



Nr. 485/03.01.2022

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 cu funcțiune mixtă – servicii, comerț, birouri cu $RH_{propus} = 2S+P+2E-3,4E_{retras}$, pe un teren situat în Strada Vulturilor nr. 96, Sector 3”.
- 2) Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Conversie funcțională ansamblu existent cu imobile $P+2E$ și $P+3E$ și funcțiunea de birouri, spații industriale și de depozitare prin realizarea lucrărilor de desființare construcții existente/consolidare, reconfigurare volumetrică, amenajări interioare și exterioare, extindere și supraetajare, rezultând un imobil multifuncțional–locuințe, birouri, servicii și comerț, cu $RH_{propus} = S+P+2E+3-4-5E_{retrase}$, pe un teren situate în Strada Ion Minulescu nr. 60, lot 1 (provizoriu nr. 60A), Sector 3”.
- 3) Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Imobil cu funcțiunea de locuințe colective cu $RH_{propus} = S+P+2E-3E_{retras}$ pe un teren situat în Șoseaua Gării Cățelu nr. 132, 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 12.01.2022 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,
Cojanu Camelia

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu
„Conversie funcțională ansamblu existent cu imobile P+2E și P+3E și funcțiunea de birouri, spații industriale și de depozitare prin realizarea lucrărilor de desființare construcții existente/consolidare, reconfigurare volumetrică, amenajări interioare și exterioare, extindere și supraetajare, rezultând un imobil multifuncțional–locuințe, birouri, servicii și comerț, cu $RH_{propus} = S+P+2E+3-4-5E_{retrase}$, pe un teren situate în Strada Ion Minulescu nr. 60, lot 1 (provizoriu nr. 60A), 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. 427 /CP/ 03.01.2022 al Primarului Sectorului 3;
- Raportul de specialitate nr. 63/17.12.2021 al Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului - Arhitect Șef;
- Adresa nr. 236404/17.12.2021 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/IM/38-2020/17.12.2021;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 61/17.12.2021;
- Punctul de vedere al Compartimentului Documentații de Urbanism nr. 62/17.12.2021;
- Avizul Comisiei de urbanism, amenajarea teritoriului, fond locativ și arhitectură.

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 „Conversie funcțională ansamblu existent cu imobile P+2E și P+3E și funcțiunea de birouri, spații industriale și de depozitare prin realizarea lucrărilor de desființare construcții existente/consolidare,

reconfigurare volumetrică, amenajări interioare și exterioare, extindere și supraetajare, rezultând un imobil multifuncțional – locuințe, birouri, servicii și comerț, cu $RH_{propus} = S+P+2E+3-4-5E_{retrase}$, pe un teren situate în Strada Ion Minulescu nr. 60, lot 1 (provizoriu nr. 60A), Sector 3”, proprietate privată persoană juridică, cu suprafața de 2.062 mp conform actelor de proprietate, în conformitate cu Anexele 1 și 2, reprezentând Avizul Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului - Arhitect Șef și Planul de reglementări urbanistice, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă Raportul informării și consultării publicului nr. 61/17.12.2021, 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
cu respectarea Legii nr.52/2003, republicată
SECRETAR GENERAL
CORHANĂ EDUARD-MARIAN

03.01.2022





ANEXA nr 1

Ca urmare a cererii adresate de societatea RPF DEVELOPMENT & MANAGEMENT INTERNATIONAL S.R.L., cu sediul în Municipiul București, Vasile Lascăr nr. 18, et. 1, ap. 11, cam. 6, Sector 2, prin arh. Constantin-Mihăiță Duțescu, telefon/fax, e-mail, înregistrată cu nr. 609050/02.12.2020 și completată cu nr. 118335/18.06.2021, nr. 170073/07.09.2021, nr. 198251/19.10.2021, nr. 210373/05.11.2021 și nr. 230763/09.12.2021.

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

AVIZ

Nr. D/IM/38-2020/17.12.2021

Pentru Planul urbanistic de detaliu pentru³⁾ conversie funcțională ansamblu existent cu imobile P+2E și P+3E și funcțiunea de birouri, spații industriale și de depozitare prin realizarea lucrărilor de desființare construcții existente / consolidare, reconfigurare volumetrică, amenajări interioare și exterioare, extindere și supraetajare, rezultând un imobil multifuncțional – locuințe, birouri, servicii și comerț, cu $RH_{propus} = S+P+2E+3-4-5E_{retrase}$,

generat de imobilul⁴⁾ situat în Strada Ion Minulescu nr. 60, lot 1 (provizoriu nr. 60A), Sector 3, București.

Inițiatori: S.C. ALFA HOTELS S.R.L. și S.C. RPF DEVELOPMENT & MANAGEMENT INTERNATIONAL S.R.L.

Proiectant: S.C. URANUS PARK S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arhitect Andreea C. DALIMON, RUR – DE F₆.

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 2.062mp. conform actelor de proprietate și construcțiile edificate pe acesta (corpuri C1, C2, C3, C4, C5 și C6), propuse spre conversie funcțională prin lucrări de desființare, consolidare, reconfigurare volumetrică, extindere și supraetajare.

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

- imobilul este situat în intravilanul Municipiului București și se încadrează în **U.T.R. M2-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;
- 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, grădina de cartier; locuințe cu partiu obișnuit și alte tipuri de locuințe conform R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3;
- H_{maxim} – 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;
- $POT_{maxim} = 70\%$;
- $CUT_{maxim} = 3,5$ mp.ADC/mp.teren, cu posibilitatea majorării prin cumulare cu maximum 0,5 pentru parcelele situate la intersecția a două străzi (parcele de colț), precum și 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;
- 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;

Imobilul nu este cuprins în Lista Monumentele 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. 811/14.05.2019, emis de Primăria Sectorului 3. Pentru faza P.U.D. s-a obținut avizul favorabil nr. 1003/ZP/31.08.2020 emis de M.C.-Direcția pentru Cultură a Municipiului București.

Conform **R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3 al Municipiului București**, aprobat prin **H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019**, art. 5 – Derogări de la prevederile regulamentului, alin. 5.1 - *Prin derogare se înțelege modificarea Condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT și alin. 5.2. - Derogările de la prevederile prezentului Regulament sunt admise în condițiile legii și* art. 9 – Generalități, alin 9.3.6. – *În cazul în care terenul are o formă neregulată și nu permite încadrarea unui dreptunghi și are o suprafață mai mare de 1500 mp., se impune elaborarea documentației de urbanism de tip P.U.D.*

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

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

Prevederi P.U.D. propuse:

- retrageri minime față de limitele laterale = dreapta Strada Ion Minulescu (Nord-Vest) – pe limita de proprietate, pe conturul menținut al corpului existent, apoi retras 7,00m. față de limita; stânga Strada Octavian (Sud-Vest) – retras 6,00m. față de limita de proprietate;
- $POT_{\text{maxim propus}} = 70\%$;
- $CUT_{\text{maxim propus}} = 3,5 \text{ mp.ADC/mp.teren}$;
- $H_{\text{propusă}} = 20,00 \text{ m.} - 24,00 \text{ m.}$ pentru S+P+2E+3-4-5E_{retrase};
- orice alte construcții realizate în exteriorul conturului maxim edificabil propus prin P.U.D. sunt interzise cu excepția elementelor cuprinse în prevederile **R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3 al Municipiului București** sau în planșa de reglementări urbanistice, vizată spre neschimbare, anexată prezentului aviz;
- circulații și accesuri: conform Avizului de circulații nr. 4843/26.02.2020-1823374/20.02.2020 emis de P.M.B.-D.T.-C.T.C. cu respectarea normelor privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București, aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 66/06.04.2006 și a celorlalte prevederi înscrise în avize;
- echipare tehnico-edilitară: toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico edilitare. De asemenea, se vor respecta condițiile impuse prin avizele/acordurile/declarații/studii de specialitate, prezentate la dosar, obținute conform certificatului de urbanism;
- de asemenea, în funcție de soluția finală propusă, la faza D.T.A.C. se va stabili necesitatea obținerii acordului notarial al proprietarilor vecini direct afectați, în conformitate cu legislația specifică în vigoare (O.M.S. nr. 119/2014, Norme metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, Cod Civil, etc.).



În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu, cu următoarele condiții⁵⁾: imobilul multifuncțional 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.

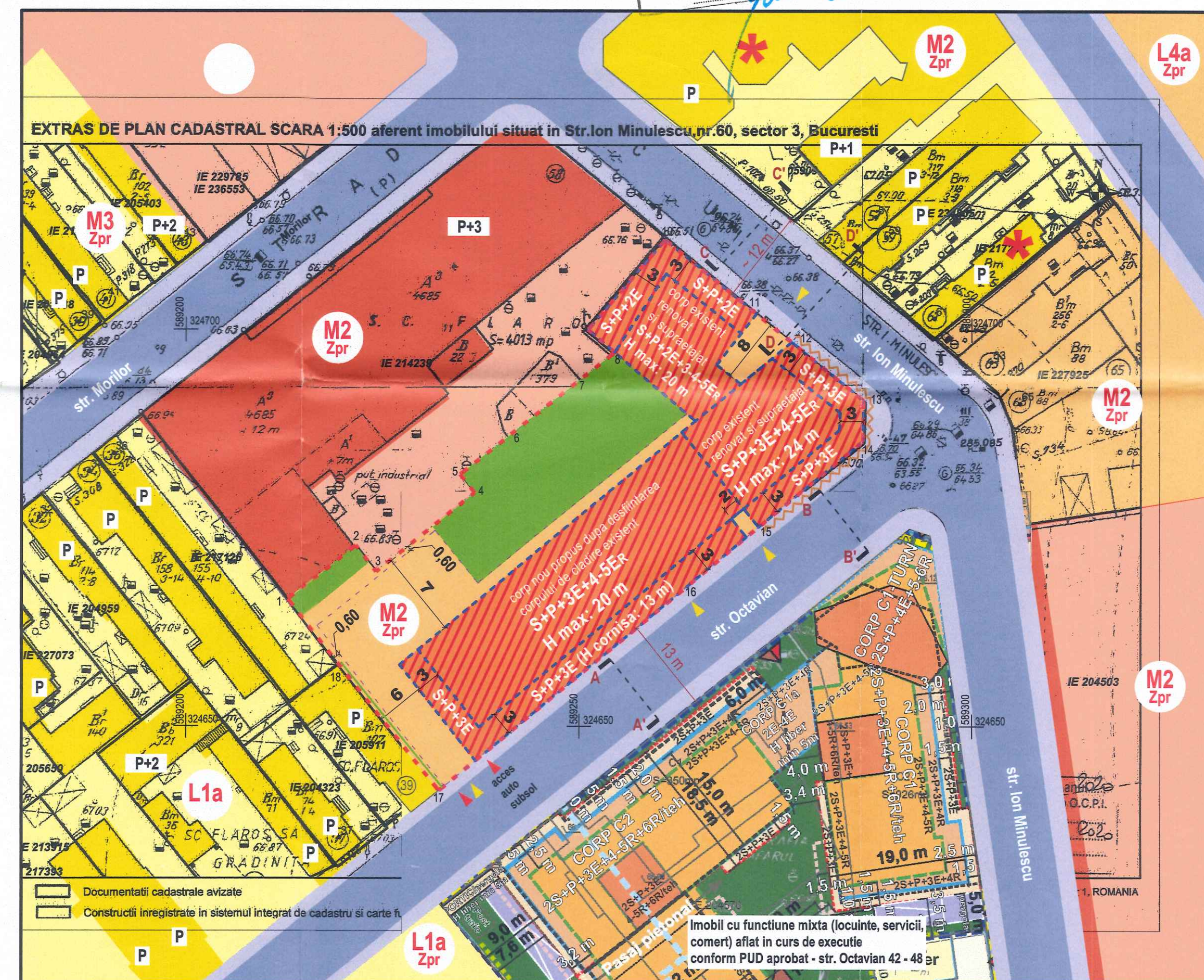
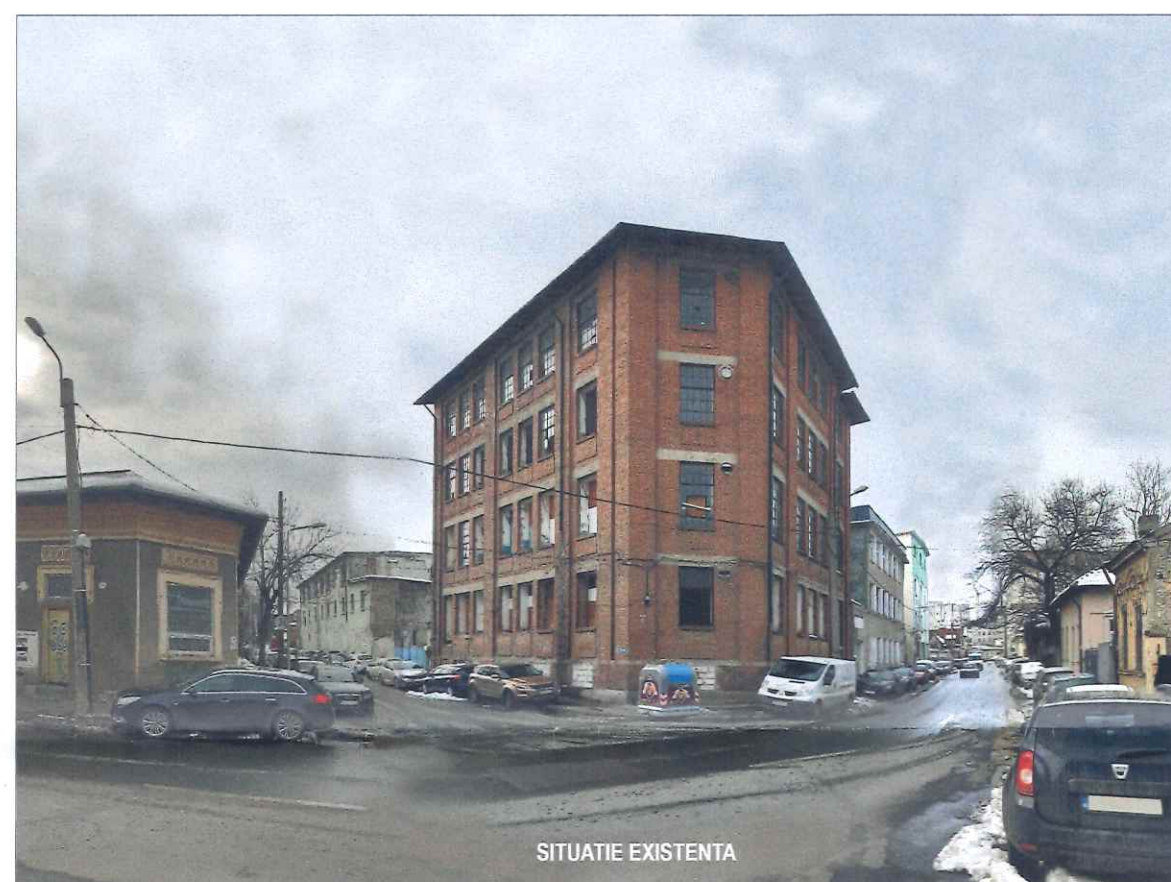
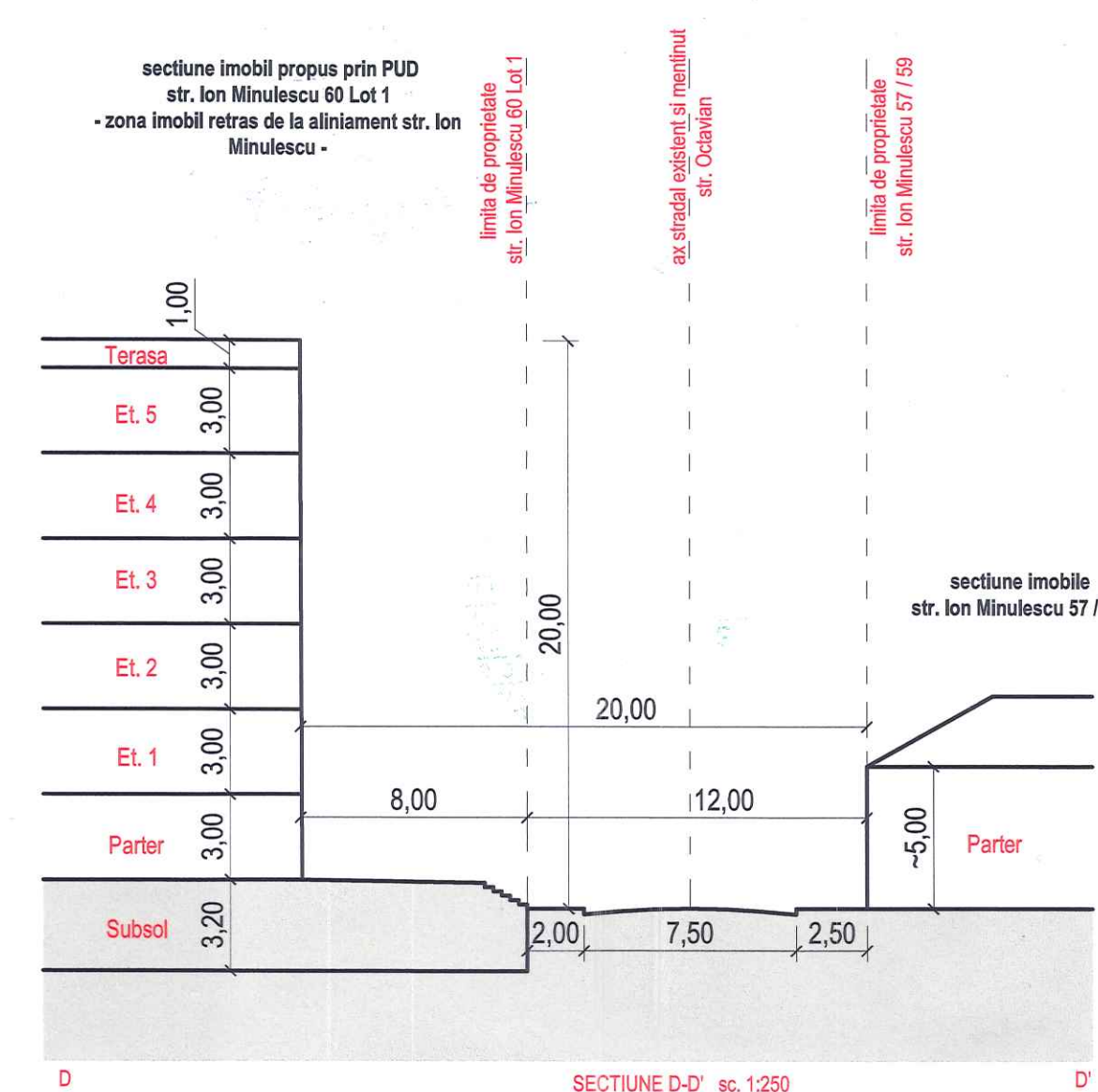
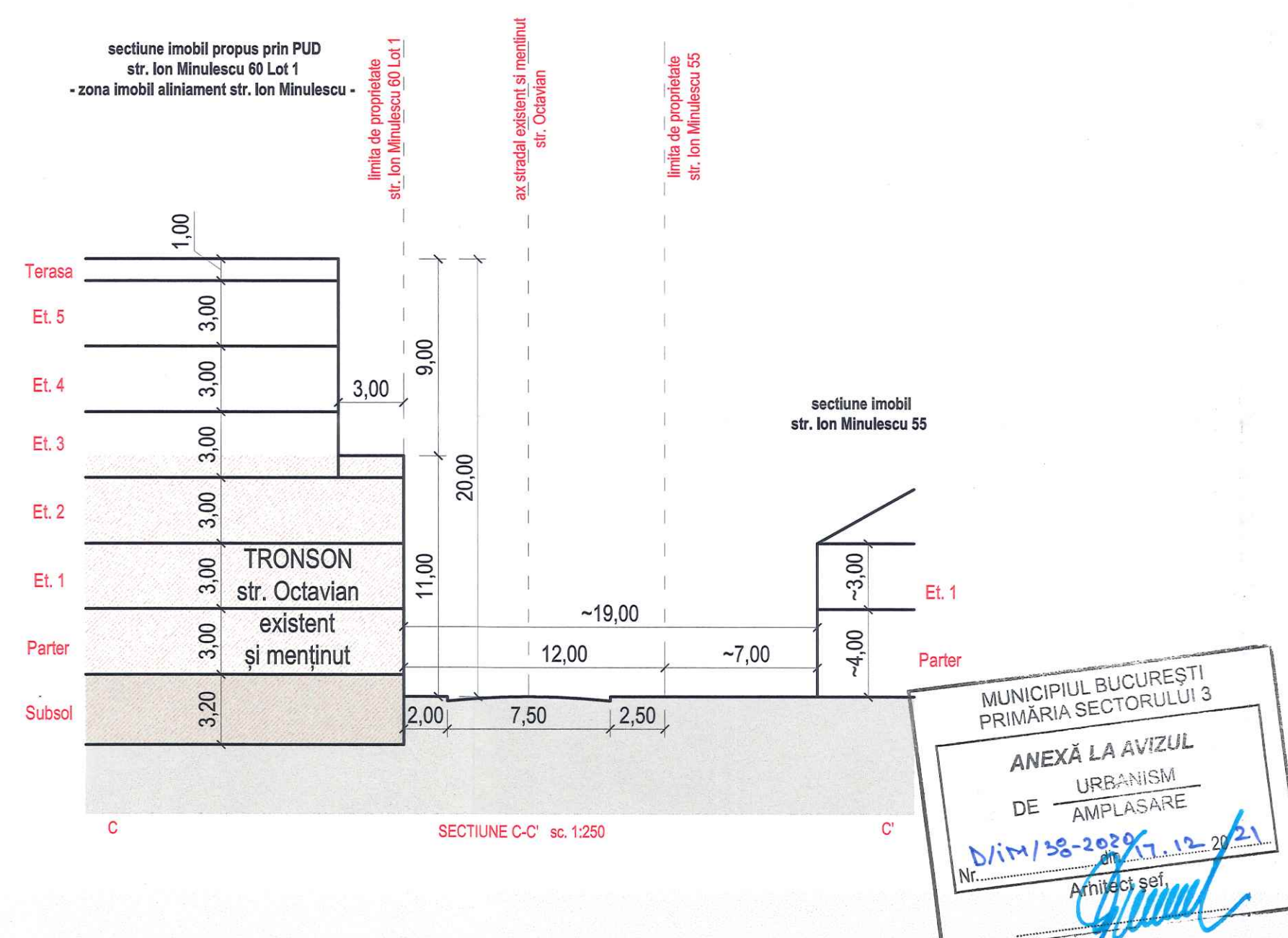
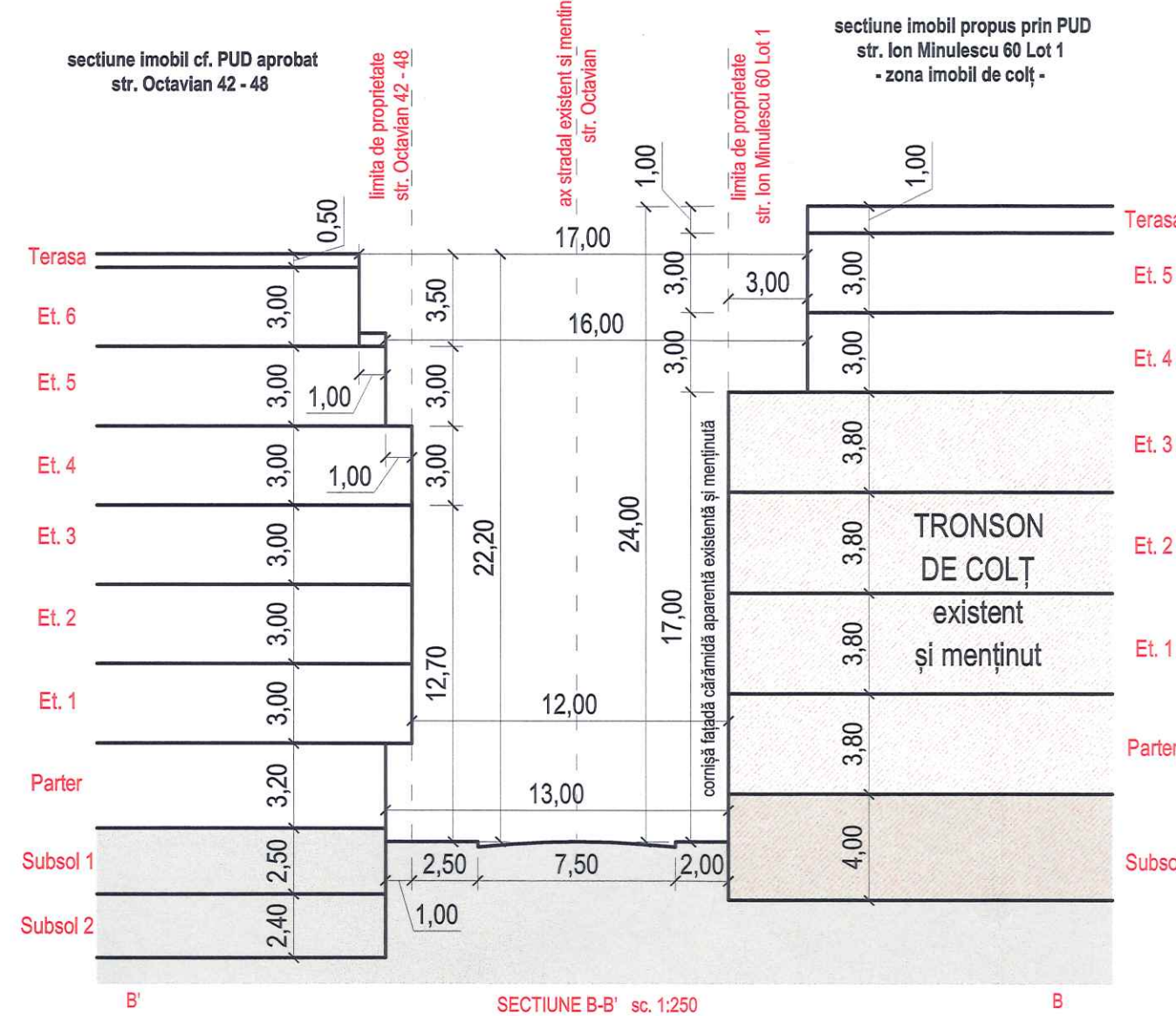
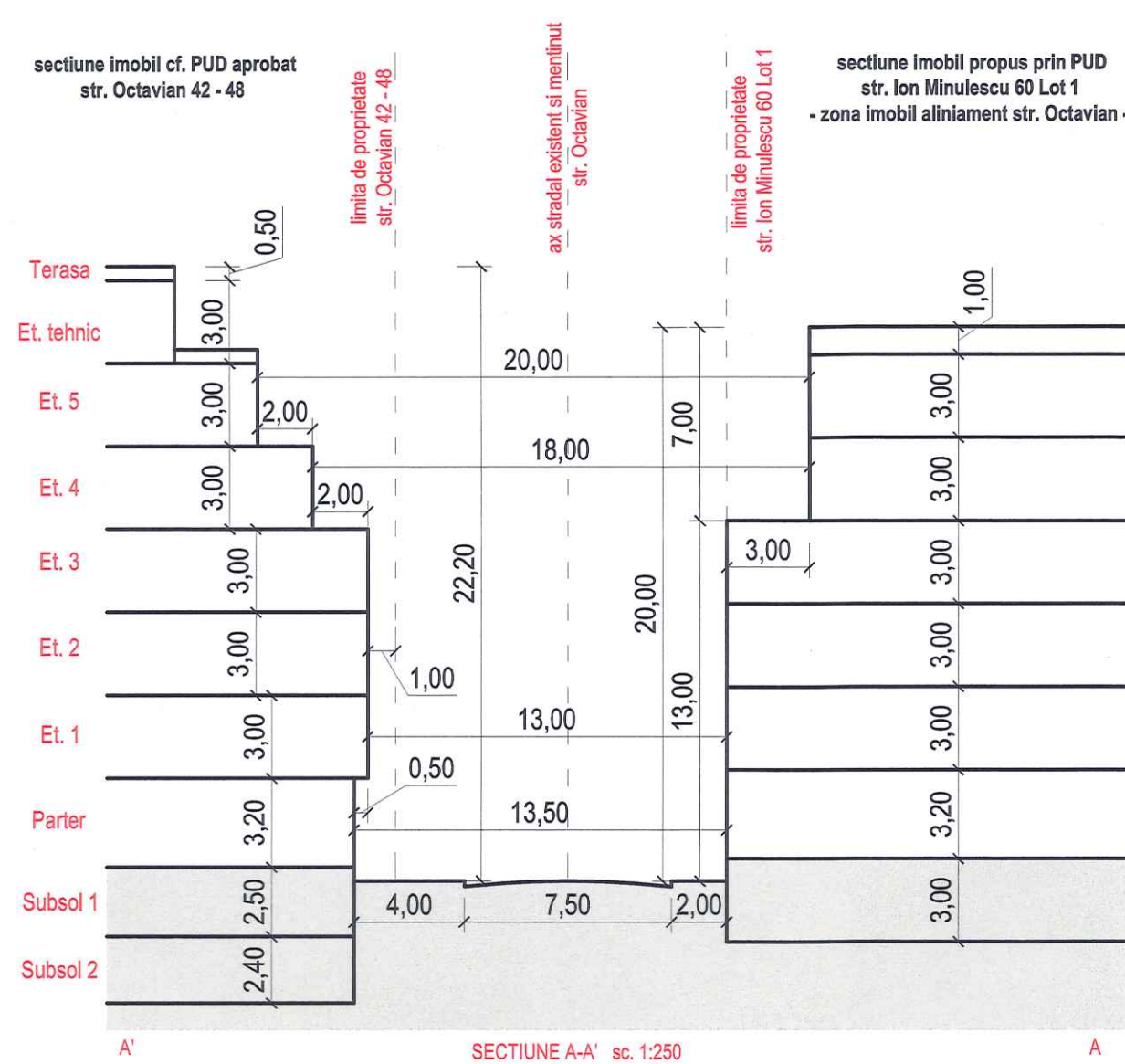
Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 811/14.05.2019 emis de Primăria Sector 3.

Arhitect Șef,
arh. Ștefan Călin Dumitrascu

F8 - Aviz Plan urbanistic de detaliu

întocmit: arh. Adrian Rachieru



BILANT TERITORIAL EXISTENT pentru Lotul 1 de pe str. Ion Minulescu nr. 60:

Suprafață teren: 2062 mp
Suprafață construită: 1637 mp, Suprafață construită desfișurată: 5783 mp
Suprafață spații plantate, amenajări spații verzi în incintă: 0 mp
Rh existent: S+P+3E+Pod (corp C3)
P (corp C2)
S+P+2E (corp C1 și C8)
H maxim existent: 20,50 m POT existent: 79% CUT existent: 2,8

BILANT TERITORIAL EXISTENT pentru întregul teren de pe str. Ion Minulescu nr. 60:

Suprafață teren: 4013 mp
Suprafață construită: 3070 mp, Suprafață construită desfișurată: 11107 mp
Suprafață spații plantate, amenajări spații verzi în incintă: 0 mp
Rh existent maxim: S+P+3E+Pod
H maxim existent: 20,50 m POT existent: 76% CUT existent: 2,76

BILANT TERITORIAL PROPU pentru Lotul 1 de pe str. Ion Minulescu nr. 60:

Suprafață teren: 2062 mp
Suprafață construită: 1442 mp, Suprafață construită desfișurată: 7217 mp
Suprafață spații plantate, amenajări spații verzi în incintă: 620 mp (30% din sup. teren),
din care 415 mp pe sol natural fara subsoi (20% din sup. teren),
Rh propus: S+P+3E+4-5ERmax (tronsozul de colț), respectiv
S+P+2E+3-4-5ERmax (tronsozul de pe str. Octavian), respectiv
S+P+2E+3-4-5ERmax (tronsozul de pe str. Ion Minulescu)
H maxim propus: 24 m (tronsozul de colț), respectiv 20 m (restul construcției)
POT propus: 70% CUT propus: 3,5

BILANT TERITORIAL PROPU pentru întregul teren de pe str. Ion Minulescu nr. 60:

Suprafață teren: 4013 mp
Suprafață construită: 2875 mp, Suprafață construită desfișurată: 12541 mp
Suprafață spații plantate, amenajări spații verzi în incintă: 620 mp,
din care 415 mp pe sol natural (fara subsoi)
Rh propus: S+P+3E+4-5ERmax (tronsozul de colț), respectiv S+P+3E+4-5ERmax (tronsozul
de pe str. Octavian), respectiv S+P+2E+3-4-5ERmax (tronsozul de pe str. Ion Minulescu).
H maxim propus: 24 m (tronsozul de colț), respectiv 20 m (restul construcției)
POT propus: 71% CUT propus: 3,12

NOTA: Parcare se va realiza în incintă în conformitate cu avizul tehnic de specialitate.
Soluția de garare și parcare va fi detaliată la fața DTAC a proiectului, cu respectarea HCGMB nr. 66 / 2006.

Sistem de coordonate - Stereo 70

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	324 865.423	589 213.475
2	324 872.237	589 222.155
3	324 868.955	589 224.770
4	324 878.856	589 237.293
5	324 681.194	589 235.446
6	324 686.024	589 241.635
7	324 693.324	589 250.870
8	324 686.534	589 254.852
9	324 689.676	589 261.063
10	324 711.352	589 261.214
11	324 701.629	589 272.948
12	324 688.644	589 276.571
13	324 690.470	589 286.711
14	324 685.344	589 286.541
15	324 674.534	589 272.879
16	324 667.248	589 263.573
17	324 642.213	589 231.899
18	324 657.597	589 219.714

Suprafața = 2 062 mp

URANUS PARK S.r.l.

CUI: 38048707

SEMNATURA

ELABORAT

Beneficiar: Constantin Minulescu
DUT Development & Management International S.R.L. si Alfa Hotels S.R.L.
PLAN URBANISTIC DE DETALIU
str. ION MINULESCU nr. 60, Lot 1, sect. 3, Bucuresti
Propunere de reglementari urbanistice
Proiect nr. 191120 / 2019
FAZA P.U.D.
Nr. planşa 06

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Conversie funcțională ansamblu existent cu imobile P+2E și P+3E și funcționea de birouri, spații industriale și de depozitare prin realizarea lucrărilor de desfișurare construcții existente / consolidare, reconfigurare volumetrică, amenajări interioare și exterioare, extindere și supraetajare, rezultând un imobil multifuncțional - locuințe, birouri, servicii, comerț, RH propus: S + P + 2E + 3 - 4 - 5E(R).

str. ION MINULESCU nr. 60, Lot 1, sect. 3, București
(nr. poștal provizoriu: 60 A)



LEGENDĂ

- Limita teren ce a generat P.U.D.
- Circulații carosabile
- Circulații pietonale
- FUNȚIUNI
- Locuire individuală / semicolectivă
- Locuire colectivă
- Industria, producție
- Monumente istorice:
- Casa sf. sec. XIX - Inc. sec. XX, str. Ion Minulescu nr. 55, LMI: B-II-m-B-19213
- Casa sf. sec. XIX - Inc. sec. XX, str. Ion Minulescu nr. 61, LMI: B-II-m-B-19214

PROPUNERE REGLEMENTĂRI

- Edificabil propus
- Imobil de locuințe colective (Comert, servicii, birouri, ca funcțiuni complementare)
- RHmaxim: S + P + 3E + 4 - 5ERetrase
- Contur subsoi (retragere min. 60 cm față de limitele proprietăților private învecinate)
- Spații verzi pe sol natural propuse
- Fațadă existentă din cărămidă aparentă - menținută și renovată
- Panou vegetal pe toată suprafața calcanului de la imobilul vecin din str. Octavian nr. 39
- Acces auto cu bordura coborâtă
- Acces pietonal
- Retrageri, cote gabarit





ANEXA nr. 3

Nr. 61/17.12.2021

Raportul informării și consultării publicului privind documentația
“Conversie funcțională ansamblu existent cu imobile P+2E și P+3E și funcțiunea
de birouri, spații industriale și de depozitare prin realizarea lucrărilor de desființare
construcții existente / consolidare, reconfigurare volumetrică, amenajări interioare
și exterioare, extindere și supraetajare, rezultând un imobil multifuncțional – locuințe,
birouri, servicii și comerț, cu $RH_{\text{propus}} = S+P+2E+3-4-5E_{\text{retrase}}$, pe un teren situat
în Strada Ion Minulescu nr. 60, lot 1 (provizoriu nr. 60A). Sector 3”

Beneficiarul documentației: S.C. ALFA HOTELS S.R.L. și S.C. RPF DEVELOPMENT & MANAGEMENT INTERNATIONAL S.R.L.

Urbanist: Andreea C. DALIMON

Project nr.: 191120/2019

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 Documentații de Urbanism, parter, în fiecare zi de marți și joi, orele 9,00-14,00;
 - pe panoul rezistent la intemperii, amplasat în loc vizibil pe parcela care a generat inițierea elaborării P.U.D.
2. Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații:
- planșa de reglementări s-a afișat:
 - la sediul Primăriei Sectorului 3 începând cu data: 22.09.2021;
 - pe site-ul Primăriei Sectorului 3 începând cu data: 22.09.2021;
 - pe panoul rezistent la intemperii, amplasat în loc vizibil pe parcela care a generat inițierea elaborării P.U.D. începând cu data: 15.10.2020 (V1) și 03.09.2021 (V2).
 - anunț în ziare locale:
 - Jurnalul Cotidian Național, pag. 3, din data de 25.09.2020;
 - Romania Liberă, pag. 16, din data de 25-27.09.2021.
3. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise:
- notificare S.C. FLAROS S.A. – vecin dreapta Strada Ion Minulescu (Nord-Vest) – Strada Ion Minulescu nr. 60, Sector 3, București, nr. cad. 214239, notificare la sediul din Strada Ion Minulescu nr. 67-93, Sector 3;
- notificare – vecini stânga (Sud-Vest) –
- , Sector 3, București, nr. cad. 205911;
- notificare – vecin stânga (Sud-Vest) – , Sector 3, București, nr. cad. 217126-C1-U1.
4. Lista persoanelor care au participat la acest proces:
- S.C. FLAROS S.A. – vecin dreapta Strada Ion Minulescu (Nord-Vest) – Strada Ion Minulescu nr. 60, Sector 3, București, nr. cad. 214239;
- (– vecin stânga, (Sud-Vest) – , Sector 3, București, nr. cad. 217126-C1-U1;
- lacatar al unui imobil din , Sector 3;
 - lacatar al unui imobil din , Sector 3;
 - proprietar al imobilului din , Sector 3;
 - locuitor al imobilului din , Sector 3;
 - persoana neidentificată - locuitor al unui imobilului din , Sector 3.



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: .
locuitor al unui imobilului din (neidentificat).

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 numiților ,
locuitor al unui imobilului din (neidentificat). Prin intermediul acestora a fost adus la cunoștință, precum și argumentat faptul că soluția propusă respectă legislația specifică în vigoare.*

Ulterior, structura de specialitate din subordinea Arhitectului Șef - Compartimentul Documentații de Urbanism, a informat în scris 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 Avizului de circulații nr. 4843/26.02.2020-1823374/20.02.2020 emis de P.M.B.-D.T.-C.T.C. cu condiția asigurării parcării în incintă, în conformitate cu prevederile H.C.G.M.B. nr. 66/2006 și a celorlalte prevederi înscrise în avize;
- referitor la evaluarea de mediu, P.U.D. nu se încadrează în categoria planurilor care intră sub incidența H.G. nr. 1076/2004 deoarece nu creează cadrul pentru realizarea de proiecte de investiții menționate în Anexa 1 sau Anexa 2 la H.G. nr. 445/2009, conform circularei nr. 13554/SON/15.06.2016 emisă de M.M.A.P.

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.

Arhitect Șef,
arh. Ștefan Calin Dumitrascu

Întocmit arh. Adrian Rachieru



Nr. 427/03.01.2022

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Conversie funcțională ansamblu existent cu imobile P+2E și P+3E și funcțiunea de birouri, spații industriale și de depozitare prin realizarea lucrărilor de desființare construcții existente/consolidare, reconfigurare volumetrică, amenajări interioare și exterioare, extindere și supraetajare, rezultând un imobil multifuncțional–locuințe, birouri, servicii și comerț, cu $RH_{propus} = S+P+2E+3-4-5E_{retrase}$, pe un teren situate în Strada Ion Minulescu nr. 60, lot 1 (provizoriu nr. 60A), Sector 3”

Luând în considerare:

- Raportul de specialitate nr. 63/17.12.2021 al Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului - Arhitect Șef,
- Avizul Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului - Arhitect Șef nr. D/IM/38-2020/17.12.2021;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 61/17.12.2021;
- Punctul de vedere al Compartimentului Documentații de Urbanism nr. 62/17.12.2021;

Cu privire la documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu „Conversie funcțională ansamblu existent cu imobile P+2E și P+3E și funcțiunea de birouri, spații industriale și de depozitare prin realizarea lucrărilor de desființare construcții existente/consolidare, reconfigurare volumetrică, amenajări interioare și exterioare, extindere și supraetajare, rezultând un imobil multifuncțional – locuințe, birouri, servicii și comerț, cu $RH_{propus} = S+P+2E+3-4-5E_{retrase}$, pe un teren situate în Strada Ion Minulescu nr. 60, lot 1 (provizoriu nr. 60A), 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 căroră 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 „Conversie funcțională ansamblu existent cu imobile P+2E și P+3E și funcțiunea de birouri, spații industriale și de depozitare prin realizarea lucrărilor de desființare construcții existente/consolidare, reconfigurare volumetrică, amenajări interioare și exterioare, extindere și supraetajare, rezultând un imobil multifuncțional – locuințe, birouri, servicii și comerț, cu $RH_{propus} = S+P+2E+3-4-5E_{retrase}$, pe un teren situate în Strada Ion Minulescu nr. 60, lot 1 (provizoriu nr. 60A), Sector 3”.

PRIMAR
ROBERT-SORIN NEGOIȚĂ



Nr. 63/17.12.2021

**RAPORT DE SPECIALITATE
PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU**

“Conversie funcțională ansamblu existent cu imobile P+2E și P+3E și funcțiunea de birouri, spații industriale și de depozitare prin realizarea lucrărilor de desființare construcții existente / consolidare, reconfigurare volumetrică, amenajări interioare și exterioare, extindere și supraetajare, rezultând un imobil multifuncțional – locuințe, birouri, servicii și comerț, cu $RH_{propus} = S+P+2E+3-4-5E_{retrase}$, pe un teren situat în Strada Ion Minulescu nr. 60, lot 1 (provizoriu nr. 60A), Sector 3”

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

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

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

Planul Urbanistic de Detaliu întocmit pentru “Conversie funcțională ansamblu existent cu imobile P+2E și P+3E și funcțiunea de birouri, spații industriale și de depozitare prin realizarea lucrărilor de desființare construcții existente / consolidare, reconfigurare volumetrică, amenajări interioare și exterioare, extindere și supraetajare, rezultând un imobil multifuncțional – locuințe, birouri, servicii și comerț, cu $RH_{propus} = S+P+2E+3-4-5E_{retrase}$, pe un teren situat în Strada Ion Minulescu nr. 60, lot 1 (provizoriu nr. 60A), Sector 3” în baza Certificatului de urbanism nr. 811/14.05.2019, emis de Primăria Sector 3, a primit aviz favorabil sub nr. D/IM/38-2020/17.12.2021.

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt: $POT_{maxim\ propus} = 70\%$, $CUT_{maxim\ propus} = 3,5mp.ADC/mp.teren$, $H_{maximă\ propusă} = 20,00m. - 24,00m.$ pentru $S+P+2E+3-4-5E_{retrase}$.

A fost avizată amplasarea unui imobil multifuncțional într-un edificabil maxim determinat de următoarele retrageri și aliniamente: față Strada Ion Minulescu (Nord-Est) – pe aliniamentul existent al Străzii Ion Minulescu; față Strada Octavian (Sud-Est) – pe aliniamentul existent al Străzii Octavian; dreapta Strada Ion Minulescu (Nord-Vest) – pe limita de proprietate, pe conturul menținut al corpului existent, apoi retras min. 7,00m. față de limita de proprietate; stânga Strada Octavian (Sud-Vest) – retras min. 6,00m. față de limita de proprietate, conform planului de reglementări urbanistice (planșa nr. 06) pentru funcțiuni mixte – locuințe, birouri, servicii și comerț, având $RH_{propus} = S+P+2E+3-4-5E_{retrase}$.

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 "Conversie funcțională ansamblu existent cu imobile P+2E și P+3E și funcțiunea de birouri, spații industriale și de depozitare prin realizarea lucrărilor de desființare construcții existente / consolidare, reconfigurare volumetrică, amenajări interioare și exterioare, extindere și supraetajare, rezultând un imobil multifuncțional – locuințe, birouri, servicii și comerț, cu $RH_{propus} = S+P+2E+3-4-5E_{retrase}$, pe un teren situat în Strada Ion Minulescu nr. 60, lot 1 (provizoriu nr. 60A), Sector 3".

Arhitect Șef,
arh. Ștefan Călin Dumitrușcu

Intocmit: arh. Adrian Rachiei



Nr. 62/17.12.2021

PUNCTUL DE VEDERE AL COMPARTIMENTULUI DOCUMENTAȚII DE URBANISM

Cu privire la P.U.D. "Conversie funcțională ansamblu existent cu imobile P+2E și P+3E și funcțiunea de birouri, spații industriale și de depozitare prin realizarea lucrărilor de desființare construcții existente / consolidare, reconfigurare volumetrică, amenajări interioare și exterioare, extindere și supraetajare, rezultând un imobil multifuncțional – locuințe, birouri, servicii și comerț, cu $RH_{propus} = S+P+2E+3-4-5E_{retrase}$, pe un teren situat în Strada Ion Minulescu nr. 60, lot 1 (provizoriu nr. 60A), Sector 3"

Documentația propune amplasarea unui imobil multifuncțional într-un edificabil maxim determinat de următoarele retrageri și aliniamente: față Strada Ion Minulescu (Nord-Est) – pe aliniamentul existent al Străzii Ion Minulescu; față Strada Octavian (Sud-Est) – pe aliniamentul existent al Străzii Octavian; dreapta Strada Ion Minulescu (Nord-Vest) – pe limita de proprietate, pe conturul menținut al corpului existent, apoi retras min. 7,00m. față de limita de proprietate; stânga Strada Octavian (Sud-Vest) – retras min. 6,00m. față de limita de proprietate, conform planului de reglementări urbanistice (planșa nr. 06) pentru funcțiuni mixte – locuințe, birouri, servicii și comerț, având $RH_{propus} = S+P+2E+3-4-5E_{retrase}$.

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt: $POT_{maxim\ propus} = 70\%$, $CUT_{maxim\ propus} = 3,5 mp.ADC/mp.teren$, $H_{maximă\ propusă} = 20,00m. - 24,00m.$ pentru $S+P+2E+3-4-5E_{retrase}$.

Conform R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3 al Municipiului București, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019, amplasamentul studiat se află U.T.R. M2-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 $POT_{maxim} = 70\%$, $CUT_{maxim} = 3,5 mp.ADC/mp.teren$, cu posibilitatea majorării prin cumulare cu maximum 0,5 pentru parcelele situate la intersecția a două străzi (parcele de colț), precum și 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 $H_{maximă} = P+14E$ (cu respectarea prevederilor art. 10 din R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3, pentru subzona M2-Zpr).

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. 61/17.12.2021, privind documentația P.U.D. - "Conversie funcțională ansamblu existent cu imobile P+2E și P+3E și funcțiunea de birouri, spații industriale și de depozitare prin realizarea lucrărilor de desființare construcții existente / consolidare, reconfigurare volumetrică, amenajări interioare și exterioare, extindere și supraetajare, rezultând un imobil multifuncțional – locuințe, birouri, servicii și comerț, cu $RH_{propus} = S+P+2E+3-4-5E_{retrase}$, pe un teren situat în Strada Ion Minulescu nr. 60, lot 1 (provizoriu nr. 60A), Sector 3".

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



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

Arhitect Șef,
arh. Ștefan Călin Dumitrascu

Intocmit arh. Adrian Rachieru

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 811 din 14.05.2019

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

Ca urmare a cererii adresate de **RPF DEVELOPMENT & MANAGEMENT INTERNATIONAL S.R.L.** - CIF **28632562**, prin Duțescu Constantin, cu sediul în Municipiul București, sectorul 2, str. Vasile Lascăr nr. 18, et. 1, ap. 11, cam. 6, înregistrată la nr. **387748** din **22.04.2019**.

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul / Municipiul **București**, sectorul **3**, **Strada Ion Minulescu nr. 60 lot 1** sau identificat prin planuri cadastrale 1/500 și 1/2000.

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

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

CERTIFICĂ :

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul situat în intravilan, compus din teren în suprafață de **2.062 mp.**, având nr. cadastral **214217** și construcțiile edificate pe acesta, este proprietatea **ALFA HOTELS S.R.L.**, conform C.V.C. nr. 401/04.10.2010, autentificat de NP Andrelescu Luiza și a extrasului de Carte Funciară pentru informare nr. 214217 emis de ANCPÎ în baza cererii nr. 32028/11.04.2019. Între proprietar și **RPF DEVELOPMENT & MANAGEMENT INTERNATIONAL S.R.L.** se constituie o asocieră în participațiune conform Contractului de asocieră în participațiune nr. 5220/08.10.2018 autentificat de NP Durnescu Mihaela Gabriela, înscris și în extrasul de carte funciară mai sus menționat.

Imobilul are înscrieri privitoare la sarcini în favoarea RPF Development & Management International S.R.L.. Imobilul 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: conform acte și extras de carte funciară.

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**

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

Propunere: conversie funcțională ansamblu existent cu imobile P+2E și P+3E și funcțiunea de birouri, spații industriale și de depozitare prin realizarea lucrărilor de desființare construcții existente/consolidare, reconfigurare volumetrică, amenajări interioare și exterioare, extindere și supraetajare, rezultând un imobil multifuncțional - birouri, locuințe și servicii/comerț cu $RH_{PROPOS} = S+P+2E/+5E+6-7E_R$, rețele interioare, accesuri/alei auto și pietonale, racord la drumul public, parcuri, spații verzi, împrejmuire teren și organizare de execuție lucrări.

3. REGIMUL TEHNIC:

Autorizațiile de construire și de desființare se vor 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.

Se permite realizarea lucrărilor de desființare a construcțiilor existente, în raport de prevederile și specificațiile menționate în avizul Direcției pentru Cultură a Municipiului București.

Pentru conversia funcțională a ansamblului existent cu imobile P+2E și P+3E și funcțiunea de birouri, spații industriale și de depozitare prin realizarea lucrărilor de consolidare, reconfigurare volumetrică, amenajări interioare și exterioare, extindere și supraetajare, rezultând un imobil multifuncțional - birouri, locuințe și servicii/comerț cu $RH_{PROPOS} = S+P+2E/+5E+6-7E_R$, rețele interioare, accesuri/alei auto și pietonale, racord la drumul public, parcuri, 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.

Parcări/circulații/accese:

- parcela are deschidere și acces direct la 2 străzi (lot de colț) respectiv la str. Ion Minulescu și la str. Octavian, care au un profil existent de aprox. 10,00-11,00m., conform avizului de circulații 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.;
- parcare/gararea se vor rezolva în incinta proprietății;
- se vor asigura spații destinate depozitării bicicletelor, cu o capacitate de stocare suficientă, în funcție de caracterul funcțiunii și frecvența publicului (suprafața care revine fiecărei biciclete, inclusiv suprafața de mișcare este de 60 x 250cm.);
- spațiile destinate circulațiilor auto, locurilor de parcare, precum și spațiile tehnice, nu își vor modifica destinația pe întreaga existență a construcției.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor:

Regimul de înălțime propus al clădirilor (RH) este de $S+P+2^E/+5^E+6-7E_R$ cu $H_{max.} = 25-27$ m. la atic în planul fațadel principale și raportat la cota de acces. RH final se va definitiva prin PUD, în conformitate cu prevederile prezentului Regulament.

- 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 fire optice; se recomandă ca toate rețelele să fie introduse în subteran; racordarea burianelor 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 spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunolului 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 și totodată, în raport cu specificațiile din avizele de specialitate.

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 sociu opac de 0,60 m și o parte transparentă din fier forjat sau plasă metalică, dubiate 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 viu, terase etc. Porțile de acces se vor deschide spre interiorul proprietății.
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de max. 2,50 m.

Indicatori urbanistici:

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

- **POT_{MAX.} = 70%** și **CUT_{MAX.} = 3,5 mp. ADC/mp.teren**
- **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;
 - majorare prin cumulare cu maxim 0,5 pentru parcelele situate la intersecția a două străzi (parcele 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.

Conditionări:

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

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

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

**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. Alea 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 emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente. În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice. În aceste condiții:

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

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

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

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

- Certificatul de urbanism, inclusiv anexe (copie);
- 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;
- [x] Certificat de rol fiscal D.G.I.T.L. Sector 3 - în original
- [x] 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:

☒ | alimentare cu apă

☒ | alimentare cu energie electrică

☒ | telefonizare

☒ | canalizare

☒ | alimentare cu energie termică

☒ | Metroul SA/ STB

☒ | gaze naturale

☒ | salubritate (D.G.S. - P.S.3)

☒ | 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, 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

☒ | Alte acorduri se vor stabili la faza PUD, după caz

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

☒ | Viz tehnic de consultanță preliminară de circulație S.P.U.-P.M.B.

☒ | Viz circulației D.T.-P.M.B.

☒ | Viz Brigada de Poliție Rutieră București

☒ | Viz cultură - Direcția pentru Cultură a Municipiului București

☒ | Viz Muzeul Municipiului București (pt. DTAD)

☒ | Acord Inspectoratului de Stat în Construcții București-Ilfov

d.5. Studii de specialitate: ☒ | Documentație cadastrală ☒ | Studiu Geotehnic (verificat Af) ☒ | Studiu de însoțire

☒ | Calcul "G" + Studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată

☒ | Suport topografic Stereo 70 realizat pe planuri cadastrale OCPI (inclusiv cote) - existent și propus (însoțit ing. topograf și proiectant)

☒ | 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 PUD)

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

☒ | Expertiză tehnică pentru lucrările propuse

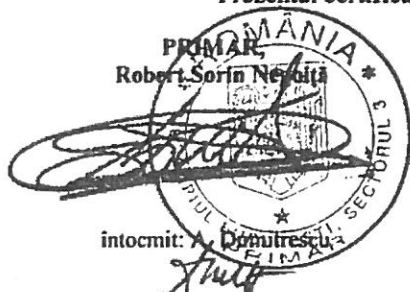
☒ | Autorizație de desființare - desființare construcții existente, după caz (pt. DTAC)

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 RUR, taxă AC/AD, taxă 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.



intocmit: A. Donulescu

SECRETAR,
Marius Mihăiță

ARHITECT ȘEF
arh. Robert Bașca

Achitat taxa de: 25 lei, conform C.F. nr. 002606 din 22.04.2019.

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 Negoita

SECRETAR,
Marius Mihăiță

ARHITECT ȘEF
arh. 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

37

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:2000 aferent imobilului situat in Strada ION MINULESCU (FOSTA BELLA BREINER), Numer: 60, sector 3, Bucuresti

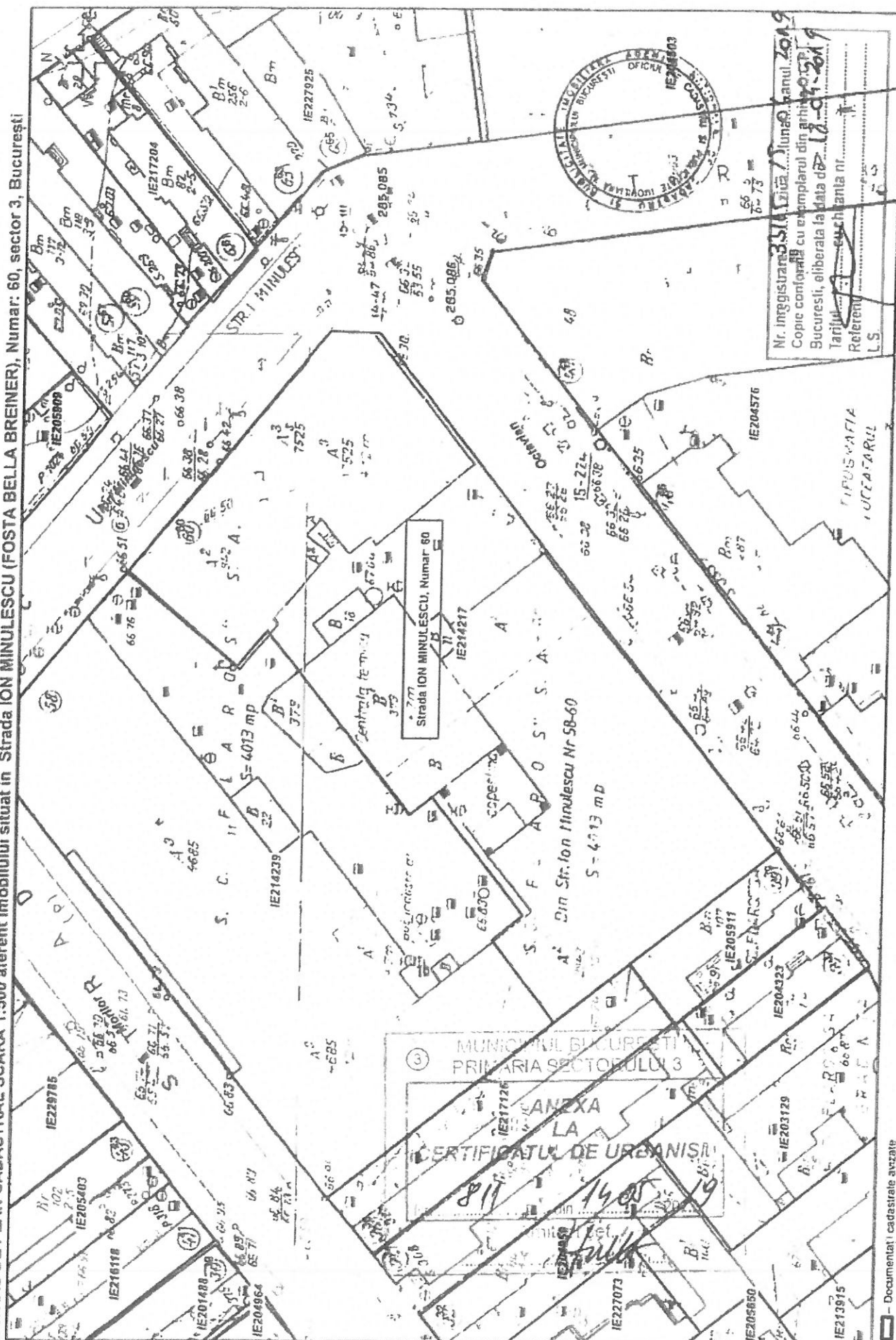


Documentati cadastrale anexate

Construcții introduse în sistemul integrat de cadastru și carte funciară

OCPI Bucuresti, B-dul Expozitiei, nr. 1A, sector 1, ROMANIA
Anul: 2019
Intocmit: Manolache Ciprian

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat in Strada ION MINULESCU (FOSTA BELLA BREINER), Numar: 60, sector 3, Bucuresti



Nr. Inregistrare: 3514 / 1 luna 9 anul 2019
 Copie conforma cu exemplarul din arhiva
 Bucuresti, eliberata la data de 12-04-2019
 Tanjula: ...
 Referent: ...
 LS

OCPI Bucuresti, Bd-ul Expozitiei, nr 1A, sector 1 ROMANIA
 Anul: 2019
 Intocmit: Manolache Ciprian

- ☐ - Documentati cadastrale avizate
- ☐ - Constructii introduse in sistemul integrat de cadastru si carte fundara



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Transporturi

COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE

Nr. 4843/ ..26.02..2020....

Feb2006

1823374

Către

Domnul DUȚESCU CONSTANTIN

pentru

S.C. RPF DEVELOPMENT AND MANAGEMENT INTERNATIONAL S.R.L.

Str. Iliada nr. 43B, București

În ședința Comisiei Tehnice de Circulație din data de 20.02.2020 s-a dat acordul de principiu pentru documentația „P.U.D. str. Ion Minulescu nr. 60, lotul 1, sectorul 3, Municipiul București”, conform certificatului de urbanism nr. 811 din 14.05.2019, eliberat de Primăria Sectorului 3 și a planului anexat la aviz, cu condiția asigurării parcării în incintă, în conformitate cu prevederile HCGMB nr.66/2006.

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

PREȘEDINTE COMISIE
MIHAI TEODORESCU

VICEPREȘEDINTE COMISIE
FILIP ATANASIU

Redactat: C.C. – 2 exemplare – 25.02.2020

Bd. Regina Elisabeta nr. 47, cod poștal 050013, sector 5, București, România

Tel: 021.305.55.00

<http://www.pmb.ro>



79

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Conversie funcțională ansamblu existent cu imobile P+2E și P+3E și funcțiunea de birouri, spații industriale și de depozitare prin realizarea lucrărilor de desființare construcții existente / consolidare, reconfigurare volumetrică, amenajări interioare și exterioare, extindere și supraetajare, rezultând un imobil multifuncțional - birouri, locuințe și servicii / comerț, cu RH propus = S+P+2E / + 5E + 6-7 E(r), rețele interioare, accesuri / alei auto și pietonale, racord la drumul public, parcuri, spații verzi, împrejurire teren și organizare execuție lucrări

str. ION MINULESCU nr. 60, Lot 1, sect. 3, București

LEGENDĂ

----- Limita teren ce a generat P.U.D.

 Circulații carosabile
 Circulații pietonale

FUNCȚIUNI

 Locuire individuală / semicolectivă
 Locuire colectivă
 Industrie, producție

Monumente istorice:

- Casa sf. sec. XIX - inc. sec. XX, str. Ion Minulescu nr. 55, LMI: B-II-m-B 19213
- Casa sf. sec. XIX - inc. sec. XX, str. Ion Minulescu nr. 61, LMI: B-II-m-B 19214

PROPUNERE REGLEMENTĂRI

 Edificabil propus
imobil de locuințe colective
S+P+3E+2E(r) / S+P+4E+2E(r)

 Comerț, servicii, birouri
ca funcțiuni complementare

 Balcoane sau bovindouri în
consola 90 cm peste trotuar
(pe maxim 1 / 3 din suprafața fațadei)

 Spații verzi pe sol natural propuse

 Fațadă existentă din cărămidă
aparentă - menținută și renovată

 Acces auto cu bordura coborâtă
 Acces pietonal

Retrageri, cote gabarit

NOTĂ: Parcarea se va realiza în incintă pentru 75 autovehicule. Soluția de parcare și parcare va fi detaliată la fața DTAC a proiectului.

BILANT TERITORIAL EXISTENT:

Suprafață teren: 2062 mp
Suprafață construită: 1637 mp, Suprafață construită desfășurată: 5375 mp
Suprafață spații plantate, amenajări spații verzi în incintă: 0 mp

Rh existent: S+P+3E+Pod pentru imobilul de colț
S+P+2E pentru restul imobilelor

H maxim existent: 20,50 m, POT existent: 79%, CUT existent: 2,6

BILANT TERITORIAL PROPUS:

Suprafață teren: 2062 mp
Suprafață construită: 1442 mp, Suprafață construită desfășurată: 7217 mp
Suprafață spații plantate, amenajări spații verzi în incintă: 620 mp,
din care 415 mp pe sol natural (fara subzol)

Rh propus: S+P+4E+2E (retrase) pentru tronsonul de colț
S+P+3E+2E (retrase) pentru restul construcției

H maxim propus: 30 m, POT propus: 70%, CUT propus: 3,5

URANUS PARK s.r.l.

CUI: 38048707 | Iliada 34B, sect. 5, București

NUME SEMNATURA

arh. Andreea Dalimon

arh. C-tin M. Dușescu

ELABORAT

SCARA

1:500

DATA

11/2019

Beneficiar:

RPF Development & Management International S.R.L. si Alfa Hotels S.R.L.

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

str. ION MINULESCU nr. 60, Lot 1, sect. 3, București

Propunere de reglementari urbanistice

Proiect nr.

191120 / 2019

FAZA

P.U.D.

Nr. plansa

06



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului
Serviciul Proiecte Urbane

Nr. intrare PMB: 1823378/11.02.2020 Completare 1835922/30.03.2020

Nr. ieșire PMB: 1823378/281/145/1835922/3161/277/17.04.2020

Aviz tehnic de consultanță preliminară de circulație nr. 145/ 17.04.2020
Categoria A2- "zonă urbană", tip 4 - analiză prospectivă de trafic

Solicitant: RPF DEVELOPMENT & MANAGEMENT INTERNAȚIONAL S.R.L.
București, Sector 2, Strada Vasile Lascăr nr. 18, et. 1, ap. 11, cam. 6
S-a solicitat ridicarea avizului de la Registratura P.M.B.

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

Amplasament: București, Sector 3, Strada Ion Minulescu nr. 60 lot 1
(NC 214217)

1. Situația existentă

Terenul cu adresa poștală București, Sector 3, Strada Ion Minulescu nr. 60 lot 1 (NC 214217), care face obiectul prezentului Aviz tehnic de consultanță preliminară de circulație, delimitat/marcat pe planurile cadastrale anexate cererii adresate DGUAT - SPU, este adiacent Str. Ion Minulescu și Str. Octavian (conform planului cadastral scara 1:500, anexat documentației). Arterele de circulație la care raportăm analiza de trafic solicitată prezintă următoarele caracteristici:

- Strada Ion Minulescu este o arteră cu profil variabil, care are în dreptul terenului analizat un prospect de cca.12,00m lățime, compus din carosabil de 7,50m, trotuar de 2,50m adiacent proprietăților cu numere poștale impare și trotuar de 2,00m adiacent terenului analizat (conform plan cadastral scara 1:500 anexat cererii dvs.).
- Strada Octavian este o arteră cu profil variabil, care are în dreptul terenului analizat un prospect de cca.12,00m lățime, compus din carosabil de 7,50m, trotuar de 2,50m adiacent proprietăților cu numere poștale pare și trotuar de 2,00m adiacent terenului analizat (conform plan 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, prelungit cu HCGMB nr. 877/12.12.2018;
- Planul Urbanistic Zonal „PUZ Sector 3, București”, aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București (HCGMB) nr. 49/31.01.2019

- STAS 10144/3-91 „Străzi – Elemente geometrice – Prescripții de proiectare”, aprobat de Institutul Român de Standardizare, intrat în vigoare în data de 01.09.1991.

3. Prevederi generale și detalii de reglementare

- Prin reglementările PUG/PUZ/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 următoarele:
 - conform *Planșei de circulație* anexă la avizul Comisiei Tehnice de Circulație nr. 1626674/24.05.2018, nu se prevăd modificări ale profilului arterelor Strada Ion Minulescu și Strada Octavian adiacente terenului analizat;
- 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. Ion Minulescu cu Str. Octavian;
- 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”.

4. Concluzii și recomandări

- Certificatul de Urbanism Nr. 811 din 14.05.2019, eliberat de Primăria Sectorului 3, a fost emis pentru promovarea PUD și obținerea autorizației de construire. Documentațiile care se vor întocmi vor respecta reglementările de circulație aprobate.
- 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.
- 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. 245015 din 11.02.2020, în valoare de 60,00 lei.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
Arh. Ștefan OVID DUMITRAȘCU



ȘEF SERVICIU,
Elena BĂDOIU

Întocmit în 3 (trei) exemplare: G. Bujor





ROMÂNIA
MINISTERUL CULTURII

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. 706/ 31.08.2020

Către: RPF Development and Management International S.R.L. și Alfa Hotels S.R.L.

Spre știință:

- PRIMĂRIA SECTORULUI 3 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția Urbanism
- MINISTERUL CULTURII
Direcția Patrimoniu Cultural

AVIZ NR. 1003 / ZP / 31.08.2020

Plan Urbanistic de Detaliu

Conversie funcțională ansamblu existent cu funcțiunea de birouri, spații industriale și de depozitare prin realizarea lucrărilor de desființare construcții existente/ consolidare, reconfigurare volumetrică, amenajări interioare și exterioare, extindere și supraetajare, rezultând un imobil multifuncțional – birouri, locuințe și servicii/ comerț, interioare, accesuri/ alei auto și pietonale, racord la drumul public, parcuri, spații verzi, împrejurire teren și organizare execuție lucrări.
Municipiul București, sector 3, str. Ion Minulescu, nr. 60, Lot 1

Obiectivul:

Imobil.

Amplasament:

Municipiul București, sector 3, str. Ion Minulescu, nr. 60, Lot 1

Proiect:

Conversie funcțională ansamblu existent cu funcțiunea de birouri, spații industriale și de depozitare prin realizarea lucrărilor de desființare construcții existente/ consolidare, reconfigurare volumetrică, amenajări interioare și exterioare, extindere și supraetajare, rezultând un imobil multifuncțional – birouri, locuințe și servicii/ comerț, interioare, accesuri/ alei auto și pietonale, racord la drumul public, parcuri, spații verzi, împrejurire teren și organizare execuție lucrări.
P.U.D.

Faza:

Proiectant:

S.C. Uranus Park S.R.L.

Beneficiar:

RPF Development and Management International S.R.L. și Alfa Hotels S.R.L.

Imobilul nu este cuprins în Lista Monumentelor Istorice actualizată, nu se află în PUZ - Zone construite protejate, dar se află amplasat în zona de protecție a mai multor Monumente Istorice înscrise pe Lista Monumentelor Istorice a Municipiului București.

Documentația conține:

Cerere, acte de proprietate, Extras de Carte Funciara pentru Informare; Certificatului de Urbanism nr. 811 din 14.05.2019 emis de Primăria Sectorului 3 al Municipiului București; 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: Conversie funcțională ansamblu existent cu imobile P+2E și P+3E, cu funcțiunea de birouri, spații industriale și de depozitare, prin realizarea lucrărilor de desființare construcții existente/ consolidare, reconfigurare volumetrică, amenajări interioare și exterioare, extindere și supraetajare, rezultând un imobil multifuncțional – birouri, locuințe și servicii/ comerț. POT max propus = 70%; CUT max propus = 3,5. Rh max. propus (tronsoanel de colț) = S+P+4E+5 E Retras; Rh max. propus (restul construcției) = S+P+2E+3-4-5 E retrase și S+P+3E+4-5 E retrase; H max propus = 27 m (tronsoanel de colț), respectiv 20 m (restul construcției). Retragerile minime față de aliniament, limitele laterale și amplasarea construcțiilor unele față de altele pe parcelă, accesurile, echiparea edilitară vor respecta Planul de Reglementări vizat spre neschimbare cu respectarea Regulamentului local de urbanism aferent.

Urmare a analizării documentației în ședința Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice București-Ilfov din data de 06.08.2020 și a completării nr. 3749/26.08.2020, 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) planșă anexă vizată spre neschimbare.

Condiție: Retrageri 3 m față de calcanul existent – de la etajul 3 la etajul 5 retras (spre N-V) rămânând P+2 către calcan.

DIRECTOR EXECUTIV
Dragoș FRĂSINEANU

CONSILIER SUPERIOR,
Sidonia TEODORESCU

DT

75

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Conversie funcțională ansamblu existent cu imobile P+2E și P+3E și funcțiunea de birouri, spații industriale și de depozitare prin realizarea lucrărilor de desființare construcții existente / consolidare, reconfigurare volumetrică, amenajări interioare și exterioare, extindere și supraetajare, rezultând un imobil multifuncțional - birouri, locuințe și servicii / comerț, cu RH propus = S+P+2E / + 5E + 6-7Er, rețele interioare, accasuri / alei auto și pietonale, racord la drumul public, parcuri, spații verzi, împrejurire teren și organizare execuție lucrări

str. ION MINULESCU nr. 60, Lot 1, sect. 3, București

LEGENDĂ

----- Limita teren ce a generat P.U.D.

 Circulații carosabile
 Circulații pietonale

FUNCȚIUNI

 Locuire individuală / semicolectivă
 Locuire colectivă
 Industrie, producție

Monumente istorice:

- Casa sf. sec. XIX - inc. sec. XX, str. Ion Minulescu nr. 55, LMI: B-II-m-B 19213
- Casa sf. sec. XIX - inc. sec. XX, str. Ion Minulescu nr. 61, LMI: B-II-m-B 19214

PROPOUNERE REGLEMENTĂRI

 Edificabil propus
imobil de locuințe colective
S+P+3E+4-5Er / S+P+4E+5Er

 Comerț, servicii, birouri
ca funcțiuni complementare

 Spații verzi pe sol natural propuse

 Fațadă existentă din cărămidă
aparentă - menținută și renovată

 Acces auto cu bordura coborâtă
 Acces pietonal

 Retrageri, cote gabarit (în metri)

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT:

Suprafață teren: 2062 mp
Suprafață construită: 1637 mp, Suprafață construită desfășurată: 5375 mp
Suprafață spații plantate, amenajări spații verzi în incintă: 0 mp

Rh existent: S+P+3E+Pod pentru imobilul de colț
S+P+2E pentru restul imobilelor
H maxim existent: 20,50 m, POT existent: 79%, CUT existent: 2,6

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ:

Suprafață teren: 2062 mp
Suprafață construită: 1442 mp, Suprafață construită desfășurată: 7217 mp
Suprafață spații plantate, amenajări spații verzi în incintă: 620 mp,
din care 415 mp pe sol natural (fără subsol)

Rh propus: S + P + 4E + 5Erata pentru tronsonul de colț
S + P + 3E + 4-5Erata pentru restul construcției
H maxim propus: 27 m, POT propus: 70%, CUT propus: 3,5

URANUS PARK s.r.l.

CUI: 38048707

Iliești 34B, sect. 5, București

ELABORAT

arh. Andreea Dalimon

arh. C-tin M. Duțescu

DATA

41/2019

SCARA 1:500

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

str. ION MINULESCU nr. 60, Lot 1, sect. 3, București

Propunere de reglementări urbanistice

Beneficiar:

CP Development & Management International S.R.L. și Alfa Hotels S.R.L.

Proiect nr.

191120 / 2019

FAZA

P.U.D.

Nr. planșă

06

P.U.D. aprobat
Construire imobil multifuncțional
(locuințe, servicii, comerț)
str. Octavian nr. 42-48

Proiectarea se va realiza în incintă pentru 75 autovehicule. Soluția de parcare și parcare va fi detaliată la faza DTAC a proiectului.



Nr. 236404/17.12.2021

**Către,
Cabinet Primar**



Conform solicitării domnului Arhitect Șef, vă transmitem următoarele proiecte de hotărâre pentru a fi înaintate spre aprobare Consiliului Local Sector 3:

- "Imobil cu funcțiune mixtă – servicii, comerț, birouri cu $RH_{\text{propus}} = 2S+P+2E-3,4E_{\text{retras}}$, pe un teren situat în Strada Vulturilor nr. 96, Sector 3";
- "Imobil cu funcțiunea de locuințe colective cu $RH_{\text{propus}} = S+P+2E-3E_{\text{retras}}$ pe un teren situat în Șoseaua Gării Cățelu nr. 132, Sector 3";
- "Conversie funcțională ansamblu existent cu imobile $P+2E$ și $P+3E$ și funcțiunea de birouri, spații industriale și de depozitare prin realizarea lucrărilor de desființare construcții existente / consolidare, reconfigurare volumetrică, amenajări interioare și exterioare, extindere și supraetajare, rezultând un imobil multifuncțional – locuințe, birouri, servicii și comerț, cu $RH_{\text{propus}} = S+P+2E+3-4-5E_{\text{retras}}$, pe un teren situat în Strada Ion Minulescu nr. 60, lot 1 (provizoriu nr. 60A), Sector 3".

Vă mulțumim pentru colaborare.

ARHITECT ȘEF,
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

Întocmit: arh. A. Rachieru - 2 ex.