1-E5
	Contur balcoanelor/terase
	Acces carosabil in incinta
	Acces pietonal in incinta

Bilant Teritorial

Numar	Denumire	Suprafata (mp)	Procente (%)
01	Suprafata construita la nivelul terenului	510,9	68,2%
02	Spatiu Verde	150,7	20,1%
03	Circulatie Carosabila	38,2	5,1%
04	Circulatie Pietonala	49,2	6,6%
ST	Suprafata Totala Teren	748,9	100%

Suprafata teren: 749mp
 Regim de inaltime: 2S+P+3E+4R+5R
 Suprafata construita la sol (suprafata subsol, include proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare) - suprafata pentru calcul (P.O.T.): 510,9mp
 Suprafata construita supraetajata: 2614,2mp
 Numar de etaje: 2*subsol, 5 etaje
 P.O.T. rezultat: 68,1% (max. 70%)
 P.O.T. maxim: max 70%
 C.U.T. rezultat: 3,49
 C.U.T. maxim: 3,5





Nr.16005/ 30.07.2019

CĂTRE,

Societatea ROMKAZAC PETROL S.R.L.

Județul Caraș Severin, Orașul Reșița, Str. Timișoara nr.19, cam. nr.1.

Ca urmare a notificării adresate de Societatea ROMKAZAC PETROL S.R.L. cu domiciliul/sediul în Județul Caraș Severin, Orașul Reșița, Str. Timișoara nr.19, cam. nr.1, privind declanșarea etapei de incadrare pentru PUD – *construire imobil S+Ds+P+6E cu funcțiunea de locuințe colective; lucrări de amenajare a incintei, alei pietonale, carosabile, spații verzi, amenajări accese auto și pietonale, racorduri la drumurile publice, realizare parcaje auto la sol/demisol/subsol, împrejmuire teren, organizare de șantier* București, sector 3, Aleea Emanoil Buteică nr.17-21, lotul 2, conform HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, înregistrată la A.P.M. București cu nr. 16005/26.07.2019,

în urma analizării documentelor transmise și a verificării,
în baza circularei nr. 13554/SON/15.06.2016 emisa de Ministerul Mediului, Apelor și Padurilor și a circularei nr.13554/CL/16.05.2016, va comunicam ca:

- Planurile urbanistice de detaliu nu se incadreaza in categoria planurilor care intra sub incidenta HG nr. 1076/2004 deoarece nu creeaza cadrul pentru realizarea de proiecte de investitii mentionate in Anexa 1 sau Anexa 2 la HG nr. 445/2009.

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

DIRECTOR EXECUTIV,
dr. ing. Simona Mihaela ALDEA



ȘEF SERVICIU AVIZE,
ACORDURI, AUTORIZAȚII,
ing. Elena GÂRBAN

ÎNTOCMIT,
ing. Mihaela DUICĂ

