

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu

„Ansamblu cu funcțiuni mixte – locuire, birouri, comerț și servicii, cu $RH_{propus} = P+4E/P+10E+11D$ și centru comercial cu $RH_{propus} = P_{inalt}+1E$, pe un teren situat în Șoseaua Gării Cățelu nr. 96, 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. 439785/CP/24.07.2020 al Primarului Sectorului 3;
- Raportul de specialitate nr. 30/20.07.2020 al Arhitectului Șef;
- Adresa nr. 438154/23.07.2020 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/GC/34-2019/20.07.2020;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 28/20.07.2020;
- Punctul de vedere al Serviciului Documentații de Urbanism nr. 29/20.07.2020;
- Avizul Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, fond locativ și arhitectură, protecția, conservarea și valorificarea monumentelor istorice.

Cu respectarea prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată.

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 „Ansamblu cu funcțiuni mixte – locuire, birouri, comerț și servicii, cu $RH_{propus} = P+4E/P+10E+11D$ și centru comercial cu $RH_{propus} = P_{inalt}+1E$, pe un teren situat în Șoseaua Gării Cățelu nr. 96, Sector 3”, proprietate privată persoană juridică, cu suprafața de 40.190,20 mp conform actelor de proprietate și 40.152,00 mp conform măsurătorilor cadastrale, 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. 28/20.07.2020.

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.

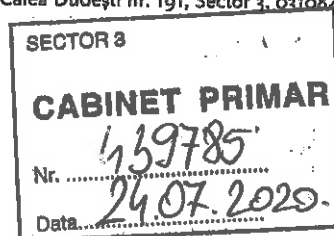
Art.5. Prezenta documentație de urbanism are valabilitate 2 (doi) ani.

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 „Ansamblu cu funcțiuni mixte – locuire, birouri, comerț și servicii, cu $RH_{propus} = P+4E/P+10E+11D$ și centru comercial cu $RH_{propus} = P_{inalt}+1E$, pe un teren situat în Șoseaua Gării Cățelu nr. 96, Sector 3”

Luând în considerare:

- Raportul de specialitate nr. 30/20.07.2020 al Arhitectului Șef,
- Avizul Arhitectului Șef nr. D/GC/34-2019/20.07.2020;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 28/20.07.2020;
- Punctul de vedere al Serviciului Documentații de Urbanism nr. 29/20.07.2020;

Cu privire la documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu „Ansamblu cu funcțiuni mixte – locuire, birouri, comerț și servicii, cu $RH_{propus} = P+4E/P+10E+11D$ și centru comercial cu $RH_{propus} = P_{inalt}+1E$, pe un teren situat în Șoseaua Gării Cățelu nr. 96, Sector 3”, proprietate privată persoană juridică.

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

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

propun spre aprobare Consiliului Local al Sectorului 3 proiectul de hotărâre privind aprobarea Plan Urbanistic de Detaliu „Ansamblu cu funcțiuni mixte – locuire, birouri, comerț și servicii, cu $RH_{propus} = P+4E/P+10E+11D$ și centru comercial cu $RH_{propus} = P_{inalt}+1E$, pe un teren situat în Șoseaua Gării Cățelu nr. 96, Sector 3”.

PRIMĂRIA
ROBERT-SORIN NEGOIȚĂ



Ca urmare a cererii adresate de societatea PRAGA IMOBILIARE S.R.L., prin societatea ASCO CONSTRUCTII S.R.L., cu sediul în Municipiul București, Șoseaua Fabrica de Glucoză nr. 21, et. 4, biroul nr. 5, Sector 2, telefon/fax, e-mail, înregistrată cu nr. 657111/07.10.2019 și completată cu nr. 8958/10.01.2020, nr. 279348/24.02.2020, nr. 371914/29.05.2020 și nr. 433265/20.07.2020. În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. D/GC/34-2019/20.07.2020

Pentru Planul urbanistic de detaliu pentru³⁾ ansamblu cu funcțiuni mixte – locuire, birouri, comerț și servicii, cu $RH_{propus} = P+4E/P+10E+11D$ și centru comercial cu $RH_{propus} = P_{1nalt}+1E$, generat de imobilul⁴⁾ situat în Șoseaua Gării Cățelu nr. 96, Sector 3, București.

Inițiator: S.C. PRAGA IMOBILIARE S.R.L.

Proiectant: S.C. ASCO CONSTRUCTII S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: Urb. Nicoleta-Roxana N. PANĂ, RUR – D₃D₂₀E.

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: amplasamentul este situat în intravilanul Municipiului București, delimitat de următoarele repere urbane – la Nord și Est Șoseaua Gării Cățelu, la Sud Șoseaua Industriilor și la Vest Șoseaua Dudești-Pantelimon și este format din teren curți-construcții în suprafață de 40.190,20mp. conform actelor de proprietate și 40.152,00mp. conform măsurătorilor cadastrale și construcția edificată pe acesta - corp C1, propusă spre desființare/relocare.

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 parțial în **U.T.R. M2** (Zona 1 + Zona 2 + Zona 4) – 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 și parțial în **U.T.R. M3** (Zona 3) – subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri;

- funcțiuni predominante (UTR M2 + M3): 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;

Indicatori urbanistici pentru UTR M2:

- $H_{maximă} = P+14$ 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.);
- $POT_{maxim} = 70\%$;
- $CUT_{maxim} = 3,5$ mp.ADC/mp.teren.

Indicatori urbanistici pentru UTR M3:

- $H_{maximă} = P+4$ 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.);
- $POT_{maxim} = 60\%$;
- $CUT_{maxim} = 2,5$ mp.ADC/mp.teren.



- retragerea minimă față de aliniament (UTR M2 + M3) = 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; balcoanele sau bovindou-urile pot depăși cu maxim 0,90 metri alinierea spre stradă; proiecția balcoanelor și bovindou-urilor pe fațadele orientate către stradă nu trebuie să depășească 1/3 din suprafața acestora (suprafața fațadei se consideră socotind lungimea totală a fațadei proprietății și înălțimea maximă reglementată pe strada respectivă); racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea dintre aliniamente, având lungimea de 12,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a și de 6,00 metri pe cele de categoria a III-a;
- retrageri minime față de limitele laterale (UTR M2 + M3) = 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 (UTR M2 + M3) = 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;
- amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă (UTR M2 + M3) = 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 Monumentele Istorice actualizată, nu se află în P.U.Z. - Zone construite protejate și nu se află în zona de protecție a unor monumentelor istorice izolate, stabilită prin P.U.Z.-S.3., conform informațiilor din Certificatul de urbanism nr. 390/18.03.2019, emis de Primăria Sectorului 3.

Conform R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3 al Municipiului București, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019, art. 5 – Derogări de la prevederile regulamentului, alin. 5.1 - *Prin derogare se înțelege modificarea Condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT și alin. 5.2. - Derogările de la prevederile prezentului Regulament sunt admise în condițiile legii., precum și art. 6 – Condiții de constructibilitate a parcelelor, alin. 6.4 - Pentru parcelele cu suprafețe mari și foarte mari, modul de construire se va reglementa prin Planuri urbanistice de detaliu (P.U.D.), astfel: [...] subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate (M2-M3) și zona de activități productive (A) - parcele mai mari de 7.000 mp.*

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

Prevederi P.U.D. propuse:

Zona 1 - 5 imobile de locuințe colective, cu $RH_{propus} = P+10E+11D$ și un imobil cu funcțiunea de parcare supraetajată, cu $RH_{propus} = P+1E+T_{circulabilă}$,

- retrageri minime față de limitele laterale = dreapta (Vest) - retras 24,00m. / 26,00m. față de limita de proprietate pentru imobilele de locuințe colective și retras 16,00m. față de limita de proprietate pentru corpul de parcare; stânga (Est) – retras 5,00m. față de limita de separare dintre zonele 1 și 4;
- retrageri minime față de limita posterioară (Sud) = pe limita de separare dintre zonele 1 și 4;
- distanțe minime între corpuri = 25,00m. între corpuri cu aceeași funcțiune (locuire colectivă) și 14,40m. între corpuri cu funcțiuni diferite (locuire colectivă - parcare);



Zona 2 - centru comercial cu $RH_{propus} = P_{inalt} + 1E$,

- retrageri minime față de limitele laterale = dreapta (Vest) – retras 29,50m. față de limita de separare dintre zonele 2 și 4; stânga (Est) – retras 3,00m. / 5,50m. față de limita de proprietate;

- retrageri minime față de limita posterioară (Sud) = retras 11,80m. / 16,40m. față de limita de proprietate;

Zona 3 - 5 imobile de locuințe colective, cu $RH_{propus} = P + 4E$,

- retrageri minime față de limitele laterale = față (Nord) - retras 2,40m. / 6,80m. față de limita de separare dintre zonele 3 și 4; dreapta (Vest) - retras 23,70m. față de limita de proprietate; stânga (Est) – retras 15,00m. / 16,50m. / 39,00m. față de limita de proprietate;

- retrageri minime față de limita posterioară (Sud) = retras 10,80m. / 17,50m. față de limita de proprietate;

- distanțe minime între corpuri = 28,40m. între corpuri cu aceeași funcțiune (locuire colectivă);

Zona 4 - arteră de circulație propusă, prevăzută prin avizul de circulații D.T.-P.M.B. nr. 9142/26.06.2018 (P.U.Z.-S.3), de categoria a III – a, cu un profil propus 12,00m. lățime, compus din carosabil de 7,00m. și trotuare de câte 1,50m. fiecare, despărțite de carosabil prin zone verzi de câte 1,00m. lățime, arteră al cărei profil se suprapune integral peste zona 4.

Indicatori urbanistici propuși pentru UTR M2 (Zona 1 + Zona 2 + Zona 4):

- $POT_{propus} = 30,20\%$;
- $CUT_{propus} = 1,91$ mp.ADC/mp.teren;
- $H_{propusă} = 42,00m. / 10,00m. / 8,00m.$ (pentru $P+10E+11D / P+1E+T_{circulabilă} / P_{inalt}+1E$).

Indicatori urbanistici pentru UTR M3 (Zona 3):

- $POT_{propus} = 27,00\%$;
- $CUT_{propus} = 1,30$ mp.ADC/mp.teren;
- $H_{propusă} = 19,00m.$ (pentru $P+4E$).

- 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 accese: conform Avizului de circulații nr. 13178/22.07.2019-1754766/18.07.2019 emis de P.M.B.-D.T.-C.T.C. cu respectarea normelor privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București, aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 66/06.04.2006 și a celorlalte prevederi înscrise în aviz;

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

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu, cu următoarele condiții⁵⁾: ansamblul 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. 390/18.03.2019 emis de Primăria Sector 3.

Arhitect Șef,
Arh. Robert Mihai Bașca
PRIMĂRIA SECTORULUI 3



Nr. 30/20.07.2020

**RAPORT DE SPECIALITATE
PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU
"Ansamblu cu funcțiuni mixte – locuire, birouri, comerț și servicii,
cu RH_{propus} = P+4E/P+10E+11D și centru comercial cu RH_{propus} = P_{înalt}+1E,
pe un teren situat în Șoseaua Gării Cățelu nr. 96, 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.

Planul Urbanistic de Detaliu întocmit pentru "Ansamblu cu funcțiuni mixte – locuire, birouri, comerț și servicii, cu RH_{propus} = P+4E/P+10E+11D și centru comercial cu RH_{propus} = P_{înalt}+1E, pe un teren situat în Șoseaua Gării Cățelu nr. 96, Sector 3" în baza Certificatului de urbanism nr. 390/18.03.2019, emis de Primăria Sector 3, a primit aviz favorabil sub nr. D/GC/34-2019/20.07.2020.

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt:

• **Zona 1 + Zona 2 + Zona 4 (UTR M2)** - POT_{propus} = 30,20%, CUT_{propus} = 1,91mp.ADC/mp.teren, H_{propusă} = 42,00m. / 10,00m. / 8,00m. (pentru P+10E+11D / P+1E+T_{circulabilă} / P_{înalt}+1E);

• **Zona 3 (UTR M3)** - POT_{propus} = 27,00%, CUT_{propus} = 1,30mp.ADC/mp.teren, H_{propusă} = 19,00m. (pentru P+4E).

A fost avizată amplasarea unui ansamblu cu funcțiuni mixte organizat în 4 zone distincte, conform planului de reglementări urbanistice (planșa nr. 03), după cum urmează:

• **Zona 1** care are în componență 5 imobile de locuințe colective, cu RH_{propus} = P+10E+11D și un imobil cu funcțiunea de parcare supraetajată, cu RH_{propus} = P+1E+T_{circulabilă}, încadrate într-un edificabil maxim determinat de următoarele retrageri și aliniamente: - față (Nord) - retras 16,00m. față de viitorul aliniament al Șoselei Gării Cățelu (profil propus 31,00m.); dreapta (Vest) - retras min. 24,00m. / 26,00m. față de limita de proprietate pentru imobilele de locuințe colective și retras min. 16,00m. față de limita de proprietate pentru corpul de parcare; stânga (Est) - retras 5,00m. față de limita de separare dintre zonele 1 și 4; spate (Sud) - pe limita de separare dintre zonele 1 și 4; distanțe între corpuri - min. 25,00m. între corpuri cu aceeași funcțiune (locuire colectivă) și min. 14,40m. între corpuri cu funcțiuni diferite (locuire colectivă - parcare);

• **Zona 2** care are în componență un centru comercial cu RH_{propus} = P_{înalt}+1E, încadrat într-un edificabil maxim determinat de următoarele retrageri și aliniamente: - față (Nord) - retras 32,10m. / 38,80m. față de viitorul aliniament al Șoselei Gării Cățelu (profil propus 31,00m.); dreapta (Vest) - retras 29,50m. față de limita de separare dintre zonele 2 și 4; stânga (Est) - retras min. 3,00m. / 5,50m. față de limita de proprietate; spate (Sud) - retras min. 11,80m. / 16,40m. față de limita de proprietate;

• **Zona 3** care are în componență 5 imobile de locuințe colective, cu RH_{propus} = P+4E, încadrate într-un edificabil maxim determinat de următoarele retrageri și aliniamente: - față (Nord) - retras 2,40m. / 6,80m. față de limita de separare dintre zonele 3 și 4; dreapta (Vest) - retras min. 23,70m. față de limita de proprietate; stânga (Est) - retras min. 15,00m. / 16,50m. / 39,00m. față de limita de proprietate; spate (Sud) - retras min. 10,80m. / 17,50m. față de limita de proprietate; distanțe între corpuri - min. 28,40m. între corpuri cu aceeași funcțiune (locuire colectivă);

• **Zona 4** care corespunde unei noi artere de circulație, prevăzută prin avizul de circulație D.T.-P.M.B. nr. 9142/26.06.2018 (P.U.Z.-S.3), de categoria a III - a, cu un profil propus 12,00m. lățime, compus din carosabil de 7,00m. și trotuare de câte 1,50m. fiecare, despărțite de carosabil prin zone verzi de câte 1,00m. lățime, arteră al cărei profil se suprapune integral peste zona 4.

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

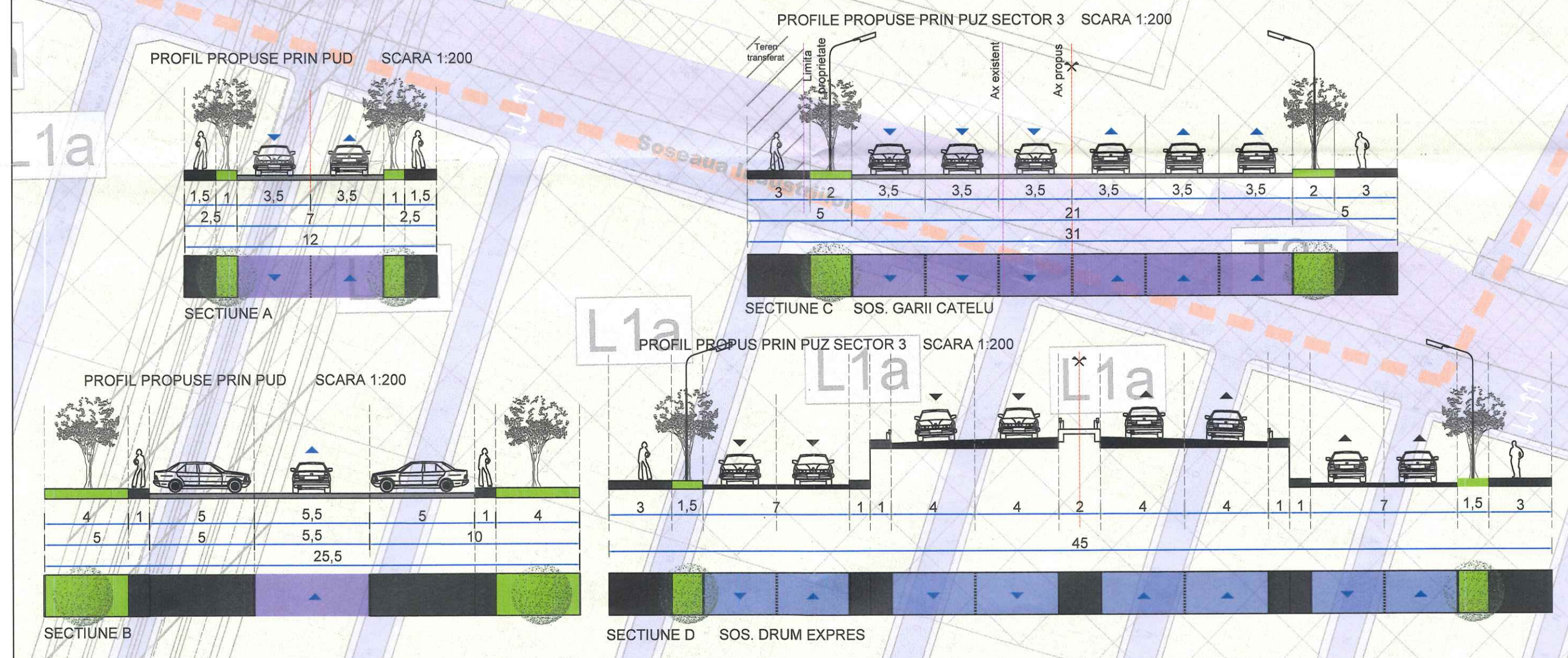
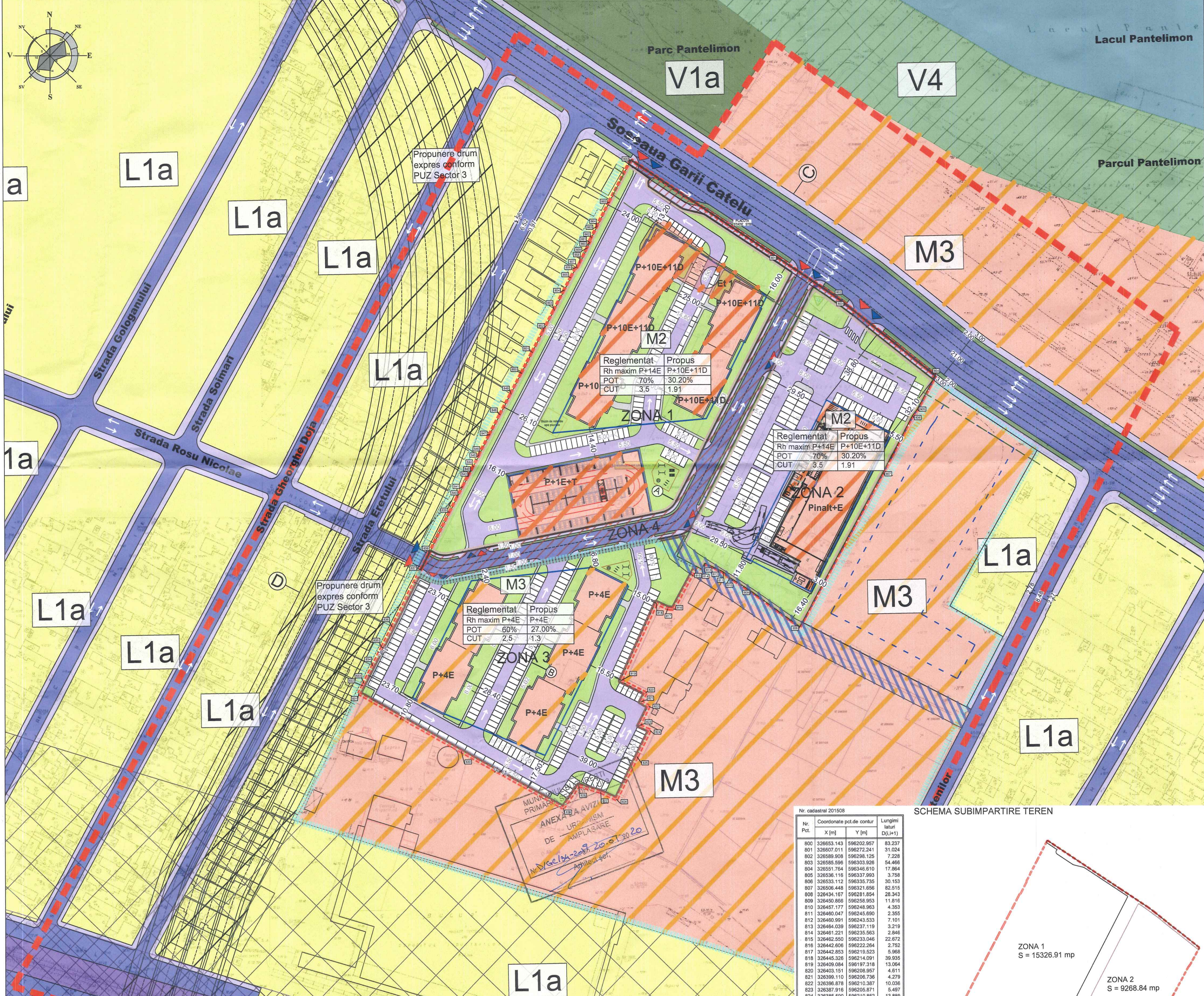


În baza prevederilor art. 155, alin. (5), lit. f), coroborat cu art. 167, alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, ce stipulează că primarul "asigură elaborarea planurilor urbanistice prevăzute de lege, le supune aprobării consiliului local și acționează pentru respectarea prevederilor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

vă înaintăm alăturat proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu "Ansamblu cu funcțiuni mixte – locuire, birouri, comerț și servicii, cu $RH_{propus} = P+4E/P+10E+11D$ și centru comercial cu $RH_{propus} = P_{inalt}+1E$, pe un teren situat în Șoseaua Gării Căfelu nr. 96, Sector 3".



Întocmit: arh. Adrian Răchianu



SCHEMA SUBIMPARTIRE TEREN

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi latimi	
	X [m]	Y [m]	D(L+1)
800	328653.143	586202.967	83.237
801	328607.011	586272.241	31.024
802	328589.908	586288.128	17.226
803	328595.596	586303.808	54.468
804	328551.764	586346.610	17.864
805	328536.116	586337.883	3.758
806	328533.112	586335.735	30.153
807	328506.448	586321.656	82.515
808	328434.187	586261.854	26.343
809	328450.869	586255.863	11.816
810	328457.177	586248.963	4.383
811	328460.047	586245.890	2.385
812	328460.991	586243.533	5.101
813	328464.039	586237.119	3.219
814	328461.221	586235.563	8.848
815	328460.850	586233.046	22.872
816	328442.606	586222.264	2.782
817	328442.853	586218.523	8.986
818	328443.326	586214.091	39.935
819	328409.084	586197.318	13.064
820	328403.151	586208.957	4.811
821	328398.110	586206.736	4.279
822	328396.878	586210.387	10.038
823	328387.916	586205.871	5.497
824	328386.529	586203.042	18.889
825	328373.129	586204.717	22.282
826	328353.133	586194.881	8.228
827	328356.626	586187.484	10.666
828	328356.725	586177.069	12.817
829	328349.207	586169.745	56.169
830	328375.981	586121.508	55.756
831	328403.383	586072.960	4.149
832	328407.079	586074.836	1.183
833	328406.186	586075.527	9.175
834	328416.333	586079.509	6.689
835	328424.951	586083.037	10.854
836	328434.618	586088.872	30.137
837	328481.443	586102.808	8.400
838	328480.820	586106.037	21.885
840	328486.245	586119.975	8.833
841	328501.619	586122.688	5.290
842	328505.112	586125.110	0.133
843	328505.043	586125.224	5.276
844	328506.714	586127.878	5.814
845	328514.861	586130.382	0.132
846	328514.930	586130.269	10.896
847	328523.583	586133.852	10.616
848	328533.948	586140.325	11.156
849	328543.810	586145.540	10.864
850	328553.414	586150.819	11.058
851	328563.190	586155.788	10.951
852	328572.871	586160.907	11.278
853	328582.241	586166.178	10.621
854	328592.230	586171.144	6.574
855	328598.042	586174.217	6.435
856	328600.851	586176.731	0.884
857	328602.538	586177.345	2.665
858	328604.914	586178.553	7.820
859	328611.992	586182.063	2.298
860	328614.517	586183.376	0.370
861	328614.686	586183.047	2.215
862	328616.650	586184.072	5.872
863	328621.856	586186.788	0.133
864	328621.924	586186.674	12.905
865	328633.355	586192.442	22.305

Sistem de Proiectare Stereografic 1970

REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

LEGENDA

LIMITE

- Limita zonei studiate
- Limita terenului supus documentatiei
- Limita edificabil
- Limita UTR conform PUZ Sector 3
- Curs de apa

CIRCULATII

- Circulatii carosabile
- Circulatii pietonale
- Circulatii carosabile in incinta
- Circulatii pietonale in incinta
- Circulatii orientative
- Drum Expres
- Acces carosabil
- Acces pietonal
- Sensuri de circulatie
- Loc de parcare
- Statie STB
- Spatiu verde aferent circulatiilor

FUNCTIUNI

- Spatiu verde pe parcela

RESTRICTII TEHNICE

- Aliniere
- Edificabil parcela
- Edificabil orientativ

FUNCTIUNI conform PUZ Sector 3

- L1a** Locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie
- M2** Subzona mixta cu cladiri avand regim de constructie continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+14 niveluri cu accente inalte
- M3** Subzona mixta cu cladiri avand regim de constructie continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+4 niveluri
- V1a** Spatii verzi publice cu acces nelimitat
- V4** Spatii verzi pentru protectia cursurilor de apa
- T2** Subzona transporturilor feroviare
- Zona de protectie CFR - 100 m din axul caii ferate
- Zona severa CFR - 20 m din axul caii ferate
- Suprafata teren care se transfera domeniului public pentru realizarea circulatiilor (S = 3478.85mp)

Bilant teritorial pe parcela studiata conform UTR - propunere PUD

	Existente	Prevederi PUZ Sector 3	Propus	Total existent + propus
Suprafata teren (acte/masuratori)	40190.20 mp	40152 mp	M2 = 28074.6 M3 = 12077.4	M2 = 28074.6 M3 = 12077.4
Suprafata constructii (Sc)	146 mp	(cf. extras CF)	M2 = 7427.91 M3 = 3260.89	M2 = 7427.91 M3 = 3260.89
Suprafata desfasurata (Sdc)	183 mp	(cf. extras CF)	M2 = 48977.88 M3 = 15700.62	M2 = 48977.88 M3 = 15700.62
P.O.T.	0.36	M2 = 70% M3 = 60%	M2 = 30.20% M3 = 27.00%	M2 = 30.20% M3 = 27.00%
C.U.T.	0.004	M2 = 3.5 M3 = 2.5	M2 = 1.91 M3 = 1.3	M2 = 1.91 M3 = 1.3
R.H.max	P+1E	M2 = P+14E M3 = P+4E	M2 = P+10E+11D M3 = P+4E	M2 = P+10E+11D M3 = P+4E
H.max	-	45 m	M2 = 10 m M3 = 8 m	M2 = 10 m M3 = 8 m
Spatii verzi (m%)	40152 mp	M2 = 30% M3 = 30%	M2 = 7494.32 (30.47%) M3 = 3655.82 (30.27%)	M2 = 7494.32 (30.47%) M3 = 3655.82 (30.27%)
Nr. imobile	-	-	M2 = 1 complex comercial 5 imobile de locuinte colective 1 cladire parcare M3 = 5 imobile locuinte colective	M2 = 1 complex comercial 5 imobile de locuinte colective 1 cladire parcare M3 = 5 imobile locuinte colective
Nr. locuri de parcare	-	-	817	817
Suprafata de teren afectata de supralargire strada creata strada noua	-	-	teren transferat 3390.86 mp (Str propusa - Zona 4)	teren transferat 87.99 mp (extindere Sos. Garii Cateleu) teren transferat 3478.85 mp



SUPRAFETE ZONE:

- Zona 1 = 15326.91 mp
- Zona 2 = 9288.84 mp
- Zona 3 = 12077.40 mp
- Zona 4 = 3478.85 (drum transferat)
- Suprafata totala teren = 40152 mp

S construita totala = 10688.8 mp
S desfasurata totala = 62678.5 mp
Total apartamente = 568
Total locuri de parcare = 817
Reglementarile de urbanism se refera numai la imobilul teren care a generat prezenta documentatie de urbanism. Reglementarile urbanistice nu au un caracter obligatoriu.
Conform HGMB 66/2006 pentru functiunea locuire, se va asigura 1 loc de parcare/ap (pt apartamente=100mp) si pentru functiunea comert, se va asigura 1 locuri de parcare/50mp + 20% vizitatori. Astfel pentru terenul ce a generat prezenta documentatie au fost reglementate 817 locuri de parcare (amplasate la sol + corp cladire parcare - P+1E+T). Prezenta propunere a tinut cont de OMS 119.

NOTA:
Pentru realizarea prezentei documentatii a fost folosit harta topografica intocmita de S.C. ONITOPCAD S.R.L., prin ing. Adrian Onitu, plan cadastral scara 1:500 conform cu exemplarul din arhiva OCPI cu nr de inregistrare 61930/02.09.2016

PROIECTANT URBANISM
S.C. ASCO CONSTRUCTII S.R.L.
Adresa: B-dul Lacul Tei, nr. 80, sector 2, Bucuresti
Tel: 021.267.45.00/01, Fax: 021.267.45.02

NUMAR PROIECT:
SC PRAGA IMOBILIARE SRL

REVISIA
Proiectat/Desenat: urb. Nicoleta Roxana Pana

SEMNTURA
urub. Evelina Raduta
urub. Elena Oltaru
urub. Andra Ciuca
urub. Simona Rosulescu

SCARA: 1:1000
DATA:

DENUMIRE PLANSĂ: REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

Faza: PUD
Planşa: 03

Proprietatea intelectuală a S.C. ASCO CONSTRUCTII S.R.L. Orice multiplicare sau modificare adusa proiectului nu poate fi realizata fara acordul FIRMEI.
Acad - LT inter nr. 334 - 44650610