

## 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.

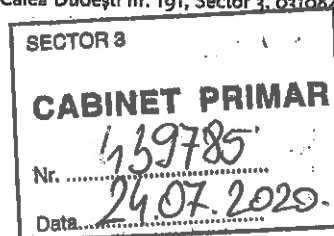
**Art.5.** Prezenta documentație de urbanism are valabilitate 2 (doi) ani.

**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 pentru<sup>3)</sup> ansamblu cu funcțiuni mixte – locuire, birouri, comerț și servicii, cu  $RH_{propus} = P+4E/P+10E+11D$  și centru comercial cu  $RH_{propus} = P_{Inalt}+1E$ , generat de imobilul<sup>4)</sup> 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 – D<sub>3</sub>D<sub>20</sub>E.**

**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 condiții<sup>5)</sup>: 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<sub>propus</sub> = P+4E/P+10E+11D și centru comercial cu RH<sub>propus</sub> = P<sub>inalt</sub>+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<sub>propus</sub> = P+4E/P+10E+11D și centru comercial cu RH<sub>propus</sub> = P<sub>inalt</sub>+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<sub>propus</sub> = 30,20%, CUT<sub>propus</sub> = 1,91mp.ADC/mp.teren, H<sub>propusă</sub> = 42,00m. / 10,00m. / 8,00m. (pentru P+10E+11D / P+1E+T<sub>circulabilă</sub> / P<sub>inalt</sub>+1E);

• **Zona 3 (UTR M3)** - POT<sub>propus</sub> = 27,00%, CUT<sub>propus</sub> = 1,30mp.ADC/mp.teren, H<sub>propusă</sub> = 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<sub>propus</sub> = P+10E+11D și un imobil cu funcțiunea de parcare supraetajată, cu RH<sub>propus</sub> = P+1E+T<sub>circulabilă</sub>, 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<sub>propus</sub> = P<sub>inalt</sub>+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<sub>propus</sub> = 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: art. Adrian Rachieru





Nr. 29/20.07.2020

## PUNCTUL DE VEDERE AL SERVICIULUI DOCUMENTAȚII DE URBANISM

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

Documentația propune 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  $RH_{propus} = P+1E+T_{\text{circulabilă}}$ , 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  $RH_{propus} = P_{\text{inalt}}+1E$ , 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 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 adresa descrisă mai sus sunt:

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

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



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 parțial în U.T.R. M2 – subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte, cu  $POT_{maxim} = 70\%$ ,  $CUT_{maxim} = 3,5$  mp.ADC/mp.teren. și  $H_{maximă} = P+14E$  (cu respectarea prevederilor art. 10 din R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3, pentru subzona M2) și parțial în U.T.R. M3 – subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri, cu  $POT_{maxim} = 60\%$ ,  $CUT_{maxim} = 2,5$  mp.ADC/mp.teren. și  $H_{maximă} = P+4E$  (cu respectarea prevederilor art. 10 din R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3, pentru subzona M3).

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. 28/20.07.2020, privind documentația P.U.D. - "Ansamblu cu funcțiuni mixte – locuire, birouri, comerț și servicii, cu  $RH_{propos} = P+4E/P+10E+11D$  și centru comercial cu  $RH_{propos} = P_{inalt}+1E$ , pe un teren situat în Șoseaua Gării Cățelu nr. 96, Sector 3".

Pe parcursul procesului de informare și consultare a publicului, nu 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.



Intocmit de: Arh. Adrian Rachieru



Nr. 28/20.07.2020

**Raportul informării și consultării publicului privind documentația  
“Ansamblu cu funcțiuni mixte – locuire, birouri, comerț și servicii, cu RH<sub>propus</sub> =  
P+4E/P+10E+11D și centru comercial cu RH<sub>propus</sub> = P<sub>inalt</sub>+1E, pe un teren situat  
în Șoseaua Gării Cățelu nr. 96, Sector 3”**

**Beneficiarul documentației: S.C. PRAGA IMOBILIARE S.R.L.**  
**Urbanist: Nicoleta-Roxana N. PANĂ**  
**Proiect nr.: F.N.**

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

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

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

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

- planșa de reglementări s-a afișat:
- la sediul Primăriei Sectorului 3 începând cu data: 05.06.2020;
- pe site-ul Primăriei Sectorului 3 începând cu data: 05.06.2020;
- pe panoul rezistent la intemperii, amplasat în loc vizibil pe parcela care a generat inițierea elaborării P.U.D. începând cu data: 08.07.2019 și 24.02.2020.
- anunț în ziare locale:
- România Liberă, pag. 15, din data de 13.11.2019;
- www.national.ro, pag. 13, din data de 13.11.2019.

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

- notificare \ - vecin dreapta (Vest) - },  
București, nr. cad. 213844;
- notificare \ vecin dreapta (Vest) - \ 1A, Sectorul 3, București;
- notificare \ vecin dreapta (Vest) - \ 3, Sectorul 3, București, nr. cad. 203935;
- notificarea tuturor proprietarilor – vecini dreapta (Vest) – \ Sectorul 3, București;
- notificare \ vecin dreapta (Vest) - \ \, Sectorul 3, București,
- nr. cad. 233352;
- notificare \ vecin dreapta (Vest) - \ Sectorul 3, București,
- nr. cad. 210250;
- notificare \ - vecin dreapta (Vest) - \ Sectorul 3, București;
- notificare \ - vecin dreapta (Vest) - \ Sectorul 3, București, nr. cad. 233187;
- notificare \ - vecini dreapta (Vest) - \
- r \, Sectorul 3, București, nr. cad. 203999;
- notificare \ - vecin dreapta (Vest) - \ Sectorul 3, București;



- notificarea tuturor proprietarilor – vecini dreapta (Vest) – Sectorul 3, București;
- notificarea tuturor proprietarilor – vecini dreapta (Vest) – 9, Sectorul 3, București;
- notificare – vecin dreapta (Vest) – , Sectorul 3, București, nr. cad. 233434;
- notificare – vecin dreapta (Vest) – 23, Sectorul 3, București, nr. cad. 212891;
- notificarea tuturor proprietarilor – vecini dreapta (Vest) – Sectorul 3, București;
- notificare – vecin dreapta (Vest) – Sectorul 3, București;
- notificare – vecin dreapta (Vest) – Sectorul 3, București;
- notificare – vecin dreapta (Vest) – 33, Sectorul 3, București;
- notificare – vecini dreapta (Vest) – Sectorul 3, București, nr. cad. 202082;
- notificare – vecini dreapta (Vest) – Sectorul 3, București, nr. cad. 202052;
- notificare – vecini dreapta (Vest) – Sectorul 3, București;
- notificare S.C. IMOBILIAR GRUP TARA S.R.L. – vecin stânga (Est) – Șoseaua Gării Cățelu nr.96A, Sectorul 3, București, nr. cad. 225257;
- notificare – vecin dreapta (Vest) – Șoseaua Gării Cățelu nr.96A, Sectorul 3, București, nr. cad. 212187;
- notificare – vecini dreapta (Vest) – Sectorul 3, București;
- notificare S.C. BUCUR S.A. – vecin spate (Sud) – Strada Industriilor nr. 53, Sectorul 3, București, nr. cad. 205899;
- notificare – vecini stânga (Est) – Strada Industriilor nr. 53, Sectorul 3, București;

4. Lista persoanelor care au participat la acest proces:

- vecin dreapta (Vest) – Sectorul 3, București, nr. cad. 213844;
- vecin dreapta (Vest) – Sectorul 3, București;
- vecin dreapta (Vest) – Sectorul 3, București, nr. cad. 203935;
- vecin dreapta (Vest) – A, Sectorul 3, București, nr. cad. 233352;
- vecin dreapta (Vest) – Sectorul 3, București, nr. cad. 210250;
- vecin dreapta (Vest) – Sectorul 3, București;
- vecin dreapta (Vest) – Sectorul 3, București, nr. cad. 233187;
- vecini dreapta (Vest) – Strada Eretului nr. 13, Sectorul 3, București, nr. cad. 203999;
- vecin dreapta (Vest) – Sectorul 3, București;
- vecin dreapta (Vest) – 1. Sectorul 3, București, nr. cad. 233434;
- vecin dreapta (Vest) – Sectorul 3, București, nr. cad. 212891;
- vecin dreapta (Vest) – Sectorul 3, București;
- vecin dreapta (Vest) – Sectorul 3, București;
- vecin dreapta (Vest) – Sectorul 3, București;
- vecini dreapta (Vest) – Sectorul 3, București, nr. cad. 202082;
- vecini dreapta (Vest) – Sectorul 3, București nr. cad. 202052;
- vecini dreapta (Vest) – 4, Sectorul 3, București;
- S.C. IMOBILIAR GRUP TARA S.R.L. – vecin stânga (Est) – Șoseaua Gării Cățelu nr.96A, Sectorul 3, București, nr. cad. 225257;
- vecin dreapta (Vest) – Sectorul 3, București, nr. cad. 212187;
- vecini dreapta (Vest) – Sectorul 3, București;
- S.C. BUCUR S.A. – vecin spate (Sud) – Strada Industriilor nr. 53. Sectorul 3, București, nr. cad. 205899;
- vecini stânga (Est) – Sectorul 3, București.

În perioada desfășurării informării și consultării populației, în cadrul Primăriei Sectorului 3 al Municipiului București, nu au fost înregistrate comentarii din partea publicului.



**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:

*Nu este cazul.*

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

*Nu au fost semnalate.*

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

- referitor la propunerea soluției tehnice de amplasare a construcției au fost respectate prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. Sector 3 al Municipiului București, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019, precum și legislația, normele și reglementările specifice în vigoare;
- referitor la propunerea soluției de reglementare a circulației au fost respectate cerințele din Avizul de circulații nr. 13178/22.07.2019-1754766/18.07.2019 emis de P.M.B.-D.T.-C.T.C. cu condiția asigurării parcării în incintă, în conformitate cu prevederile H.C.G.M.B. nr. 66/2006 și a celorlalte prevederi înscrise în aviz;
- referitor la evaluarea de mediu, P.U.D. nu se încadrează în categoria planurilor care intră sub incidența H.G. nr. 1076/2004 deoarece nu creează cadrul pentru realizarea de proiecte de investiții menționate în Anexa 1 sau Anexa 2 la H.G. nr. 445/2009, conform circularei nr. 13554/SON/15.06.2016 emisă de M.M.A.P. și a circularei nr. 13554/CL/16.05.2016, precum și a notificării/adresei nr. 13764/20.06.2019 emisă de A.N.P.M.

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

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



Intocmit de: arh. Adrian Rachieru

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 370 din 18.03. 2019

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

Ca urmare a cererii adresate de **S.C. PRAGA IMOBILIARE S.R.L. - CUI 22709900**, prin Corina Ileana Lichwar, cu sediul în *Municipiul București, sectorul 2, șos. Fabrica de Glucoză nr. 21, et. 4, birou 5*, înregistrată la nr. **316105** din **28.02.2019**.

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul / Municipiul **București**, sectorul **3**, **SOS. GĂRII CĂTELU nr. 96** 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:**

Imobil situat în intravilan, compus din teren în suprafață totală de **40.190,20** mp. din acte (**40.152,00** mp. din măsurătorile cadastrale), având nr. cadastral **201508** și construcția edificată pe acesta (corp C1 post trafo), este proprietatea **S.C. PRAGA IMOBILIARE S.R.L.**, conform Contractului de Vânzare nr. 1188/25.07.2016 autentificat de NP Miu Adrian Claudiu și a extrasului de Carte Funciară pentru informare nr. 201508 emis de ANCPPI în baza cererii nr. 16701/28.02.2019. Nu se prezintă autorizație de desființare pentru corpul C1 - post trafo.

*Imobilul are înscrieri privitoare la sarcini, ipotecă în favoarea S.C. LIDL ROMÂNIA. Imobilul nu este cuprins în Lista Monumentelor Istorice actualizată, nu se află în PUZ - Zone construite protejate și nu se află în zona de protecție a unor monumentelor istorice.*

**2. REGIMUL ECONOMIC:**

**Folosința actuală:** teren curți-construcții - corp C1 post trafo (Sc=146 mp. și Sdc=183 mp.).

**Destinația:** Conform RLU aferent PUZ-S3 aprobat, amplasamentul se află parțial în **UTR M2 - subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte** și parțial în **UTR M3 - subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri și parțial afectat de lucrări de infrastructură rutieră.**

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

**Propunere:** construire ANSAMBLU CU FUNCȚIUNI MIXTE - birouri, comerț, servicii și locuire cu  $RH_{PROPOS} = P+4E/P+14E$  și CENTRU COMERCIAL CU  $RH_{PROPOS} = P_{INALT}+E$ , amenajare și împrejmuire teren și organizare de execuție.

**3. REGIMUL TEHNIC:**

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

**Notă: Terenul se află în zona de restricție - "zonă de atenție" aflată sub incidența directivei SEVESO, conform recomandărilor secretariatului de risc din cadrul ISU, GNM-CMB și APMB,**

**Terenul va fi parțial afectat de supralărgirea arterei de circulație existentă Sos. Gării Cătelu la un profil de 31.00m., precum și de realizarea unei noi artere de circulație (categ. a III-a - profil 12.00m.), propuse prin avizul de circulație D.T.-P.M.B. nr. 9142/26.06.2018 (PUZ-S3), astfel gradul de afectare al parcelei va fi stabilit prin soluția tehnică care va fi însoțită de suport topografic în sistem Stereo 70, precum și prin avizului de circulație. Lucrările de construire, inclusiv împrejmuiri, parcele, rețele interloare și echipamentele aferente (firide, cofrete, etc) se vor realiza strict de la limita exterioară a noului profil stradal propus spre interiorul proprietății.**

Pentru realizarea lucrărilor de construire a unui ansamblu cu funcțiuni mixte - birouri, comerț, servicii și locuire cu regim de înălțime P+4E/P+14E și a unui centru comercial cu regim de înălțime P<sub>INALT</sub>/+E, amenajare și împrejmuire teren și organizare de execuție lucrări, este necesară întocmirea unei *documentații de urbanism P.U.D.* (conf. art. 6 alin 6.4. din Regulament), în conformitate cu prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism 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 șos. Gării Cățelu care un profil existent de aprox. 27,00m., urmând ca pe termen scurt profilul să fie majorat (se menține bordura din partea de Sud) la 31,00m.. De asemenea, terenul va fi parțial afectat de realizarea unei noi artere de circulație de categoria a III-a - profil de 12,00m., prin traversarea parcelei de la Nord - legătură cu șos. Gării Cățelu la Vest - prin prelungirea str. Nicolae Roșu, profile propuse prin avizul de circulații D.T.-P.M.B. nr. 9142/26.06.2018 (PUZ-S3);
- parcela se află în proximitatea (la Vest) viitorului traseu al drumului expres (profil 45,00m.);
- parcela are o lungime mai mare de 100,00m. astfel, conform prezentului Regulament, drumul de acces și/sau aleile carosabile nou create vor fi treburi să aibă min. 2 benzi de circulație (min. 7,00m.) cu trotuar pe cel puțin o latură;
- asigurarea parcărilor, circulațiilor și acceselor se va face cu respectarea prevederilor Regulamentului PUZS3 - art. 9 Generalități - punctul 9.7. și 9.8. și alin. 4.11. din Anexa nr. 4 aferentă art. 40 din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006 cu privire la locurile de parcare și respectiv, prevederile O.M.S. nr. 119/2014;
- parcare/gararea se vor rezolva în incinta proprietății;
- 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 P+4E/P+14E și respectiv, de P<sub>INALT</sub>/+E (centru comercial) cu H<sub>MAX.</sub> = 45m. la atic în planul fațadei principale și raportat la cota de acces. Pentru clădiri foarte înalte (peste 45m.) justificarea configurației de ansamblu se va prezenta prin PUZ.

- 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 cazul în care înălțimea clădirii propuse depășește distanța dintre alinieri, noua construcție se va retrage suplimentar astfel încât H<sub>max</sub> 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;
- scurgerea apelor pluviale și organizarea executării lucrărilor se vor realiza în incintă;
- platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanța de min. 10,00m. de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spalare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoii și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute

în permanență în stare de curățenie, platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare (conform O.M.S. 119/2014, art. 4);

- spațiile libere din fața construcțiilor vor fi tratate în mod obligatoriu în continuitate cu spațiul public chiar și atunci când frontul este retras de la aliniament și nu poate fi utilizat pentru amenajarea de locuri de parcare decât dacă retragerea este mai mare de 11,00m. și există o bandă de cel puțin 5,00m. paralelă cu fațada, tratată ca spațiu liber circulației pietonale sau spațiu plantat;
- spații amenajate pentru jocul copiilor, luându-se în calcul pentru dimensionarea acestora câte 1,30mp. teren de fiecare locuitor, fiind amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizate conform O.M.S. 119/2014 și OMS nr. 994/2018;
- se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități prin rampe de acces, la parterul tuturor clădirilor având funcțiunea de locuințe colective, iar pentru clădirile cu funcțiuni de interes public, accesul la etajele superioare va respecta prevederile legale incidente în vigoare;
- se recomandă ca terasele vizibile de la înălțimile înconjurătoare să fie înverzite pe min. 70% din suprafață;
- organizarea de șantier se va realiza în incinta proprietății, în conformitate cu prevederile art. 28 lit. a)-g) din HCGMB 120/2010 cu modificările și completările ulterioare;
- sistemul constructiv și materialele de construcție admise vor fi cele care să asigure rezistența și stabilitatea construcției în timp. Se vor folosi finisaje de calitate superioară cu aspect corespunzător cerințelor urbanistice actuale.

#### **Spații libere și spații plantate:**

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

#### **Împrejmulri:**

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

**Indicatori urbanistici:** Conform Regulamentului PUZ-S3 aprobat indicatorii urbanistici sunt:

- pentru UTR M2 sunt:  $POT_{MAX.} = 70 \%$  și  $CUT_{MAX.} = 3,5 \text{ mp. ADC/mp.teren}$
- pentru UTR M3 sunt:  $POT_{MAX.} = 60 \%$  și  $CUT_{MAX.} = 2,5 \text{ mp. ADC/mp.teren}$

#### **• Posibilitatea de depășire a CUT (conform art. 9 Generalități - punctul 9.14.):**

- proprietarii parcelelor, din care prin PUZ sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea primăriei. Actul notarial va conține acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. în domeniul public fără a cere despăgubiri, cu condiția aprobării unui spor de depășire a suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața transferată în domeniul public;
- majorare prin cumulare în cazul amenajării parcajelor necesare investiției dacă acestea sunt amplasate la parterul clădirilor sau în construcții speciale având destinația de parcaje, cu condiția ca acestea din urmă să fie deschise. În acest caz, majorarea C.U.T.-ului este egală cu suprafața destinată parcajelor;
- C.U.T. 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:**

- Înainte de receptia lucrărilor se va dezmembra terenul afectat de noua stradă propusă/lărgirea profilului stradal prevăzută prin documentatiile de urbanism, cu notarea în cartea funciară a obligației de cedare gratuită către autoritatea publică, oricând la solicitarea autorității într-un interval de 49 de ani de la notare sau în cazul în care nu se utilizează majorarea de CUT, la cererea de emiteră a autorizației de construire se va da o declarație notarială care va conține acordul proprietarului de a transfera în domeniul public terenul afectat de noua stradă propusă/lărgirea profilului stradal prevăzută prin documentatiile de urbanism, oricând la solicitarea autorității într-un interval de 49 de ani.
- Receptia imobilului este condiționată de echiparea edilitară conform O.M.T. nr. 1924/18.10.2017 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.

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

**4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

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

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin Certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului Investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului. În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de 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:**

a) Certificatul de urbanism, inclusiv anexe (copie);

b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții (copie legalizată - intabulat), sau după caz extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de Carte Funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel;

Certificat de rol fiscal D.G.I.T.L. Sector 3 - în original ? ?  
 Atribuire/confirmare număr poștal - PMB

c) Documentația tehnică - D.T., după caz (2 ex. originale), verificată tehnic (+ referate verificare) și însoțită de deviz lucrări.

D.T.A.C.  D.T.O.E.  D.T.A.D.

d) Avize și acorduri solicitate prin certificatul de urbanism

d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

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  
 Acord creditor sau dovadă radlere ipotecă  
 Acord notarial al tuturor proprietarilor vecini direct afectați pentru lucrările propuse (se va stabili la faza PUD)

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

Aviz tehnic de consultanță preliminară de circulație S.P.U.-P.M.B.  
 Aviz circulației D.T.-P.M.B.  
 Aviz Brigada de Poliție Rutieră București ? ? ? ?  
 Acord Direcția de Mediu - P.M.B.  
 Aviz Ministerul Afacerilor Interne (pentru "zona de restricție" - Seveso)  
 Aviz A.A.C.R.  
 Acord Inspectoratul de Stat în Construcții București-Ilfov (în caz de alipire)  
 Aviz culturală - Direcția pentru Cultură a Municipiului București

d.5. Studii de specialitate:  Documentație cadastrală  Studiu Geotehnic (verificat Af)  Studiu de însorire

Calcul "G" + Studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată  
 Suport topografie Stereo 70 realizat pe planuri cadastrale OCPI (inclusiv cote) - existent și propus, zonă afectată de lucrări de infrastructură (însoțit de Ing. topograf și proiectant)  
 PUD aprobat în condițiile Legii, inclusiv planșă reglementări și planșă rețele edilitare (color)  
 Autorizație de desființare - desființare construcții existente  
 Expertiză tehnică pentru lucrările propuse (în caz de alipire)

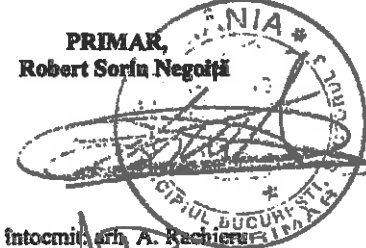
e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului - A.P.M.B. (Aleea Lacul Morii Nr.1, S.6, București)

f) Dovada privind achitarea taxelor legale (copii): taxă AC, taxă timbru OAR, taxa RUR.

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

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

**PRIMAR,**  
Robert Sorin Negoită



Întocmit de arh. A. Kachieru

**SECRETAR,**  
Marius Mihăiță

**ARHITECT ȘEF**  
arh. Robert Bașca

Achitat taxa de: 406 lei, conform C.F. nr. 5128475 din 28.02.2019.

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

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA  
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de \_\_\_\_\_ până la data de \_\_\_\_\_

**PRIMAR,**  
Robert Sorin Negoită

**SECRETAR,**  
Marius Mihăiță

**ARHITECT ȘEF**  
arh. Robert Bașca

Întocmit: .....

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

Data prelungirii valabilității: \_\_\_\_\_

Achitat taxa de: ..... lei, conform chitanței nr. .... din \_\_\_\_\_







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



Nr. intrare PMB: 1725283/04.04.2019  
Nr. ieșire PMB: 1725283/797/414/2019

**Aviz tehnic de consultanță preliminară de circulație nr. 414/2019 .04.2019**  
**Categoria A3- "TERITORIU URBAN", tip 4 - analiză**

**Solicitant:** SC PRAGA IMOBILIARE S.R.L  
Voluntari, Jud. Ilfov, Bdul.Pipera nr.172  
(adresă de corespondență)

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

**Amplasament:** București, Sector 3, Șos.Gara Cățelu nr. 96 ( NC201508)

**1. Situația existentă**

Terenul cu adresa poștală București, Sector 3, Șos.Gara Cățelu nr. 96, (NC 201508) care face obiectul prezentului Aviz tehnic de consultanță preliminară de circulație, delimitat/marcat pe planurile cadastrale anexate cererii adresate Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului - SPU, este adiacent Șos.Gara Cățelu (conform planului cadastral scara 1:500, anexat cererii dvs.). Artera de circulație la care raportăm analiza de trafic solicitată prezintă următoarele caracteristici:

- Șos Gara Cățelu este o arteră de circulație care are, în dreptul terenului analizat, un prospect de cca. 22,00m, între limitele de proprietate (conform planului cadastral sc. 1:500, anexat cererii dumneavoastră).

**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.49/31.01.1019;
- „Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație pe teritoriul Municipiului București”, aprobate prin HCGMB nr.66/06.04.2006.
- STAS 10144/3-91, „Străzi- Elemente geometrice- Prescripții de proiectare”, aprobat de Institutul Român de Standardizare, intrat în vigoare în data de 01.09.1991.

**3. Prevederi generale și detalii de reglementare**



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

• Reglementările de circulație cuprinse în "P.U.Z Sector 3, București", prevăd următoarele:

- Pentru Șos. Gara Cățelu realizarea unui prospect de cca. 31,00m lățime, compus din carosabil de 21,00m (3 benzi de circulație pe sens) și trotuare de 5,00m, incluzând zone verzi de aliniament. Dezvoltarea carosabilului Șos. Gării Cățelu se va realiza cu menținerea bordurii carosabilului existent adiacent terenului analizat către interiorul proprietăților cu numere poștale impare .

- Realizarea la partea vestică a terenului analizat a unei noi artere de circulație de categoria a III – a cu un prospect de 12,00m lățime, compus din carosabil de 7,00m și trotuare de câte 1,50m despărțite de carosabil prin zone verzi de câte 1,00m lățime, arteră care se suprapune parțial peste terenul analizat.

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

• Având în vedere că terenul analizat se află la intersecția dintre Șos. Gării Cățelu și artera nou propusă de categoria a III - a , este necesară realizarea unei raze de curbură în funcție de categoriile de străzi; pentru arterele de categoria a III-a raza de curbură fiind între 9,00 -15,00m conform STAS 10144/3-91(art.3.8 –tabelului nr.8).

#### 4. Concluzii și recomandări

• Certificatul de Urbanism Nr. 390/18.03.2019, eliberat de Primăria Sectorului 3, a fost emis în vederea promovării documentației P.U.D și pentru elaborarea documentației în vederea autorizării lucrărilor de construire. Documentațiile care se vor întocmi vor fi analizate/avizate în Comisia Tehnică de Circulație a PMB.

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

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

• Avizul tehnic de consultanță preliminară de circulație a fost achitat cu chitanța Seria A 07, nr. 222241 din 04.04.2019, în valoare de 70,00 lei.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,  
/ Arh. Ștefan Calin BULTRAȘCU



Șef Serviciu,  
Elena BADOIU

Întocmit în 3 (trei) exemplare: C. ȘTEFAN





**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**  
**Direcția Transporturi**

COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE  
Nr. 13178/22.07.19  
Iul 1823

1754766

Către

**S.C. PRAGA IMOBILIARE S.R.L.**  
Șos. Fabrica de Glucoză nr. 21, Et. 4, Birou 5, sectorul 2, București

În ședința Comisiei Tehnice de Circulație din data de 18.07.2019 s-a dat acordul de principiu, din punct de vedere tehnic al circulației rutiere și pietonale, pentru documentația „P.U.D. – șos. Gării Cățelu nr. 96, sectorul 3, București”, conform Certificatului de Urbanism nr.390/36V din 18.03.2019 eliberat de Primăria Sectorului 3 București și planului anexat la aviz, cu condiția asigurării parcării în incintă, în conformitate cu prevederile HCGMB nr.66/2006.

Pentru avizul Comisiei Tehnice de Circulație veți reveni la următoarea fază de proiectare (D.T.A.C.), după aprobarea documentației P.U.D. și obținerea Hotărârii Consiliului Local Sector 3 București.

PREȘEDINTE COMISIE

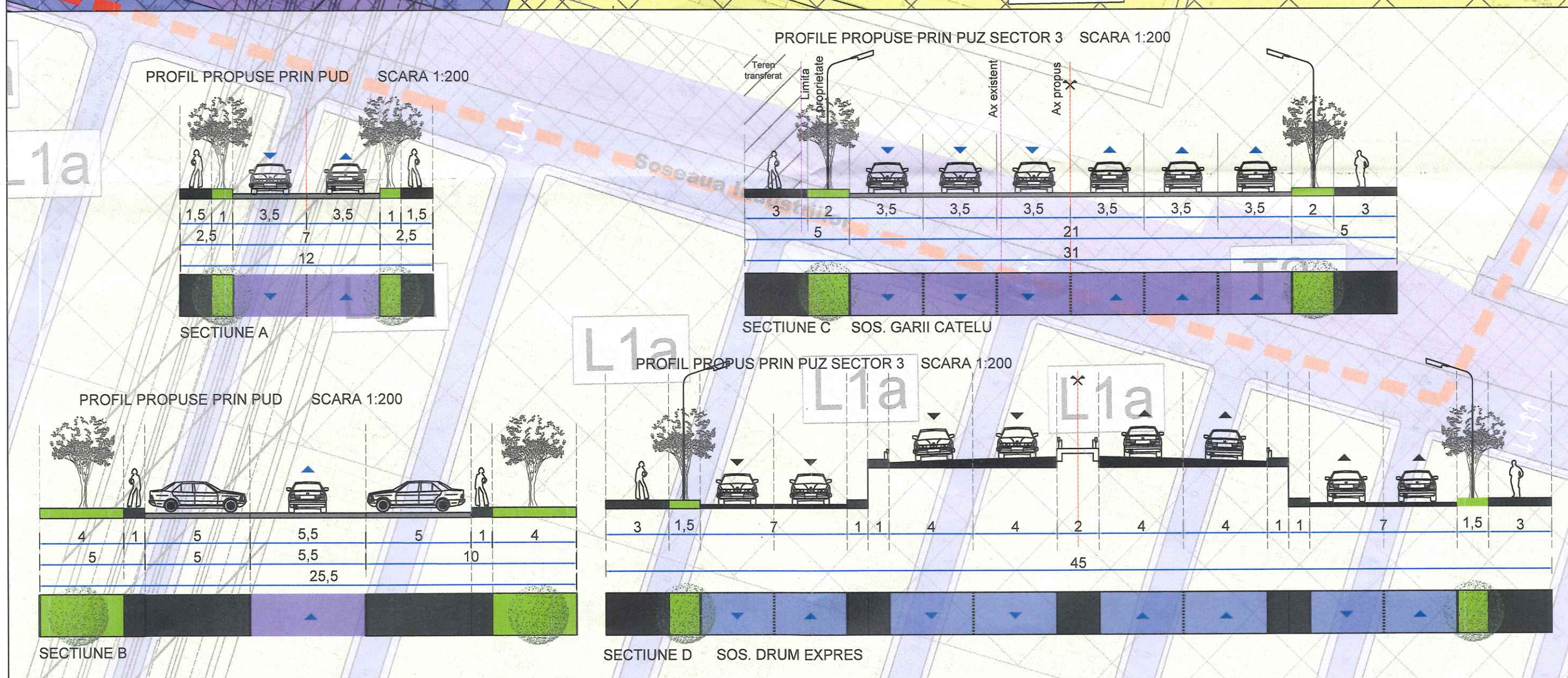
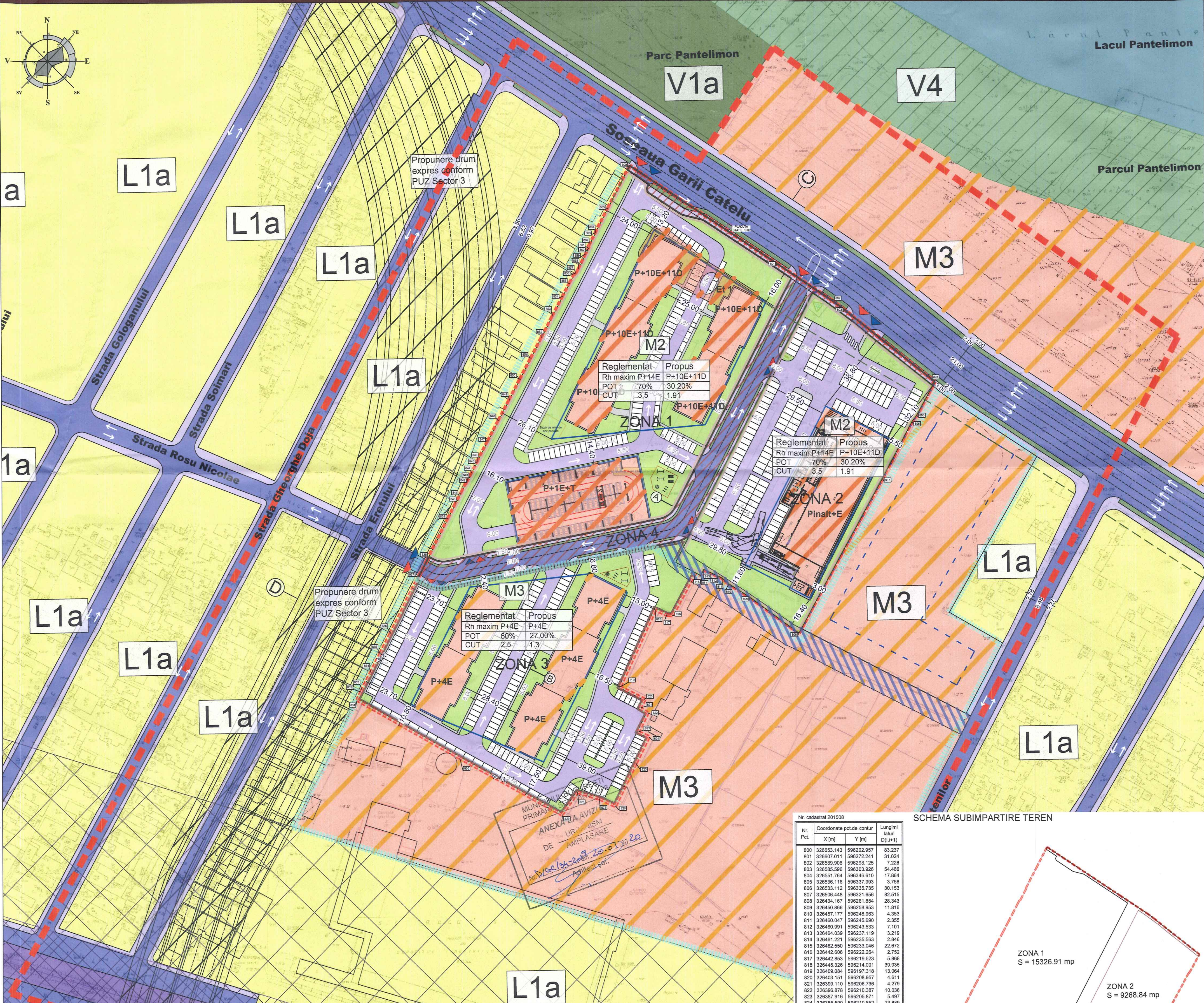
MIHAILA DODORĂSCU



VICEPREȘEDINTE COMISIE  
FILIP ATANASIU

Redactat: B.M. – 2 exemplare – 19.07.2019





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	586286.125	17.226
803	328595.596	586303.828	54.466
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	586258.863	11.816
810	328457.177	586248.963	4.363
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	8.846
815	328460.850	586233.046	22.872
816	328442.606	586222.264	2.762
817	328442.853	586218.523	8.966
818	328443.326	586214.091	39.935
819	328409.084	586197.318	13.064
820	328403.151	586208.957	4.811
821	328399.110	586206.736	4.279
822	328396.878	586210.387	10.036
823	328387.916	586205.871	5.497
824	328386.529	586203.042	13.869
825	328373.129	586204.717	22.262
826	328353.133	586194.831	8.226
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	1.193
833	328406.166	586075.527	9.175
834	328416.333	586079.509	6.689
835	328424.951	586083.037	10.654
836	328434.618	586088.872	30.137
837	328481.443	586102.808	8.400
838	328480.303	586106.037	21.885
840	328486.245	586119.975	6.833
841	328501.619	586122.668	5.290
842	328505.112	586125.110	0.133
843	328505.043	586125.224	5.276
844	328506.714	586127.878	5.814
845	328514.851	586130.382	0.132
846	328514.930	586130.269	10.896
847	328523.583	586133.582	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	586166.170	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	2.296
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 = 46977.88 M3 = 15700.62	M2 = 46977.88 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+1E+T	M2 = P+10E+11D M3 = P+1E+T
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

LOCALIZARE - GOOGLE MAPS

**SUPRAFETE ZONE:**

- Zona 1 = 15326.91 mp
- Zona 2 = 9268.84 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  
Reglementari de urbanism se refera numai la imobilul teren care a generat prezenta documentatie de urbanism. Reglementari de urbanism 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**  
Nume: urb. Nicoleta Roxana Pana  
Data: 09.09.2016

**PROIECT NR:**  
PUD

**REVISIA**  
Nume: urb. Evelina Raduta  
Data: 09.09.2016

**PROIECT NR:**  
PUD

**REVISIA**  
Nume: urb. Elena Oltaru  
Data: 09.09.2016

**PROIECT NR:**  
PUD

**REVISIA**  
Nume: urb. Andra Ciuca  
Data: 09.09.2016

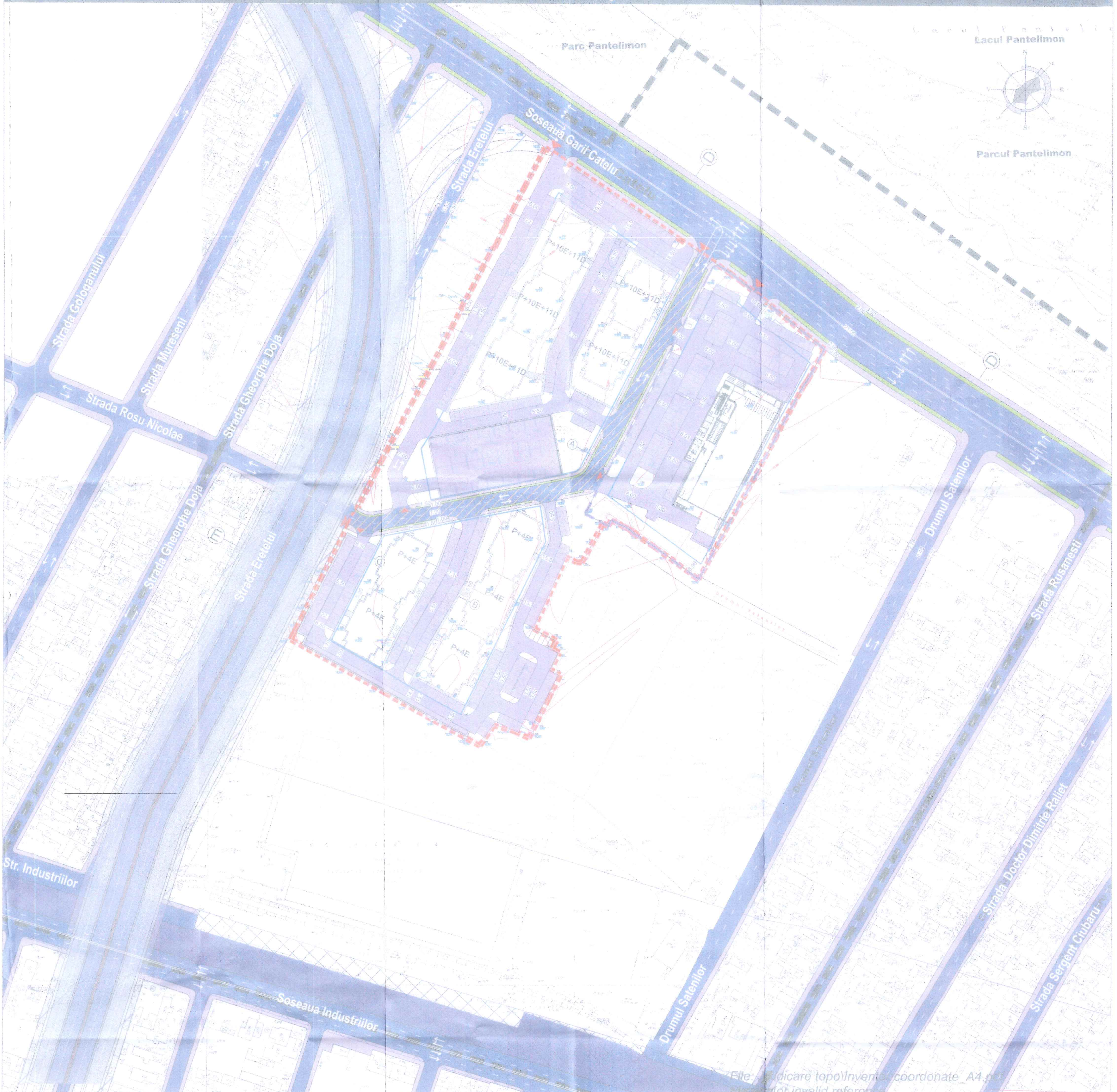
**PROIECT NR:**  
PUD

**REVISIA**  
Nume: urb. Simona Rosulescu  
Data: 09.09.2016

**PROIECT NR:**  
PUD

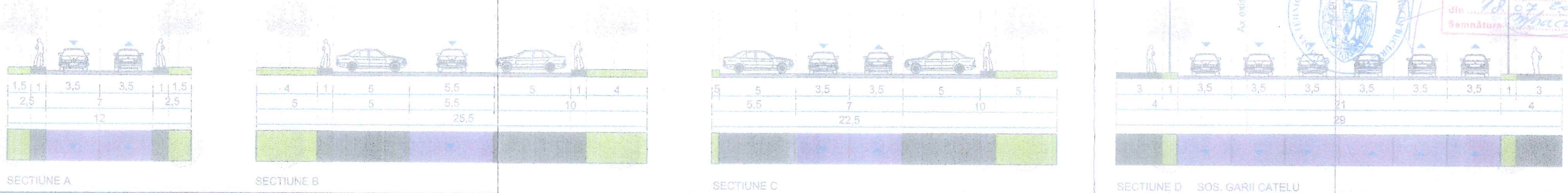
Proprietatea intelectuală a S.C. ASCO CONSTRUCTII S.R.L. Orice multiplicare sau modificare adusa proiectului nu poate fi realizata fara acordul FIRMEI.  
Acad - LT intercal nr. 334 - 44650610





File: C:\indicare\_topo\inventar\_coordonate\_A4.ppt  
 Referinta invalida  
 PROFILE PROPUSE PRIN PUD SECTOR 3  
 COMISIA TEHNICA DE CIRCULATIE A MUNICIPIULUI BUCURESTI  
 Sese schimbare conform aviz nr. 17/2016 al C.T.C. din data 18.07.2016  
 Semnatura: [Signature]

PROFILE PROPUSE PRIN PUD

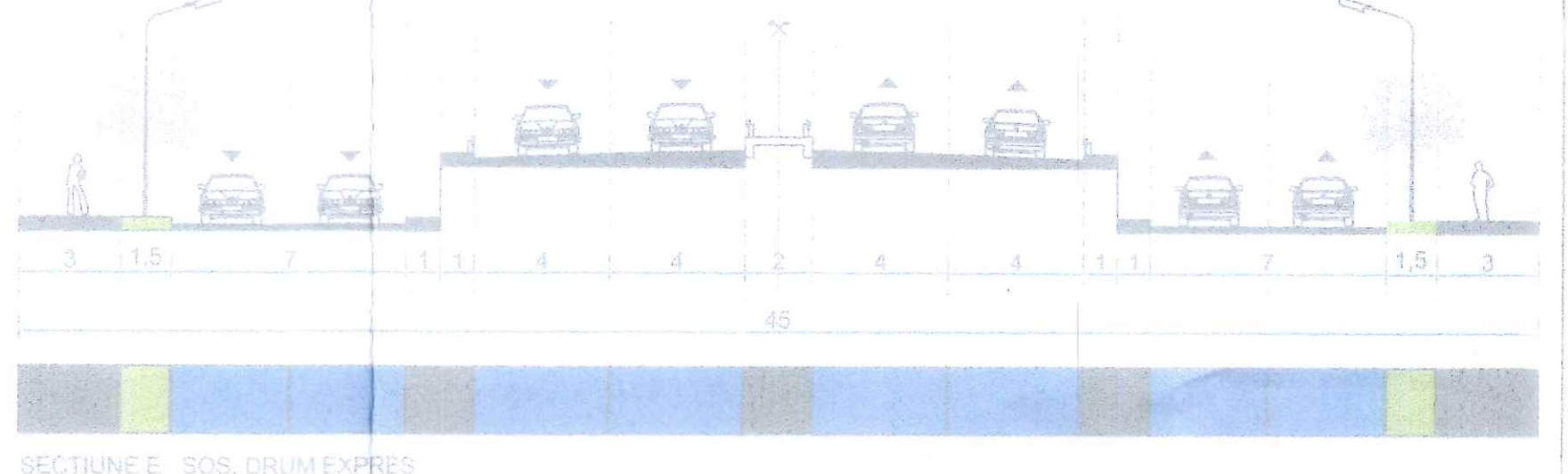


LEGENDA

- LIMITE**
- Limita zonei studiate
  - - - Limita terenului supus documentatiei
  - Limita locuinte colective
  - ▨ Limita spatiu comercial
  - ▨ Limita edificabil
- CIRCULATII**
- ▨ Circulatii carosabile
  - ▨ Circulatii pietonale
  - ▨ Circulatii carosabile in incinta
  - ▨ Circulatii pietonale in incinta
  - ▲ Acces carosabil
  - ▲ Acces pietonal
  - ▨ Sensuri de circulatie
  - ▨ Loc de parcare
- FUNCTIUNI**
- ▨ Spatiu verde de aliniament
- RESTRICTII**
- ▨ Zona propusa Drum Express
  - ▨ Suprafata teren care se transfera domeniului public pentru realizarea circulatiilor (S = 3046.81 mp)



PROFIL PROPUSE PRIN PUD SECTOR 3



NOTA: Pentru realizarea prezentei documentatii a fost folosit ridicarea topografica intronita de Idanache Ciprian, copie custodita cu exceptiile din arhiva OGPI cu nr de inregistrare 0193002,08.2016

VERIFICATOR	NOME	SEMNTURA	CERINTA	REFERINTA/EXPERTIZA NR./DATA
VERIFICATOR/EXPERT				
Proiectant general: S.C. ASCO CONSTRUCTII S.R.L.				Referinta: S.C. PRAGA IMOBILIARE S.R.L. Proiect nr. 559/2019
Proiectant de executie: PFA Ing. Ralu TERION				
SPECIFICATIE	MIME	SEMNTATURA	Scara: 1:5000	Titlu proiect: PLANUL DE AMENAJARE SI ORGANIZARE A ZONEI DE CONSTRUCII
SEF PROIECT	Ing. Nicolae Raluca PANA		1:2000	Scara: 1:5000
PROIECTANT	Ing. Ralu TERION		Data: 05.2019	Titlu plan: PLANUL DE AMENAJARE SI ORGANIZARE A ZONEI DE CONSTRUCII
DESENA	Ing. Ralu TERION			Plan nr. TR01





Nr. 438154/23.07.2020

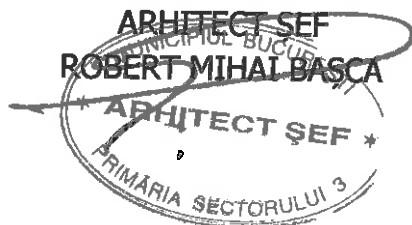


**Către,  
Cabinet Primar**

Vă transmitem următoarele proiecte de hotărâre pentru a fi înaintat spre aprobare Consiliului Local Sector 3:

- "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";
- "Ansamblu rezidențial compus din 8 imobile cu funcțiunea de locuințe colective, cu  $RH_{propus} = P+11E$  și parcare supraetajată cu  $RH_{propus} = D+P+8E+T_{circulabilă}$ , pe un teren situat în Strada Victor Brauner nr. 40L (fost Bulevardul Theodor Pallady nr. 309, Strada Victor Brauner nr. 40C-40J și 40L, 40M, lot 1), Sector 3";
- "Imobil locuințe înșiruite (semicolective) cu  $RH_{propus} = P+2E$ , pe un teren situat în Drumul Lunca Târnavei nr. 41 (fost nr. 37-41), Sector 3";
- "Imobil locuință unifamilială cu  $RH_{propus} = P+2E$ , pe un teren situat în Strada Soldat Tudor Ion nr. 8, Sector 3".

Vă mulțumim pentru colaborare.



Întocmit: arh. Adrian Rachieru - 2 ex.