

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu
„Imobil cu funcțiuni mixte - servicii, comerț, locuire și funcțiuni complementare,
cu $RH_{propus} = 3S+P+8E-9E_R$, pe un teren situat în Strada Ion Pillat nr. 1A
(fostă Str. Turturelelor nr. 15, Str. Vulturilor nr. 102), 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. 166834 /CP/ 25.07.2022 al Primarului Sectorului 3;
- Raportul de specialitate nr. 42/14.07.2022 al Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului - Arhitect Șef;
- Adresa nr. 158448/14.07.2022 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/IP/40-2019/04.08.2021;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 40/04.08.2021;
- Punctul de vedere al Compartimentului Documentații de Urbanism nr. 41/04.08.2021;
- Avizul Comisiei de urbanism, amenajarea teritoriului, fond locativ și arhitectură.
- Parcurgerea procedurii prevăzute de Legea nr. 52/2003, republicată, în perioada 12.08.2021 – 24.09.2021, conform Anunțului nr. 153991/12.08.2021.

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 cu funcțiuni mixte - servicii, comerț, locuire și funcțiuni complementare, cu $RH_{propus} = 3S+P+8E-9E_R$, pe un teren situat în Strada Ion Pillat nr. 1A (fostă Str. Turturelelor nr. 15, Str. Vulturilor nr. 102), Sector 3”, proprietate privată persoană juridică, cu suprafața de 352 mp din acte, în

conformitate cu Anexele 1 și 2, reprezentând Avizul Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Avizul Arhitectului Șef și Planul de reglementări urbanistice, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă Raportul informării și consultării publicului nr. 40/04.08.2021, conform Anexei 3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

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

Art.6. (1) Primarul Sectorului 3, prin Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului – 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. 153991/12.08.2021

ANUNT

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

- 1) Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Imobil locuințe colective cu RHpropus = $S+P+3E-4E_{retras}-5E_{th. retras}$, pe un teren situat în Strada Soldat Alexandru Magatti nr. 27A (fostă Strada Soldat Alexandru Magatti nr. 27, lot 1, Șoseaua Mihai Bravu nr. 229), Sector 3”.
- 2) Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Imobil cu funcțiuni mixte - servicii, comerț, locuire și funcțiuni complementare, cu RHpropus = $3S+P+8E-9ER$, pe un teren situat în Strada Ion Pillat nr. 1A (fostă Str. Turturelelor nr. 15, Str. Vulturilor nr. 102), Sector 3”.
- 3) Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Imobil de locuințe colective cu RHpropus = $S+P+5E-6ER$, pe un teren situat în Strada Traian nr. 47, 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 baza de cerere depusă la Biroul Relații Consiliul Local, din Calea Dudești nr. 191, Sector 3.

În conformitate cu prevederile art.7 alin. (4) din Legea nr. 52/2003, republicată, până la data de 23.08.2021 se pot trimite în scris, propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de act normativ supus 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,
conform Dispoziției nr. 498/10.02.2021

Cojașu Camelia

104



PRIMĂRIA
SECTORULUI
BUCUREȘTI

3 I ♥ S3
I love sector 3

CABINET PRIMAR



www.primarie3.ro

TELEFON (004 021) 318 03 23 - 28 FAX (004 021) 318 03 04 E-mail: cabinetprimar@primarie3.ro
Calea Ducești nr. 191, Sector 3, 031084, București

SECTOR 3
CABINET PRIMAR
Nr. 166834
Data 25.07.2022

REFERAT DE APROBARE

**a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu
„Imobil cu funcțiuni mixte - servicii, comerț, locuire și funcțiuni complementare, cu
 $RH_{propus} = 3S+P+8E-9E_R$, pe un teren situat în Strada Ion Pillat nr. 1A (fostă Str.
Turturelelor nr. 15, Str. Vulturilor nr. 102), Sector 3”**

Luând în considerare:

- Raportul de specialitate nr. 42/14.07.2022 al Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef;
- Avizul Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitectului Șef nr. D/IP/40-2019/04.08.2021;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 40/04.08.2021;
- Punctul de vedere al Compartimentului Documentații de Urbanism nr. 41/04.08.2021;

Cu privire la documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu „Imobil cu funcțiuni mixte - servicii, comerț, locuire și funcțiuni complementare, cu $RH_{propus} = 3S+P+8E-9E_R$, pe un teren situat în Strada Ion Pillat nr. 1A (fostă Str. Turturelelor nr. 15, Str. Vulturilor nr. 102), 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 cu funcțiuni mixte - servicii, comerț, locuire și funcțiuni complementare, cu $RH_{propus} = 3S+P+8E-9E_R$, pe un teren situat în Strada Ion Pillat nr. 1A (fostă Str. Turturelelor nr. 15, Str. Vulturilor nr. 102), Sector 3”.





PRIMĂRIA
SECTORULUI
BUCUREȘTI



DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
ARHITECT ȘEF



www.primarie3.ro

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

Nr. inreg. 158448.A.S./14.07.2022

De acord
Primar

**Către,
CABINET PRIMAR**

Prin prezenta, vă transmitem spre examinare proiectul de hotărâre privind Planului Urbanistic de Detaliu "Imobil cu funcțiuni mixte - servicii, comerț, locuire și funcțiuni complementare, cu $RH_{propus} = 3S+P+8E-9E_R$, pe un teren situat în Strada Ion Pillat nr. 1A (fostă Str. Turturelelor nr. 15, Str. Vulturilor nr. 102), Sector 3", proiect respins în Consiliul Local Sector 3 (C.L.S.3) în cadrul Ședințelor din data de 30.09.2021, 28.10.2021 și 02.12.2021, respectiv în data de 14.03.2022 și 16.06.2022 - în acest sens aprobându-se Hotărârile nr. 49 și nr. 215 de respingere a respectivului P.U.D.

Menționăm faptul că ulterior respingerii în cadrul C.L.S.3. din data de 07.07.2022, 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 Galin Dumitrascu



Nr. 42/04.08.2021/14.07.2022

**RAPORT DE SPECIALITATE
PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU
"Imobil cu funcțiuni mixte - servicii, comerț, locuire și funcțiuni complementare, cu
RH_{propus} = 3S+P+8E-9ER, pe un teren situat în Strada Ion Pillat nr. 1A (fostă
Str. Turturelelor nr. 15, Str. Vulturilor nr. 102), Sector 3"**

În urma analizării proiectului de hotărâre privind aprobarea Planul Urbanistic de Detaliu "Imobil cu funcțiuni mixte - servicii, comerț, locuire și funcțiuni complementare, cu RH_{propus} = 3S+P+8E-9ER, pe un teren situat în Strada Ion Pillat nr. 1A (fostă Str. Turturelelor nr. 15, Str. Vulturilor nr. 102), Sector 3", în cadrul Comisiei de urbanism, amenajarea teritoriului, fond locativ și arhitectură și a Ședințelor Consiliului Local Sector 3 din data de 14.03.2022 și 16.06.2022, acesta a fost respins, în acest sens aprobându-se Hotărârile nr. 49 și nr. 215 de respingere a respectivului P.U.D.

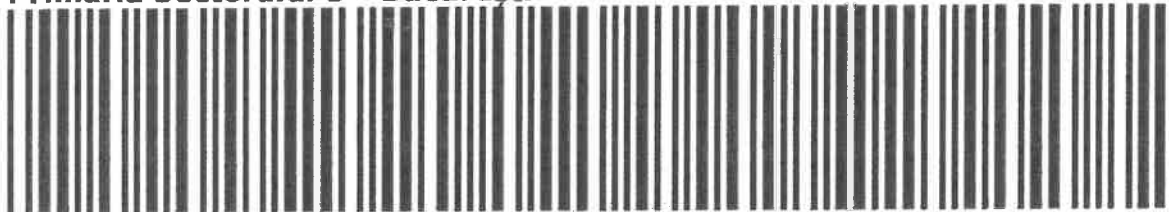
Ulterior, în cadrul Primăriei Sectorului 3 al Municipiului București, a fost înregistrată adresa nr. 152319/07.07.2022 (anexată prezentei), prin intermediul căreia au fost aduse o serie de modificări/completări documentației de urbanism – P.U.D. în cauză, în raport cu observațiile care au stat la baza respingerii acesteia.

Prin prezenta, vă aducem la cunoștință că modificările/completările propuse au fost marcate în planșa de reglementări urbanistice nr. U.04.01. (anexată prezentei), cu mențiunea faptului că acestea se încadrează în prevederile - Raportului Informării și consultării publicului nr. 40/04.08.2021; Punctului de vedere al Compartimentului Documentații de Urbanism nr. 41/04.08.2021; Raportului de specialitate privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu nr. 42/04.08.2021 și Avizului favorabil nr. D/I.P./40-2019/04.08.2021, emise pentru documentația de urbanism în cauză.

Arhitect Șef,
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

Handwritten signature

Primăria Sectorului 3 - București



22-152319-PS3

Nr.inreg.: 152319

Data inreg.: 07.07.2022

Ora inreg.: 09:38:12

Provenienta: SC KXL SRL PRIN IRZSA ZSOLT ALEXANDRU

Telefon: 0727377000/0734212720

Email: diana.costandache@kxl.ro

Adresant: Primăria Sectorului 3 - București

Cuprins: Diverse urbanism

Adresa: Bucuresti, strada

Adresa Lucrare: Bucuresti, strada Ion PILLAT, nr. 1A, sector. 3

Observatii:

Nr. File: 11 + 1cd

Termen de raspuns: 30 zile

Program de lucru

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

joi: 8:30 - 18:30

Telefon

Biroul Relatii cu Publicul Calea Duesti 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

IMPUTERNICIRE

SC PRIME EQUITY S.R.L. cu sediul Bd. Nicolae Bălcescu nr. 35A, Camera 1, Etaj 7, Ap. 14
sector 1, București, CUI RO 22181919, J40/14484 din 30.07.2007 prin Administrator Ofir Shalit,

Imputernicim

Pe **IRZSA ZSOLT ALEXANDRU** indentificat cu
, domiciliat in Bucuresti

sector 1

ca pentru societate si in numele acesteia, in fata reprezentantilor PRIMARIE SECTOR 3, sa faca
cereri, sa depuna, semneze si sa ridice orice document necesar in relatia cu aceasta.

Data

07.07.2022

Reprezentant legal

Ofir Shalit



CERERE

Nr. 88 din data 06.07.2022

Către: PRIMĂRIA SECTOR 3

În atenția: Asistență legislativă - Biroul Relații Consiliul Local

Spre știință Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Arhitect Șef

De la: S.C. KXL S.R.L.

Persoană de contact: Gabriel Tănase Urb. Diana Constandache
Tel: +40 727 377 000 Tel: +40 734 2127 20
E-mail: gabriel.tanase@kxl.ro E-mail: diana.constandache@kxl.ro

Adresă de corespondență: Bd. Expoziției nr. 7, Sector 1, București
Tel/Fax: +4021 224 52 82

Referitor la: **Aprobare P.U.D. - Imobil mixt - servicii, comerț, locuințe și funcțiuni complementare 3S+P+9E+Eth**

Strada Ion Pillat Nr. 1A (Fosta Turturelelor 15, Vulturilor 102),
NC 211032, Sectorul 3, Municipiul București

Prin prezenta, S.C. KXL S.R.L., cu sediul social în B-dul Expoziției nr. 7, Sector 1, în calitate de proiectant al documentației de urbanism P.U.D. - Imobil mixt - servicii, comerț, locuințe și funcțiuni complementare - Strada Ion Pillat Nr. 1A (Fosta Turturelelor 15, Vulturilor 102), NC 211032, Sectorul 3, Municipiul București, al cărei proprietar este S.C. PRIME EQUITY S.R.L (drept de proprietate obținut prin cumpărarea terenului de la S.C. MERIDIAN BUSINESS GRUP S.R.L.), formulăm prezenta solicitare în vederea participării în Comisia de Urbanism, Amenajarea Teritoriului, Fond Locativ și Arhitectură și în Ședința Ordinară a Consiliului Local.

Prin prezenta, vă mulțumim pentru transparența analizei documentației P.U.D. și pentru oportunitatea prezentării acesteia în Comisiile de Specialitate privind Probleme de Urbanism, Amenajarea Teritoriului, Fond Locativ și Arhitectură anterioare și, totodată, precizăm că apreciem deschiderea cu care a fost analizată documentația:

| | | |
|-----------------|--------|----------------------|
| S.C. KXL S.R.L. | Cerere | Cod: KXL – F 04 10 |
| | | Ediția 1 / Revizia 0 |
| | | Pagina 1 din 2 |

U.04.03.1. **STUDIU DE SOLUȚIE**



U.04.03.2. STUDIU DE SOLUȚIE

SCARA -



limita proprietate



U.04.03.3. **STUDIU DE SOLUȚIE**



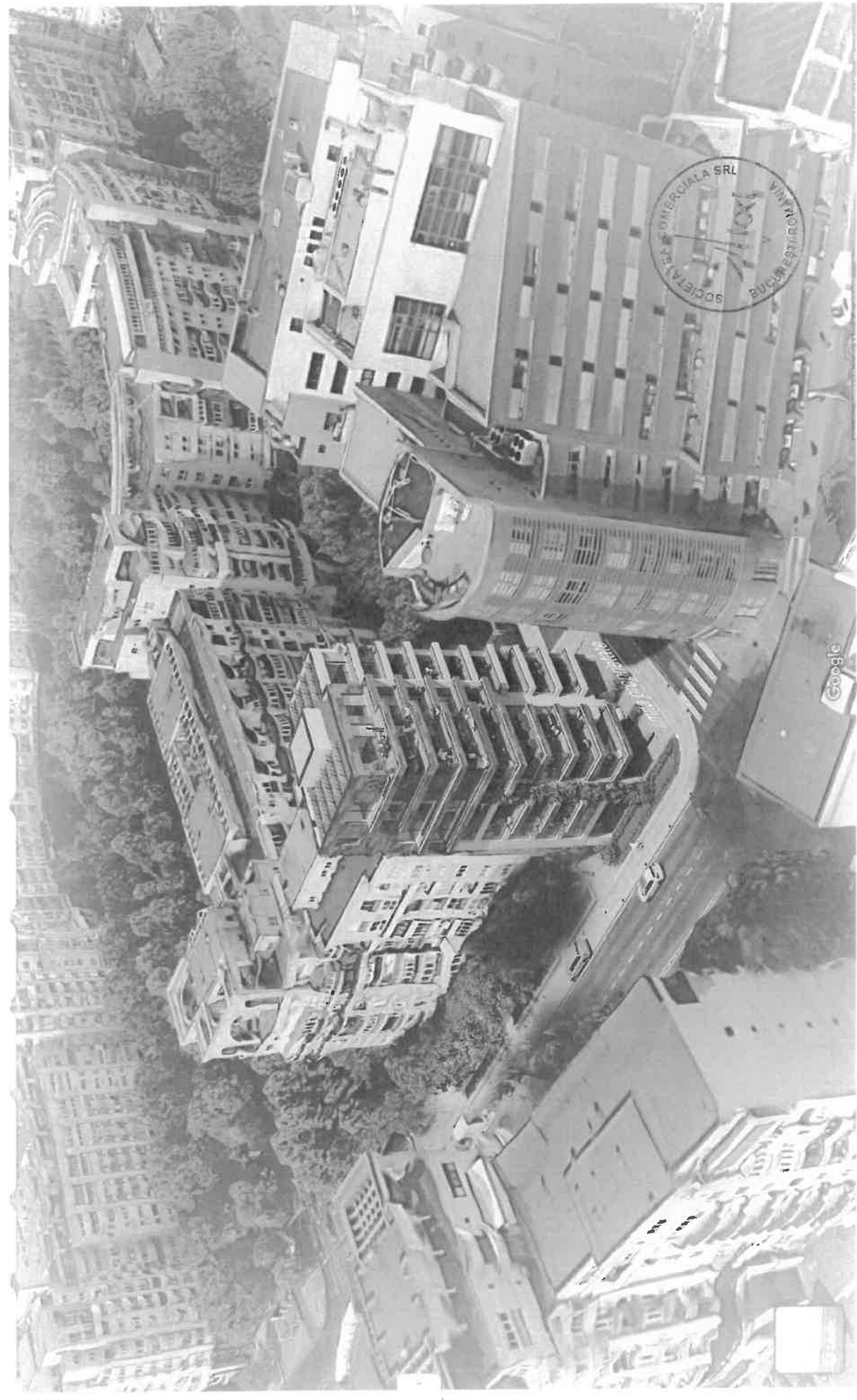
P. U. D. STR. ION PILLA NR. 1A, NC 211032 , Sector 3, Mun. București

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

U.04.03.4. STUDIUL DE SOLUȚIE



SCARA



P. U. D. STR. ION PILLAI NR. 1A, NC 211032 , Sector 3, Mun. București

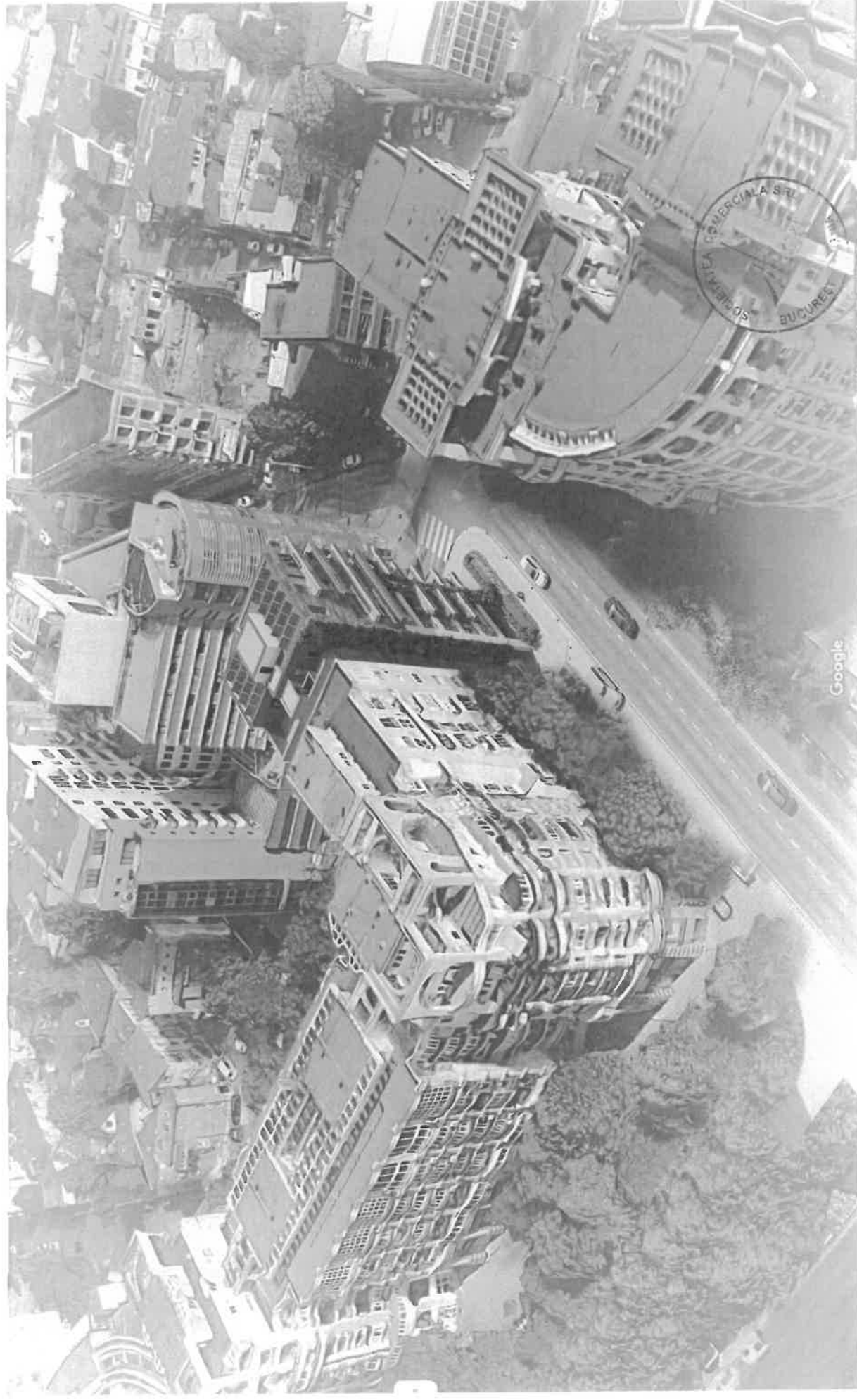
PLAN URBANISTIC DE DETALIU



N R D

U.04.03.5. STUDIUL DE SOLUȚIE

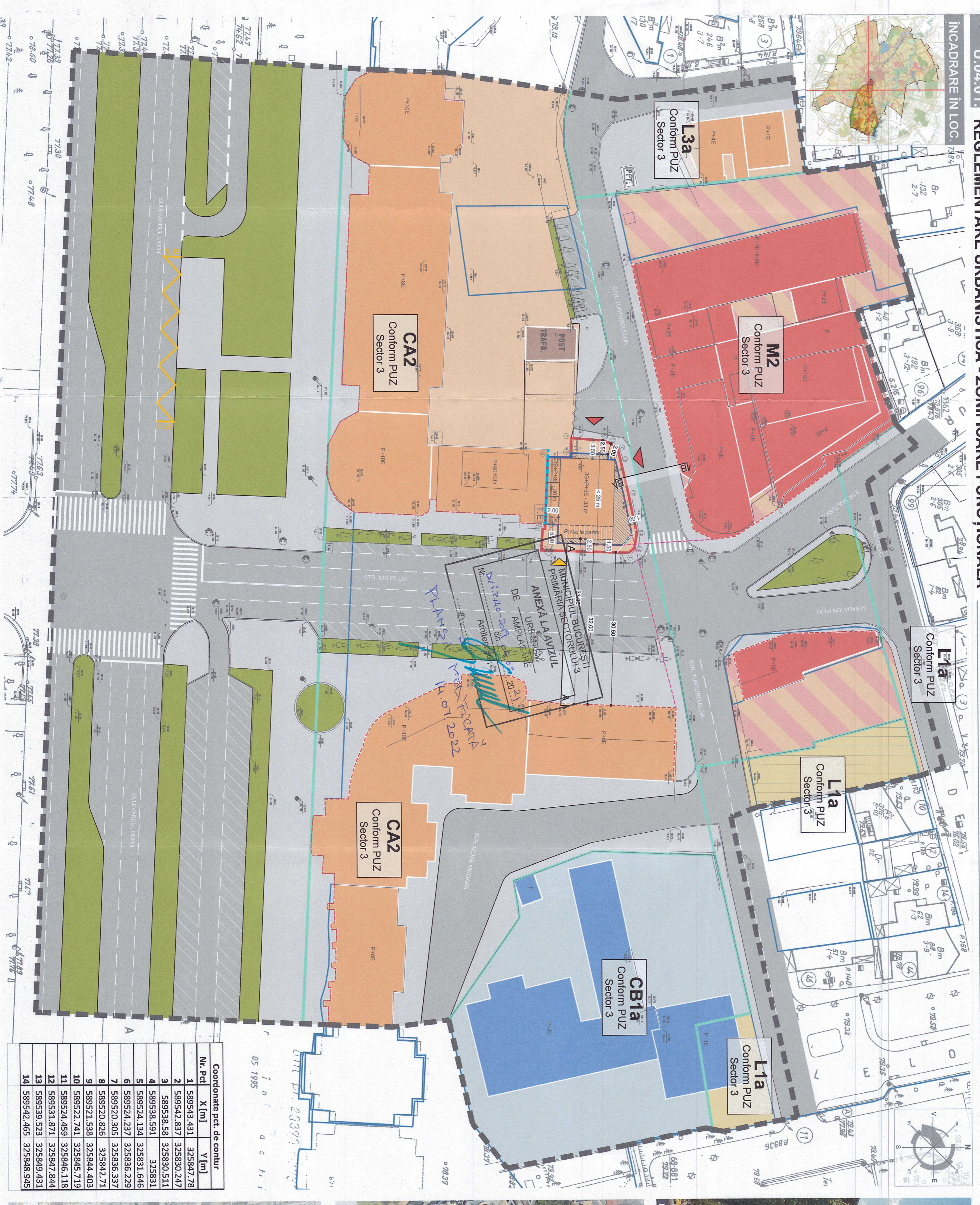
SCARA



P.U.D. STR. ION PILLAT NR. 1A, SECTOR 3, MUN. BUCUREȘTI

Imobil mixt - servicii, comerț, locuire și funcțiuni complementare

U.04.01. REGLEMENTARE URBANISTICĂ - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ



Coordonate pct. de contur

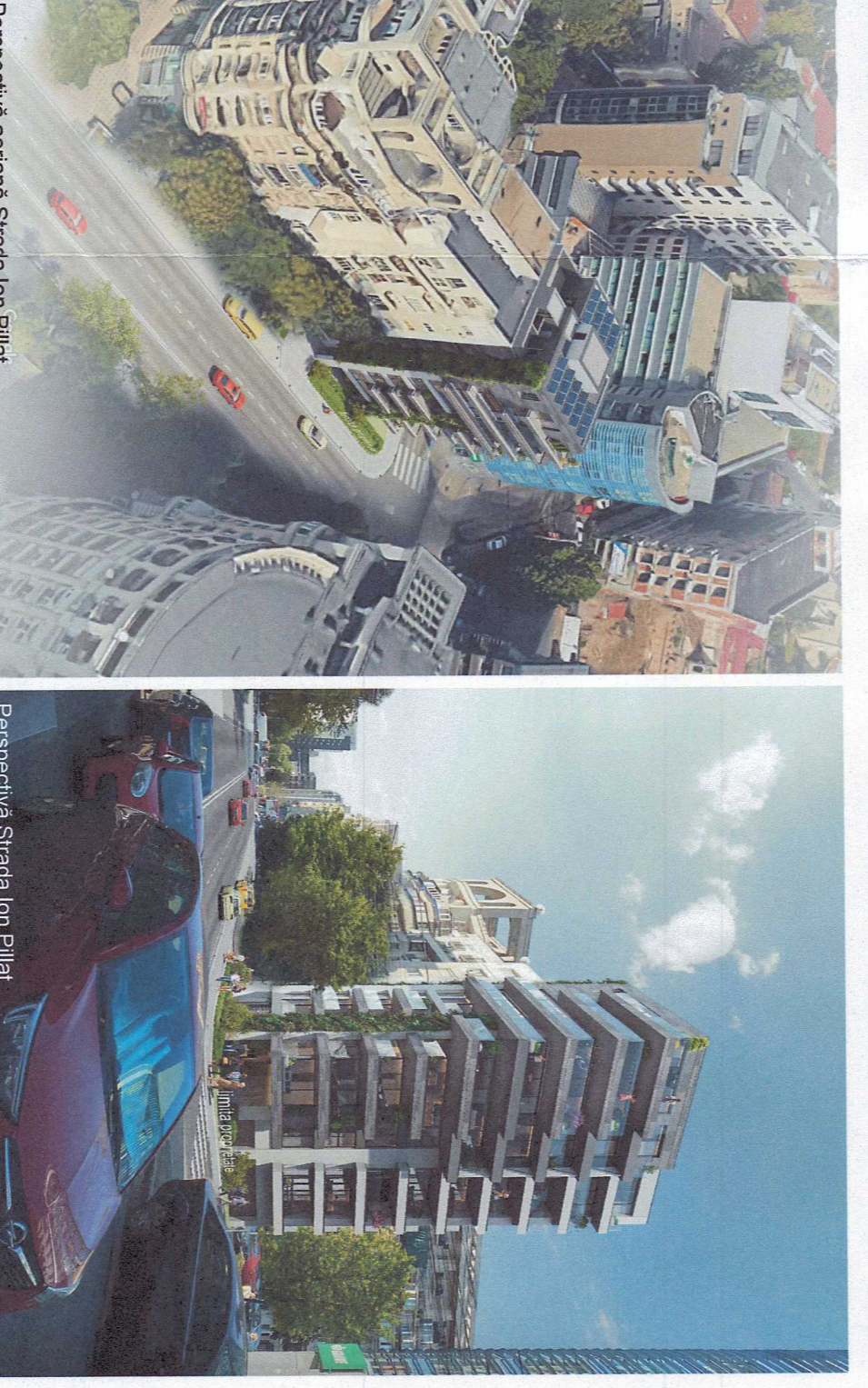
| Nr. Pct. | X [m] | Y [m] |
|----------|------------|------------|
| 1 | 589543.431 | 325847.728 |
| 2 | 589542.837 | 325830.247 |
| 3 | 589538.58 | 325830.511 |
| 4 | 589538.591 | 325831 |
| 5 | 589524.134 | 325831.646 |
| 6 | 589524.237 | 325836.228 |
| 7 | 589520.305 | 325836.337 |
| 8 | 589520.826 | 325842.71 |
| 9 | 589521.538 | 325844.403 |
| 10 | 589522.741 | 325846.118 |
| 11 | 589524.459 | 325846.118 |
| 12 | 589531.827 | 325847.844 |
| 13 | 589539.232 | 325849.451 |
| 14 | 589542.465 | 325848.945 |



ZONE FUNCȚIONALE REGLEMENTATE PRIN PUZ SECTOR 3

APROBAT PRIN HGMB NR. 491/30.01.2019

| UTR | FUNCȚIUNE | POT max. | CUT max. | RI max. | H max. |
|------|--|----------|----------|---|--|
| CA2 | Subzona centrală cu funcțiuni complexe, cu clădiri de înălțime medie înaltă și cu accente peste 45 metri, cu regim de construcție continuu sau discontinuu. | 60% | 3.0 | Înălțimea maximă admisă este 45 m - se stabilește în relație cu distanța dintre alimentație și distanța dintre alimentații. | |
| CB1a | Subzona unităților de învâțământ. | 50% | 2.4 | Înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre alimentații. | |
| L1a | Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maximum P-2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, pe parcelele tradiționale, sportive. | 45% | 0.9-1.3 | P-2E-M | 10 m |
| L3a | Subzona locuințelor colective mici (P-3-4 niveluri) formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate. | 30-45% | 1.0-1.3 | | Înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre alimentații. |
| M2 | Subzona mixtă situată în afara liniilor zonei protejate, cu clădiri având regim de construcție continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte. | 70% | 3.5 | | Înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre alimentații. |



PROFILUL EXISTENTE

Profil B - B
S strada Turturelelor - Scara 1 : 250

Profil A - A
S strada Ion Pillat Scara 1 : 250



PROPUNERE ORIENTATIVĂ MOBILARE TEREN

LEGENDA

- Limite zonei studiate
- Limite de proprietate
- Limite terenului reglementat prin PUD
- Limite UTR-uri

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ / FUNCȚIUNI ALE CONSTRUCȚIILOR

- Locuire colectivă / Construcții
- Servicii și comerț / Construcții
- Subzonă mixtă
- Unități de învățământ / Construcții
- Spații verzi de alimentație

CIRCULAȚII

- Circulații carosabile publice
- Circulații pietonale publice
- Marcele rutiere
- Stații S.T.B.

REGLEMENTĂRI

- Zonă maximă edificabilă
- Acces carosabil / Acces pietonal
- Balcoane
- Calcan
- Retrageri minimă față de alimentație

REGLEMENTĂRI ORIENTATIVE

- Mobilier orientativ teren
- Reducere racordare alimentație conform PUZ Sector 3
- Preluare aliniere existentă
- Portic la nivelul parterului

BILANT TERITORIAL

| SITUAȚIE | REGLEMENT CONFORM P.U.D. SECȚ. 1.15 | REGLEMENT PRIN PUZ SECTOR 3 | REGLEMENT PRIN P.U.D. SECȚ. 1.15 |
|------------------------|--|--|--|
| Zona fabricării U.T.F. | | | |
| F.O.T. max. | 45% | 70% | 45% |
| C.U.T. max. | 1.3 | 4.0 | 1.3 |
| S.C.T. max. | 427.00 | 1400.00 | 427.00 |
| P-2E-M | | | 1400.00 |
| RI max. | | | 1400.00 |
| H max. (m) | | | 33+P+1E - 13 m |
| | | | 33+P+1E - 10 m |
| | | | 10m |
| Funcțiune | Teren liber de dezvoltare și construcții | Soluții speciale, utilizând tehnici speciale | Imobil mixt - servicii, comerț, locuire și funcțiuni complementare |

P.U.D. - Imobil mixt - servicii, comerț, locuire și funcțiuni complementare

Amplasament STR. ION PILLAT NR. 1A, SECTORUL 3, MUNICIPIUL BUCUREȘTI

Beneficiar: S.C. PRIME EQUITY S.R.L.

Proiectant: S.C. KXL S.R.L.

București, Sector 1, Str. Av. M. Nicolae Carpa nr. 6

J40/6985/2001 - CU RO 14/02/79

Faza: P.U.D.

Data: Iulie 2022

Număr proiect: 150 / 2019

Scara 1 / 500

Societate Comercială SA KXL

Proiectat: utamanis Ana-Maria FLOREA, utamanis Maria Costela CLARA, utamanis pasajis Alina - Mihaela STEFAN, utamanis pasajis Iulia-Nicoleta SABAU

Proiectat: utamanis Vlad - Andrei NOUR

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 524 din 23.03.2020

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

Ca urmare a cererii adresate de **PRIME EQUITY S.R.L. – C.U.I. 22181919**, prin Tănase Gabriel, cu sediul în *Municipiul București, Sectorul 1, Bulevardul Nicolae Bălcescu, nr.35 A, camera 1, etaj 7, ap.14*, înregistrată cu nr.**22825** din **21.01.2020** și completată cu nr. **53067** din **13.02.2020** și cu nr. **297139** din **06.03.2020**.

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul/Municipiul **București**, Sectorul **3**, **Strada Ion Pilat nr. 1A (fostă Str. Turturelelor nr.15, Str. Vulturilor nr.102)** sau identificate prin planuri cadastrale 1/500 și 1/2000.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza **P.U.Z. Sector 3 al Municipiului București** aprobată prin **Hotărârea Consiliului General al Municipiului București – H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019**.

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

CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Terenul situat în intravilanul Municipiului București, în suprafață de **352 mp**, având *număr cadastral 211032*, este proprietatea societății **PRIME EQUITY S.R.L.**, conform Contractului de Vânzare Cumpărare nr. 1678/05.09.2019, autentificat de N.P. Ilie Laura Marcela și a extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 211032, emis de ANCPI în baza cererii nr. 20234/2020.

Imobilul nu are înscrieri privitoare la sarcini, nu este cuprins în Lista Monumentelor Istorice actualizată, nu se află în P.U.Z. - Zone construite protejate și nu se află în zona de protecție a unor monumentelor istorice izolate, stabilită prin P.U.Z.-S.3.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: teren liber de construcții.

Destinația: Conform RLU aferent PUZ-S3 aprobat, amplasamentul se află în **UTR CA2 - Subzona centrală destructurată sau în curs de constituire**.

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

Pentru acest teren, Primăria Sectorului 3 a emis C.U. nr. 930/31.05.2019, pentru promovare PUD și pentru elaborarea documentației în vederea autorizării lucrărilor de construire IMOBIL FUNCȚIUNE MIXTĂ - servicii, comerț, locuire și funcțiuni complementare cu $RH_{PROPUS} = 3S + P + 9^E + E_{tehnic}$, construcții anexe, rețele interioare, accesuri/alei auto și pietonale, racord la drumul public, parcări, spații verzi, împrejmuire teren și organizare de execuție lucrări”, aflat în termenul de valabilitate.

Propunere: construire IMOBIL FUNCȚIUNI MIXTE - servicii, comerț, locuire și funcțiuni complementare cu $RH_{PROPUS} = 3S + P + 9^E + E_{tehnic}$, construcții anexe, rețele interioare, accesuri/alei auto și pietonale, racord la drumul public, parcări, spații verzi, împrejmuire teren și organizare de execuție lucrări.

3. REGIMUL TEHNIC:

Autorizația de construire se va emite în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, a Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z.-S3 aprobat, a Codului Civil, precum și alte prevederi legale incidente în vigoare.

Se permite autorizarea directă pentru realizarea lucrărilor de împrejmuire a terenului și organizarea de execuție a lucrărilor.

Pentru realizarea lucrărilor de construire a unui imobil cu funcțiuni mixte – servicii, comerț, locuire și funcțiuni complementare, construcții anexe, rețele interioare, accesuri/alei auto și pietonale, racord la drumul public, parcări și spații verzi, este necesară întocmirea unei *documentații de urbanism P.U.D.*, în conformitate cu prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism P.U.Z.-S.3, aprobată conform legislației și normelor specifice în vigoare.

Potrivit Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările și completările ulterioare - art. 32 alin (1) "În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism: lit. d). să solicite elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu".

Edificabilul/amplasamentul:

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

Parcări/circulații/accese:

- parcela are dublă deschidere (parcelă de colț), având acces atât la Str. Ion Pilat care are un profil existent de aprox. 14,00 m în dreptul terenului analizat, cât și la Str. Turturelelor care are un profil de aprox. 11,00m, menținute conform avizului de circulații D.T.- P.M.B. nr. 9142/26.06.2018 (P.U.Z.-S.3);
- asigurarea parcarilor, circulațiilor și acceselor se va face cu respectarea prevederilor Regulamentului P.U.Z.-S.3 - 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 realiza strict în incinta proprietății;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor (min. 4,00m. lățime și 4,50m. înălțime); distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,00m.;
- se vor asigura spații destinate depozitării bicicletelor, cu o capacitate de stocare suficientă, în funcție de caracterul funcțiunii și frecvența publicului (suprafața care revine fiecărei biciclete, inclusiv suprafața de mișcare este de (60 x 250cm.);
- spațiile destinate circulațiilor auto, locurilor de parcare, precum și spațiile tehnice, nu își vor modifica destinația pe întreaga existență a construcției.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor:

Regimul de înălțime maxim admis (RH_{MAX}), precum și înălțimea maximă admisă (H_{MAX}), a imobilului propus, se vor stabili și definitivă la faza P.U.D., cu respectarea prevederile R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3 și a altor prevederi legale incidente în vigoare.

- pentru construcțiile cuplate la calcanul unei clădiri existente, este obligatorie preluarea "amprenteii" și a înălțimii calcanului acesteia în zona vizibilă din domeniul public;
- în planul fațadei nu va depăși distanța dintre alinieri (aprox. 30m), pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri retrase sau integrale, în funcție de volumetria caracteristică străzii (conform R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3);
- 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;
- în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50,00 metri dacă strada are 6 sau 4 fire de circulație și pe o lungime de **25,00 metri** dacă strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte
- învelitoarea va fi realizată în sistem terasă.

Utilități/aspect exterior/amenajări/dotări:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fire optice; se recomandă ca toate rețelele să fie introduse în subteran; racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare; toate investițiile noi vor avea prevăzute racorduri separate de canalizare (apa uzată menajeră și apă pluvială);
- scurgerea apelor pluviale și organizarea executării lucrărilor se vor realiza în incintă;
- platforme și sisteme îngropate/semiîngropate destinate depozitării recipienților de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanța de min. 10,00m. de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spalare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a 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 băut covoare (conform O.M.S. 119/2014, art. 4);
- spațiile libere din fața construcțiilor vor fi tratate în mod obligatoriu în continuitate cu spațiul public chiar și atunci când frontul este retras de la aliniament și nu poate fi utilizat pentru amenajarea de locuri de parcare decât dacă retragerea este mai mare de 11,00m și există o bandă de cel puțin 5,00m paralelă cu fațada, tratată ca spațiu liber circulației pietonale sau spațiu plantat;
- spații amenajate pentru jocul copiilor, luându-se în calcul pentru dimensionarea acestora câte 1,30mp. teren de fiecare locuitor, fiind amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizate conform O.M.S. 119/2014 și OMS nr. 994/2018;
- se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități prin rampe de acces, la parterul tuturor clădirilor având funcțiunea de locuințe colective, iar pentru clădirile cu funcțiuni de interes public, accesul la etajele superioare va respecta prevederile legale incidente în vigoare;
- se recomandă ca terasele vizibile de la înălțimile înconjurătoare să fie înverzite pe min. 70% din suprafață;
- organizarea de șantier se va realiza în incinta proprietății, în conformitate cu prevederile art. 28 lit. a)-g) din H.C.G.M.B. 120/2010 cu modificările și completările ulterioare;
- sistemul constructiv și materialele de construcție admise vor fi cele care să asigure rezistența și stabilitatea construcției în timp. Se vor folosi finisaje de calitate superioară cu aspect corespunzător cerințelor urbanistice actuale.

Spații libere și spații plantate:

- suprafața minimă de spații verzi se va asigura conform prevederilor Regulamentului P.U.Z.-S.3 - art. 9 Generalități - punctul 9.12. și conform legislației specifice în vigoare.

Împrejmuiri:

- gardurile spre stradă/drum de acces vor fi transparente cu înălțimea de max. 2,00 m din care un soclu opac de 0,60 m și o parte transparentă din fier forjat sau plasă metalică, dublate de gard viu și amplasate pe viitoarea limită de proprietate. Spre trotuare și circulații pietonale, nu sunt obligatorii garduri, dar se poate

propune marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc. Porțile de acces se vor deschide spre interiorul proprietății. Pe parcele afectate de străzi noi propuse sau supralărgiri, gardurile spre stradă/ drum de acces se vor realiza strict de la limita exterioară a noului profil spre interiorul proprietății, în conformitate și cu prevederilor avizului tehnic de circulații D.T.-P.M.B.;

- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de max. 2,50 m.

Indicatori urbanistici:

Conform Regulamentului P.U.Z.-S.3 aprobat indicatorii urbanistici pentru UTR CA2 sunt:

- **POT_{MAX}** (pt. Clădiri Rh \geq 6 niveluri) = 70%
- **CUT_{MAX}** (pt. Clădiri Rh \geq 6 niveluri) = 3,5 mp. ADC/mp.teren - **se va lua în calcul inclusiv suprafața etajului tehnic**
 - **Posibilitatea de depășire a CUT** (conform art. 9 Generalități - punctul 9.14.):
 - 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;
 - majorarea prin cumulare cu maximum 0,5 pentru parcelele situate la intersecția a două străzi (parcelele de colț sau în cazul intersecției în T parcela situată în dreptul străzii care nu se mai continuă);
 - C.U.T. nou nu poate depăși 4,0. În situația depășirii RH maxim, P.O.T. sau modificarea retragerii față de aliniament se va elabora P.U.Z.

Condiționări:

- **Receptia imobilului este condiționată de echiparea edilitară conform O.M.T. nr. 1294/30.08.2017 și de realizarea drumului de acces/alei carosabile cu respectarea prevederilor O.M.T. nr. 49/27.01.1998.**
- **În măsura în care avizele, acordurile și studiile de specialitate obținute în baza CU nr. 930/31.05.2019 se încadrează în termenul de valabilitate și în soluția tehnică pentru care au fost solicitate, acestea se pot utiliza la elaborarea documentației tehnice în vederea promovării P.U.D. și obținerii autorizației de construire.**
- **În cazul în care, în urma analizării documentelor prezentate va reieși necesitatea depunerii altor înscrisuri sau informații în completare, Primăria Sectorului 3 al Municipiului București, își rezervă dreptul de a le solicita ulterior.**

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

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat pentru promovare P.U.D. și pentru obținerea autorizației de construire.

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin Certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului. În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emisie 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 emisie a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice. În aceste condiții:

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

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

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

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

- a) Certificatul de urbanism, inclusiv anexe (copie);
- b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții (copie legalizată - intabulat), sau după caz extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de Carte Funciară de Informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel;
- Certificat de rol fiscal D.G.I.T.L. Sector 3 - în original
 Atribuire/confirmare număr poștal - PMB
- c) Documentația tehnică - D.T., după caz (2 ex. originale), verificată tehnic (+ referate verificare) și însoțită de deviz lucrări.
- D.T.A.C. + proiect sprijinire D.T.O.E. D.T.A.D.
+ proiect structură complet (după caz)
- d) Avize și acorduri solicitate 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"/> alimentare cu energie electrică | <input checked="" type="checkbox"/> telefonizare |
| <input checked="" type="checkbox"/> canalizare | <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu energie termică | <input type="checkbox"/> Metroul SA / STB |
| <input checked="" type="checkbox"/> gaze naturale | <input checked="" type="checkbox"/> salubritate (D.G.S. - P.S.3) | <input checked="" type="checkbox"/> Luxten SA |

- d.2. Avize și acorduri privind:
 protecție civilă securitate la incendiu sănătatea populației
- d.3. Alte acorduri/declarații:
 Declarație notarială pe proprie răspundere a tuturor proprietarilor din care să rezulte că imobilul face/ nu face obiectul unui litigiu aflat pe rolul unei instanțe judecătorești
 Acordul notarial al tuturor proprietarilor vecini (asociație de proprietari) pentru lucrări la limita de proprietate, dacă lucrările propuse impun luarea unor măsuri de intervenție pentru protejarea imobilelor existente (subzidiri, consolidări, etc) și dacă prin proiect se menține această obligativitate
 Acordul notarial al tuturor vecinilor direct afectați, în cazul afectării gradului de însorire sau pentru alte prejudicii create acestora, conform prevederilor legale incidente în vigoare (OMS, Norme metodologice LS0/1991, Cod Civil, etc.)
 Alte acorduri se vor stabili la faza P.U.D.
- d.4. Avizele și acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:
 Aviz tehnic de consultanță preliminară de circulație S.P.U.-P.M.B.
 Aviz circulației D.T.-P.M.B.
 Aviz Brigada de Poliție Rutieră București
 Aviz/Acord Serviciul de Telecomunicații Speciale (S.T.S.)
- d.5. Studii de specialitate: Documentație cadastrală Studiu Geotehnic (verificat Af) Studiu de însorire (verificat)
 Calcul "G" + Studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată
 Suport topografic Stereo 70 realizat pe planuri cadastrale OCPI (inclusiv cote) - însușit ing. topograf și proiectant
 Expertiză tehnică pentru lucrările propuse
 Studiu de trafic - circulații (pentru nr. total auto ≥ 100 autoturisme)
 PUD aprobat în condițiile Legii, inclusiv planșă reglementări și planșă rețele edilitare (color)
 Ilustrare de temă (pt. faza P.U.D.)

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

f) Dovada privind achitarea taxelor legale (copii): taxă R.U.R., taxă A.C., taxă timbru O.A.R. (inclusiv dovada de luare în evidență a proiectului de arhitectură).

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

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



Întocmit: urb. I. Catană

SECRETAR,
Marius Mihăiță

ARHITECT ȘEF
arch. Robert Bașca

Achitat taxa de: 8,00 lei conform chitanță ITL nr. 5345211(200) din 13.02.2020.

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

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

SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de 23.03.2021 până la data de 23.03.2023.



SECRETAR GENERAL,
EDUARD MARIAN CORHANĂ

ARHITECT ȘEF
arch. ȘTEFAN CĂLIN DEHITRĂSCO

Întocmit:

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

Data prelungirii valabilității: 11.03.2022

Achitat taxa de: 4 lei, conform chitanței nr. 574715 din 09.03.2022



ANEXA nr. 1

PREZENTA COPIE
CONFORM CU ORIGINALUL
SECRETAR GENERAL
CORHANĂ EDUARD MARIAN

Ca urmare a cererii adresate de societatea PRIME EQUITY S.R.L., cu sediul în Municipiul București, Bd. Nicolae Bălcescu nr. 35A, Et. 7, Ap. 14, Cam. 1, prin S.C. KXL S.R.L., telefon/fax, e-mail, înregistrată cu nr. 738813/04.12.2019 și completată cu nr. 759419/17.12.2019, nr. 297139/06.03.2020, nr. 318185/27.03.2020, nr. 326820/08.04.2020, nr. 331026/14.04.2020, nr. 345399/06.05.2020, nr. 398254/22.06.2020, nr. 429724/16.07.2020, nr. 620486/14.12.2020, nr. 16829/27.01.2021, nr. 25099/09.02.2021, nr. 26132/10.02.2021, nr. 139310/21.07.2021 și nr. 147840/03.08.2021.

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

AVIZ

Nr. D/I.P./40-2019/04.08.2021

Pentru Planul urbanistic de detaliu pentru³⁾ Imobil cu funcțiuni mixte - servicii, comerț, locuire și funcțiuni complementare, cu $RH_{propus} = 3S+P+8E-9E_R$ generat de imobilul⁴⁾ situat în Strada Ion Pillat nr. 1A (fostă Str. Turturelelor nr. 15, Str. Vulturilor nr. 102), Sector 3, București.

Inițiatori: S.C. PRIME EQUITY S.R.L.

Proiectant: S.C. KXL S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: master urb. Diana M. CONSTANDACHE, 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 Strada Matei Basarab, la Sud Bulevardul Unirii, la Vest Strada Traian, la Est Bulevardul Decebal și Bulevardul Burebista și este format din teren curți-construcții în suprafață de 352mp. 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. CA2** – subzona centrală cu funcțiuni complexe, cu clădiri de înălțime medie, mare și cu accente peste 45 metri, cu regim de construire continuu sau discontinuu;

- funcțiuni predominante: sedii de companii și firme în construcții specializate pentru birouri; servicii financiar-bancare și de asigurări; servicii autonome avansate (manageriale, tehnice și profesionale); servicii pentru cercetare-dezvoltare; servicii de formare-informare; biblioteci, mediateci; poștă și telecomunicații (releu infrastructură); edituri, centre media; activități asociative diverse; hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție; expoziții, galerii de artă; servicii profesionale, colective și personale, servicii specializate pentru comerț și pentru funcționarea zonei centrale, pentru întreținere și grupuri sanitare; restaurante, cofetarii, cafenele, baruri, terase; centre comerciale, magazine cu pază interioare, galerii comerciale, comerț cu obiecte de artă; cazino, dancing, cinema; centre de recreere și sport în spații acoperite și descoperite; mici unități productive manufacturiere și de depozitare mic-gros legate de funcționarea zonei centrale; locuințe cu partiu special având incluse spații pentru profesii libere; parcaje multietajate de descongestionare a circulației în zonă centrală protejată; locuințe în proporție de 50% din suprafața desfășurată propusă pentru fiecare teren, cu respectarea prevederilor din R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3;

- RH_{maxim} = 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 (cu respectarea prevederilor art. 10 din R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3, pentru subzona CA2).

- POT_{maxim} = 70% (pentru clădiri cu 6 niveluri și peste), cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, etc.;

- CUT_{maxim} = 3,5 mp.ADC/mp.teren (pentru clădiri cu 6 niveluri și peste), cu posibilitatea majorării prin cumulare în cazul amenajării parcajelor necesare investiției dacă acestea sunt amplasate la parterul clădirilor sau în construcții speciale având destinația de parcaje, cu condiția ca acestea din urmă să fie deschise (în acest caz, majorarea C.U.T.-ului este egală cu suprafața destinată parcajelor); **C.U.T. nou nu poate depăși 4,0;**

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

- retrageri minime față de limitele laterale = clădirile se vor retrage minim 3,0 m, dar nu mai puțin de 1/3 din înălțimea clădirii măsurată la cornișă. În condițiile în care $h/3 > 10,00$ m retragerea față de limitele laterale ale parcelei poate rămâne de 10,00 m. Distanța minimă se calculează între limita parcelei și proiecția fațadei pe



teren (inclusiv balcoane, console, bovindouri etc.) fără a lua în considerare streășina; clădirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci când se alinesc de calcanul unei clădiri alăturate protejate sau în stare bună; atunci când noua construcție depășește ca înălțime construcția alăturată propusă a fi menținută, este obligatoriu ca volumul care se înalță să fie retras de la limita de proprietate pentru a fi tratat ca fațadă conform Codului Civil. Pentru construcțiile cuplate la calcanul unei clădiri existente, este obligatorie preluarea "amprentei" calcanului acesteia în zona vizibilă din domeniul public;

- retrageri minime față de limitele posterioare = clădirile se vor retrage minim 5,0 m, dar nu mai puțin de 1/3 din înălțimea clădirii măsurată la cornișă. În condițiile în care $h/3 > 10,00$ m retragerea față de limitele posterioare poate rămâne de 10,00 m. Distanța minimă se calculează între limita parcelei și proiecția fațadei pe teren (inclusiv balcoane, console, bovindouri etc.) fără a lua în considerare streășina; clădirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci când se alinesc de calcanul unei clădiri alăturate protejate sau în stare bună; atunci când noua construcție depășește ca înălțime construcția alăturată propusă a fi menținută, este obligatoriu ca volumul care se înalță să fie retras de la limita de proprietate pentru a fi tratat ca fațadă conform Codului Civil. Pentru construcțiile cuplate la calcanul unei clădiri existente, este obligatorie preluarea "amprentei" calcanului acesteia în zona vizibilă din domeniul public;

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 (delimitată prin P.U.Z.-S.3) a unor monumentelor istorice izolate, conform informațiilor din Certificatul de urbanism nr. 524/23.03.2020, emis de Primăria Sectorului 3.

Conform R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3 al Municipiului București, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019, art. 5 - Derogări de la prevederile regulamentului, alin. 5.1 - Prin derogare se înțelege modificarea Condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT, 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 se stabilesc reglementări cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism.

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

De asemenea, relevante sunt și prevederile art. 32, alin (6) din Legea nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, potrivit căruia - după aprobarea Planului urbanistic zonal sau, după caz, a Planului urbanistic de detaliu se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire, precum și scopul menționat în Certificatul de urbanism nr. 524/23.03.2020 (certificat emis anterior datei de 26.02.2021).

Prevederi P.U.D. propuse:

- retrageri minime față de limitele laterale = lateral dreapta (Vest) - pe limita de proprietate, apoi retras 3,50m. față de aceasta; lateral stânga (Sud) - pe limita de proprietate, alipit la calcanul existent pe toată amprenta acestuia, apoi retras 2,00m. față de limita de proprietate;
- POT_{maxim propus} = 70%;
- CUT_{maxim propus} = 4,0mp.ADC/mp.teren;
- H_{maximă propusă} = 30,00m. / 33,00m. pentru 3S+P+8E / 3S+P+8E-9E_R;
- 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. 18334/27.09.2019-1775436/26.09.2019 emis de P.M.B.-D.T.-C.T.C. cu respectarea normelor privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București, aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 66/06.04.2006 și a celorlalte prevederi înscrise în aviz;



- echipare tehnico-edilitară: toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico edilitare. De asemenea, se vor respecta condițiile impuse prin avizele/acordurile/declarații/studii de specialitate, prezentate la dosar, obținute conform certificatelor 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 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. 524/23.03.2020 emis de Primăria Sector 3.

Arhitect Șef,
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

PREZENTA COPIE
CONFORM CU ORIGINALUL
SECRETAR GENERAL
CORHANĂ EDUARD MARIAN

F8 - Aviz Plan urbanistic de detaliu

Întocmit: arh. Adrian Rașcheru



PREZENTA COPIE
CONFORM CU ORIGINALUL
SECRETAR GENERAL
CORHANĂ EDUARD MARIAN

Nr. 42/04.08.2021

**RAPORT DE SPECIALITATE
PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU
"Imobil cu funcțiuni mixte - servicii, comerț, locuire și funcțiuni complementare, cu
RH_{propus} = 3S+P+8E-9E_R, pe un teren situat în Strada Ion Pillat nr. 1A (fostă Str.
Turturelelor nr. 15, Str. Vulturilor nr. 102), Sector 3"**

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

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

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

De asemenea, relevante sunt și prevederile art. 32, alin (6) din Legea nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, potrivit căruia - după aprobarea Planului urbanistic zonal sau, după caz, a Planului urbanistic de detaliu se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire, precum și scopul menționat în Certificatul de urbanism nr. 524/23.03.2020 (certificat emis anterior datei de 26.02.2021).

Planul Urbanistic de Detaliu întocmit pentru "Imobil cu funcțiuni mixte - servicii, comerț, locuire și funcțiuni complementare, cu RH_{propus} = 3S+P+8E-9E_R, pe un teren situat în Strada Ion Pillat nr. 1A (fostă Str. Turturelelor nr. 15, Str. Vulturilor nr. 102), Sector 3", în baza Certificatului de urbanism nr. 524/23.03.2020, emis de Primăria Sector 3, a primit aviz favorabil sub nr. D/I.P./40-2019/04.08.2021.

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt: POT_{maxim propus} = 70%, CUT_{maxim propus} = 4,0mp.ADC/mp.teren, H_{maximă propusă} = 30,00m. / 33,00m. pentru 3S+P+8E / 3S+P+8E-9E_R.

A fost avizată amplasarea unui ansamblu într-un edificabil maxim determinat de următoarele retrageri și aliniamente: față (Est) – retras min. 5,00m. de la aliniamentul Străzii Ion Pillat, preluând alinierea imobilului la care se alipește la calcan, apoi retras min. 2,50m. față de limita de proprietate; față (Nord) – retras min. 1,00m. de la aliniamentul Străzii Turturelelor; lateral dreapta (Vest) – pe limita de proprietate, apoi retras min. 3,50m. față de aceasta; lateral stânga (Sud) – pe limita de proprietate, alipit la calcanul existent pe toată amprenta acestuia, apoi retras min. 2,00m. față de limita de proprietate, conform planului de reglementări urbanistice (planșa nr. U.04.01) pentru imobilul cu funcțiuni mixte, având RH_{propus} = 3S+P+8E-9E_R.

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 cu funcțiuni mixte - servicii, comerț, locuire și funcțiuni complementare, cu $RH_{propus} = 3S+P+8E-9E_R$, pe un teren situat în Strada Ion Pillat nr. 1A (fostă Str. Turturelelor nr. 15, Str. Vulturilor nr. 102), Sector 3".

Arhitect Șef,
arh. Ștefan Bălin Dumitrescu

PREZENTA COPIE
CONFORM CU ORIGINALUL
SECRETAR GENERAL
CORHANĂ EDUARD MARIAN

Intocmit arh. Adrian Rachieru



PREZENTA COPIE
CONFORM CU ORIGINALUL
SECRETAR GENERAL
CORHANĂ EDUARD MARIAN

Nr. 41/04.08.2021

PUNCTUL DE VEDERE AL COMPARTIMENTULUI DOCUMENTAȚII DE URBANISM

Cu privire la P.U.D. "Imobil cu funcțiuni mixte - servicii, comerț, locuire și funcțiuni complementare, cu $RH_{propus} = 3S+P+8E-9E_R$, pe un teren situat în Strada Ion Pillat nr. 1A (fostă Str. Turturelelor nr. 15, Str. Vulturilor nr. 102), Sector 3"

Documentația propune amplasarea unui imobil într-un edificabil maxim determinat de următoarele retrageri și aliniamente: față (Est) – retras min. 5,00m. de la aliniamentul Străzii Ion Pillat, preluând alinierea imobilului la care se alipește la calcan, apoi retras min. 2,50m. față de limita de proprietate; față (Nord) – retras min. 1,00m. de la aliniamentul Străzii Turturelelor; lateral dreapta (Vest) – pe limita de proprietate, apoi retras min. 3,50m. față de aceasta; lateral stânga (Sud) – pe limita de proprietate, alipit la calcanul existent pe toată amprenta acestuia, apoi retras min. 2,00m. față de limita de proprietate, conform planului de reglementări urbanistice (planșa nr. U.04.01) pentru imobilul cu funcțiuni mixte, având $RH_{propus} = 3S+P+8E-9E_R$.

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt: $POT_{maxim\ propus} = 70\%$, $CUT_{maxim\ propus} = 4,0\text{mp.ADC/mp.teren}$, $H_{maxim\ propus} = 30,00\text{m.} / 33,00\text{m.}$ pentru $3S+P+8E / 3S+P+8E-9E_R$.

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. CA2 – subzona centrală cu funcțiuni complexe, cu clădiri de înălțime medie, mare și cu accente peste 45 metri, cu regim de construire continuu sau discontinuu, cu $POT_{maxim} = 70\%$, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, etc., $CUT_{maxim} = 3,5\text{mp.ADC/mp.teren}$, pentru clădiri cu 6 niveluri și peste, cu posibilitatea majorării prin cumulare în cazul amenajării parcajelor necesare investiției dacă acestea sunt amplasate la parterul clădirilor sau în construcții speciale având destinația de parcaje, cu condiția ca acestea din urmă să fie deschise (în acest caz, majorarea C.U.T.-ului este egală cu suprafața destinată parcajelor); C.U.T. nou nu poate depăși 4,0 și RH_{maxim} 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 continuu cu tangenta sa la 45 grade (cu respectarea prevederilor art. 10 din R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3, pentru subzona CA2).

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. 40/04.08.2021, privind documentația P.U.D. - "Imobil cu funcțiuni mixte - servicii, comerț, locuire și funcțiuni complementare, cu $RH_{propus} = 3S+P+8E-9E_R$, pe un teren situat în Strada Ion Pillat nr. 1A (fostă Str. Turturelelor nr. 15, Str. Vulturilor nr. 102), 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, respectă soluțiile funcționale, gradul de însoțire al construcțiilor învecinate și normele privind asigurarea spațiilor verzi.

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

Arhitect Șef,
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

Înlocuitor: arh. Adrian Rașchieru



ANEXA nr. 3

PREZENTA COPIE
CONFORM CU ORIGINALUL
SECRETAR GENERAL
CORHANĂ EDUARD MARIAN

Nr. 40/04.08.2021

**Raportul informării și consultării publicului privind documentația
"Imobil cu funcțiuni mixte - servicii, comerț, locuire și funcțiuni
complementare, cu $RH_{propus} = 3S+P+8E-9E_R$, pe un teren situat în Strada
Ion Pillat nr. 1A (fostă Str. Turturelelor nr. 15, Str. Vulturilor nr. 102), Sector 3"**

Beneficiarul documentației: S.C. PRIME EQUITY S.R.L.
Urbanist: Diana M. CONSTANDACHE
Proiect nr.: 15U / 2019

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

1. Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului:
 - Compartimentul Documentației 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: 03.03.2021;
 - pe site-ul Primăriei Sectorului 3 începând cu data: 03.03.2021;
 - pe panoul rezistent la intemperii, amplasat în loc vizibil pe parcela care a generat inițierea elaborării P.U.D. începând cu data: 07.04.2020 (V1), 09.02.2021 (V2).
 - anunț în ziare locale:
 - Bursa, pag. 6, din data de 08.04.2020 (V1);
 - Curierul Național, pag. 5, din data de 08.04.2020 (V1);
 - Curierul Național, pag. 8, din data de 09.02.2021 (V2);
 - Bursa, pag. 6, din data de 09.02.2021 (V2).
3. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise:
 - notificare Asociația de Proprietari Bloc F5, Tronson 1 – vecin Sud – Strada Ion Pillat nr. 1, Tronson 1, Sector 3, București;
4. Lista persoanelor care au participat la acest proces:
 - Asociația de Proprietari Bloc F5, Tronson 1, reprezentând pe și
prin avocat Barac Răzvan și împuternicit ;
în calitate de locuitor al Blocului F5, Tronson 1, Strada Ion Pillat nr. 1, Tronson 1, Sector 3, București;
 - în calitate de locuitor al Blocului F5, Tronson 1, Strada Ion Pillat nr. 1, Tronson 1, Sector 3, București;
 - în calitate de locuitor al Blocului F5, Tronson 1, Strada Ion Pillat nr. 1, Tronson 1, Sector 3, București;
 - în calitate de locuitor al Sectorului 3, zona Străzii Ion Pillat.



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 numiților

De asemenea, documentația P.U.D. a fost consultată la sediul Primăriei Sectorului 3 de către Asociația de Proprietari Bloc F5, Tronson 1, reprezentând pe _____ și _____, prin avocat Barac Răzvan și împuternicit

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 răspunsuri argumentate cu privire la observațiile înregistrate. Prin intermediul acestora au fost aduse la cunoștință modificările propuse și totodată argumentat faptul că noua soluție respectă legislația specifică în vigoare.

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

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

Nu au fost semnalate.

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

- referitor la propunerea soluției tehnice de amplasare a 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 Avizul de circulații nr. 18334/27.09.2019-1775436/26.09.2019 emis de P.M.B.-D.T.-C.T.C. cu condiția asigurării parcării în incintă, în conformitate cu prevederile H.C.G.M.B. nr. 66/2006 și a celorlalte prevederi înscrise în aviz;
- referitor la evaluarea de mediu, P.U.D. nu se încadrează în categoria planurilor care intră sub incidența H.G. nr. 1076/2004 deoarece nu creează cadrul pentru realizarea de proiecte de investiții menționate în Anexa 1 sau Anexa 2 la H.G. nr. 445/2009, conform circularei nr. 13554/SON/15.06.2016 și adresei nr. 14173/15.07.2021 emise de A.N.P.M.

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 Călin Dumitrașcu

Intocmit arh. Adrian Rechiu

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 524 din 23.03.2020

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

Ca urmare a cererii adresate de **PRIME EQUITY S.R.L. - C.U.I. 22181919**, prin **_____** cu sediul în *Municipiul București, Sectorul 1, Bulevardul Nicolae Bălcescu, nr.35 A, camera 1, etaj 7, ap.14*, înregistrată cu nr.22825 din 21.01.2020 și completată cu nr. 53067 din 13.02.2020 și cu nr. 297139 din 06.03.2020.

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul/Municipiul București, Sectorul 3, Strada Ion Pilat nr. 1A (fostă Str. Turturelelor nr.15, Str. Vulturilor nr.102) sau identificate prin planuri cadastrale 1/500 și 1/2000.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza P.U.Z. Sector 3 al Municipiului București aprobată prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București - H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019.

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

CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Terenul situat în intravilanul Municipiului București, în suprafață de 352 mp, având număr cadastral 211032, este proprietatea societății **PRIME EQUITY S.R.L.**, conform Contractului de Vânzare Cumpărare nr. 1678/05.09.2019, autentificat de N.P. Ilie Laura Marcela și a extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 211032, emis de ANCPÎ în baza cererii nr. 20234/2020.

Imobilul nu are înscrieri privitoare la sarcini, nu este cuprins în Lista Monumentelor Istorice actualizată, nu se află în P.U.Z. - Zone construite protejate și nu se află în zona de protecție a unor monumentelor istorice izolate, stabilită prin P.U.Z.-S.3.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: teren liber de construcții.

Destinația: Conform RLU aferent PUZ-S3 aprobat, amplasamentul se află în **UTR CA2 - Subzona centrală destructurată sau în curs de constituire.**

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

Pentru acest teren, Primăria Sectorului 3 a emis C.U. nr. 930/31.05.2019, pentru promovare PUD și pentru elaborarea documentației în vederea autorizării lucrărilor de construire IMOBIL FUNCȚIUNE MIXTĂ - servicii, comerț, locuire și funcțiuni complementare cu $RH_{PROBUS} = 3S+P+8^E+E_{tehnic}$, construcții anexe, rețele interioare, accesuri/alei auto și pietonale, record la drumul public, parcuri, spații verzi, împrejurire teren și organizare de execuție lucrări, aflat în termenul de valabilitate.

Propunere: construire IMOBIL FUNCȚIUNI MIXTE - servicii, comerț, locuire și funcțiuni complementare cu $RH_{PROBUS} = 3S+P+9^E+E_{tehnic}$, construcții anexe, rețele interioare, accesuri/alei auto și pietonale, record la drumul public, parcuri, spații verzi, împrejurire teren și organizare de execuție lucrări.

3. REGIMUL TEHNIC:

Autorizația de construire se va emite în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, a Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z.-S3 aprobat, a Codului Civil, precum și alte prevederi legale incidente în vigoare.

Se permite autorizarea directă pentru realizarea lucrărilor de împrejurire a terenului și organizarea de execuție a lucrărilor.

Pentru realizarea lucrărilor de construire a unui imobil cu funcțiuni mixte - servicii, comerț, locuire și funcțiuni complementare, construcții anexe, rețele interioare, accesuri/alei auto și pietonale, record la drumul public, parcuri și spații verzi, este necesară întocmirea unei documentații de urbanism P.U.D., în conformitate cu prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism P.U.Z.-S.3, aprobată conform legislației și normelor specifice în vigoare.

Potrivit Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările și completările ulterioare - art. 32 alin (1) "În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism: lit. d). să solicite elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu".

Edificabilul/amplasamentul:

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

Parcări/circulații/accese:

- parcela are dublă deschidere (parcelă de colț), având acces atât la Str. Ion Pilat care are un profil existent de aprox. 14,00 m în dreptul terenului analizat, cât și la Str. Turturelelor care are un profil de aprox. 11,00m, menținute conform avizului de circulații D.T.- P.M.B. nr. 9142/26.06.2018 (P.U.Z.-S.3);
- asigurarea parcărilor, circulațiilor și acceselor se va face cu respectarea prevederilor Regulamentului P.U.Z.-S.3 - 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 realiza strict în incinta proprietății;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor (min. 4,00m. lățime și 4,50m. înălțime); distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,00m.;
- se vor asigura spații destinate depozitării bicicletelor, cu o capacitate de stocare suficientă, în funcție de caracterul funcțiunii și frecvența publicului (suprafața care revine fiecărei biciclete, inclusiv suprafața de mișcare este de (60 x 250cm.);
- spațiile destinate circulațiilor auto, locurilor de parcare, precum și spațiile tehnice, nu își vor modifica destinația pe întreaga existență a construcției.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor:

Regimul de înălțime maxim admis (RH_{MAX}), precum și înălțimea maximă admisă (H_{MAX}), a imobilului propus, se vor stabili și definitivă la faza P.U.D., cu respectarea prevederile R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3 și a altor prevederi legale incidente în vigoare.

- pentru construcțiile cuplate la calcanul unei clădiri existente, este obligatorie preluarea "amprentei" și a înălțimii calcanului acestora în zona vizibilă din domeniul public;
- în planul fațadei nu va depăși distanța dintre alinieri (aprox. 30m), pot fi adăugate suplimentar unul și două niveluri retrase sau integrale, în funcție de volumetria caracteristică străzii (conform R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3);
- 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 cadire, cu condiția să nu fie lăsate vizibile calcanii de pe parcelele alăturate; prevederi aplicabile inclusiv în cazul parcelelor cu acces la drumuri/servituți private;
- în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50,00 metri dacă strada are 6 sau 4 fire de circulație și pe o lungime de 25,00 metri dacă strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte
- înveltoarea va fi realizată în sistem terasă.

Utilități/aspect exterior/amenajări/dotări:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fire optice; se recomandă ca toate rețelele să fie introduse în subteran; racordarea burianelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuar; toate investițiile noi vor avea prevăzute racorduri separate de canalizare (apa uzată menajeră și apă pluvială);
- scurgerea apelor pluviale și organizarea executării lucrărilor se vor realiza în incintă;
- platforme și sisteme îngropate/semîngropate destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanța de min. 10,00m. de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spalare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanență în stare de curățenie, platformele pot fi cuplate cu instalații pentru băut covoare (conform O.M.S. 119/2014, art. 4);
- spațiile libere din fața construcțiilor vor fi tratate în mod obligatoriu în continuitate cu spațiul public chiar și atunci când frontul este retras de la aliniament și nu poate fi utilizat pentru amenajarea de locuri de parcare decât dacă retragerea este mai mare de 11,00m și există o bandă de cel puțin 5,00m paralelă cu fațada, tratată ca spațiu liber circulației pietonale sau spațiu plantat;
- spații amenajate pentru jocul copiilor, luându-se în calcul pentru dimensionarea acestora câte 1,30mp. teren de fiecare locuitor, fiind amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizate conform O.M.S. 119/2014 și OMS nr. 994/2018;
- se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități prin rampe de acces, la parterul tuturor clădirilor având funcțiunea de locuințe colective, iar pentru clădirile cu funcțiuni de interes public, accesul la etajele superioare va respecta prevederile legale incidente în vigoare;
- se recomandă ca terasele vizibile de la înălțimile înconjurătoare să fie înverzite pe min. 70% din suprafață;
- organizarea de șantier se va realiza în incinta proprietății, în conformitate cu prevederile art. 28 lit. a)-g) din H.C.G.M.B. 120/2010 cu modificările și completările ulterioare;
- sistemul constructiv și materialele de construcție admise vor fi cele care să asigure rezistența și stabilitatea construcției în timp. Se vor folosi finisaje de calitate superioară cu aspect corespunzător cerințelor urbanistice actuale.

Spații libere și spații plantate:

- suprafața minimă de spații verzi se va asigura conform prevederilor Regulamentului P.U.Z.-S.3 - art. 9 Generalități - punctul 9.12. și conform legislației specifice în vigoare.

Împrejmuiri:

- gardurile spre stradă/drum de acces vor fi transparente cu înălțimea de max. 2,00 m din care un soclu opac de 0,60 m și o parte transparentă din fier forjat sau plasă metalică, dublate de gard viu și amplasate pe viitoarea limită de proprietate. Spre trotuare și circulații pietonale, nu sunt obligatorii garduri, dar se poate

propune marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavae, borduri, garduri vii, terase etc. Porțile de acces se vor deschide spre interiorul proprietății. Pe parcele afectate de străzi noi propuse sau supralărgiri, gardurile spre stradă/ drum de acces se vor realiza strict de la limita exterioară a noului profil spre interiorul proprietății, în conformitate și cu prevederilor avizului tehnic de circulații D.T.-P.M.B.:
 - gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de max. 2,50 m.

Indicatori urbanistici:

Conform Regulamentului P.U.Z.-S.3 aprobat indicatorii urbanistici pentru UTR CA2 sunt:

- POT_{MAX.} (pt. Clădiri Rh ≥ 6 niveluri) = 70%
- CUT_{MAX.} (pt. Clădiri Rh ≥ 6 niveluri) = 3,5 mp. ADC/mp.teren - se va lua în calcul inclusiv suprafața etajului tehnic
- Posibilitatea de depășire a CUT (conform art. 9 Generalități - punctul 9.14.):
 - 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;
 - majorarea prin cumulare cu maximum 0,5 pentru parcelele situate la Intersecția a două străzi (parcelele de colț sau în cazul intersecției în T parcela situată în dreptul străzii care nu se mai continuă);
 - C.U.T. nou nu poate depăși 4,0. În situația depășirii RH maxim, P.O.T. sau modificarea retragerii față de aliniament se va elabora P.U.Z.

Condiționări:

- Recepția imobilului este condiționată de echiparea edilitară conform O.M.T. nr. 1294/30.08.2017 și de realizarea drumului de acces/alei carosabile cu respectarea prevederilor O.M.T. nr. 49/27.01.1998.
- În măsura în care avizele, acordurile și studiile de specialitate obținute în baza CU nr. 930/31.05.2019 se încadrează în termenul de valabilitate și în soluția tehnică pentru care au fost solicitate, acestea se pot utiliza la elaborarea documentației tehnice în vederea promovării P.U.D. și obținerii autorizației de construire.
- În cazul în care, în urma analizării documentelor prezentate va reieși necesitatea depunerii altor înscrisuri sau informații în completare, Primăria Sectorului 3 al Municipiului București, își rezervă dreptul de a le solicita ulterior.

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

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat pentru promovare P.U.D. și pentru obținerea autorizației de construire.

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin Certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului Investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului. În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiteră a acordului de mediu se desfășoară după emiteră certificatul 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 emiteră 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 emiteră Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

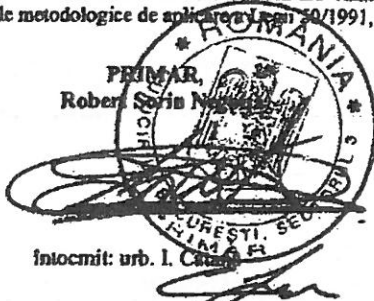
- a) Certificatul de urbanism, inclusiv anexe (copie);
- b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții (copie legalizată - întabulat), sau după caz extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de Carte Funciară de Informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel;
 - Certificat de rol fiscal D.G.J.T.L. Sector 3 - în original
 - Atribuire/confirmare număr poștal - PMB
- c) Documentația tehnică - D.T., după caz (2 ex. originale), verificată tehnic (+ referate verificare) și însoțită de deviz lucrări.
 - D.T.A.C. + proiect sprijinire D.T.O.E. D.T.A.D.
 - +proiect structură complet (după caz)
- d) Avize și acorduri solicitate 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"/> alimentare cu energie electrică | <input checked="" type="checkbox"/> telefonizare |
| <input checked="" type="checkbox"/> canalizare | <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu energie termică | <input type="checkbox"/> Metroul SA / STB |
| <input checked="" type="checkbox"/> gaze naturale | <input checked="" type="checkbox"/> salubritate (D.G.S. - P.S.3) | <input checked="" type="checkbox"/> Luxten SA |

- d.2. Avize și acorduri privind:
 protecție civilă securitate la incendiu sănătatea populației
- d.3. Alte acorduri/declarații:
 Declarație notarială pe proprie răspundere a tuturor proprietarilor din care să rezulte că imobilul face/ nu face obiectul unui litigiu aflat pe rolul unei instanțe judecătorești
 Acordul notarial al tuturor proprietarilor vecini (asociație de proprietari) pentru lucrări la limita de proprietate, dacă lucrările propuse impun luarea unor măsuri de intervenție pentru protecția imobilelor existente (subzidiri, consolidări, etc) și dacă prin proiect se menține această obligativitate
 Acordul notarial al tuturor vecinilor direct afectați, în cazul afectării gradului de însorire sau pentru alte prejudicii create acestora, conform prevederilor legale incidente în vigoare (OMS, Norme metodologice LS0/1991, Cod Civil, etc.)
 Alte acorduri se vor stabili la faza P.U.D.
- d.4. Avizele și acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:
 Aviz tehnic de consultanță preliminară de circulație S.F.U.-P.M.B.
 Aviz circulației D.T.-P.M.B.
 Aviz Brigada de Poliție Rutieră București
 Aviz/Acord Serviciul de Telecomunicații Speciale (S.T.S.)
- d.5. Studii de specialitate: Documentație cadastrală Studiu Geotehnic (verificat Af) Studiu de însorire (verificat)
 Calcul "G" + Studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată
 Suport topografic Stereo 70 realizat pe planuri cadastrale OCPI (inclusiv cote) - însoțit Ing. topograf și proiectant
 Expertiză tehnică pentru lucrările propuse
 Studiu de trafic - circulații (pentru nr. total auto ≥ 100 autoturisme)
 PUD aprobat în condițiile Legii, inclusiv planșă reglementării și planșă rețele edilitare (color)
 Ilustrație de temă (pt. faza P.U.D.)
- e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului - A.P.M.B. (Aleca Lacul Morii Nr.1, S.6, București)
 f) Dovada privind achitarea taxelor legale (copii): taxă R.U.R., taxă A.C., taxă timbru O.A.R. (inclusiv dovada de luare în evidență a proiectului de arhitectură).

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

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



Intocmit: urb. I. Cămin

SECRETAR,
Marius Mîhăiță

ARHITECT ȘEF
arb. Robert Bașca

Achitat taxa de: 8,00 lei conform chitanță ITL nr. 5345211(200) din 13.02.2020.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de _____ în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,

SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de _____ până la data de _____

PRIMAR,
Robert Sorin Negoitǎ

SECRETAR,
Marius Mîhăiță

ARHITECT ȘEF
arb. Robert Bașca

Intocmit:

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

Data prelungirii valabilității:

Achitat taxa de: lei, conform chitanței nr. din

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 930 din 31.05.2019

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

Ca urmare a cererii adresate de **MERIDIAN BUSINESS GROUP S.R.L. - CIF 6639012**, prin cu sediul în Municipiul București, sector 4, strada Turnu Măgurele nr. 52-62, înregistrată cu nr. **403634** din **09.05.2019**.

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul / Municipiul **București**, sectorul **3**, **STR. ION PILAT nr. 1A (fostă Str. Turturelelor nr. 15, Str. Vulturilor nr. 102)** sau identificat prin planuri cadastrale 1/500 și 1/2000.

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

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

CERTIFICĂ :

1. REGIMUL JURIDIC:

Terenul situat în intravilan, în suprafață de **352,67** mp. din acte (352 mp. din măsurătorile cadastrale) având nr. cadastral **211032**, este proprietatea **MERIDIAN BUSINESS GROUP S.R.L.**, conform Contractului de Schimb nr. 409/06.08.2009, emis de NP Cristina Rădac și a extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 211032 emis de ANCPÎ în baza cererii nr. 33872/17.04.2019.

Imobilul nu are înscrieri privitoare la sarcini, nu este cuprins în Lista Monumentelor Istorice actualizată, nu se află în aria de protecție a monumentelor istorice și nu se află în PUZ - Zone construite protejate.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: teren liber de construcții.

Destinația: Conform RLU aferent PUZ-S3 aprobat, amplasamentul se află în **CA2 - subzona centrală destructurată sau în curs de constituire.**

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

Propunere: construire **IMOBIL FUNCȚIUNE MIXTĂ** - servicii, comerț, locuire și funcțiuni complementare cu $RH_{PROPOS} = 3S+P+8^E+E_{T.TH}$, construcții anexe, rețele interioare, accesuri/alei auto și pietonale, racord la drumul public, parcări, spații verzi, împrejmuire teren și organizare de execuție lucrări.

3. REGIMUL TEHNIC:

Autorizația de construire se va emite în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, a Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ-S3 aprobat, a Codului Civil, precum și alte prevederi legale incidente în vigoare.

Pentru realizarea lucrărilor de construire a unui imobil cu funcțiunea mixtă - servicii, comerț, locuire și funcțiuni complementare cu regim de înălțime propus de $3S+P+8^E+E_{T.TH}$, construcții anexe, rețele interioare, accesuri/alei auto și pietonale, racord la drumul public, parcări, spații verzi, împrejmuire teren și organizare de execuție lucrări, este necesară întocmirea unei *documentații de urbanism P.U.D.*, în conformitate cu prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism aferent PUZ-S3, aprobată conform legislației și normelor specifice în vigoare.

Potrivit Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările și completările ulterioare - art. 32 alin (1) "În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o

impun autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism: lit. d), să solicite elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu".

Edificabilul/amplasamentul:

- se va definitiva prin PUD, în conformitate cu prevederile prezentului Regulament. Întocmirea D.T.A.C. se recomandă a se realiza numai după aprobarea documentației PUD și în conformitate cu prevederile acesteia;
- clădirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci când se alinesc de calcanul unei clădiri alăturate protejate sau în stare bună sau se cuplează cu o clădire posibil de realizat pe parcela alăturată.
- balcoanele sau bovindou-urile pot depăși cu maxim 0,90m. alinierea spre stradă;
- cornișele pot ieși din alinierea străzii cu maxim 1/10 din lărgimea străzii și fără a depăși 1,20m. adâncime;
- proiecția balcoanelor și bovindou-urilor pe fațadele orientate către stradă nu trebuie să depășească 1/3 din suprafața acestora (suprafața fațadei se consideră socotind lungimea totală a fațadelor proprietății și înălțimea maximă reglementată pe strada respectivă).

Parcări/circulații/accese:

- parcela are deschidere și acces direct la două străzi (lot de colț) atât la str. Ion Pilat care are un profil existent de aprox. 19,00m., cât și la str. Turturelelor care un profil existent de aprox. 10,00m., conform avizului de circulație D.T.-P.M.B. nr. 9142/26.06.2018 (PUZ-S3);
- asigurarea parcarilor, circulațiilor și acceselor se va face cu respectarea prevederilor Regulamentului PUZS3 - art. 9 Generalități - punctul 9.7. și 9.8. și alin. 4.11. din Anexa nr. 4 aferentă art. 40 din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006 cu privire la locurile de parcare și respectiv, prevederile O.M.S. nr. 119/2014;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor (minim 4,00m. lățime și 4,50m. înălțime); distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,00m.;
- se vor asigura spații destinate depozitării bicicletelor, cu o capacitate de stocare suficientă, în funcție de caracterul funcțiunii și frecvența publicului (suprafața care revine fiecărei biciclete, inclusiv suprafața de mișcare este de 60 x 250cm.);
- parcare/gararea se vor realiza strict în incinta proprietății;
- spațiile destinate circulațiilor auto, locurilor de parcare, precum și spațiile tehnice, nu își vor modifica destinația pe întreaga existență a construcției.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor:

Regimul de înălțime propus al clădirii (RH) este de $3S+P+B^E+E_{T,TH}$ cu $H_{max.} = 30-33m.$ la atic/cornișă în planul fațadei principale și raportat la cota de acces. RH_{FINAL} se va definitiva prin PUD, în conformitate cu prevederile prezentului Regulament. Se admite un nivel retras - etaj tehnic, în suprafață de maxim 20% din aria construită.

- noua construcție va prelua alinierea aticului imobilului vecin stânga (imobil de locuințe colective P_{COMERCIAL}+8E); distanța dintre alinierea clădirilor este de aprox. 30m.;
- în planul fațadei nu va depăși distanța dintre alinieri, pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri retrase sau integrale, în funcție de volumetria caracteristică străzii (cf. art. 10 RLU PUZS3);
- în cazul în care înălțimea clădirii propuse depășește distanța dintre alinieri, noua construcție se va retrage suplimentar astfel încât H_{max} să nu depășească distanța dintre alinieri sau în cazul în care nu este configurat frontul de vis-a-vis, clădirea nu va depăși dublul distanței din axul străzii până la clădire, cu condiția să nu fie lăsate vizibile calcane de pe parcelele alăturate; prevederi aplicabile inclusiv în cazul parcelelor cu acces la drumuri/servituți private;
- învelitoarea va fi realizată în sistem terasă;

Utilități/aspect exterior/amenajări/dotări:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fire optice; se recomandă ca toate rețelele să fie introduse în subteran; racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare; toate investițiile noi vor avea prevăzute racorduri separate de canalizare (apa uzată menajeră și apă pluvială);
- scurgerea apelor pluviale și organizarea executării lucrărilor se vor realiza în incintă;
- platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanța de min. 10,00m. de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spalare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanență în stare de curățenie, platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare (conform O.M.S. 119/2014, art. 4);
- spațiile libere din fața construcțiilor vor fi tratate în mod obligatoriu în continuitate cu spațiul public chiar și atunci când frontul este retras de la aliniament și nu poate fi utilizat pentru amenajarea de locuri de parcare decât dacă retragerea este mai mare de 11,00m. și există o bandă de cel puțin 5,00m. paralelă cu fațada, tratată ca spațiu liber circulației pietonale sau spațiu plantat;

- spații amenajate pentru jocul copiilor, luându-se în calcul pentru dimensionarea acestora câte 1,30mp. teren de fiecare locuitor, fiind amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizate conform O.M.S. 119/2014 și OMS nr. 994/2018;
- se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități prin rampe de acces, la parterul tuturor clădirilor având funcțiunea de locuințe colective, iar pentru clădirile cu funcțiuni de interes public, accesul la etajele superioare va respecta prevederile legale incidente în vigoare;
- se recomandă ca terasele vizibile de la înălțimile înconjurătoare să fie înverzite pe min. 70% din suprafață;
- organizarea de șantier se va realiza în incinta proprietății, în conformitate cu prevederile art. 28 lit. a)-g) din HCGMB 120/2010 cu modificările și completările ulterioare;
- sistemul constructiv și materialele de construcție admise vor fi cele care să asigure rezistența și stabilitatea construcției în timp. Se vor folosi finisaje de calitate superioară cu aspect corespunzător cerințelor urbanistice actuale.

Spații libere și spații plantate:

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

Împrejmuiri:

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

Indicatori urbanistici:

Conform Regulamentului PUZ-S3 aprobat indicatorii urbanistici pentru UTR CA2 sunt:

- POT_{MAX} (pt. clădiri Rh \geq 6 niveluri) = 70 %
- CUT_{MAX} (pt. clădiri Rh \geq 6 niveluri) = 3,5 mp. ADC/mp.teren - se va lua în calcul inclusiv suprafața etajului tehnic
- Posibilitatea de depășire a CUT (conform art. 9 Generalități - punctul 9.14.):
 - majorare prin cumulare cu maximum 0,5 pentru parcelele situate la intersecția a două străzi (parcelele de colț sau în cazul intersecției în T parcela situată în dreptul străzii care nu se mai continuă);
 - C.U.T. nou nu poate depăși 4,0. În situația depășirii RH maxIm, P.O.T. sau modificarea retragerii față de aliniament se va elabora PUZ.

Condiționări:

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

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

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

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

4. OBLIGAȚIILE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin Certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului. În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emisie 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 emisie a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice. În aceste condiții:

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

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

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

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

- a) Certificatul de urbanism, inclusiv anexe (copie);
- b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții (copie legalizată - intabulat), sau după caz extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de Carte Funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel;
 Certificat de rol fiscal D.G.I.T.L. Sector 3 - în original Atribuire/confirmare număr poștal - PMB
- c) Documentația tehnică - D.T., după caz (2 ex. originale), verificată tehnic (+ referate verificare) și însoțită de deviz lucrări.
 D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D.
- d) Avize și acorduri solicitate prin certificatul de urbanism
- d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:
- | | | |
|---|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu apă | <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică | <input checked="" type="checkbox"/> telefonizare |
| <input checked="" type="checkbox"/> canalizare | <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu energie termică | <input type="checkbox"/> Metroul SA/ STB |
| <input checked="" type="checkbox"/> gaze naturale | <input checked="" type="checkbox"/> salubritate (D.G.S. - P.S.3) | <input type="checkbox"/> Transgaz SA |
- d.2. Avize și acorduri privind:
 protecție civilă securitate la incendiu sănătatea populației
- d.3. Alte acorduri/declarații:
 Declarație notarială pe proprie răspundere a tuturor proprietarilor din care să rezulte că imobilul nu face obiectul unui litigiu aflat pe rolul unei instanțe judecătorești
 Acordul notarial al proprietarilor vecini (asociație de proprietari) pentru lucrări la limita de proprietate, dacă lucrările noi impun luarea unor măsuri de intervenție pentru protejarea imobilelor existente (subzidiri, consolidări, etc) pentru afectarea gradului de însoțire și dacă prin proiect se menține această obligativitate
- d.4. Avizele și acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:
 Aviz tehnic de consultații preliminară de circulație S.P.U.-P.M.B.
 Aviz circulație D.T.-P.M.B.
 Aviz Brigada de Poliție Rutieră București
 Acord Inspectoratul de Stat în Construcții București-Ilfov
- d.5. Studii de specialitate: Documentație cadastrală Studiu Geotehnic (verificat Af) Studiu de tasare
 Calcul "G" + Studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată
 Supori topografice Stereo 70 realizat pe planuri cadastrale OCPI (inclusiv cote) - existent și propus (însoțit jug. topograf și proiectant)
 Expertiză tehnică pentru lucrările propuse
 PUD aprobat în condițiile Legii inclusiv planșă reglementări și planșă rețele edilitare (color)
 ILUSTRARE DE TEMĂ (pt. faza P111)
- e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului - A.P.M.B. (Aleea Lacul Morii Nr.1, S.6, București)
- f) Dovada privind achitarea taxelor legale (copii): taxă A.C., taxă timbru O.A.R., taxă RUR.

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

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

PRIMAR
 Robert Sorin Negoită

SECRETAR
 Marius Mihăiță

ARHITECT ȘEF
 arh. Robert Bașca

Întocmit: A. Dumitrescu

Achitat taxa de: 10 lei, conform C.F. nr. 5193363 din 09.05.2019.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de _____ în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

SE PRELUNGESTE VALABILITATEA CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de _____ până la data de _____

PRIMAR
 Robert Sorin Negoită

SECRETAR
 Marius Mihăiță

ARHITECT ȘEF
 arh. Robert Bașca

Întocmit:

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

Data prelungirii valabilității:

Achitat taxa de: lei, conform chitanței nr. din

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent Imobilului situat in Strada ION PILLAT (FOSTA TURTURELELOR 15, VULTURILOR 102), Numar. 1A, sector 3, Bucuresti

MUNICIPIUL BUCURESTI
 PRIMĂRIA SECTORULUI 3
 ANEXA LA
 CERTIFICATUL DE URBANISM
 Nr. 930 din 31.05.19
 Arhitect *[Signature]*

Strada ION PILLAT (FOSTA TURTURELELOR
 15, VULTURILOR 102), Numar. 1A
 IE:211032

IE225131

IE223583

IE211032

IE224099

IE205712

IE202957E

93
63

1011

Ion Pillat
 PILLAT



Registratura
 Copie conforma cu exemplarul din arhiva O.C.P.
 Bucuresti, eliberata la baza de date de
 data de 20.05.2019
 cu chitanța nr. 3409
 2019

- Documentatia cadastrala avizata
- Constructii introduse in sistemul integrat de cadastru si carte funcara

50

13



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

Nr. 14173 / 15.07.2021

CĂTRE,

PRIME EQUITY S.R.L., prin

București, sector 1, bd. Nicolae Bălcescu nr. 35A, camera 1, et. 7, ap. 14

Ca urmare a notificării adresate de PRIME EQUITY S.R.L., prin
, cu sediul în București, sector 1, bd. Nicolae Bălcescu nr. 35A, camera 1,
et. 7, ap. 14, privind declanșarea etapei de încadrare pentru *PUD – construire imobil
funcțiuni mixte – servicii, comerț, locuire și funcțiuni complementare cu Rhpropus
= 3S+P+9E+Etehnic, construcții anexe, rețele interioare, accesuri/alei auto și
pietonale, racord la drumul public, parcări, spații verzi, împrejmuire teren și
organizare de execuție lucrări în București, sector 3, str. Ion Pilat nr. 1A (fostă
str. Turturelelor nr. 15, str. Vulturilor nr. 102), (pentru care s-a emis Certificatul
de Urbanism nr. 524 din 23.03.2020), înregistrată la A.P.M. București cu nr.
14173/14.07.2021, conform HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de
realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe,
în urma analizării documentelor transmise și a verificării,
în baza circularei nr. 13554/SON/15.06.2016 emisă de Ministerul Mediului,
Apelor și Pădurilor, va comunicăm:*

- Planurile urbanistice de detaliu nu se încadrează în categoria planurilor care intra sub incidența HG nr. 1076/2004 deoarece nu creează cadrul pentru realizarea de proiecte de investiții menționate în 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



AVIZAT:

ȘEF SERVICIUL AVIZE, ACORDURI, AUTORIZAȚII
Ing. Elena GÂRBAN

REDACTAT:

Ing. Andrei ROȘU



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

Aleea Lacul Morii nr. 1, sectorul 6 București, Cod 060841

E-mail: office@apmbuc.anpm.ro; Tel. 021.430.66.77; Fax 021.430.66.75

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



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Serviciul Proiecte Urbane

Nr. intrare PMB: 1757545/23.07.2019 completare 1762238/07.08.2019

Nr. ieșire PMB: 1757545/1762238/1759/1913/973/1052/25/09.2019

Aviz tehnic de consultanță preliminară de circulație nr. 973/ 25/09.2019 Categoria A1 - "Lot/parcelă", tip 4 - analiză prospectivă de trafic

Solicitant: S.C. MERIDIAN BUSINESS GRUP S.R.L. prin S.C. KXL S.R.L.
București, sector 4, Str. Turnu Măgurele nr. 52-62, corp B, et.1

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

Amplasament: București, sector 3, Str. Ion Pillat nr. 1A (NC 211032)

1. Situația existentă

Terenul cu adresa poștală în București, Sector 3, Str. Ion Pillat nr. 1A (NC 211032) care face obiectul prezentului Aviz tehnic de consultanță preliminară de circulație, delimitat/marcat pe planurile cadastrale anexate cererii adresate DGUAT - SPU este adiacent Str. Turturele la partea nord-vestică și Str. Ion Pillat la partea estică. Arterele de circulație la care raportăm analiza de trafic solicitată prezintă următoarele caracteristici:

- Str. Turturele este o arteră de circulație care are, în zona terenului analizat, circa 11,00m lățime între limitele de proprietate (conform planului cadastral scara 1:500 anexat cererii dvs).
- Str. Ion Pillat este o arteră de circulație care are, în zona terenului analizat, un profil transversal de circa 14,00m lățime (conform planului cadastral scara 1:500 anexat cererii dvs).

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

- Planul Urbanistic General (PUG) al Municipiului București, aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București HCGMB nr. 269/2000 și prelungit prin HCGMB nr. 877/12.12.2018;
- Planul Urbanistic Zonal "PUZ Sector 3, București" aprobat prin HCGMB nr. 49/31.01.2019;
- "Norme privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și s



SA

prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație pe teritoriul Municipiului București” aprobate prin H.C.G.M.B. nr. 66/06.04.2006.

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

• Reglementările de circulație cuprinse în “PUZ Sector 3, București”, în zona terenului analizat, nu prevăd modificări ale profilului transversal al arterelor adiacente terenului: Str. Turturele și Str. Ion Pillat.

• 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, recomandă realizarea unei raze de racordare la intersecția a două artere de circulație, în funcție de categoriile de străzi, respectiv Str. Turturele cu Str. Ion Pillat.

• HCGMB nr. 66/2006 menționează la punctul B, cap. I, art. 1 că: “Prevederile prezentelor Norme privind asigurarea lățimii profilelor transversale ale arterelor de circulație din rețeaua stradală a orașului se vor aplica la elaborarea proiectelor pentru realizarea tuturor obiectivelor și amenajărilor pe teritoriul Municipiului București”.

4. Concluzii și recomandări

• Certificatul de Urbanism nr. 930 din 31.05.2019 eliberat de Primăria Sectorului 3 a fost emis în scopul promovării PUD și obținerii autorizației de construire. Documentația care se va întocmi va fi analizată/avizată în Comisia Tehnică de Circulație a PMB.

• Datele conținute în prezentul Aviz tehnic de consultanță preliminară a DGUAT-SPU, au un caracter informativ, fiind necesare corelării la scara teritoriului municipal a acțiunilor de realizare a obiectivelor de utilitate publică, conform HCGMB nr. 136 din 30.05.2002; informațiile sunt necesare în etapa preliminară de elaborare a documentației tehnice de specialitate în conformitate cu legislația în vigoare. Prezentul Aviz tehnic de consultanță preliminară, nu înlocuiește avizul Comisiei Tehnice de Circulație a Primăriei Municipiului București.

• Informații suplimentare se pot obține de la direcțiile și serviciile de urbanism ale Primăriei Municipiului București și ale Primăriei Sectorului 3.

• Avizul tehnic de consultanță preliminară de circulație a fost achitat cu chitanța Seria A 07, nr. 229589 din 23.07.2019, în valoare de 41,00 lei.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
Arh. Ștefan Oana DUMITRAȘCU



ȘEF SERVICIU,
Elena BĂDOIU

Întocmit în 3 (trei) exemplare: C. Pascu ..





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția Transporturi

COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE

Nr. 18334/... 27.09.2019

Sep 2622

1775436

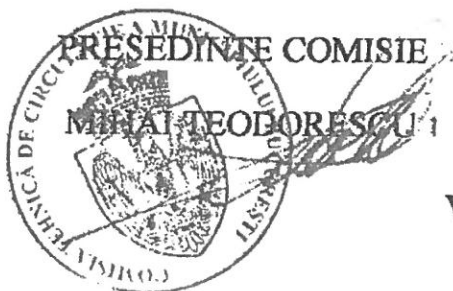
Către

S.C. KXL S.R.L.

Str. Mr. Av. Nicolae Capșa nr. 6, sectorul 1, București

În ședința Comisiei Tehnice de Circulație din data de 26.09.2019 s-a dat acordul de principiu, din punct de vedere tehnic al circulației rutiere și pietonale, pentru documentația „P.U.D. – Str. Ion Pillat nr. 1A, sectorul 3, București”, conform Certificatului de Urbanism nr. 930 din 31.05.2019 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.



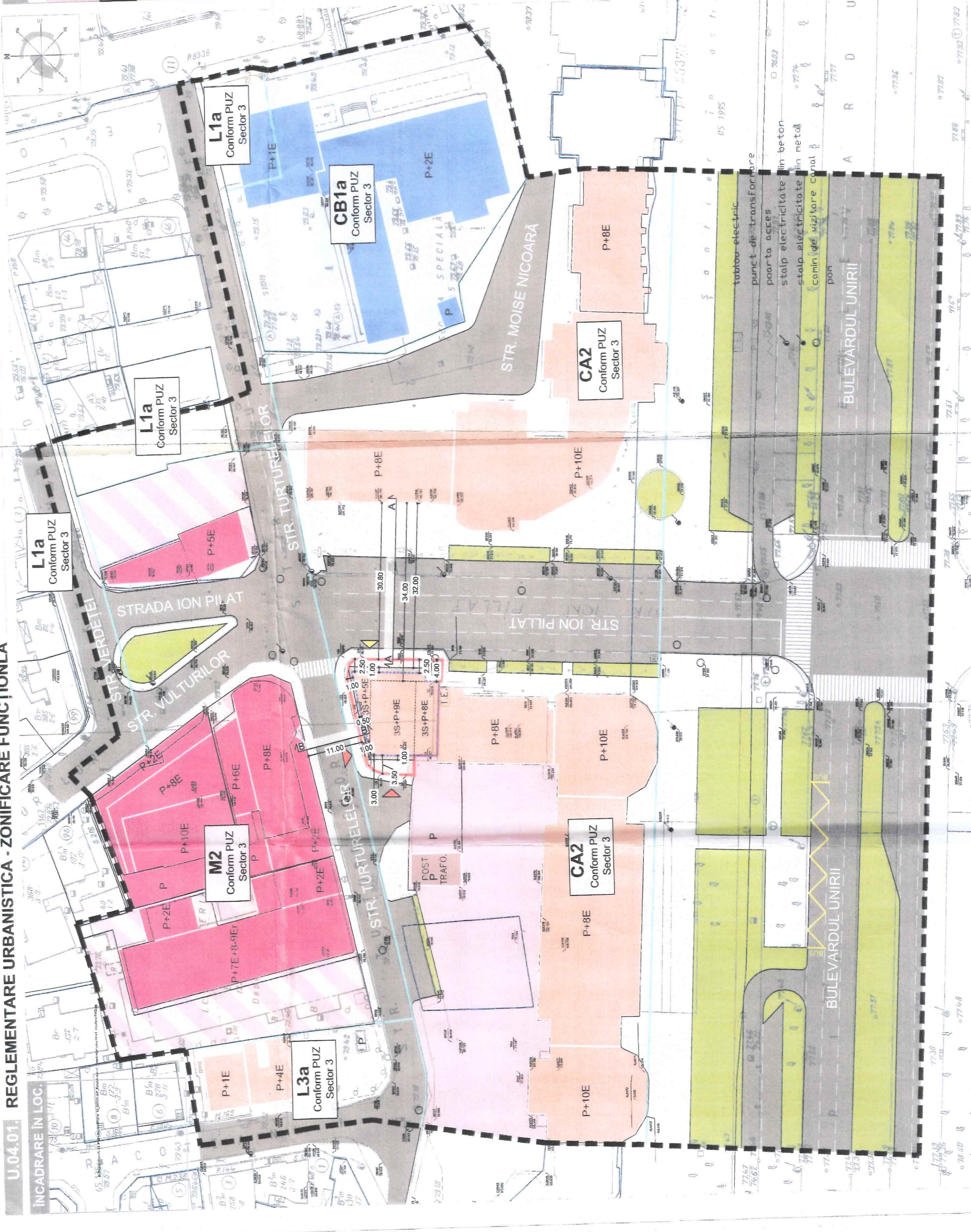
VICEPREȘEDINTE COMISIE
FILIP ATANASIU

Redactat: B.M. – 2 exemplare – 27.09.2019

P.U.D. STR. ION PILLAT NR. 1A, SECTOR 3, MUN. BUCUREȘTI

INCADRARE ÎN LOC. U.04.01. REGLEMENTARE URBANISTICĂ - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Imobil de birouri, servicii și locuințe colective

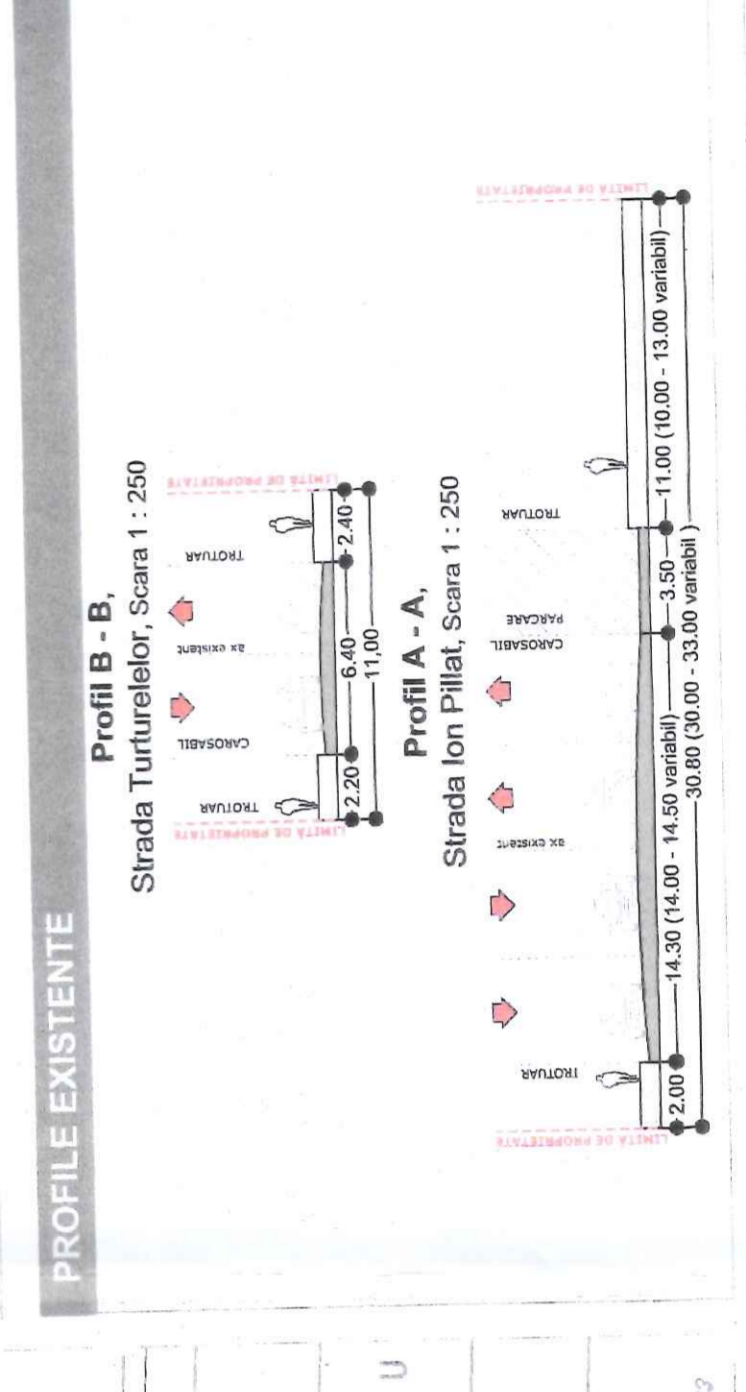
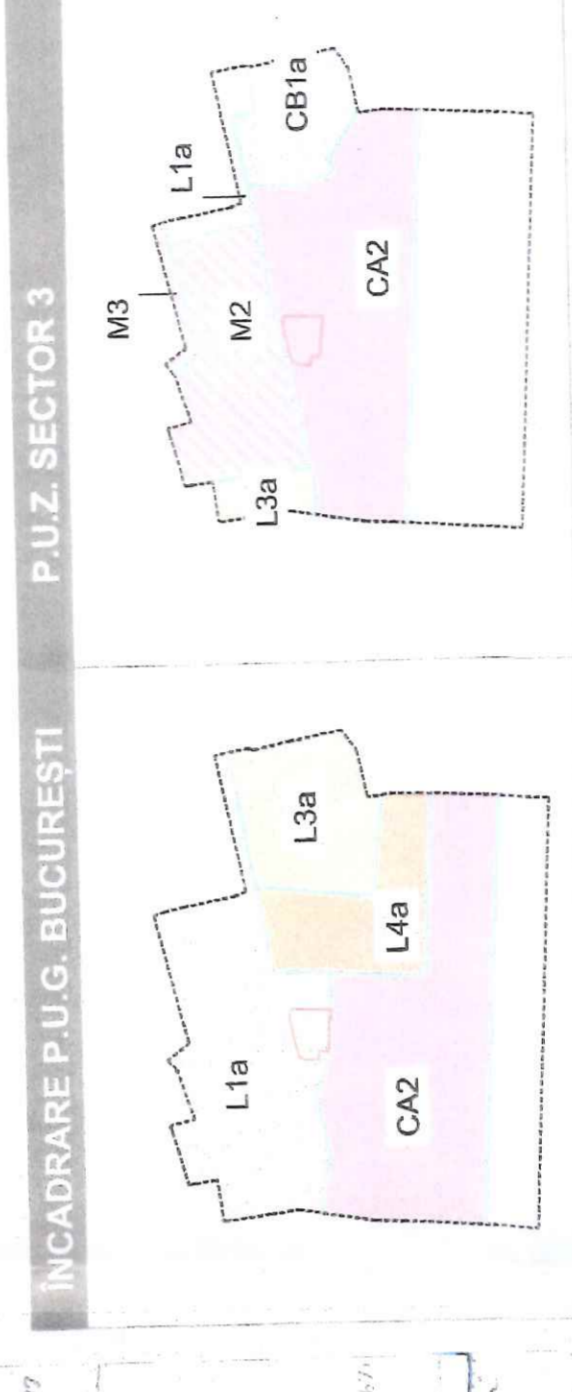


ZONE FUNCȚIONALE REGLEMENTATE PRIN PUG BUCUREȘTI, APROBAT PRIN HGMB NR. 268/21.12.2000, PRELUNGIT PRIN HGMB NR. 224/2015

| UTR | FUNCȚIUNE | POT max. | CUT max. | Rh max | H max |
|-----|---|----------|----------|--------|--|
| CA2 | Subzona centrală cu funcțiuni complexe, cu clădiri de înălțime medie, mare și cu accent pe 45 metri, cu regim de construire continuu sau discontinuu; | 70% | 3.0 | 3.0 | 45 m - se stabilește în relație cu distanța dintre aliniamente |
| L1a | Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrului de protecție; | 45% | 0.9-1.3 | P+2E+M | 10 m |
| L3a | Subzona locuințelor colective medii cu P+3-P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate | 30-45% | 1.0-1.3 | | Înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; |
| L4a | Subzona locuințelor colective înalte cu P+5-P+10 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate | 20-45% | 1.4-1.3 | | Înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; |

ZONE FUNCȚIONALE REGLEMENTATE PRIN PUZ SECTOR 3 APROBAT PRIN HGMB NR. 49/30.01.2019

| UTR | FUNCȚIUNE | POT max. | CUT max. | Rh max | H max |
|------|--|----------|----------|--------|--|
| CA2 | Subzona centrală cu funcțiuni complexe, cu clădiri de înălțime medie, înaltă și cu accent pe 45 metri, cu regim de construire continuu sau discontinuu; | 60% | 3.0 | 3.0 | Înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente și distanța dintre aliniament; |
| CB1a | Subzona unităților de învățământ; | 50% | 2.4 | 2.4 | Înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; |
| L1a | Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maximum P+2 niveluri situate în afara perimetrului de protecție, pe parcele tradiționale, spontane; | 45% | 0.9-1.3 | P+2E+M | 10 m |
| L3a | Subzona locuințelor colective medii (P+3-4 niveluri) formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate | 30-45% | 1.0-1.3 | | Înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; |
| M2 | Subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri avarând regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accent pe înalte; | 70% | 3.5 | 3.5 | Înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; |



LĂGENDĂ

- LIMITE**
- Limita zonei studiate
 - Limite de proprietate
 - Limita terenului reglementat prin PUZ
 - Limită UTR-uri

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- Subzonă locuire colectivă / Construcții
- Subzonă servicii și comerț / Construcții
- Subzonă mixtă
- Subzonă unități de învățământ / Construcții
- Spații verzi de aliniament

CIRCULAȚII

- Circulații carosabile publice
- Circulații pietonale publice
- Marcaje rutiere
- Parcare
- Parcare privată
- Stații S.T.B.

REGLEMENTĂRI

- Edificabil
- Acces carosabil / Acces pietonal
- Console

COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Spre aprobarea raportului de aviz
din 28.08.2019 nr. 1000/2019
Seminatara



BILANȚ TERITORIAL

| SITUAȚIE EXISTENTĂ | REGLEMENTAT CONFORM P.U.G. București | REGLEMENTAT CONFORM P.U.Z. Sector 3 | REGLEMENTĂRI CONFORM P.U.D. |
|--|--|--|--|
| Zonă / Subzonă / U.T.R. | L1 45% | CA2 70% | CA2 70% |
| P.O.T. max. | 1.3 | 4.0 | 4.0 |
| C.U.T. max. | 457.60 | 1408.00 | 1408.00 |
| S.C.D. max. (mp) | P+2E+M | X | 3S+P+3E |
| Rh max. | - | X | X |
| H max. (m) | 10m | 45 m - Se stabilește în funcție de distanța dintre aliniamente aprox. 30 m | 30 m - 38 m |
| Funcțiune | Teren liber de locuințelor individuale și colective mici | Probi mixt - birouri, locuințe și funcțiuni complementare | Imobil mixt - birouri, locuințe și funcțiuni complementare |
| Suprafață maximă construită (mp) | X | X | 246.40 |
| Suprafață minimă spații verzi pe sol natural și pe placă (mp) | X | X | 70.40 |
| Suprafață minimă circulații pietonale, carosabile, spații publice amenajate (mp) | X | X | 35.20 |
| Suprafață amenajată | 352.00 | 100.00% | X |
| Suprafața teren / U.T.R. (mp) | 352.00 | 100.00% | 352.00 |
| | | | 100.00% |

P.U.D. - IMOBIL REZIDENTIAL CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
Amplasament: STR. ION PILLAT NR. 1A, SECTORUL 3, MUNICIPIUL BUCUREȘTI
Beneficiar: S.C. MERIDIAN BUSINESS S.R.L.
Proiectant: S.C. KYL S.R.L.
București, Sector 1, Str. Av. Mir. Nicolae Ceaușescu nr. 6
J40/6965/2001 - CUI RO 14102779
Planșa U.04. Reglementare urbanistică - zonificare funcțională
Scara 1/500

Faza: Proiect
Data: Septembrie 2019
Număr proiect: 15U/2019

Set proiect: urbanist Diana CONSTANDACHE
Proiectat: urbanist Ana-Maria FLOREA
Proiectat: urbanist Maria Costeella CLAPA
Proiectat: urbanist peisagist Alina - Mihaela ȘTEFAN
Proiectat: urbanist peisagist Iuliana-Nicoleta SABĂU
Proiectat: urbanist Vlad - Andrei NOUR