

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu
„Imobil cu funcțiune mixtă – locuire, servicii și comerț,
cu $RH_{propus} = 2S + P + 3E + 4/5E_{retrase} + 6E_{retras/tehnice}$, pe un teren situat
în Strada Octavian nr. 42-48, Sector 3”

Consiliul Local al Sectorului 3 al Municipiului București,
*ales în condițiile stabilite de Legea nr. 115/2015 pentru alegerea autorităților administrației
publice locale, pentru modificarea Legii administrației publice locale nr. 215/2001, precum și
pentru modificarea și completarea Legii nr. 393/2004 privind Statutul aleșilor locali,*
întrunit în ședință ordinară, azi 26.02.2020

Având în vedere:

- Expunerea de motive nr. 1063/CP/06.01.2020 a Primarului Sectorului 3;
- Raportul de specialitate nr. 57/20.12.2019 al Arhitectului Șef;
- Adresa nr. 768828/24.12.2019 a Arhitectului Șef - Serviciul Documentații de Urbanism;

În conformitate cu prevederile:

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

Luând în considerare:

- Avizul Arhitectului Șef nr. D/O/33-2019/20.12.2019;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 55/20.12.2019;
- Punctul de vedere al Serviciului Documentații de Urbanism nr. 56/20.12.2019;
- Avizul Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, fond locativ și arhitectură, protecția, conservarea și valorificarea monumentelor istorice.

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu „*Imobil cu funcțiune mixtă – locuire, servicii și comerț, cu $RH_{propus} = 2S + P + 3E + 4/5E_{retrase} + 6E_{retras/tehnico}$, pe un teren situat în Strada Octavian nr. 42-48, Sector 3*”, proprietate privată persoană juridică, cu suprafața de 3.407 mp conform acte de proprietate, în conformitate cu anexele 1 și 2, reprezentând Avizul Arhitectului Șef și Planul de reglementări urbanistice, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă Raportul informării și consultării publicului nr. 55/20.12.2019.

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

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

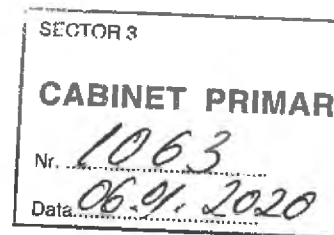
Art.5. Prezenta documentație de urbanism are valabilitate 2 (doi) ani.

Art.6. (1) Primarul Sectorului 3, prin Serviciul Documentații de Urbanism, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

(2) Prezenta hotărâre va fi comunicată beneficiarului de către Serviciul Documentații de Urbanism.

AVIZAT
SECRETAR GENERAL
MARIUS MIHĂIȚĂ





REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu
„Imobil cu funcțiune mixtă – locuire, servicii și comerț, cu $RH_{propos} = 2S+P+3E+4/5E_{retrase}+6E_{retras}/tehnic$, pe un teren situate în Strada Octavian nr. 42-48, Sector 3”

Luând în considerare:

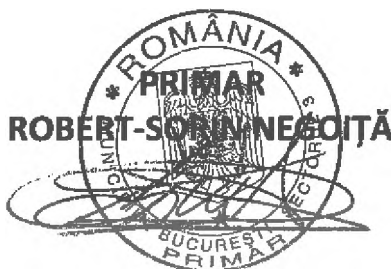
- Raportul de specialitate nr. 57/20.12.2019 al Arhitectului Șef,
- Avizul Arhitectului Șef nr. D/O/33-2019/20.12.2019;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 55/20.12.2019;
- Punctul de vedere al Serviciului Documentații de Urbanism nr. 56/20.12.2019;

Cu privire la documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu „Imobil cu funcțiune mixtă – locuire, servicii și comerț, cu $RH_{propos} = 2S+P+3E+4/5E_{retrase}+6E_{retras}/tehnic$, pe un teren situat în Strada Octavian nr. 42-48, Sector 3”, proprietate privată persoană juridică.

și considerând că reglementarea dezvoltării urbanistice a sectorului 3 este un obiectiv prioritar al administrației locale,

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

propun spre aprobare Consiliului Local al Sectorului 3 proiectul de hotărâre privind aprobarea Plan Urbanistic de Detaliu „Imobil cu funcțiune mixtă – locuire, servicii și comerț, cu $RH_{propos} = 2S+P+3E+4/5E_{retrase}+6E_{retras}/tehnic$, pe un teren situat în Strada Octavian nr. 42-48, Sector 3”.





ANEXA nr. 1

Căsumară a societății edasate de societatea CD TIMPURI NOI DEVELOPMENT S.R.L., cu sediul în
nr. ... telefon/fax ..., e-mail ..., înregistrată la nr. 654354/2019 și completată cu nr. 728781/2019.
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. D/O/33-2019/20.12.2019

Pentru Planul urbanistic de detaliu pentru³⁾ Imobil cu funcțiune mixtă – locuire, servicii și comerț,
cu $RH_{propus} = 2S+P+3E+4/5E_{retrase}+6E_{retras/tehnice}$,
generat de imobilul⁴⁾ situat în Strada Octavian nr. 42-48, Sectorul 3, București.
Inițiator: S.C. CD TIMPURI NOI DEVELOPMENT S.R.L.

Proiectant: S.C. URBAN AMBITION S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: Urb. Aurora Gabriela M. PAVEL – D D₃ D₂₀ E.

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: amplasamentul este situat în intravilanul Municipiului București, delimitat de următoarele repere urbane – la Sud-Vest Splaiul Unirii, la Est Strada Foișorului, la Nord-Vest Strada Nerva Traian și este format din teren curți-construcții cu suprafață de 3.407mp. conform acte de proprietate și construcțiile edificate pe acesta (corpuri C1, C2, C3, C4 și C5), propuse spre desființare.

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

- imobilul este situat în intravilanul Municipiului București și se încadrează în **U.T.R. M2-Zor** – subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte, situate în zona de protecție a monumentelor istorice izolate;
- funcțiuni predominante: instituții, servicii și echipamente publice de nivel supra municipal, municipal, de sector și de cartier; lăcașuri de cult; sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; servicii sociale, colective și personale; sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc.; comerț cu amănuntul; depozitare mic-gros; hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.; sport și recreere în spații acoperite; parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate - scuaruri, gradina de cartier; locuințe cu partiu obișnuit și alte tipuri de locuințe conform R.L.U. aferent P.U.Z.S.3;
- $H_{maximă}$ – P+14 niveluri; înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre alinieri, pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade (conform tabelului de la art. 10 din R.L.U.); în intersecții se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15 metri de la intersecția aliniamentelor, după care pot urma încă alte două niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri și a tangentei la acesta la 45 grade (conform tabelului mai sus menționat); în cazul în care înălțimea clădirii propuse depășește distanța dintre alinieri, noua construcție se va retrage suplimentar astfel încât H_{max} să nu depășească distanța dintre alinieri sau în cazul în care nu este configurat frontul de vis-a-vis, înălțimea acesteia nu va depăși dublul distanței din axul străzii până la clădire, cu condiția să nu fie lăsate vizibile calcane de pe parcelele alăturate, prevederi aplicabile inclusiv în cazul parcelelor cu acces la drumuri/servituți private;
- $POT_{max.} = 70\%$;
- $CUT_{max.} = 3,5$ mp.ADC/mp.teren; se poate majora 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 (conform R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3);
- 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;
- 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;



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

Imobilul nu este cuprins în Lista Monumentelor Istorice actualizată, nu se află în P.U.Z. - Zone construite protejate, dar se află în zona de protecție a unor monumente istorice izolate, stabilită prin P.U.Z.-S.3, conform informațiilor din Certificatul de urbanism nr. 542/03.04.2019, emis de Primăria Sectorului 3. Pentru faza P.U.D. s-a obținut avizul favorabil nr. 1583/ZP/24.09.2019 emis de M.C. - Direcția pentru Cultură a Municipiului București.

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

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

Prevederi P.U.D. propuse:

- retrageri minime față de limitele laterale/posterioare = retras 7,00m. față de limita dreaptă de pe Strada Octavian (Nord-Vest) a proprietății, retras 4,00m. față de limita dreaptă de pe Strada Doamna Chelajna (Sud-Est) a proprietății, retras 7,00m. față de limita stângă de pe Strada Doamna Chelajna (Sud-Vest) a proprietății, retras 5,00m. față de limita stângă de pe Strada Ion Minulescu (Sud-Est) a proprietății;

- POT_{max. propus} = 70%;

- CUT_{max. propus} = 4,00 mp.ADC/mp.teren;

- H_{max} = 12,00m.-13,00m. / 16,00m. / 19,00m. / 22,00m. (pentru 2S+P+3E+4/5E_{retrase}+6E_{retras/tehnic});

- orice alte construcții realizate în exteriorul conturului maxim edificabil propus prin P.U.D. sunt interzise cu excepția elementelor cuprinse în prevederile R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3 al Municipiului București sau în planul de reglementări urbanistice, vizat spre neschimbare, anexat prezentului aviz;

- circulații și accese: conform Avizul de circulații nr. 8695/17.05.2019-1735332/14.05.2019, emis de D.T.-P.M.B. cu respectarea normelor privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București, aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 66/06.04.2006 și a celorlalte prevederi înscrise în aviz;

- echipare tehnico-edilitară: toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico edilitare. De asemenea se vor respecta condițiile impuse prin avizele/acordurile/declarații/studii de specialitate, prezentate la dosar, obținute conform certificatului de urbanism.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu, cu următoarele condiții: construcția 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. 542/03.04.2019 emis de Primăria Sectorului 3.

MUNICIPIUL BUCUREȘTI
Arhitect Șef,
Arh. ~~Robert Mihail Băscă~~
PRIMĂRIA SECTORULUI 3

Intocmit de: Arh. Adrian Rachieru



Nr. 57/20.12.2019

**RAPORT DE SPECIALITATE
PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU
"Imobil cu funcțiune mixtă – locuire, servicii și comerț,
cu $RH_{propus} = 2S+P+3E+4/5E_{retrase}+6E_{retras/tehnic}$, pe un teren situat
în Strada Octavian nr. 42-48, Sector 3"**

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

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

Planul Urbanistic de Detaliu întocmit pentru realizare "Imobil cu funcțiune mixtă – locuire, servicii și comerț, cu $RH_{propus} = 2S+P+3E+4/5E_{retrase}+6E_{retras/tehnic}$, pe un teren situat în Strada Octavian nr. 42-48, Sector 3" în baza Certificatului de urbanism nr. 542/03.04.2019 emis de Primăria Sectorului 3, a primit aviz favorabil sub nr. D/O/33-2019/20.12.2019.

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt $POT_{max. propus} = 70\%$, $CUT_{max. propus} = 4,0$ mp.ADC/mp.teren și $H_{maximă} = 12,00m. - 13,00m. / 16,00m. / 19,00m. / 22,00m.$ (pentru $2S+P+3E+4/5E_{retrase}+6E_{retras/tehnic}$).

A fost avizată realizarea unui imobil cu funcțiune mixtă, într-un edificabil maxim determinat de următoarele retrageri și aliniamente: pe aliniamentul existent al arterelor de circulație – Strada Octavian, Strada Ion Minulescu și Strada Doamna Chiajna (parcelă de colț), retras min. 7,00m. față de limita dreaptă de pe Strada Octavian (Nord-Vest) a proprietății, retras min. 4,00m. față de limita dreaptă de pe Strada Doamna Chiajna (Sud-Est) a proprietății, retras min. 7,00m. față de limita stângă de pe Strada Doamna Chiajna (Sud-Vest) a proprietății, retras min. 5,00m. față de limita stângă de pe Strada Ion Minulescu (Sud-Est) a proprietății, conform planului de reglementări urbanistice (planșa nr. 5) pentru funcțiunea mixtă de locuire, servicii și comerț, având $RH_{propus} = 2S+P+3E+4/5E_{retrase}+6E_{retras/tehnic}$.

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

Planul Urbanistic de Detaliu împreună cu avizul Comisiei nr. 4 de Organizare și dezvoltare urbanistică, fond locativ și arhitectură, protecția, conservarea și valorificarea monumentelor istorice a Sectorului 3, conform prevederilor art. 166, alin. (2) litera j), coroborat cu art. 139 alin. (3) litera e) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, se supune aprobării Consiliului Local al Sectorului 3.

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

vă înaintăm alăturat proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu "Imobil cu funcțiune mixtă – locuire, servicii și comerț, cu $RH_{propus} = 2S+P+3E+4/5E_{retrase}+6E_{retras/tehnic}$, pe un teren situat în Strada Octavian nr. 42-48, Sector 3".

Arh. Robert Mihai Basca

Intocmit de: Adrian Răchieru



Nr. 56/20.12.2019

PUNCTUL DE VEDERE AL SERVICIULUI DOCUMENTAȚII DE URBANISM

**Cu privire la P.U.D. "Imobil cu funcțiune mixtă – locuire, servicii și comerț,
cu $RH_{\text{propus}} = 2S+P+3E+4/5E_{\text{retrase}}+6E_{\text{retras/tehnic}}$, pe un teren situat
în Strada Octavian nr. 42-48, Sector 3"**

Documentația propune amplasarea unui imobil cu funcțiune mixtă, într-un edificabil maxim determinat de următoarele retrageri și aliniamente: pe aliniamentul existent al arterelor de circulație – Strada Octavian, Strada Ion Minulescu și Strada Doamna Chiajna (parcelă de colț), retras min. 7,00m. față de limita dreaptă de pe Strada Octavian (Nord-Vest) a proprietății, retras min. 4,00m. față de limita dreaptă de pe Strada Doamna Chiajna (Sud-Est) a proprietății, retras min. 7,00m. față de limita stângă de pe Strada Doamna Chiajna (Sud-Vest) a proprietății, retras min. 5,00m. față de limita stângă de pe Strada Ion Minulescu (Sud-Est) a proprietății, conform planului de reglementări urbanistice (planșa nr. 5) pentru funcțiunea mixtă de locuire, servicii și comerț, având $RH_{\text{propus}} = 2S+P+3E+4/5E_{\text{retrase}}+6E_{\text{retras/tehnic}}$.

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt $POT_{\text{max. propus}} = 70\%$, $CUT_{\text{max. propus}} = 4,0$ mp.ADC/mp.teren și $H_{\text{maximă}} = 12,00\text{m.}-13,00\text{m.} / 16,00\text{m.} / 19,00\text{m.} / 22,00\text{m.}$ (pentru $2S+P+3E+4/5E_{\text{retrase}}+6E_{\text{retras/tehnic}}$).

Conform R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3 al Municipiului București, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019, amplasamentul studiat se află U.T.R. M2-Zpr – subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte, situate în zona de protecție a monumentelor istorice izolate, cu $POT_{\text{max.}} = 70\%$, $CUT_{\text{max.}} = 3,5$ mp.ADC/mp.teren., cu posibilitatea majorării prin cumulare cu maximum 0,5 pentru parcelele situate la intersecția a două străzi (parcele de colț) și $H_{\text{maximă}} = P+14E$ (cu respectarea prevederilor art. 10 din R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3, pentru subzona M2).

Potrivit prevederilor Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, procedura a fost parcursă așa cum reiese din Raportul informării și consultării publicului nr. 55/20.12.2019, privind documentația P.U.D. - "Imobil cu funcțiune mixtă – locuire, servicii și comerț, cu $RH_{\text{propus}} = 2S+P+3E+4/5E_{\text{retrase}}+6E_{\text{retras/tehnic}}$, pe un teren situat în Strada Octavian nr. 42-48, Sector 3".

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

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

MUNICIPIUL BUCUREȘTI
ARHITECT ȘEF
Arh. Robert Mihai Basca
PRIMĂRIA SECTORULUI 3

Intocmit de: Adrian Rachieru



Nr. 55/20.12.2019

**Raportul informării și consultării publicului privind documentația
"Imobil cu funcțiune mixtă – locuire, servicii și comerț,
cu $RH_{propus} = 2S+P+3E+4/5E_{retrase}+6E_{retras/tehnice}$, pe un teren situat
în Strada Octavian nr. 42-48, Sector 3"**

**Beneficiarul documentației: S.C. CD TIMPURI NOI DEVELOPMENT S.R.L.
Urbanist: Aurora Gabriela M. PAVEL
Proiect nr.: U1/2019.**

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

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

- *Serviciul Documentații de Urbanism, parter, în fiecare zi de marți și joi, orele 9,00-14,00;*
- *pe panou rezistent la intemperii, amplasat în loc vizibil la parcela care a generat inițierea elaborării P.U.D.*

2. Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații:

- *planșa de reglementări s-a afișat:*
- *la sediul Primăriei Sectorului 3 începând cu perioada: 08.11.2019;*
- *pe site-ul Primăriei Sectorului 3 începând cu perioada: 08.11.2019;*
- *pe panou rezistent la intemperii, amplasat în loc vizibil la parcela care a generat inițierea elaborării P.U.D. începând cu perioada: 10.09.2019.*
- *anunț în ziare locale:*
- *România Liberă, pag. 15, din data de 16.09.2019;*
- *Evenimentul Zilei, pag. 12, din data de 16.09.2019.*

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

- *notificare* - *vecini de pe latura de Nord-Vest – Strada Octavian nr. 40, Sector 3, București, nr. cad. 227812;*
- *notificare* - *vecini de pe latura de Sud-Est – Strada Doamna Chiajna nr. 39, Sector 3, București;*
- *notificare* - *vecini de pe latura de Sud-Vest – Strada Doamna Chiajna nr. 37, Sector 3, București.*

4. Lista persoanelor care au participat la dezbaterile publice a proiectului:

- *vecini de pe latura de Nord-Vest – Strada Octavian nr. 40, Sector 3, București, nr. cad. 227812;*
- *vecini de pe latura de Sud-Est – Strada Doamna Chiajna nr. 39, Sector 3, București;*
- *vecini de pe latura de Sud-Vest – Strada Doamna Chiajna nr. 37, Sector 3, București.*

În perioada desfășurării informării și consultării au fost înregistrate la Primăria Sectorului 3 comentarii din partea publicului, respectiv din partea numiților: _____ și a unui locuitor de pe Strada Octavian (neidentificat).



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

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

Refacerea/corelarea documentației în conformitate cu legislația, normele și reglementările specifice urbanismului ținând cont de soluțiile funcționale, gradul de însoțire al construcțiilor învecinate, respectarea normelor privind securitatea la incendiu, norme privind asigurarea spațiilor verzi.

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

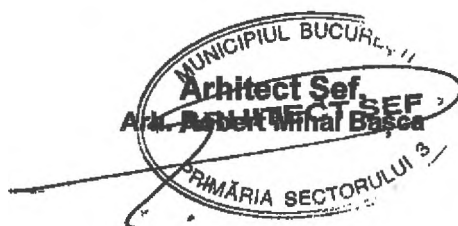
Nu au fost semnalate.

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

- referitor la propunerea soluției tehnice de amplasare a construcțiilor au fost respectate prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. Sector 3 al Municipiului București, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019, precum și legislația, normele și reglementările specifice în vigoare;
- referitor la propunerea soluției de reglementare a circulației au fost respectate cerințele din avizul de circulații nr. 8695/17.05.2019-1735332/14.05.2019, emis de D.T.-P.M.B. cu condiția asigurării parcării în incintă, în conformitate cu prevederile H.C.G.M.B. nr. 66/2006 și a celorlalte prevederi înscrise în aviz;
- referitor la evaluarea de mediu P.U.D. nu se încadrează în categoria planurilor care intră sub incidența H.G. nr. 1076/2004 deoarece nu creează cadrul pentru realizarea de proiecte de investiții menționate în Anexa 1 sau Anexa 2 la H.G. nr. 445/2009, conform circulei nr. 13554/SON/15.06.2016 și adresei M.M.-A.N.P.M. nr. 18621/18.09.2019.

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.



Intocmit de: Adrian Rachleru

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 542 din 03.04. 2019

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

Ca urmare a cererii adresate de **GEDEON RICHTER ROMANIA S.A. - CIF** prin
i sediul în Județul Mureș,
nr. 7, înregistrată la nr. **330813** din **12.03.2019**.

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul / Municipiul București, sectorul 3, Strada Octavian nr. 42-48 sau identificat prin planuri cadastrale 1/500 și 1/2000.

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

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

CERTIFICĂ :

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul situat în intravilan, compus din teren în suprafață de 3407 mp., având nr. cadastral 204576 și construcțiile edificate pe acesta, este proprietatea **GEDEON RICHTER ROMANIA S.A.**, conform C.V.C. nr. 1229/06.12.2012, autentificat de NP Dobriță Daniela-Luminița și a extrasului de Carte Funciară pentru informare nr. 204576 emis de ANCPÎ în baza cererii nr. 16398/27.02.2019.

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

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: teren curți-construcții C1, C2 (fosta Ciocolaterie "Regina Maria"), C3, C4 și C5. Destinația: Conform RLU aferent PUZ-S3 aprobat, amplasamentul se află în UTR M2-Zpr - subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte, situate în zona de protecție a monumentelor istorice izolate

Pentru acest imobil, Primăria Sectorului 3 a emis Certificatul de Urbanism nr. 1648/09.07.2018 pentru "desființarea construcțiilor existente corp C1, C2, C3, C4 și C5". Dispoziția nr. 3960/24.08.2018 privind îndreptarea erorii materiale C.U. nr. 1648/09.07.2018 și Certificatul de Urbanism nr. 1849/20.08.2018 pentru "construire imobil de locuințe colective (format din trei etape) cu spații servicii și comerț la parter, având regim de înălțime S+D_s+P+3^E+4-6E", aflate în perioada de valabilitate.

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

Propunere: construire IMOBIL FUNCȚIUNE MIXTĂ - locuire, servicii și comerț cu RH_{max} = S+D_s+P+3^E+4-6E_x, amenajare și împrejurirea teren și organizare de execuție lucrări.

3. REGIMUL TEHNIC

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

Pentru realizarea lucrărilor de construcție a unui imobil cu funcțiunea mixtă - birouri, comerț, servicii și locuire cu regim de înălțime S+D_s+P+3^E+4-6E_x, amenajare și împrejurirea teren și organizare de execuție lucrări, este necesară întocmirea unei documentații de urbanism P.U.D. (conf. art. 9 Generalități alin 9.3.5. din Regulament), 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".

Edificabiliu/ampasamentul:

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

Parcări/circulații/accesul:

- parcela are deschidere și acces direct la 3 străzi (lot de colț) respectiv la str. Octavian, la str. Ion Minulescu și la str. Doamna Chilașna, care au un profil existent de aprox. 10,00-11,00m, 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. 49 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. lăpime și 4,50m. înălțime); distanța dintre aceste pásaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,00m.);
- parcare/gararea se vor rezolva în incinta proprietății;
- se vor asigura spații destinate depozitării bicicletelor, cu o capacitate de stocare suficientă, în funcție de caracterul funcțiunii și frecvența publicului (suprafața care revine fiecărei biciclete, inclusiv suprafața de mișcare este de 60 x 250cm.);
- spațiile destinate circulațiilor auto, locurilor de parcare, precum și spațiile tehnice, nu își vor modifica destinația pe întreaga existență a construcției.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor:

Regimul de înălțime propus al clădirii (RH) este de $S+D_s+P+3^*+4-6E_n$, considerând o înălțime a nivelului de 3,00-3,20m. pentru locuri cu $H_{max} = 22-25$ m. la atic în planul fațadei principale și raportat la cota de acces.

- în planul fațadei nu va depăși distanța dintre alinieri, pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri retrase sau integrale, în funcție de volumetria caracteristică străzii; în intersecții se admite adăugarea unui nivel suplimentar în planul fațadelor pe o lungime de 15 m. de la intersecția aliniamentelor;
- 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 fibre optice; se recomandă ca toate rețelele să fie introduse în subteran;
- scurgerea apelor pluviale și organizarea executării lucrărilor se vor realiza în incintă;
- platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanța de min. 10,00m. de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoliului 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;

în măsura în care avizele, acordurile și studiile de specialitate obținute în baza
cu nr. 1849/20.08.2018 se învecinează în termenul de valabilitate și în soluția tehnică
pentru care au fost solicitate, acestea se pot utiliza atât la elaborarea documentației de
urbanism, cât și la documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire.

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

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

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

4. OBLIGAȚIILE ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcție / desfințare, solicitantul se va adresa autorității
competente pentru protecția mediului: Agenția pentru Protecția Mediului București, Str. Aldea Lăpușului 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, învecinarea/invecinarea proiectului
învecinării publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului. În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului
85/337/CEE, procedura de primire a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii
documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcție la autoritatea administrației publice competente. În vederea
satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de primire a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește
mecanismul asigurării consultării publice, centralizată opiniiilor publicului și al formării 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
membrarea comisiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcție.

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

Nr. 542 din 03.09.2019

organizarea de sanctie se va realiza in incinta proprietatii, in conformitate cu prevederile art. 28 lit. a)-g) din HGCMR 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:

găndurile 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 plasi metalice, dublate de gard viu și amplasate pe vitroarea limită de proprietate. Spre trotuar și circulești pietonale, nu sunt obligatorii garduri, dar se poate propune marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de paze, borduri, garduri vii, terase etc. Porțile de acces se vor deschide spre interiorul proprietății.

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

Indicatori urbanistici:

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

$POI_{max} = 70\%$ și $CUT_{max} = 3,5$ mp. ADC/mp.teren

• **Possibilitatea de depășirea a CUT (conform art. 9 Generalități - punctul 9.14.1):**

majorare prin cumulare în cazul amenajării parcelelor necesare investiției dacă acestea sunt amplasate la parterul clădirilor sau în construcții speciale având destinația de parcele, cu condiția ca acestea din urmă să fie deschise. În acest caz, majorarea C.U.T. - ului este egală cu suprafața destinată parcelei;

majorare prin cumulare cu maxim 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 RUT maxim, P.O.T. sau modificarea retragerii față de alinament se va elabora PUZ.

Condiționări:

Recepția Imobilului este condiționată de echiparea edilitară conform O.M.T. nr. 1024/16.10.2017 și de realizarea drumului de acces cu respectarea prevederilor O.M.T.

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

- a) Certificatul de urbanism, inclusiv anexa (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 adresei poștale - PMB
- c) Documentația tehnică - D.T. - după caz (2 ex. originale), verificată tehnic (+ referate verificare) și însoțită de deviz lucrări.
☒ D.T.A.C. ☒ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.
- d) Avize și acorduri solicitate prin certificatul de urbanism:
- d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:
☒ alimentare cu apă ☒ alimentare cu energie electrică ☒ telefonizare
☒ canalizare ☒ alimentare cu energie termică ☐ Metrou SA/ STB
☒ gaze naturale ☒ salubritate (D.G.S. - P.S.S.) ☐ Transgaz SA
- d.2. Avize și acorduri privind:
☒ protecție civilă ☒ securitate la incendiu ☒ sănătatea populației
- d.3. Alte acorduri/declarații:
☒ Declarație notarială pe proprie răspundere a tuturor proprietarilor din care să rezulte că imobilul nu face obiectul unui litigiu aflat pe rolul unei instanțe judecătorești
☒ Acordul notarial al tuturor proprietarilor vecini direct afectați (se va stabili la fața PUD)
☐ Acord bancii creditare sau dovada plății ipotecii
☐ Alte acorduri
- d.4. Avizele și acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:
☒ Aviz tehnic de consultanță preliminară de circulație S.P.U.-P.M.B.
☒ Aviz circulație D.T.-P.M.B.
☒ Aviz Brigada de Poliție Rutieră București
☒ Aviz cultură - Direcția pentru Cultură a Municipiului București
☒ Acord Direcția de Mediu - P.M.B.
☒ Acord Inspectoratul de Stat în Construcții București-Ilfov (în caz de alipire la calcanele vecine)
☐ Aviz Ministerul Afacerilor Interne (pentru "zona de restricție" - Seveco)
- d.5. Studii de specialitate: ☒ Documentație cadastrală ☒ Studiul Geotehnic (verificat AR) ☒ Studiul de însorire
☒ Calcul "C" + Studiul privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată
☒ Studiul de trafic (circulație)
☒ Suport topografic Scara 1:1000 pe planuri cadastrale OCPI (inclusiv anexe) - existent și propus (suport ing. topograf și proiectant)
☒ PUD aprobat în condițiile Legii, inclusiv planșă reglementări și planșă rețea edilitare (color)
☒ Expertiză tehnică pentru lucrările propuse (în caz de alipire la calcanele vecine)
☒ Autorizație de desființare - desființare construcții existente (p. DTAC)
- e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului - A.P.M.B. (Aleea Lacu Morii Nr.1, S.6, București)
- f) Dovada privind achitarea taxelor legale (copii): taxa BUR, taxa AC, taxa timbru OAR.

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 NegoițăSECRETAR,
Marius MihalăARHITECT ȘEF
arh. Robert Bășca

Întocmit: urb. N. Negoiță

Achitat taxa de: 38 lei, conform E.F. nr. 5147621 (141) din 12.03.2019

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de _____
 În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1997, 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 NegoițăSECRETAR,
Marius MihalăARHITECT ȘEF
arh. Robert Bășca

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 cotației nr. _____ din _____

PLAN DE INCADRARE IN ZONA SCARA 1:2000 aferent imobilului situat in Str.Octavian,nr.42-48, sector 2, Bucuresti

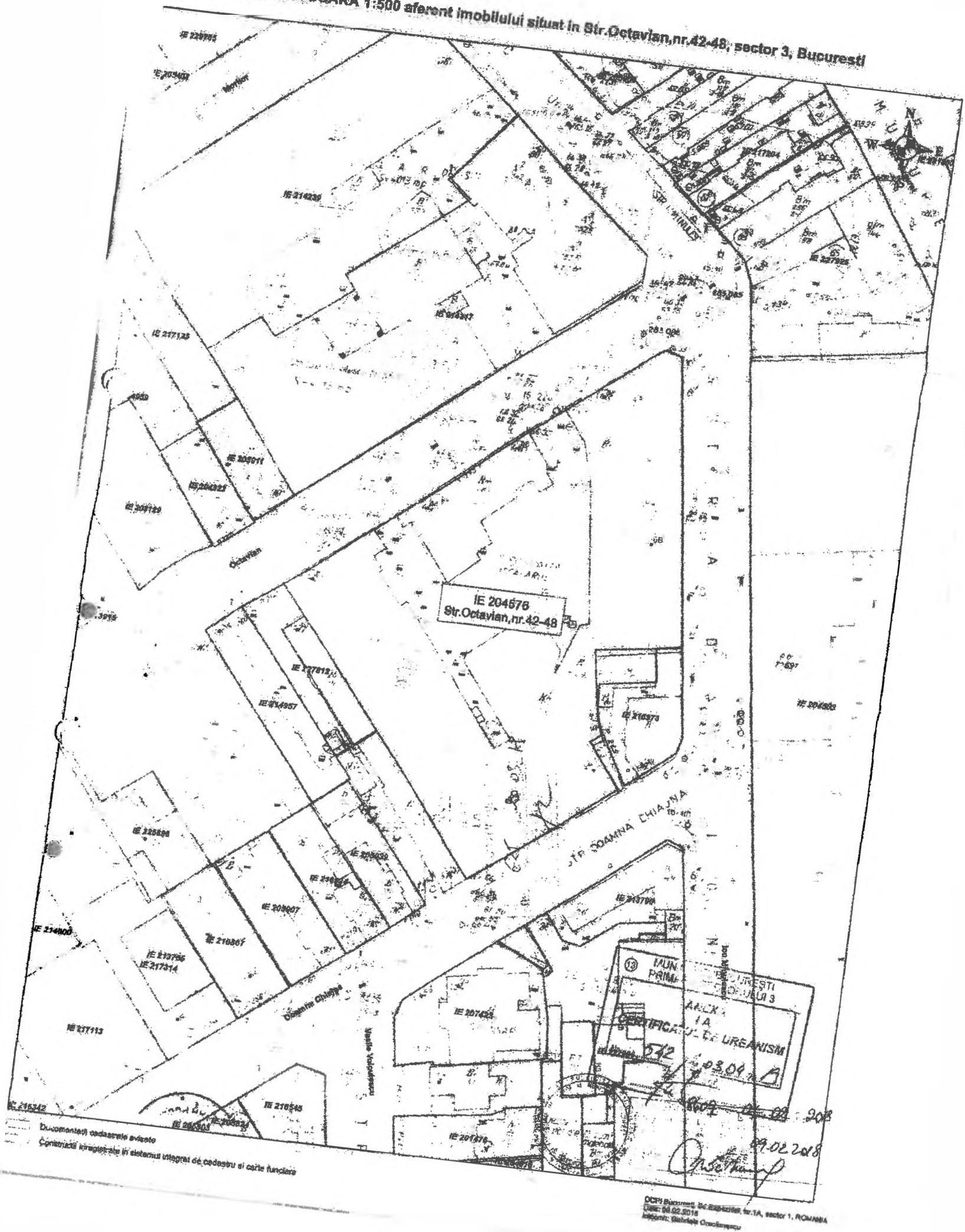


IE 204576
Str.Octavian,nr.42-48

☐ Documentații cadastrale vizuale
☐ Construcții înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară

OCPI București, Bd. Erapostiei, nr. 5A, sector 1, ROMANIA
 Data: 06.02.2014
 Incarc: Gabriela Crăciunescu

PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat in Str.Octavian,nr.42-48, sector 3, Bucuresti



OCPI Bucuresti, Str. Doamna Chiajna, nr. 1A, sector 1, ROMANIA
Data: 04.02.2018
Asigura: Serviciul Cadastral



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

romania2019.eu
Proiectul de urbanism în conformitate cu legea

Nr. intrare PMB: 1730125/19.04.2019
Nr. ieșire PMB: 1730125/972/489/13.05.2019

Aviz tehnic de consultanță preliminară de circulație nr. 489/ 13.05.2019
Categoria A2 - "zonă urbană". tip 4 - analiză prospectivă de trafic

Solicitant: S.C. Timpuri Noi Development SRL prin S.C. Urban Ambition SRL
București, sector 1, Str. Miercani nr. 24

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, Strada Octavian nr. 42-48 (NC 204576)

Situația existentă

Terenul cu adresa poștală în București, Sector 3, Strada Octavian nr. 42-48 (NC 204576) care face obiectul prezentului Aviz tehnic de consultanță preliminară de circulație, delimitat/marcat pe planurile cadastrale anexate cererii adresate DGUAT - SPU este adiacent la Str. Octavian, Str. Doamna Chiajna și Str. Ion Minulescu. Arterele de circulație la care raportăm analiza de trafic solicitată prezintă următoarele caracteristici, conform planului cadastral scara 1:500, vizat de OCPI și anexat documentației:

- **Str. Octavian** este o arteră de circulație care are, în dreptul terenului analizat, un profil transversal de cca 12,00m lățime între limitele de proprietate, compus din carosabil de cca 7,50m, trotuar de 2,50m adiacent terenului analizat și trotuar de cca 2,00m adiacent proprietăților cu numere poștale impare.
- **Str. Doamna Chiajna** este o arteră de circulație care are, în dreptul terenului analizat, un profil transversal de cca 11,50m lățime între limitele de proprietate, compus din carosabil de cca 7,00m, trotuar de 2,50m adiacent terenului analizat și trotuar de cca 2,00m adiacent proprietăților cu numere poștale pare.
- **Str. Ion Minulescu** este o arteră de circulație care are, în dreptul terenului analizat, un profil transversal de cca 11,50m lățime între limitele de proprietate, compus din carosabil de cca 7,50m, trotuar de 1,50m adiacent terenului analizat și trotuar de cca 2,50m adiacent proprietăților cu numere poștale impare.



2. Palier 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 a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație pe teritoriul Municipiului București" aprobate prin H.C.G.M.B. nr. 66/06.04.2006.
- 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 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" prevăd, în zona terenului analizat, menținerea profilelor transversale ale arterelor adiacente terenului: Str. Octavian, Str. Doamna Chiajna și Str. Ion Minulescu.
- HCGMB nr. 66/2006 menționează la punctul B, cap. I, art. 1 că: "Prevederile prezentelor Norme privind asigurarea lății 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".
- Având în vedere că terenul în discuție se află la intersecția a trei artere de categoria a III-a este necesară realizarea unei raze de racordare a bordurii părții carosabile în funcție de categoriile de străzi, de minim 9,00m – conform STAS 10144/3-91 (art. 3.8 – tabelul 8).

4. Concluzii și recomandări

- Certificatul de Urbanism nr. 542 din 03.04.2019, eliberat de Primăria Sectorului 3 a fost emis în scopul promovării PUD și obținerii Autorizației de construire. Documentațiile care se vor întocmi vor fi analizate/avizate în Comisia Tehnică de Circulație a PMB.
- Datele conținute în prezentul Aviz tehnic de consultanță preliminară a DGUAT-SPU, au un caracter informativ, fiind necesare 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. 223479** din 19.04.2019, în valoare de 60,00 lei.

**ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
Arh. Ștefan Călin DUMITRAȘCU**



**Șef serviciu,
Elena BĂDOIU**

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



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA TRANSPORTURI

romania2019.eu
www.pmb.ro

COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE

Nr. 8695/...17.05.2019.....

1735332

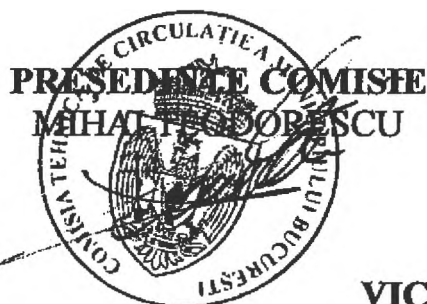
Mai1444

Către

S.C. URBAN AMBITION S.R.L.
Str. Miercani nr. 24, sector 1, București

În ședința extraordinară a Comisiei Tehnice de Circulație din data de 14.05.2019 s-a dat acordul de principiu pentru documentația „P.U.D. – Str. Octavian nr. 42-48, sector 3, București”, conform certificatului de urbanism nr. 542 din 03.04.2019, eliberat de Primăria Sectorului 3 și planului anexat, cu condiția asigurării parcării în incintă, în conformitate cu prevederile H.C.G.M.B. nr.66/2006.

Pentru avizul comisiei veți reveni la următoarea fază de proiectare, după aprobarea documentației P.U.D. și obținerea Hotărârii Consiliului Local Sector 3, fază la care veți realiza un studiu de circulație privind impactul ansamblului asupra traficului, ținând cont și de dezvoltările adiacente din zona ansamblului, precum și documente care să ateste ducerea la îndeplinire a obligațiilor conform H.G. nr.525/1996.



VICEPREȘEDINTE COMISIE
FILIP ATANASIU

Redactat: C. C. – 2 exemplare – 17.05.2019

ROMÂNIA
MINISTERUL CULTURII
ȘI IDENTITĂȚII NAȚIONALE

DIRECȚIA PENTRU CULTURĂ A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

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

Nr. 2134/24.09.2019

Către: S.C. C.D. TIMPURI NOI DEVELOPMENT S.R.L.

Spre știință:

- PRIMĂRIA SECTORULUI 3 BUCUREȘTI
Direcția Urbanism
- MINISTERUL CULTURII ȘI IDENTITĂȚII NAȚIONALE
Direcția Patrimoniu Cultural

AVIZ NR. 1583 / ZP / 24.09.2019

Plan Urbanistic de Detaliu

Municipiul București, sectorul 3, Strada Octavian 42-48;

<u>Obiectivul:</u>	Imobil
<u>Amplasament:</u>	București, sectorul 3, Strada Octavian 42-48
<u>Proiect:</u>	Construire imobil funcțiune mixtă-locuire, servicii, comerț, cu Rh=2S+P+3E+4-5Er
<u>Faza:</u>	+6Eth (22 m) PUD
<u>Proiectant:</u>	S.C. URBAN AMBITION S.R.L.
<u>Beneficiar:</u>	S.C. C.D. TIMPURI NOI DEVELOPMENT S.R.L.

Amplasamentul, conform PUZ – Zone Construite Protejate, aprobat cu HCGMB nr. 279/2000, se află în zona de protecție a mai multor monumente istorice incluse de aceste liste.

Documentația conține: acte de proprietate, carte funciară, Certificat de urbanism nr. 542 din 03.04.2019 emis de Primăria Sector 3București, planuri topografice sc. 1:500 și 1:2000, documentație PUD - piese scrise și desenate, Ilustrare de arhitectură.

Se propun următoarele: Prin documentația PUD, se propune construirea unui imobil cu funcțiune mixtă – locuire, servicii, comerț, cu Rh=2S+P+3E+4-5Er+6Eth (22 m), POT=70%, CUT=4,00 (3,5+0,5- pentru parcele de colț).
-retragerile minime, accesele auto și pietonale, echiparea edilitară vor respecta planul de reglementări vizat spre neschimbare și Regulamentul local de urbanism aferent.

Urmare a analizării documentației 2134/2019 în ședința Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice București-Ilfov din data de 05.09.2019 și a completării nr. 4669/16.09.2019 și a Deciziei DCMB nr. 52/24.09.2019, în conformitate cu Legea nr. 422/2001, privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare, art. 34 alin.6, "avizele prevăzute la alin. 5) lit. e, h, se pot emite doar incluzând propunerea Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice sau după caz, a Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice", se acordă:

AVIZ FAVORABIL

pentru lucrările solicitate

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

Condiție: Retragera etajului 4 față de parter.

DIRECTOR EXECUTIV
Dragoș FRĂSINEANU



CONSILIER SUPERIOR,
Sidonia TEODORESCU

DT



Nr. 768828/24.12.2019

**Către,
Cabinet Primar**



Vă transmit următorul proiect de hotărâre pentru a fi înaintat spre aprobare Consiliului Local Sector 3:

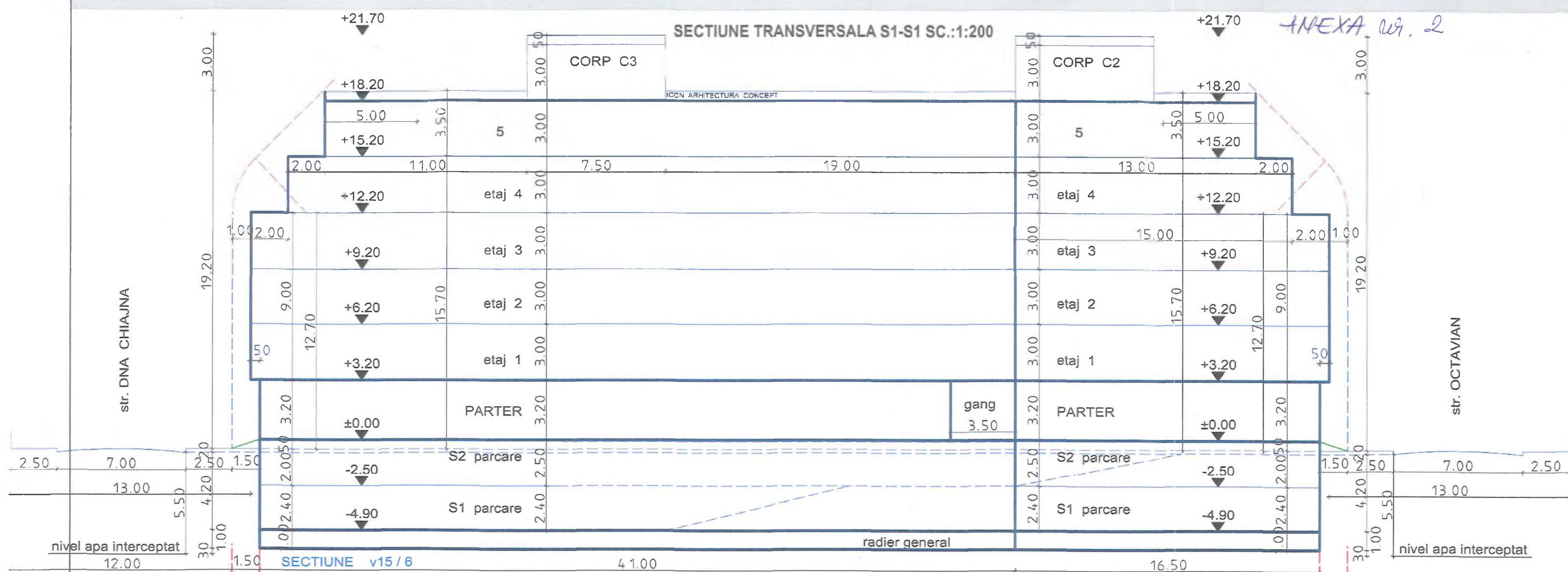
- "Imobil cu funcțiune mixtă – locuire, servicii și comerț, cu $RH_{\text{propus}} = 2S+P+3E+4/5E_{\text{retrase}}+6E_{\text{retras/tehnice}}$, pe un teren situat în Strada Octavian nr. 42-48, Sector 3".

Vă mulțumim pentru colaborare.



Întocmit: arh. Adrian Rachieru - 2 ex.

PUD strada Octavian, nr. 42-48, Bucuresti, Sector 3 - Pentru construire imobile cu functiune mixta- locuinte, servicii, comert

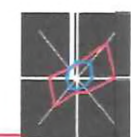
BILANT TERRITORIAL

	Existent	Prevederi PUZ	Propus
suprafata teren	3407,00mp		3407,00mp
Suprafata construita	2684,00mp		2384,90mp
Suprafata desfasurata	7300,00mp	-	13628,00mp
P.O.T.	78,8%	70%	70%
C.U.T.		3.5+0.5=4	4
R.H. max	P+3	P+14	2S+P+3E+ 4-5R+6R/teh
H. max(m)	+7/+10/+12		12-13/16/19/22
Spatii verzi(m/%)	-	30%	20%-pe sol 10%-pe subsol
Nr. unitati locale			~140
Nr. locuri de parcare			~180

REGLEMENTARE URBANISTICA S.C. 1/500

Inventar de coordonate:			
Nr.crt.	E(m)Y	N(m)X	
501	589232.295	324627.029	
502	589292.303	324674.722	
503	589295.208	324673.646	
504	589302.050	324623.859	
505	589287.010	324621.986	
506	589288.822	324611.334	
507	589290.060	324607.520	
508	589288.186	324606.221	
509	589294.063	324598.276	
510	589270.663	324580.676	

INCADRARE IN TERITORIUL



LEGENDA

LIMITE

- LIMITA TEREN CE A GENERAT PUZ
 LIMITA DE PROPRIETATE
 ALINIAMENT

FUNCTIUNI

- | | |
|---|----------------------|
|  | LOCUINTE INDIVIDUALE |
|  | LOCUINTE COLECTIVE |
|  | COMERT/SERVICII |
|  | SANATATE |
|  | CLADIRI MONUMENT |

REGIM DE INALTIME

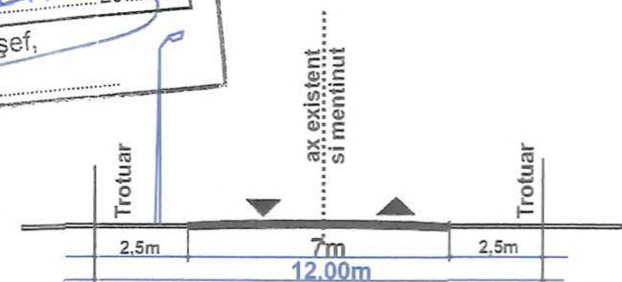
- | | |
|--|-------------------------------------|
| | CONSTRUCTII CU INALTIMEA H=P-P+1 |
| | CONSTRUCTII CU INALTIMEA H=P(5m) |
| | CONSTRUCTII CU INALTIMEA H=P+1(7m) |
| | CONSTRUCTII CU INALTIMEA H=P+2(10m) |
| | CONSTRUCTII CU INALTIMEA H=P+3(12m) |

CIRCULATING

-  CIRCULATII CAROSABILE
 CIRCULATII PIETONALE
 ACCES PIETONAL
 ACCES AUTO

REGLEMENTARE

- | | |
|---|------------------------|
|  | LIMITA PARTER |
|  | LIMITA ETAJ 1-3 |
|  | LIMITA ETAJ 4 |
|  | LIMITA ETAJ 5 |
|  | LIMITA ETAJ 6 |
|  | LIMITA BALCOANE |
|  | SPATII VERZI AMENAJATE |
|  | PERETE VERDE Hmin 5m |



Profil existent si mentinut al strazilor , SC. 1:200
Octavian si Doamna Chiajna

BILANT TERRITORIAL PROPUS:

PROPRIETAR: SC TIMPURI NOI DEVELOPMENT SRL
S TEREN - 3407,00mp,
Rh max: 2S+P+3E+4-5R+6R/teh(22m)
Suprafata teren: 3407,00mp
P.O.T. = 70%
C.U.T. = 4+3,5+0,5-pentru parcele de colt)



INVENTAR DE MONUMENTE ISTORICE DIN ZONA DE STUDIU

Nr. crt.	Cod LMI	Denumire	Adresa	Datare
1	B-II-m-B-19214	Casa	Str. Ion Minulescu, nr. 61, S 3	Sf. sec. XIX-prima jum. sec. XX
2	B-II-m-B-18578	Casa	Str. Doamna Chiajna, nr. 24	prima jum. sec. XX
3	B-II-m-B-18580	Casa	Str. Doamna Chiajna, nr. 26	prima jum. sec. XX

PROIECTANT SPECIALITATE:

Urban Ambition S

Urban Ambition S

STAT	arb. Mihai Pavel	
------	------------------	--

arch. Mihai Pavel

PROJECT	urb. Aurora Pavel
---------	-------------------

DENUMIREA PROIECTULUI:
 FUR strada Detonare nr. 42-48

Pentru construire imobile cu functiune mb

BENEFICIAR: SC TIMPURI NOI

SCARA: TITLUL PLA

1/500 REGLEM

DATA:
2019

TITLUL PLANSEI:

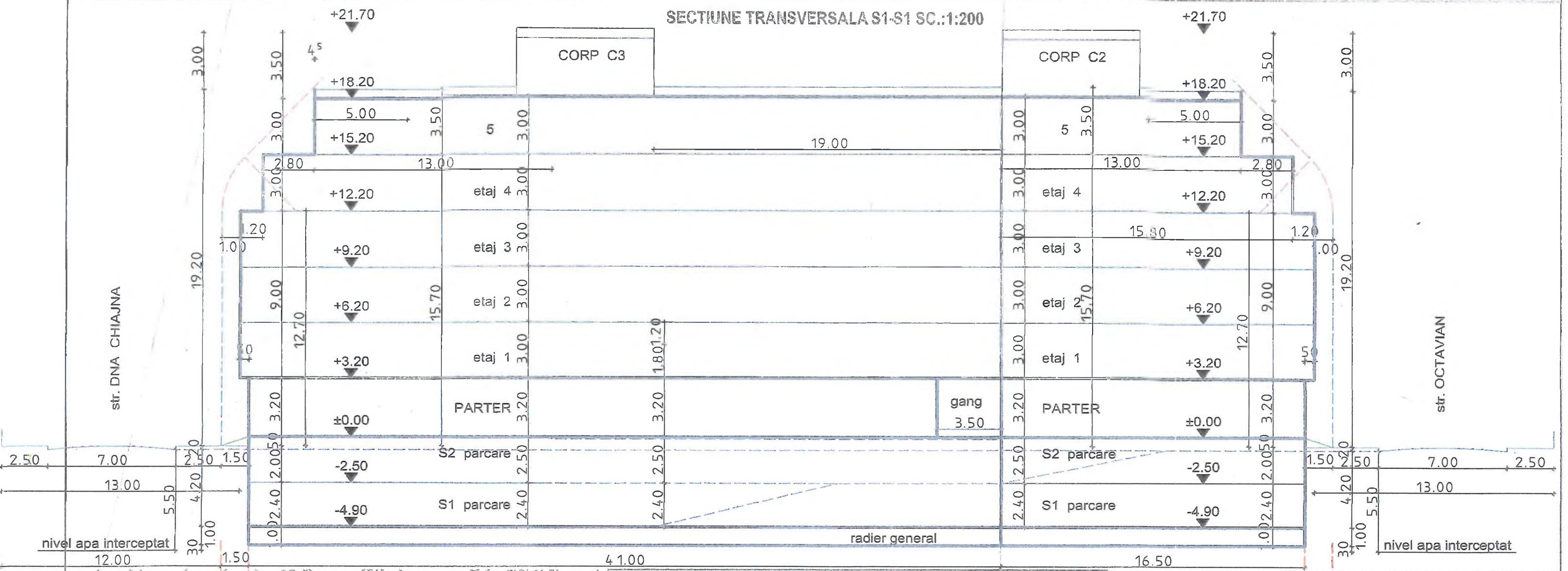
REGLEMENTARI URBANISTICE

ACEST DESEN NU POATE FIE REPRODUS SI SAU COPIAT DE ORICE PERSOANA FIZICA SI SAU JURIDICA FARA
 APROBARE SI CUNOSTINTA PREALABILA A PROPRIETARILOR SI SUBIECTULUI LEGAL AL TREPTULUI DE AUTORE

PLANSĂ NR.:

PUD strada Octavian, nr. 42-48, Bucuresti, Sector 3 - Pentru construire imobile cu functiune mixta- locuinta, servicii, comerț

SECTIUNE TRANSVERSALA S1-S1 SC.1:200



BILANT TERITORIAL

	Existent	Prevederi PUG	Propus	Total existent + Propus
suprafata teren	3407,00mp			3407,00mp
Suprafata construita	2684,00mp			2384,90mp
Suprafata desfasurata	7300,00mp			13628,00mp
P.O.T.	78,8%	70%	-8,8%	70%
C.U.T.		3,5+0,5=4		4
R.H. max	P+3	P+14	P+3	2S+P+3E+4-5R+6teh
H. max(m)	+7/+10/+12		+2-3/+6/+9/+12	12-13/16/19/22
Spatii verzi(m²/%)		30%	1022,10mp	20%-pe sol 10%-pe subso
Nr. unitati locative				~140
Nr. locuri de parcare				~180

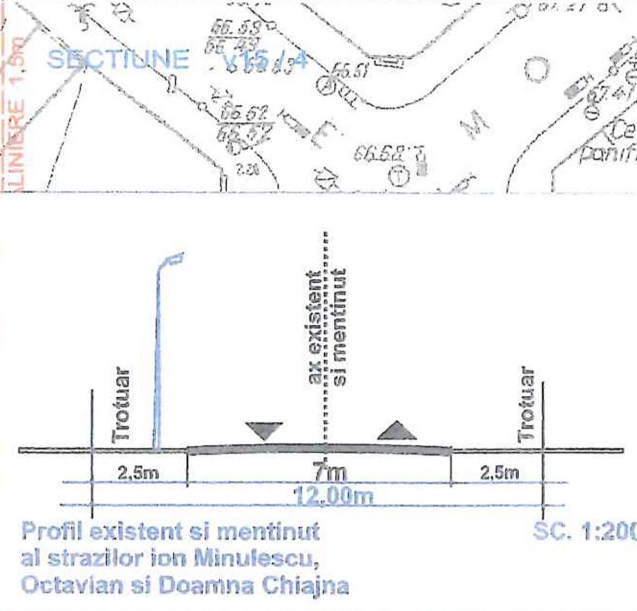
REGLEMENTARE URBANISTICA S.C. 1/500

Inventar de coordonate:

Nr. crt.	E(m)Y	N(m)X
501	589232.295	324627.029
502	589292.303	324674.722
503	589295.208	324673.646
504	589302.050	324623.859
505	589287.010	324621.966
506	589288.822	324611.334
507	589290.060	324607.520
508	589288.186	324606.221
509	589294.063	324598.670
510	589270.663	324580.276



INCADRARE IN TERITORIUL



LEGENDA

LIMITE

- LIMITA TEREN CE A GENERAT PUZ
- LIMITA DE PROPRIETATE
- ALINIAMENT

FUNCTIUNI

- LOCUINTE INDIVIDUALE
- LOCUINTE COLECTIVE
- COMERT/SERVICII
- SANATATE
- CLADIRI MONUMENT

REGIM DE INALTIME

- CONSTRUCTII CU INALTIMEA H=P+1
- CONSTRUCTII CU INALTIMEA H=P(5m)
- CONSTRUCTII CU INALTIMEA H=P+1(7m)
- CONSTRUCTII CU INALTIMEA H=P+2(10m)
- CONSTRUCTII CU INALTIMEA H=P+3(12m)

CIRCULATII

- CIRCULATII CAROSABILE
- CIRCULATII PIETONALE
- ACCES PIETONAL
- ACCES AUTO

REGLEMENTARE

- LIMITA PARTER
- LIMITA ETAJ 1-3
- LIMITA ETAJ 4
- LIMITA ETAJ 5
- LIMITA ETAJ 6
- LIMITA BALCOANE
- SPATII VERZI AMENAJATE
- PERETE VERDE Hmin 5m

COMISIA TEHNICA DE CIRCULATIE A MUNICIPIULUI BUCURESTI
Spre schimbare conform aviz nr. 175/332 al C.T.C.
din 14.05.2019
Semnatura

BILANT TERITORIAL PROPUIS:
PROPRIETAR: SC TIMPURI NOI DEVELOPMENT SRL
S TEREN 3407,00mp,
Rh max: 2S+P+3E+4-5R+6 teh(22m)
Suprafata teren: 3407,00mp
P.O.T. = 70%
C.U.T. = 4 (3,5+0,5 pentru parcele de colt)

INVENTAR DE MONUMENTE ISTORICE DIN ZONA DE STUDIU

Nr. crt.	Cod LMI	Denumire	Adresa	Datare
1	B-II-m-B-19214	Casa	Str. Ion Minulescu, nr. 61, S 3	Sf. sec. XIX-prima jum. sec. XX
2	B-II-m-B-18578	Casa	Str. Doamna Chiajna, nr. 24	prima jum. sec. XX
3	B-II-m-B-18580	Casa	Str. Doamna Chiajna, nr. 26	prima jum. sec. XX

PROIECTANT SPECIALITATE
Urban Ambition S.R.L.

PROIECTAT arh. Mihai Pavel
INTOCMIT arh. Mihai Pavel
SEF PROIECT urb. Aurora Pavel

PROIECT NR. U1
FAZA: PUD
BENEFICIAR: SC TIMPURI NOI DEVELOPMENT SRL
SCARA: 1/500
DATA: 2019
TITLUL PLANSEI: REGLEMENTARI URBANISTICE
PLANSĂ NR.: 5

