

# PUNCTUL NR. 29



## Consiliul General al Municipiului București

### HOTĂRÂRE

Nr.: \_\_\_ din \_\_\_

#### privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) P.U.Z. - B-DUL. THEODOR PALLADY NR. 63, SECTOR 3, BUCUREȘTI

Având în vedere Expunerea de motive a Primarului General și Raportul de specialitate al Arhitectului Șef al Municipiului București și Avizul de Urbanism (CTATU – PMB);

Luând în considerare Raportul Comisiei de Urbanism și Amenajarea Teritoriului și Avizul Comisiei Juridice și de Disciplină din cadrul Consiliului General al Municipiului București;

Ținând cont de Raportul informării și consultării publicului redactat în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/ 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 și prevederile Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 136/ 2012;

#### Văzând documentele emise de:

- Primăria Sectorului 3 - Certificat de Urbanism Nr. 1145/22.08.2013;
- Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism - D.U.A.T. a P.M.B.: - Aviz de Oportunitate: Nr. 24/27.09.2013;
- Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism - D.U.A.T. a P.M.B.: - Aviz Preliminar: Nr. 23/30.10.2013;
- Avizul Ministerului Mediului și Schimbărilor Climatice - Agenția Regională pentru Protecția Mediului București – Decizia Etapei de Încadrare nr. 33/11.11.2013;
- Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare – P.M.B. nr. 1193508/18.10.2013,
- Avizul Comisiei Tehnice de Circulație - P.M.B. nr. 12817/11.10.2013,
- Avizul Societății Naționale de Transport Gaze Naturale “Transgaz” S.A. Mediaș nr. 5089/17.09.2013,
- Declarație notarială pe propria răspundere a beneficiarului, respectiv a S.C. LUMINA INSTITUȚII DE ÎNVĂȚĂMÂNT S.A. din care rezultă faptul că toți vecinii au fost înștiințați de propunerile documentației de urbanism autentificată cu nr.1312/25.10.2013 la SPN Valeria Donose și Andrei Bunda,
- Declarație pe propria răspundere a proprietarului construcțiilor, respectiv a S.C. SIN S.A. din care își exprimă acordul asupra documentației de urbanism, autentificată cu nr. 1299/23.10.2013 la SPN Valeria Donose și Andrei Bunda.

#### Ținând seama de prevederile:

- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

- Hotărârii Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, modificată și completată;
- P.U.G. – Municipiul București aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 269/21.12.2000 și prelungit cu H.C.G.M.B. nr. 324/2010, H.C.G.M.B. nr. 241/2011 și H.C.G.M.B. nr. 232/2012.

În temeiul prevederilor art. 36 alin. 2 lit. c, art. 36 alin. 5 lit. c, art. 45 alin. 2 lit. e, art. 85 și art. 115, alin. 1, lit. b, din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, se supune aprobării Consiliului General al Municipiului:

## CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI HOTĂRĂȘTE:

**Art.1:** Se aprobă documentația de urbanism “**P.U.Z. - B-DUL. THEODOR PALLADY NR. 63, SECTOR 3, BUCUREȘTI**, în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef nr.38/12.12.2013, prezentat în anexa 1, cu Planșa de Reglementări vizată spre neschimbare prezentată în anexa 2 și Regulamentul Local de Urbanism, reprezentând anexa 3.

**Art.2:** Prezenta documentație de urbanism are caracter de reglementare specifică și nu dă dreptul la construire până la obținerea autorizației de construire.

**Art.3:** Se abrogă toate prevederile contrare cuprinse în proiectele urbanistice anterior aprobate.

**Art.4:** Planul Urbanistic Zonal este valabil până la aprobarea unor alte reglementări urbanistice contrare.

**Art.5:** Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București și Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 3 vor aduce la îndeplinirea prevederilor prezentei hotărâri.

Această hotărâre a fost aprobată în Ședința ordinară ..... a Consiliului General al Municipiului București  
data de .....

*PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ*  
*București, .....2013*

*Contrasemnează,*

*SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI*  
*TUDOR TOMA*



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

**AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF NR. 38/12.12.2013**

**PUZ – B-DUL. THEODOR PALLADY NR. 63, SECTOR 3, BUCUREȘTI**

**BENEFICIAR:** S.C. LUMINA INSTITUȚII DE ÎNVĂȚĂMÂNT S.A.

**ELABORATOR:** S.C. SILPA N 2000 S.R.L. - urb. ALEXANDRA P. Gh. BOGDAN – D,E, F6

**SOLICITARE PETENT** 1205288/04.12.2013, nr. 1202583/22.11.2013, nr. 1200537/14.11.2013, nr. 1200839/15.11.2013, nr. 1183908/03.09.2013, nr. 1186317/13.09.2013 și nr.1195340/23.10.2013.

**SUPRAFAȚA REGLEMENTATĂ prin PUZ:** Imobilul este format din teren în suprafață de 24.000mp, aflat în proprietatea S.C. LUMINA INSTITUȚII DE INVATAMANT S.A. conform CVC nr. 1673/12.07.2013 la BNP Totis Andreia Mura și Totis Eduard Anton, reprezentând lotul 1/1/2, și construcțiile edificate pe acesta, aflate în proprietatea SC SIN SA, până la achitarea integrală conform CVC menționat.

**AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU:** Zona analizată și reglementată prin PUZ se află situată în intravilanul Municipiului București, sectorul 3.

**PREVEDERI PUG/ PUZ APROBATE ANTERIOR:**

Conform P.U.G.-M.B. aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000, completată cu H.C.G.M.B. nr. 324/17.11.2010, H.C.G.M.B. nr. 241/20.12.2011 și H.C.G.M.B. nr. 232/19.12.2012, amplasamentul ce face obiectul reglementării urbanistice propuse se încadrează în U.T.R. A2b, subzona unităților industriale și de servicii, având următorii indicatori urbanistici reglementați: POT<sub>max</sub> =80%; CUT volumetric max=15 mc/mp teren; H max - se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 20,0m.

**CERTIFICATUL DE URBANISM** nr. 1145/22.08.2013 eliberat de Primăria Sectorului 3.

**AVIZE ȘI ACORDURI CARE AU STAT LA BAZA EMITERII AVIZULUI ARHITECTULUI ȘEF:**

AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 24/27.09.2013 emis de Primăria Municipiului București, AVIZUL PRELIMINAR nr. 23/30.10.2013, Avizul Ministerului Mediului și Schimbărilor Climatice - Agenția Regională pentru Protecția Mediului București – Decizia Etapei de Încadrare nr. 33/11.11.2013; Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare – P.M.B. nr. 1193508/18.10.2013, Avizul Comisiei Tehnice de Circulație - P.M.B. nr. 12817/11.10.2013, Avizul Societății Naționale de Transport Gaze Naturale “Transgaz” S.A. Mediaș nr. 5089/17.09.2013, Declarație notarială pe propria răspundere a beneficiarului din care rezultă faptul că toți vecinii au fost înștiințați de propunerile documentației de urbanism autentificată cu nr.1312/25.10.2013 la SPN Valeria Donose și Andrei Bunda, Declarație pe propria răspundere a proprietarului construcțiilor SC SIN SA din care își exprimă acordul asupra documentației de urbanism, autentificată cu nr. 1299/23.10.2013 la SPN Valeria Donose și Andrei Bunda.

**SE AVIZEAZĂ PLANUL URBANISTIC ZONAL,**  
**CONFIGURAȚIA EDIFICABILULUI ȘI INDICATORII URBANISTICI**  
**CONFORM PLANULUI DE REGLEMENTĂRI VIZAT SPRE NESCHIMBARE**  
**PRECUM ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT**

**FUNCȚIUNI AVIZATE: ÎNVĂȚĂMÂNT**

**INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI:**

U.T.R. 1 - învățământ - POT<sub>max</sub>=60.% ; CUT max=2,5mp ACD/mp teren; RH<sub>max</sub>=P+4E, H<sub>max</sub>=22,50.m

**RETRAGERI EDIFICABIL FAȚĂ DE LIMITELE DE PROPRIETATE:** retragerile față de limitele de proprietate și distanțele dintre clădirile situate pe parcelă vor respecta planul de reglementări vizat spre neschimbare.

**CIRCULAȚII / ACCESE:** Parcarea și gararea autovehiculelor vor respecta 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 aprobate prin H.C.G.M.B. nr. 66/2006. Accesul se va realiza conform avizului Comisiei Tehnice de Circulație a P.M.B.

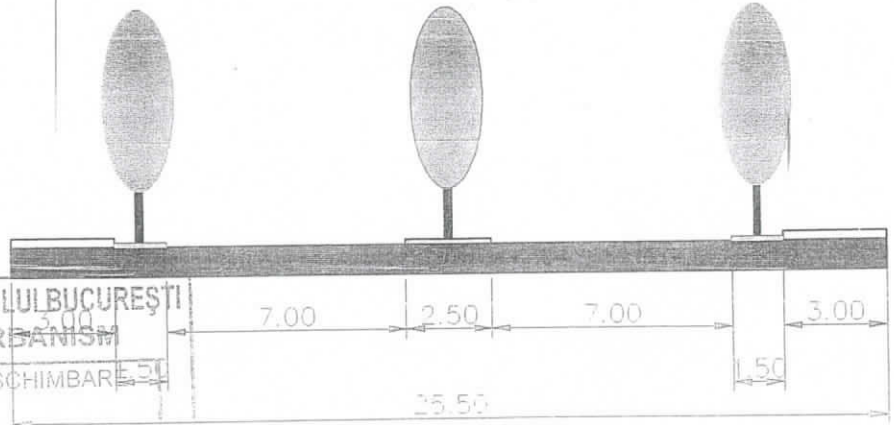
Prezentul aviz este eliberat în temeiul Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul și poate fi folosit numai după aprobarea documentației de urbanism. Prezentul aviz modifică și completează prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior, numai după aprobarea acestora. Decizia privind aprobarea PUZ aparține C.G.M.B. conform competențelor stabilite prin Lege.

În conformitate cu art. 63 lit (g) din Legea 350/2001 privind Amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, elaboratorul și beneficiarul documentației de urbanism răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația de urbanism ce a stat la baza emiterii prezentului aviz.

**ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**  
**ARH. GHEORGHE PĂTRAȘCU**




PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
 DIRECȚIA URBANISM  
 VIZAT ȘI RE NESCIMBAR  
 Nr. 38 din 14.08.2013  
 ARHITECT ȘEF



### BILANT TERITORIAL PROPUȘ

FUNCTIUNEA	SUPRAFATA (MP)	%
SUPRAFATA TOTALA	24000	100
CIRCULATII	2400	10
CONSTRUCTII	14400	60
SPATIU PLANTAT	7200	30

### PLAN URBANISTIC ZONAL

<b>DEZVOLTATOR</b> SC LUMINA INSTITUTII DE INVATAMANT SA Jud. Constanta, Mun. Constanta, B-dul Tomis, nr. 153 J13/1975/1993		<b>PROIECTANT GENERAL</b> SC ACTIV MPO TEHNIC SRL Targu Jiu, str. Meșteșugarii, nr. 64, Jud. Gorj J18/091/2012; CUI:20022001																						
<b>PROIECTANT DE SPECIALITATE: ARHITECTURA</b>  JANUS PROJECT SRL J40/0402007 - Calea Ecoler 211, Jd 10, Bucuresti, Romania E-mail: janus@janusproject.ro		<b>P.U.Z. B-DUL T. PALLADY NR. 63</b>																						
<b>PROIECTANT:</b> arh. S. MIȘC <b>DEZVOLTATOR:</b> arh. S. MIȘC <b>ȘEF PROIECT:</b> arh. S. MIȘC		<b>REGLEMENTARI URBANISTICE</b>																						
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>ANT</th> <th>PLB</th> <th>PUZ</th> <th>CS</th> <th>ANR</th> <th>ASO1</th> <th>CS</th> </tr> <tr> <th>DEZV</th> <th>URBAN</th> <th>TEH</th> <th>IL.C.</th> <th>SPR.</th> <th>IL.PL</th> <th>DEL.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		ANT	PLB	PUZ	CS	ANR	ASO1	CS	DEZV	URBAN	TEH	IL.C.	SPR.	IL.PL	DEL.							
ANT	PLB	PUZ	CS	ANR	ASO1	CS																		
DEZV	URBAN	TEH	IL.C.	SPR.	IL.PL	DEL.																		
<b>SC SILPA N 2000 SRL</b> Str. C. Brancuși, nr. 11, sector 3, Bucuresti J40/2816/2001 RO 13769724		<b>PROIECT:</b> P.U.Z. B-DUL T. PALLADY NR. 63																						
<b>ȘEF PROIECT:</b> URB. A. BOGDAN		<b>FAZA:</b> PUZ <b>PR. NR.:</b> U1/2013																						
<b>PROIECTAT/DESNAT:</b> URB. A. BOGDAN		<b>BENEFICIAR:</b> SC LUMINA INSTITUTII DE INVATAMANT SA <b>TITLUL PLANȘII:</b> REGLEMENTARI URBANISTICE <b>SCARA:</b> 1/1000																						
		<b>DATA:</b> AUGUST 2013 <b>PL. NR.:</b> 3																						



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

## Directia Generală Dezvoltare Urbană

- Direcția Urbanism

### EXPUNERE DE MOTIVE

#### privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ)

#### P.U.Z. - B-DUL. THEODOR PALLADY NR. 63, SECTOR 3, BUCUREȘTI

Având în vedere Legea administrației publice locale nr. 215/2001, cu modificările și completările ulterioare, și Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite prezenta **Expunere de motive**:

În conformitate cu prevederile Art. 32 coroborat cu Art. 50 și Art. 54-alin. (1) Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, S.C. LUMINA INSTITUȚII DE ÎNVĂȚĂMÂNT S.A. în calitate de inițiator, prin reprezentant/elaborator S.C. SILPA N 2000 S.R.L. a transmis Primăriei Municipiului București, documentația de urbanism „P.U.Z.-B-DUL. THEODOR PALLADY NR. 63, SECTOR 3, BUCUREȘTI” în vederea avizării/aprobării.

La documentația de urbanism s-a prezentat Certificatul de Urbanism Nr. 1145/22.08.2013 eliberat de Primăria Sectorului al Municipiului București, prin care se precizează faptul că, este necesar elaborarea unei documentații de urbanism P.U.Z.

Din analiza actelor anexate (piese scrise+piese desenate) s-au constatat următoarele detalii tehnice:

#### PREVEDERI P.U.G. / P.U.Z. APROBATE ANTERIOR:

Conform P.U.G.-M.B. aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000, completată cu H.C.G.M.B. nr. 324/17.11.2010, H.C.G.M.B. nr. 241/20.12.2011 și H.C.G.M.B. nr. 232/19.12.2012, amplasamentul ce face obiectul reglementării urbanistice propuse se încadrează în U.T.R. A2b, subzona unităților industriale și de servicii.

#### Indicatori urbanistici reglementați:

POT<sub>max</sub> =80%; CUT volumetric max=15 mc/mp teren; H max - se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 20,0m.

Documentația de urbanism a fost programată și susținută în ședința Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism din cadrul Primăriei Municipiului București, în care, urmare a concluziilor asupra reglementărilor urbanistice/tehnice propuse, au fost emise Avizul de Oportunitate nr. 24/27.09.2013 și Avizul Preliminar nr. 23/30.10.2013.

S-au solicitat și prezentat în completarea documentației de urbanism avizele / acordurile Instituțiilor avizatoare competente: Avizul Ministerului Mediului și Schimbărilor Climatice - Agenția Regională pentru Protecția Mediului București – Decizia Etapei de Încadrare nr. 33/11.11.2013; Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare-P.M.B. nr. 1193508/18.10.2013, Avizul Comisiei Tehnice de Circulație-P.M.B. nr. 12817/11.10.2013, Avizul Societății Naționale de Transport Gaze Naturale “Transgaz” S.A. Mediaș nr. 5089/17.09.2013, Declarație notarială pe propria răspundere a beneficiarului din care rezultă faptul că toți vecinii au fost înștiințați de propunerile documentației de urbanism autentificată cu nr.1312/25.10.2013 la SPN V.Donose și A.Bunda, Declarație pe propria răspundere a proprietarului construcțiilor SC SIN SA din care își exprimă acordul asupra documentației de urbanism, autentificată cu nr.1299/23.10.2013 la SPN Valeria Donose și A. Bunda.

Având în vedere faptul că s-au respectat prevederile legale în vigoare și faptul că Avizele / Acordurile sus menționate au fost favorabile, și au avizat documentația de urbanism „P.U.Z. - B-DUL. THEODOR PALLADY NR. 63, SECTOR 3, BUCUREȘTI”, a fost emis Avizul Arhitectului Șef Nr. 38/12.12.2013, prin care s-au avizat următoarele reglementări urbanistice:

#### FUNCȚIUNI AVIZATE: ÎNVĂȚĂMÂNT / INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI:

U.T.R. I - învățământ - POT<sub>max</sub>=60.% ; CUT max=2,5mp ACD/mp teren; RH<sub>max</sub>=P+4E, H<sub>max</sub>=22,50m

**REGLEMENTĂRI CIRCULAȚII:** Conform Planului de Reglementări avizat de Comisia Tehnică de Circulații - P.M.B., cu Aviz Nr. 12817/11.10.2013. La nivel de autorizație de construire, parcare și gararea autovehiculelor și profilele transversale ale circulațiilor propuse vor respecta 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 aprobate prin H.C.G.M.B. Nr. 66/2006.

Se vor respecta toate condițiile, restricțiile și punctele de vedere impuse de avizele instituțiilor avizatoare competente solicitate prin avizul de oportunitate, avizul preliminar, precum și a legislației specifice în vigoare.

Dezbaterea publică s-a efectuat în conformitate cu prevederile Ordinului Nr. 2701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism și a H.C.G.M.B. NR. 136/ 2012.

Față de cele prezentate mai sus, Planul Urbanistic Zonal, având avizele și acordurile solicitate conform prevederilor legale în vigoare, se supune dezbaterii Consiliului General al Municipiului București, în conformitate cu prevederile Art. 45 - alin. 2. lit. e, Art. 36 - alin. 2-lit. C și Art. 36- alin. 5 - lit.C din Legea Administrației Publice Locale Nr. 215/ 2001, republicată.

**În scopul de mai sus, prezentăm spre dezbatere alăturatul proiect de hotărâre.**

PRIMAR GENERAL,  
Prof. dr. Ștefan Mircea OPRESCU



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

## RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ)

P.U.Z. - B-DUL. THEODOR PALLADY NR. 63, SECTOR 3, BUCUREȘTI

Având în vedere Legea administrației publice locale nr. 215/2001, cu modificările și completările ulterioare, și Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite prezentul **Raport de specialitate**:

În conformitate cu prevederile Art. 32 coroborat cu Art. 50 și Art. 54-alin. (1) Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, S.C. LUMINA INSTITUȚII DE ÎNVĂȚĂMÂNT S.A. în calitate de inițiator, prin reprezentant/elaborator S.C. SILPA N 2000 S.R.L. a transmis **Primăriei Municipiului București**, documentația de urbanism „P.U.Z. - B-DUL. THEODOR PALLADY NR. 63, SECTOR 3, BUCUREȘTI” în vederea avizării/aprobării.

La documentația de urbanism s-a prezentat Certificatul de Urbanism Nr. 1145/22.08.2013 eliberat de Primăria Sectorului 3 al Municipiului București, prin care se precizează faptul că, este necesar elaborarea unei documentații de urbanism Plan urbanistic zonal.

Din analiza actelor anexate la documentația de urbanism (piese scrise + piese desenate) s-au constatat următoarele detalii tehnice:

### PREVEDERI P.U.G. / P.U.Z. APROBATE ANTERIOR:

Conform P.U.G.-M.B. aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000, completată cu H.C.G.M.B. nr. 324/17.11.2010, H.C.G.M.B. nr. 241/20.12.2011 și H.C.G.M.B. nr. 232/19.12.2012, amplasamentul ce face obiectul reglementării urbanistice propuse se încadrează în U.T.R. A2b, subzona unităților industriale și de servicii.

### Indicatori urbanistici reglementați:

POTmax =80%; CUT volumetric max=15 mc/mp teren; H max - se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 20,0m.

Documentația de urbanism a fost programată și susținută în ședința Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism din cadrul Primăriei Municipiului București, în care, urmare a concluziilor asupra reglementărilor urbanistice/tehnice propuse, au fost emise Avizul de Oportunitate nr. 24/27.09.2013 și Avizul Preliminar nr. 23/30.10.2013.

S-au solicitat și prezentat în completarea documentației de urbanism avizele / acordurile Instituțiilor avizatoare competente:

- Avizul Ministerului Mediului și Schimbărilor Climatice - Agenția Regională pentru Protecția Mediului București – Decizia Etapei de Încadrare nr. 33/11.11.2013;
- Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare – P.M.B. nr. 1193508/18.10.2013,
- Avizul Comisiei Tehnice de Circulație - P.M.B. nr. 12817/11.10.2013,
- Avizul Societății Naționale de Transport Gaze Naturale “Transgaz” S.A. Mediaș nr. 5089/17.09.2013,
- Declarație notarială pe propria răspundere a beneficiarului din care rezultă faptul că toți vecinii au fost înștiințați de propunerile documentației de urbanism autentificată cu nr.1312/25.10.2013 la SPN Valeria Donose și Andrei Bunda,
- Declarație pe propria răspundere a proprietarului construcțiilor SC SIN SA din care își exprimă acordul asupra documentației de urbanism, autentificată cu nr. 1299/23.10.2013 la SPN Valeria Donose și Andrei Bunda.

Având în vedere faptul că s-au respectat prevederile legale în vigoare și faptul că Avizele / Acordurile sus menționate au fost favorabile, și au avizat documentația de urbanism „P.U.Z. - B-DUL. THEODOR PALLADY NR. 63, SECTOR 3, BUCUREȘTI”, a fost emis Avizul Arhitectului Șef Nr. 38 / 12.12.2013, prin care s-au avizat următoarele reglementări urbanistice:

### FUNCȚIUNI AVIZATE: ÎNVĂȚĂMÂNT

### INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI:

U.T.R. 1 - învățământ - POTmax=60.% ; CUT max=2,5mp ACD/mp teren; RHmax=P+4E, Hmax=22,50.m



**REGLEMENTĂRI CIRCULAȚII:** Conform Planului de Reglementări avizat de Comisia Tehnică de Circulații - P.M.B., cu Aviz Nr. 12817/11.10.2013, împreună cu profilele transversale și longitudinale caracteristice. La nivel de autorizație de construire, parcare și gararea autovehiculelor și profilele transversale ale circulațiilor propuse vor respecta 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 aprobate prin H.C.G.M.B. Nr. 66/2006.

Se vor respecta toate condițiile, restricțiile și punctele de vedere impuse de avizele instituțiilor avizatoare competente solicitate prin avizul de oportunitate, avizul preliminar, precum și a legislației specifice în vigoare.

Dezbaterea publică s-a efectuat în conformitate cu prevederile Ordinului Nr. 2701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism și a H.C.G.M.B. NR. 136/ 2012.

Față de cele prezentate mai sus, Planul Urbanistic Zonal, având avizele și acordurile solicitate conform prevederilor legale în vigoare, se supune dezbaterii Consiliului General al Municipiului București, în conformitate cu prevederile Art. 45 - alin. 2. lit. e, Art. 36 - alin. 2-lit. C și Art. 36- alin. 5 - lit.C din Legea Administrației Publice Locale Nr. 215/ 2001, republicată.

**ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,  
ARH. GHEORGHE PĂTRAȘCU**

h



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

## RAPORTUL INFORMARII ȘI CONSULTARII PUBLICULUI P.U.Z. - B-DUL. THEODOR PALLADY NR. 63, SECTOR 3, BUCUREȘTI

Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul:

Prin adresa nr. 1195340/23.10.2013 înregistrată la Primăria Municipiului București, S.C. LUMINA INSTITUȚII DE ÎNVĂȚĂMÂNT S.A., în calitate de inițiator al documentației de urbanism, prin reprezentant/elaborator S.C. SILPA N 2000 S.R.L./ R.U.R. Urb. ALEXANDRA P. Gh. BOGDAN, a depus documentația de urbanism P.U.Z. - B-DUL. THEODOR PALLADY NR. 63, SECTOR 3, BUCUREȘTI.

Ulterior, documentația de urbanism a fost prezentă pe pagina de internet a Primăriei Municipiului București în etapele stabilite de REGULAMENTUL LOCAL DE IMPLICARE A PUBLICULUI ÎN ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE URBANISM CE INTRĂ ÎN COMPETENȚA DE APROBARE A CONSILIULUI GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI, aprobat cu H.C.G.M.B. 136 / 2012, după cum urmează: Anunțul de intenție privind P.U.Z. - B-DUL. THEODOR PALLADY NR. 63, SECTOR 3, BUCUREȘTI, Anunțul de intenție privind etapa elaborării P.U.Z. - B-DUL. THEODOR PALLADY NR. 63, SECTOR 3, BUCUREȘTI, Anunțul de intenție privind etapa avizării P.U.Z. - B-DUL. THEODOR PALLADY NR. 63, SECTOR 3, BUCUREȘTI.

Pe pagina de internet a Primăriei Municipiului București au fost afișate următoarele: certificat de urbanism, aviz de oportunitate, aviz preliminar, panouri, cereri, anunturi de intenție, fotografiile cu panourile, Plan de Reglementări și Regulament de Urbanism, [www.pmb.ro/Urbanism/Consultarea publicului](http://www.pmb.ro/Urbanism/Consultarea_publicului).

Documentația de urbanism P.U.Z. - B-DUL. THEODOR PALLADY NR. 63, SECTOR 3, BUCUREȘTI, a fost afișată pe pagina de internet a Primăriei Municipiului București, la secțiunea Consultarea publicului / Anunț de intenție, elaborare, avizare. Aceste date s-au regăsit pe pagina de internet a Primăriei Municipiului București, la secțiunea Consultarea publicului, trecând prin toate fazele Anunț de intenție / Consultarea populației pe parcursul elaborării / Consultarea populației pe parcursul avizării. (anunțul de intenție – min. 15 zile; consultare pe parcursul elaborării – min. 15 zile; consultarea pe parcursul avizării – min. 15 zile).

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

- la sediul Primăriei Municipiului București - pagina de internet a [www.pmb.ro](http://www.pmb.ro), în cadrul audiențelor Arhitectului Șef,
- la sediul Primăriei Municipiului București în cadrul ședințelor Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului de consultare și avizare,
- la sediul Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București.

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

- Nu este cazul.

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

Nu este cazul.





4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces;

- **Instituțiile abilitate de prevederile legale în vigoare, în AVIZAREA documentației de urbanism și a Regulamentului de urbanism aferent (Ministerul Mediului și Schimbărilor Climatice-Agenția pentru Protecția Mediului - Agenția Regională pentru Protecția Mediului București, Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare – P.M.B., Avizul Comisiei Tehnice de Circulație - P.M.B., Avizul Societății Naționale de Transport Gaze Naturale “Transgaz” S.A. Mediaș).**

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

- Nu este cazul.

6. Modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervelor exprimate de public;

- Nu este cazul.

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

- Nu este cazul.

8. Orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor;

- **Declarația notarială pe propria răspundere INITIATORULUI/BENEFICIARULUI documentației de urbanism P.U.Z. - B-DUL. THEODOR PALLADY NR. 63, SECTOR 3, BUCUREȘTI, respectiv a S.C. LUMINA INSTITUȚII DE ÎNVĂȚĂMÂNT S.A din care rezultă faptul că toți vecinii au fost înștiințați de propunerile documentației de urbanism autentificată cu nr.1312/25.10.2013 la SPN Valeria Donose și Andrei Bunda,**

- **Declarația notarială pe propria răspundere a PROPRIETARULUI CONSTRUCTIILOR respectiv a S.C. SIN S.A. din care își exprimă acordul asupra documentației de urbanism, autentificată cu nr. 1299/23.10.2013 la SPN Valeria Donose și Andrei Bunda.**

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
ARH. PĂTRAȘCU GHEORGHE

Șef Serviciu  
Urb. Ciobanu Oprescu Olivia Ana



**P.U.Z. B-DUL T. PALLADY NR 63 SECT 3, BUCURESTI - CENTRU DE  
INVATAMANT PREUNIVERSITAR D+P+4E**

VOLUM

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**UTR1**- subzona destinata dotarilor de invatamant cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de D+P+4 niveluri.

**SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.**

**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.**

- dotari invatamant
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;

**ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.**

- comerț cu amănuntul;
- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre construcții cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor din imediata vecinătate.

**ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.**

- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de lacasuri de cult;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

## SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

### ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- construcțiile ce adapostesc servicii sau echipamente publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 5 metri
- construcțiile care nu adapostesc servicii sau echipamente publice vor respecta alinierea caracteristică străzii; se pot accepta retrageri față de alinierea caracteristică străzii numai în cazul în care clădirile adiacente sunt retrase față de limitele laterale ale parcelelor și prezintă fațade laterale
- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20 metri (aliniament posterior).
- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri.

### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

#### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri, 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.

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.00 metri;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru acces de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

#### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- Înălțimea minimă admisibilă în planul fațadei este de 4.00 m (parter)
- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei este de 22.50 m (D+P+4E)
- nu va depăși distanța dintre aliniamente; 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;
- în intersecții se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15 metri de la intersecția aliniamentelor, după care pot urma încă alte două niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de **4,0** metri și a tangentei la acesta la **45** grade

- în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de **50,0** metri dacă strada are **6** sau **4** fire de circulație și pe o lungime de **25,0** metri dacă strada are **2** fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță";
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon;
- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

#### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- pentru noile construcții se va rezerva prin proiect o suprafață plantată de teren de minim 30 % din suprafața terenului.
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;

- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;
- în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice cu garduri transparente de 2,00 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de minim 2,20 metri;

#### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

##### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

**P.O.T. maxim 60%**, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de **75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri)** pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje, etc.

##### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

**CUT maxim = 2.5 mp. ADC / mp. teren**

#### UTR2 SI UTR3 – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM DE PRINCIPIU

**UTR2-** subzona mixta – locuire si dotari complementare

#### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

##### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- locuințe în proprietate privată;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejmuiuri.

##### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- locuințele din clădiri colective medii pot fi de standard mediu sau ridicat;
- locuințele sociale nu vor depăși 20%-30% din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică și nu vor distona în nici o privință în raport cu locuințele în proprietate privată;
- în cazul existenței unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomandă:

- dispensarele de la parterul blocurilor să aibă un acces separat de cel al locatarilor;
- creșele și grădinițele să aibă un acces separat de cel al locatarilor și să dispună în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100 mp. pentru jocul copiilor;
- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;
- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.;
- lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună;

#### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- curățătorii chimice;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze;
- stații de întreținere auto peste 5 mașini;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora

#### SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

#### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- clădirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.
- Se va realiza PUD/PUZ pentru terenuri mai mari de 1000 mp

#### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 5.0 metri pe străzi de categoria III și 6.0 metri pe străzi de categoria II și I, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente;

#### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișa clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim 20.0 metri de la aliniament, fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișa clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim 20.0 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii;

#### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

- între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependențelor și ale casei scării.

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.00 metri;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se
- admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;



- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

#### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- înălțimea maximă va fi de P+6
- înălțimea minimă va fi de P+2
- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; 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;
- în intersecții se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15 metri de la intersecția aliniamentelor, după care pot urma încă alte două niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și a tangentei la acesta la 45 grade (conform tabelului anterior);
- în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50,0 metri dacă strada are 6 sau 4 fire de circulație și pe o lungime de 25,0 metri dacă strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță";
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon;
- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

#### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;
- în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.
- pentru noile construcții se va rezerva prin proiect o suprafață plantată de teren de minim 30 % din suprafața terenului.

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de 2,00 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de minim 2,20 metri;
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

---

#### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

**P.O.T. maxim 50%**, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de **75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri)** pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje, etc.

#### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

**CUT maxim = 2.5 mp. ADC / mp. teren**

**UTR3**- subzona serviciilor publice dispersate situate in afara zonei protejate

### SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

---

#### ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- instituții și servicii publice supramunicipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale;
- servicii financiar-bancare și de asigurări, poșta și telecomunicații (releu infostructură), servicii avansate manageriale, tehnice și profesionale (sedii de companii și firme în clădiri specializate); cercetare-dezvoltare, edituri, servicii pentru media; centre de informare, bibliotecă / mediatecă; activități asociative diverse; servicii profesionale, colective și personale, hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție, restaurante cofetării, cafenele, baruri, comerț, expoziții, recreere (cazino, dancing, cinema, centre de recreere, sport în spații acoperite), săli de conferințe, spectacole și cinema de diferite capacități cu serviciile anexe, locuințe cu partiu special pentru profesioni libérale, învățământ superior și de formare continuă;
- unități mici și mijlocii specializate în activități de producție abstractă și concretă în domenii de vârf; activități manufacturiere și depozitare mic-gros legate de funcționarea polului terțiar, parcaje multietajate;

#### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- extinderile și schimbările de profil se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate;

#### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;

- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

## SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Se va realiza PUD/PUZ pentru terenuri mai mari de 1000 mp
- în zonele constituite, parcelele sunt considerate construibile direct dacă respectă următoarele condiții:
  - clădiri sub P+4 niveluri
    - pentru funcțiunea de birouri până la P+4 niveluri = 200 metri;
    - front minim la stradă = 8,0 metri;
    - raportul între laturile parcelei nu depășește raportul 1/3;
  - clădiri peste P+4 niveluri
    - pentru funcțiunea de birouri – suprafața minimă = 350 metri;
    - front minim la stradă = 12,0 metri;
    - raportul între laturile parcelei nu depășește raportul 1/3;
- pentru reconstruirea zonelor de structurate, pentru terenuri libere sau cu statut juridic mixt se vor întocmi documentații P.U.Z., cu recomandarea unei lotizări cu parcele de minim 500 mp. și un front la strada de minim 18.0 metri în cazul fronturilor continue și de minim 24.0 metri în cazul fronturilor discontinue.

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- cladirile vor fi retrase de la aliniament cu minim 5,0 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;
- cladirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20,0 metri;
- banda de construibilitate a cladirilor retrase față de aliniament este de 20,0 metri de la alinierea cladirilor;
- serviciile publice vor fi amplasate pe aliniament în cazul în care înălțimea maximă la cornișe nu depășește distanța dintre aliniamente ;

### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile publice se vor amplasa de regulă în regim izolat;

- clădirile care vor alcătui fronturi continue se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.0 la aliniament;
- în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu 1/3 din înălțime, dar nu mai puțin de 5,0 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.0 metri

#### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6,0 metri numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumină naturală;

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje, măsurată pe aliniament, nu va depăși 30.0 metri.
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra / subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m. înălțime;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj comun multietajat; aceste parcaje vor fi situate la distanța de maxim 150 metri.

#### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea minimă va fi de P+4
- înălțimea maximă nu va fi limitată
- pentru clădirile foarte înalte (peste 45 metri) se va prezenta justificarea configurației de ansamblu ținându-se seama de modul de percepere de pe principalele trasee de circulație

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate.
- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor (similar unui centru de afaceri), cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fire optice;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

#### ARTICOLUL 13 – SPAȚII PLANTATE

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.0 cm.; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul propriu sau în spațiile plantate publice din proximitate;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1.20 metri înălțime;
- pentru noile construcții se va rezerva prin proiect o suprafață plantată de teren de minim 20 % din suprafața terenului.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri.
- spre trotuare și circulații pietonale nu sunt obligatorii garduri, dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

---

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

**P.O.T. maxim 50%**, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de **75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri)** pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje, etc.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

**CUT maxim = 2.5 mp. ADC / mp. teren**

---

Intocmit  
Urb. Alexandra Bogdan



**P.U.Z. B-DUL T. PALLADY NR 63 SECT 3, BUCURESTI - CENTRU DE  
INVATAMANT PREUNIVERSITAR D+P+4E**

VOLUM

**MEMORIUL GENERAL URBANISM**

**BENEFICIAR : SC LUMINA INSTITUTII DE INVATAMANT SA**

**PROIECTANT GENERAL: SC ACTIV MPO TEHNIC SRL**

**PROIECTANT DE URBANISM : S.C. SILPA N 2000 SRL**

**SEF PROIECT : Urb. Alexandra Bogdan**



**P.U.Z. B-DUL T. PALLADY NR 63 SECT 3, BUCURESTI - CENTRU DE  
INVATAMANT PREUNIVERSITAR D+P+4E**

**I. DATE DE TEMA:**

**1. AMPLASAMENT: B-DUL T.PALLADY NR 63, SECTOR 3, BUCURESTI**

**2. OBIECTIV INVESTITIE: CENTRU DE INVATAMANT  
PREUNIVERSITAR D+P+4E**

**3. SUPRAFATA TEREN: 24000.00 MP**

**4. INDICATORI URBANISTICI:**

**POTmax = 60%**

**CUTmax = 2.5 mp ADC/ mp TEREN**

**RHmax = D+P+4E**

**II. PIESE SCRISE**

1. MEMORIU GENERAL
2. REGULAMENT DE URBANISM

**III. PIESE DESENATE**

1. Pl. 01 - Incadrare in Bucuresti
2. Pl. 02 - Incadrare in PUG (UTR)
3. Pl. 03 - Incadrare in zona 1/5000
4. Pl. 1 - Analiza situatiei existente
5. Pl. 1.1 - Studiu fotografic
6. Pl. 2- Reglementari urbanistice (2 exemplarea)
7. Pl. 3 - Reglementari urbanistice - Circulatii
8. Pl. 4 - Regim juridic

## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației:

**Denumirea proiectului : P.U.Z. B-DUL T. PALLADY NR 63 SECT 3,  
BUCURESTI - CENTRU DE INVATAMANT  
PREUNIVERSITAR D+P+4E**

**Beneficiar: SC LUMINA INSTITUTII DE INVATAMANT SA**

**Proiectant Urbanism : S.C. SILPA N 2000 SRL**

#### 1.2. Obiectivul proiectului

Prezenta documentație își propune reglementare și zonificarea funcțională a terenului situat în B-dul Theodor Pallady Nr 63, în vederea realizării unui **CENTRU DE INVATAMANT PREUNIVERSITAR**, cu regim de înălțime – **D+P+4E** -, pe baza „PUG Municipiul București” - Universitatea de Arhitectură și Urbanism „Ion Mincu” 2001, aprobat .

#### 1.3. Surse de documentare

- Baza topografică;
- Elementele de recunoaștere ale terenului;
- P.U.G. municipiul București – Universitatea de Arhitectură și Urbanism „Ion Mincu” – C.C.P.E.C. - 1999/2000;
- P.U.Z PARC COMERCIAL PALADIUM B-DUL T. PALLADY NR 57

### 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE A ZONEI ÎN STUDIU

#### 2.1. Încadrarea în localitate

Zona studiată în vederea reglementării terenului ce a generat puz este situată în partea de est a Bucureștiului, în apropierea limitei administrative a orașului. Din punct de vedere funcțional, zona studiată prezintă un caracter industrial, fiind situată în cadrul platformei industriale Policolor. Poziționarea în apropierea autostrazii A2 (Autostrada Soarelui) și arterei a B-dul T. Pallady crește interesul investitorilor pentru această zonă, fapt susținut prin proiectele dezvoltate în vecinătate, proiecte ce transformă caracterul industrial într-unul comercial și de servicii.

## **2.2. Amplasare**

Terenul este delimitat in plan de :

N: imobilul de la nr 63 lot 1/1/1 din b-dul T. Pallady

V: str Balta Albinei

S: drum acces si lot proprietate privata a SC METCO SA

E: lot proprietate privata a SC ANTICOROZIVUL SA

## **2.3. Modul de incadrare in P.U.G.**

Din punct de vedere funcțional, conform PUG Municipiul București, arealul studiat se incadreaza in :

**A2b** : subzona unităților industriale și de servicii;;

**P.O.T. maxim:80%**

**C.U.T. volumetric maxim:15 mp. ADC/mp. teren**

**Hmaxim:20.00 m**

## **2.4. Analiza situatiei existente**

- Suprafața terenului care face obiectul studiului . este de 24000.00mp.

### 2.4.1. Structura funcțională a arealului

Din punct de vedere funcțional, zona care face obiectul studiului. este caracterizata prin dezvoltarea unei mari varietati de dotari de servicii si comert in cadrul fostei platforme industriale POLICOLOR.

### 2.4.2. Structura parcelarului

- zona este caracterizata de parcelarul specific zonelor industriale, respectiv loturi de dimensiuni foarte mari cu geometrii variate rezultate in urma operatiunilor cadastrale.

### 2.4.3. Fondul construit:

- constructiile existente in zona sunt de tip industrial

### 2.4.4. Caracteristici spațial - volumetrice

Analiza făcută semnaleză :

- *Prezența unor terenuri neconstruite sau in constructie fapt ce conferă in prezent un caracter destructurat arealului studiat.*
- *Totodata zona prezinta rupturi de front, rezultate din diferentele de regim de inaltime in zona de intersectie a celor doua tipuri de tesut urban rezultata prin insertia functiunilor comerciale si de servicii intr-un areal industrial*

### 2.4.5. Circulații

Accesul în arealul respectiv se face prin intermediul circulațiilor orășenești reprezentate de :

B-dul T. Pallady si str Intre Tarlale

Terenul ce a generat studiul este prezinta acces din str Balta Albinei

#### 2.4.8. Rețele edilitare

Zona analizată este complet echipată, în zonă existând toate rețelele urbane esențiale : apa / canal, energie electrică, gaze, telefonie, IDEB, RATB

#### 2.4.9. Conditii de mediu

Din punct de vedere climatic zona se incadreaza in parametrii caracteristici microclimatului Municipiului Bucuresti cu particularitatile specifice ale microclimatului urban.

#### 2.4.10. Saptii verzi

Zona studiata beneficiaza de avantajul prezentei unor aliniamnet de vegetatie de-a lungul strazilor. Precum si a zonelor verzi propuse prin documentatiile de urbanism aprobate in zona

### **3. DISFUNCȚIONALITĂȚI**

În urma analizei stadiului actual al dezvoltării urbanistice a zonei studiate au rezultat următoarele :

- din punct de vedere spațial – arealul prezinta goluri ce dauneaza imaginii de ansamblu a arealului.
- din punct de vedere al timpului – este un teritoriu in plina dezvoltare;
- din punct de vedere al utilității sale – este un spațiu situat intr-o zona ocupate cu vocatie comerciala si de servicii
- din punct de vedere structural – este un spațiu realizat din materiale durabile;
- din punct de vedere al circulatiilor zona prezinta un grad ridicat de accesibilitate si permisivitate, fiind inconjurata de artere importante si traversata de circulatii de distributie dezvoltate coerent.
- Transportul public este asigurat atat prin linia de metrou M3 cat si prin liniile de tramvai 23, 27 si 40

### **4. REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:**

Pentru terenul din B-dul T. Pallady nr 63, se propune realizarea unui - CENTRUDE INVATATMANT LICEAL cu regim de inaltime - P+4E

Pentru realizarea investiției **nu este necesara schimbarea regimului juridic**

**Mod de utilizare al terenului care a generat P.U.Z.:**

**Pe lotul care a generat studiul de oportunitate se propune următorul mod de utilizare al terenului:**

- Suprafață lot = 24000.00.mp
- RH.max. = D+P+4E -
- H max = 22.50 m
- POT max = 60%
- CUT max = 2,5 mp ADC/mp TEREN
- parcare se va realiza pe lot

**Bilant teritorial propus:**

<b>Nr. Crt</b>	<b>Subzóna</b>	<b>Suprafața (mp)</b>	<b>Procent (%)</b>
1.	Circulatii	2400.00	10
2.	<b>Constructii</b>	14400.00	60
3.	Suprafete spatii verzi	7200.00	30
<b>SUPRAFATA REGLEMENTATA</b>		<b>24000.00</b>	<b>100</b>

**Retrageri față de aliniamente și limite de proprietate:**

Pentru lotul ce a generat studiul retragerile vor fi după cum urmează:

- **N – retras minim 5.00 m** fata de limita de proprietate;
- **S – retras minim 5.00 m** fata de limita de proprietate;
- **E - retras minim 5.00 m** fata de limita de proprietate;
- **V – retras minim 5.00 m** fata de limita de proprietate

**Accese și parcaje**

Pentru construcția care se propune pe lotul care a generat studiul partiul de arhitectură prevede ca accesele carosabile să se facă atat din strada Balta Albinei cat si din drumul de acces sitat in partea de sud a terenului  
Parcarea se va realiza lape lot

**Echiparea tehnico – edilitară**

Se va realiza prin racord la utilitățile existente în zonă, conform avizelor proprietarilor de rețele.

**Intocmit  
Urb. Alexandra Bogdan**

## DECLARAȚIE

Subscrisa **SOCIETATEA "LUMINA INSTITUȚII DE ÎNVĂȚĂMÂNT"- SA**, cu sediul în Constanța, B-dul Tomis, GRUP ȘCOLAR, nr. 153, jud. Constanța, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J13/1075/1993, CUI RO4272695, **prin administrator și Director General FATIĦ GOKTAŞ**, cetățean turc, domiciliat în Turcia, cu reședința în București, Cal. Vitan, nr. 106, bl. V40, ap. 124, sect. 3, CNP7680628400026, în calitate de cumpărătoare a terenului în suprafață totală de 24.000 mp, situat în București, B-dul Theodor Pallady, nr. 63, sect. 3, conform contractului de vânzare – cumpărare a unui bun imobil aut. sub nr. 1673/12.07.2013 de notar public Totis Andreia Mura, contract prin care a fost suspendată transmiterea proprietății până la data de 30.10.2013, având posesia de fapt a terenului, pe proprie răspundere și cunoscând dispozițiile codului penal pentru fals în declarații, prin prezenta declar următoarele:

Am adus la cunoștința tuturor vecinilor imobilului mai sus menționat intenția de a edifica o construcție având regimul de înălțime P+4E, conform anunțului de intenție și tabelului de înștiințare, anexate.

Dau prezenta declarație fiindu-mi necesară la organele competente.

Tehnoredactată la Valeria Donose și Andrei Bunda – Societate Profesională Notarială într-un exemplar original, care rămâne în arhiva biroului notarial și 4 (patru) duplicate, din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial și 3 (trei) exemplare au fost eliberate părții.

Declarantă,  
prin administrator,  
S.S. Fatih Goktaş,

ROMÂNIA  
Uniunea Națională a Notarilor Publici  
VALERIA DONOSE și ANDREI BUNDA – Societate Profesională Notarială  
Licența de funcționare nr. 1971/1749/13.09.2013  
Sediul București B-dul UNIRII, nr.70,  
bl.J4, sc.3, etj.1, ap.54, sect.3

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1.312  
Anul 2013 Luna octombrie Ziua 25

În fața mea, ANDREI BUNDA, notar public, la sediul biroului, s-a prezentat:

Fatih Goktaş, cetățean turc, domiciliat în Turcia, cu reședința în București, Cal. Vitan, nr. 106, bl. V40, ap. 124, sect. 3, identificat prin permis de ședere nr. RO 0268519/20.12.2011 eliberat de Autoritățile din București, CNP7680628400026, în calitate de administrator și Director General al SOCIETĂȚII "LUMINA INSTITUȚII DE ÎNVĂȚĂMÂNT"- SA, cu sediul în Constanța, B-dul Tomis, GRUP ȘCOLAR, nr. 153, jud. Constanța, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J13/1075/1993, CUI RO4272695, care, după ce a citit actul, a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar și cele 2 (două) anexe. Consimțământul a fost luat în limba română, cunoscută de parte.

În temeiul art. 12 lit. b) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr.36/1995, republicată, cu modificările ulterioare, SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.  
S-a încasat onorariul în sumă de 50 lei și TVA – 12 lei, cu chit. nr. 9783/2013.

NOTAR PUBLIC,  
S.S. BUNDA ANDREI,

Prezentul duplicat s-a întocmit în 4 (patru) exemplare, de BUNDA ANDREI, notar public, astăzi data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.



**ANUNT DE INTENTIE**  
privind elaborarea Planului Urbanistic Zonal  
**B-DUL Th. PALLADY, NR.63, SECT 3, BUCURESTI-CENTRU DE INVATAMANT**  
**LICEAL P+4E**

**INITIATOR**

**SC LUMINA INSTITUTII DE INVATAMANT SA**

Cu sediul in Constanta, b-dul Tomis, Grup Scolar, nr.153, judetul CONSTANTA

**ELABORATOR**

**SC SILPA N 2000 SRL**

Cu sediul in str. Constantin Brancusi nr.11, Bl D16, Sc 4, et2, ap. 129, sector 3,  
Bucuresti

**OBIECTIVE SI ARGUMENTE**

Prin prezentul plan urbanistic zonal, se propune realizarea unui „CENTRU DE INVATAMANT LICEAL- P+4E”, pe terenul din B-dul Th. PALLADY, nr.63,sector 3, BUCURESTI, cu urmatoorii indicatori urbanistici:

- **RH.max. = P+4E**
- **POT max = 60%**
- **CUT max = 2,5 mp ADC/mp. teren**

**RETRAGERI:**

- **N – retras minim 5.00 m** fata de limita de proprietate;
- **S – retras minim 5.00 m** fata de limita de proprietate;
- **E - retras minim 5.00 m** fata de limita de proprietate;
- **V – retras minim 5.00 m** fata de limita de proprietate

Observatiile si propunerile pot fi transmise in termen de 15 zile prin posta pe adresa Splaiul Independentei nr. 291-293, sector 6, Bucuresti sau postand un comentariu pe pagina web a PMB, [www.pmb.ro](http://www.pmb.ro) la sectiunea Urbanism – Consultarea publicului – Anunt de intentie – P.U.Z. B-dul Th. PALLADY nr.63 Sector 3, BUCURESTI – CENTRU DE INVATAMANT LICEAL P+4E



ANEXĂ LA ACTUL AUTENTIC  
Nr. 832/2013

SC LUMINA INSTITUTII de INVATAMANT SA

**TABEL INSTIINTARE VECINI**

**ANEXA LA ANUNT DE INTENTIE**

**privind elaborarea Planului Urbanistic Zonal**

**CENTRUL DE INVATAMANT LICEAL P+4E, Bdul Theodor Pallady, nr.63, Sector 3, BUCURESTI**

Nr. crt.	IMOBILE INVECINATE	PROPRIETAR	ADRESA DE INSTINTARE	DATA CONFIRMARE DE PRIMIRE	MODUL DE INFORMARE
1	Lot 1/1/1 cu nr. Cadastral/CF 224564, Bd-ul Theodor Pallady nr. 63, sector 3, Bucuresti	S.C. SIN S.A.	Bd-ul Theodor Pallady, nr. 63, sector 3 Bucuresti	9/5/2013	personal
2	Nr. Cadastral/CF 224565 Bd-ul Theodor Pallady, nr. 63 sector 3 Bucuresti	S.C. SPORT CLUB ATHLETICO BUCURESTI SRL	Str. Al. Constantinescu nr. 22, et. 1, cam. 8 Bucuresti, sector 1	9/5/2013	personal
3	B-dul Th. Pallady, nr. 57, sect.3, Bucuresti	SIVTEL SRL	Bld. Th. Pallady, nr. 57, et.1, sect.3, Bucuresti		prin posta
4	B-dul Th. Pallady, nr. 63, sect.3, Bucuresti	STUDIO VIDEO ART SRL	Sos. M .Bravu, nr. 35, bl. P13, sc.A, et.1, ap.2, sect.2, Bucuresti		prin posta

## DECLARAȚIE

Subscrisa, Societatea "SIN" - SA, cu sediul în București, B-dul Theodor Pallady, nr. 63, sect. 3, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/622/1991, CUI RO331985, prin administrator RĂMNEANȚU ANCA, cetățean român, domiciliată în Rîmnicu Vilcea, str. Dealul Malului, nr. 86, jud. Vilcea, CNP2461022384195, pe proprie răspundere și cunoscând dispozițiile codului penal pentru fals în declarații, prin prezenta declar următoarele:

Sunt de acord ca toate documentele necesare obținerii PUZ-ului cât și autorizația de construire privind imobilul situat în București, B-dul Theodor Pallady, nr. 63, sect. 3, compus din teren în suprafață totală de 24.000 mp, să se elibereze pe numele societății "LUMINA INSTITUȚII DE ÎNVĂȚĂMÂNT"- SA, cu sediul în Constanța, B-dul Tomis, GRUP ȘCOLAR, nr. 153, jud. Constanța, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J13/1075/1993, CUI RO4272695, cumpărătoarea terenului în baza contractului de "vânzare – cumpărare a unui bun imobil" aut. sub nr. 1673/12.07.2013 de notar public Totis Andreia Mura, contract prin care a fost suspendată transmiterea proprietății până la data de 30.10.2013, societatea cumpărătoare având posesia de fapt a terenului.

Dau prezenta declarație fiindu-i necesară societății "LUMINA INSTITUȚII DE ÎNVĂȚĂMÂNT"- SA, la organele competente.

Tehnoredactată la Valeria Donose și Andrei Bunda – Societate Profesională Notarială, într-un exemplar original, care rămâne în arhiva biroului notarial și în 5 (cinci) duplicate, din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial și 4 (patru) exemplare au fost eliberate părții.

Declarantă,  
prin administrator,  
SS Rămneanțu Anca

## DECLARATIE

Subscrisa S.C. SIN S.A. cu sediul in Bucuresti, Bd-ul Theodor Pallady nr. 63, inregistrata la ORC cu nr. J40/622/1991, avand CUI RO 331985, reprezentata legal de Anca Ramneantu, in calitate de Presedinte C.A., proprietar al terenului situat in Bucuresti Bd-ul Theodor Pallady, nr.63, sector 3, avand numar cadastral/CF 224564, vecin al terenului situat in Bucuresti, Bdul Th. Pallady, nr.63, sect.3, aflat in proprietatea S.C. LUMINA INSTITUTII DE INVATAMANT S.A., declar ca sunt de acord cu constructia unui Centru de invatamant liceal pe terenul mentionat mai sus aflat in proprietatea S.C. LUMINA INSTITUTII DE INVATAMANT S.A.

Se elibereaza prezenta pentru a-i servi la autoritatile competente..

Director


# FACTURA

Seria **RUR** Nr. **5036**

Furnizor : **REGISTRUL URBANISTILOR**  
 Nr. Reg. Com.:  
 Cod fiscal: 17244352  
 Sediul : BUCURESTI  
 Judetul : TUDOR ARGHEZI NR.21  
 Contul : RO09TREZ7005025XXX001815  
 Banca : TREZORERIE MUN.BUCURESTI

Cumparator : **LUMINA INSTITUTII INV.SA**  
 Nr.ord.reg.com./an: J13/1075/1993  
 Codul fiscal : 4272695  
 Sediul : CONSTANTA  
 B-DUL TOMIS, NR.153, CONSTANTA  
 Judetul : CONSTANTA  
 Contul :  
 Banca :

Nr. facturii : 5036  
 Data(ziua,luna ,anul): 03.09.2013  
 Nr. aviz insotire a marfii

Cota T.V.A. :

Nr. crt.	Denumirea produselor sau a serviciilor	U.M.	Cantitatea	Pretul unitar (fara T.V.A.) - lei -	Valoarea - lei -	Valoarea T.V.A. - lei -
0	1	2	3	4	5	6
1	TARIF EXERCITARE PT.PUZ S=24.000 MP,B-DUL THEODOR PALLADY , NR.63,S.3. ARH. BOGDAN ALEXANDRA	LEI		884.4200	884.42	

Mod de plata Numerar: 884.42 Document: 5036/03.09.2013

Livrat de: IOAN GEORGETA Serie/Nr.act: / CNP: 2700220451521 Eliberat:

Semnatura si stampila furnizorului:  **DRAGOMIR ALEXANDRU**  
 Numele delegatului  
 C.N.P. 190611440021  
 Buletinul/carta de identitate  
 seria nr. eliberat  
 Mijlocul de transport  
 Expedicia s-a efectuat in prezenta noastra la  
 data de 03.09.2013 ora 12:08:53  
 Semnaturile

Total din care :  
accize

884.42

Semnatura de primire

Total de plata:  
(col.5+col.6)

884.42

Furnizor : **REGISTRUL URBANISTILOR**  
 Nr. Reg. Com.:  
 Cod fiscal: 17244352  
 Sediul : BUCURESTI  
 Judetul : TUDOR ARGHEZI NR.21

**CHITANTA** Seria **RUR** Nr. **5036**

Nr.: 5036  
 Data: 03.09.2013

Am primit de la: **LUMINA INSTITUTII INV.SA**  
 Adresa: **CONSTANTA**  
 Suma de: **884.42 lei**

adica opt sute optzeci si patru lei si 42%



Reprezentand: **CONTRAVALOARE FACTURA nr. : 5036 din data de 03.09.2013**

Casier,

**CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr. 14-1 din 28.07.2013

In scopul : intocmire PUZ si obtinerea Autorizatiei de Construire

Urmare cererii adresate de **SC SIN S.A – CUI : 331985 – reprezentata de Rogobete Liliana –CNP : 2670126182779** cu sediul<sup>(2)</sup> in municipiul Bucuresti, sector 1.....Str. Nicolae Constantinescu nr.5, bloc 14, sc.B, ap. 21; înregistrată la nr. 31512 din 06.08.2013;  
pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul .....  
municipiul/orașul/comuna **Bucuresti** satul ..... sectorul **3**, cod poștal .....  
strada **BDUL. THEODOR PALLADY** nr. **63** bl .....sc ..... et ..... ap.....  
În temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza **PUG/PUZ/PUD** aprobată cu **Hotărârea Consiliului General al Municipiului Bucuresti nr. 269 /2000 prelungit conform HGCMB nr. 232/19.12.2012.**

In conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificariloe si completarile ulterioare,

**SE CERTIFICĂ:**

**1.REGIMUL JURIDIC:** Pentru terenul in suprafata de 91.023,00mp, situat in intravilanul municipiului Bucuresti, **SC SIN SA** – detine Certificatul de Atestare a Dreptului de Proprietate asupra Terenurilor Seria MC3 nr. 0943 din data de 26.05.1993 ; prezentul certificat de urbanism se solicita pentru terenul in suprafata de 24.000 mp; nr. cadastral: 224565.lotul 1/1/2.

**2.REGIMUL ECONOMIC: Folosința actuală:** curti, constructii;

**Destinația:** In conformitate cu PUG aprobat cu HCGMB nr. 269/2000 - terenul se afla in **subzona A2b** -subzona unitatilor industriale si de servicii;

**Propunere:** se solicita: lucrari de construire - Centru de invatamant liceal – P+4E; organizate de santier in incinta;

**3.REGIMUL TEHNIC:** Lucrarile solicitate privind construirea unui - Centru de invatamant liceal – cu regimul de inaltime P+4E, se pot edifica in baza unei documentatii P.U.Z. aprobata conform legislatiei in vigoare. Indicatorii urbanistici aprobati conform PUG-POTmax=80%; CUTvolumetric max=15; Hmax 20m. Materialele de finisaj folosite vor contribui la imbunatatirea cadrului arhitectural al zonei. Organizarea de santier se va realiza in incinta terenului fara afectarea domeniului public. Parcarea/gararea se vor solutiona in incinta proprie. Proiectul va fi intocmit de proiectant autorizat.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru intocmire P.U.Z. si obtinerea autorizatiei de construire

**Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizatie de construire/desfiintare si nu confera dreptul de a executa lucrari de constructii**

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

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **Agentia Nationala pentru Protectia Mediului Bucuresti, Str. Aleea Lacul Morii nr. 1, sector 6, Bucuresti**

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 deslășoară 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:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.

In situatia in care autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste necesitatea evaluarii efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente cu privire la mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

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

##### a) Certificatul de urbanism;

dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau după caz extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizata);

documentația tehnică - D.T., după caz :

IXI D.T.A.C. I I D.T.O.E. I I D.T.A.D.

##### b) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism :

##### d) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

<input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu apă	<input type="checkbox"/> alimentare cu energie termica
<input checked="" type="checkbox"/> canalizare	<input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu energie electrica
<input checked="" type="checkbox"/> gaze naturale	<input type="checkbox"/> telefonizare
<input checked="" type="checkbox"/> salubritate	<input type="checkbox"/> transport urban

Alte avize /acorduri:

e) Avize și acorduri privind:

<input checked="" type="checkbox"/> securitatea la incendiu	<input checked="" type="checkbox"/> protecția civilă	<input checked="" type="checkbox"/> sănătatea populației
---	--	--

f) Avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

- declaratie notariala pe propria raspundere din care sa rezulte ca imobilul nu face obiectul unui litigiu aflat pe rolul unei instante judecatoresti

- certificat de rol PS3- original

- avizul TRANS GAZ

- certificat numar postal eliberat de PMB

- avizul Comisiei de Circulatie PMB

g) Studii de specialitate : - Hotararea CGMB pentru aprobare PUZ

h) actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului

i) dovada privind achitarea taxelor legale taxa OAR, taxa A.C.

Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie)

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de ....12.....luni de la data emiterii.

PRIMAR,

Robert Sorin Negoita

SECRETAR,  
Marius Mihaita

ARHITECT ȘEF  
Stefan Dumitrascu

Intocmit. M. Robu

Achitat taxa de: 242,00 lei, conform chitanței nr 024291 din 06.08.2013

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

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

SE PRELUNGȘTE VALABILITATEA  
CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de ..... până la data de .....

PRIMAR,

Robert Sorin Negoita

SECRETAR,  
Marius Mihaita

ARHITECT ȘEF  
Stefan Dumitrascu

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 .....

28

• 6617

• 6603

FF10

6503

• 6566

• 6570

6568

6581

MUNICIPIUL BUCUREȘTI  
PRIMA SECȚIE SECT. 1 ILIC 3

ANEXA 3576

CERTIFICATUL DE URBANISM

5576/145 / 22.08.2013

Atașat poșt

CH

6576

• 6583

6571

6561

Nr. înregistrare 3569-01 luna 08 anul 2013  
Copie conforma cu exemplarul din arhiva O.C.P.I. -  
Bucuresti, eliberata la data de 07.08.2013  
Tariuta cu chitanță nr.

Reținer  
O.C.P.I. Bucuresti, Sos. Kisileff, nr.34, sector 1, Bucuresti

Data 07.08.2013

Intocmit: Mihaela Radu



**Agenția pentru Protecția Mediului București**

Nr. 18011/11.11.2013

**DECIZIA  
ETAPEI DE ÎNCADRARE  
NR. 33 din 11.11.2013**

a **Planului Urbanistic Zonal**: - "Construire Centru de Învățământ Liceal – P+4E;  
organizare de șantier în incintă"  
Amplasament: Bd. Theodor Pallady nr. 63, sector 3, București.

Ca urmare a notificării adresate de **S.C. LUMINA INSTITUȚII DE ÎNVĂȚĂMÂNT S.A.**, cu sediul în Constanța, Bd. Tomis, Grup Școlar nr. 153, județul Constanța, înregistrată la A.P.M. București cu nr. 18011/11.10.2013,

în urma analizei documentelor transmise și a verificării,

în urma parcurgerii etapei de încadrare,

în baza H.G. nr. 48/2013 privind organizarea și funcționarea Ministerului Mediului și Schimbărilor Climatice și pentru modificarea unor acte normative în domeniul mediului și schimbărilor climatice, a H.G. nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia și a O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată și modificată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare, în conformitate cu H.G. nr. 1076/2004 (art. 13), **Planul Urbanistic Zonal – "Construire Centru de Învățământ Liceal – P+4E; organizare de șantier în incintă" - Bd. Theodor Pallady nr. 63, sector 3, București, nu necesită evaluare de mediu, urmând să fie supus procedurii de adoptare fără aviz de mediu.**

Planul Urbanistic Zonal prevede soluționarea și reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului în suprafață totală de 24000 mp -conform Avizului de Oportunitate nr. 24 din 27.09.2013, emis de Primăria Municipiului București.

Obiectivul lucrării îl constituie construirea unui Centru de Învățământ Liceal – P+4E și organizare de șantier în incintă – Bd. Theodor Pallady nr. 63, sector 3, București.

Obiectivul propus de prezentul PUZ se va realiza cu respectarea tuturor condițiilor impuse prin avizele tehnice de specialitate emise de instituțiile competente, conform legii.

**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI**

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

E-mail: [office@apmbuc.anpm.ro](mailto:office@apmbuc.anpm.ro); Tel. 021.430.66.77; Fax 021.430.66.75





Suprafata de spatii verzi de 7200 mp, în procent de 30 % din suprafata terenului care a generat PUZ, va fi amenajată și întreținută.

Se vor respecta prevederile P.U.G. referitoare la utilizări interzise.

Motivele care au stat la baza luării deciziei sunt următoarele :

- planul urbanistic zonal analizat nu are efecte semnificative asupra mediului;
- opiniile exprimate, pe baza criteriilor relevante prevăzute în anexa nr.1 la H.G. nr. 1076/2004, de membrii Comitetului Special Constituit în cadrul sesiunii din data de 31.10.2013;
- lipsa comentariilor din partea publicului ca urmare a celor 3 anunțuri publice privind inițierea procesului de elaborare a PUZ-ului.

Elaboratorul și beneficiarul documentației de urbanism răspund pentru exactitatea și veridicitatea datelor și înscrisurilor cuprinse în documentația de urbanism ce a stat la baza emiterii prezentei.

DIRECTOR EXECUTIV,  
Chim. Simona Mihaela Catrina



ȘEF SERVICIU AVIZE,  
ACORDURI, AUTORIZAȚII,  
Ing. Roxana Costache

ÎNTOCMIT,  
Ing. chim. Svetlana Gheorghe





# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

**AVIZ PRELIMINAR NR. 23/30.10.2013**

**PUZ – STR. THEODOR PALLADY NR. 63, SECTOR 3,**

**BENEFICIAR:** S.C. LUMINA INSTITUȚII DE ÎNVĂȚĂMÂNT S.A.

**ELABORATOR:** S.C. SILPA N 2000 S.R.L. - urb. ALEXANDRA P. Gh. BOGDAN – D,E, F6

**SOLICITARE PETENT** 1183908/03.09.2013, nr. 1186317/13.09.2013 și nr.1195340/23.10.2013.

**SUPRAFAȚA REGLEMENTATĂ prin PUZ:** Imobilul este format din teren în suprafață de 24.000mp, aflat în proprietatea S.C. LUMINA INSTITUȚII DE INVATAMANT S.A. conform CVC nr. 1673/12.07.2013 la BNP Totis Andreea Mura si Totis Eduard Anton, reprezentand lotul 1/1/2, și construcțiile edificate pe acesta, aflate în proprietatea SC SIN SA, până la achitarea integrală conform CVC menționat.

**AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU:** Zona analizată și reglementată prin PUZ se află situată în intravilanul Municipiului București, sectorul 3 al Municipiului București.

**PREVEDERI PUG/ PUZ APROBATE ANTERIOR:**

Conform P.U.G.-M.B. aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000, completată cu H.C.G.M.B. nr. 324/17.11.2010, H.C.G.M.B. nr. 241/20.12.2011 și H.C.G.M.B. nr. 232/19.12.2012, amplasamentul ce face obiectul reglementării urbanistice propuse se încadrează în U.T.R. A2b, subzona unităților industriale și de servicii, având următorii indicatori urbanistici reglementați: POTmax =80%; CUT volumetric max=15 mc/mp teren; H max - se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 20,0 m.

**CERTIFICATUL DE URBANISM** nr. 1145/22.08.2013 eliberat de Primăria Sectorului 3.

**AVIZUL DE OPORTUNITATE** nr. 24/27.09.2013 emis de Primăria Municipiului București.

**SE AVIZEAZĂ PLANUL URBANISTIC ZONAL,**  
**CONFIGURATIA EDIFICABILULUI ȘI INDICATORII URBANISTICI**  
**CONFORM PLANULUI DE REGLEMENTĂRI VIZAT**

**FUNCȚIUNI AVIZATE:** ÎNVĂȚĂMÂNT - centru de învățământ liceal.

**INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI:**

U.T.R. 1 - învățământ - POTmax=60.% ; CUT max=2,5mp ACD/mp teren; RHmax=P+4E, Hmax=16,00.m

**ACORDURI, AVIZE NECESARE EMITERII AVIZULUI ARHITECTULUI ȘEF:** Avizul Ministerului Mediului și Schimbărilor Climatice - Agenția Regională pentru Protecția Mediului București; Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare – P.M.B., Avizul Comisiei Tehnice de Circulație - P.M.B., Avizul Societății Naționale de Transport Gaze Naturale "Transgaz" S.A. Medias, alte avize conform legislației în vigoare. În conformitate cu adresa nr. 2/15.01.2009 emisă de Comisia Juridică și de Disciplină – C.G.M.B: Extras de Carte Funciară la zi pentru imobilul ce a generat P.U.Z.; Declarație Notarială din care să rezulte ca proprietarii imobilelor cuprinse în aria de studiu au fost informați de către beneficiarul studiului de urbanism de propunerea ce urmează a fi aprobată în C.G.M.B., și că acesta își asumă orice consecințe juridice ce ar putea decurge din afectarea dreptului de proprietate al acestora. Dovada dreptului de proprietate asupra construcțiilor conform condițiilor impuse prin C.V.C. nr. 1673/12.07.2013 la BNP Totis Andreea Mura si Totis Eduard Anton sau acordul notarial al proprietarului construcțiilor din care să reiasă acceptul acestuia asupra soluției propuse ce urmează a fi aprobată în C.G.M.B. Dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură pentru specialistul care a elaborat documentația., conform prevederilor art. 56, alin (6) din Legea 350/2001 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

\* În conformitate cu art. 63 litera (g) din legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, elaboratorul și beneficiarul documentației de urbanism răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația de urbanism ce a stat la baza emiterii prezentului aviz.

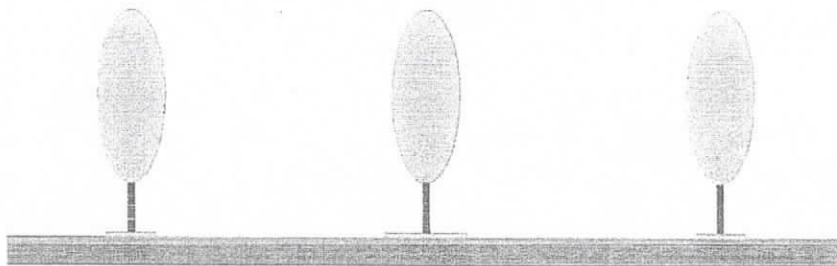
**NOTĂ:** Înainte de emiterea Avizului Arhitectului Șef și transmiterea pe circuitul de aprobare a documentației de urbanism, initiatorul și elaboratorul au obligația să îndeplinească condițiile impuse de prevederile H.C.G.M.B. nr. 136/2012 prin care s-a aprobat Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajarea teritoriului ce intră în competența de aprobare a Consiliului General al Municipiului București. Prezentul Aviz reprezintă Aviz preliminar și poate fi folosit numai pentru obținerea acordurilor și avizelor instituțiilor avizatoare competente.

Avizul de urbanism se va emite după obținerea și prezentarea tuturor avizelor solicitate prin prezentul aviz preliminar pentru varianta definitivă a PUZ și RLU care va îngloba și corela punctele de vedere ale instituțiilor avizatoare competente.

**ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**

**ARH. GHEORGHE PATRAȘCU**





PRIMĂRIA MUNICIPALĂ BUCUR-ESTI  
 DIRECTIA URBANISM  
 VIZAT SPRE ÎNȘCHIMARE  
 ANGAJATĂ ACTIVITĂȚII DE  
 ARHITECTURĂ  
 28.10.2013  
 ARHITECT ȘEF

BILANT TERITORIAL PROPOS		
FUNCTIUNEA	SUPRAFATA (MP)	%
SUPRAFATA TOTALA	24000	100
CIRCULATII	2400	10
CONSTRUCTII	14400	60
SPATIU PLANTAT	7200	30

**PLAN URBANISTIC ZONAL**

**BENEFICIAR**  
 SC LUMINA INSTITUTII  
 DE INVATAMANT SA  
 Jud. Constanta, Mun. Constanta, B-dul Tomis, nr. 163  
 J13/1075/1993  
 PROIECTANT DE SPECIALITATE: ARHITECTURA

**PROIECTANT GENERAL**  
 SC ACTIV MPO TEHNIC SRL  
 Targu Jiu, str. Mesteacanului, nr. 64, jud. Gorj  
 J18/691/2012 ; CUI:30962031



**architectura design**  
 IANUS PROJECT SRL  
 40/8469/2007 - Calea Mosilor 211, bl 19, Bucuresti, Romania  
 e-mail: stefan.ianus@ianusproject.ro  
**PROIECTAT:** arh. S. IANUS  
**DESEMAT:** arh. S. IANUS  
**SEF PROIECT:** arh. S. IANUS

**P.U.Z. B-DUL T. PALLADY NR. 63**

PROIECT:  
 01/2013

**REGLEMENTARI  
 URBANISTICE**

**AMT PLD PUZ OO ARN A001 OO**  
 EMITENT UCURARE FAZA NR. OB. SPEC. NR. PL. REV.

SCARA  
 1/1000

**SC SILPA N 2000 SRL**  
 Str. C. Brancusi, nr. 11, sector 3, bucuresti  
 J40/2816/2001 RO 13769724

PROIECT:  
 P.U.Z. B-DUL T. PALLADY NR. 63

**SEF PROIECT** URB. A. BOGDAN  
**PROIECTAT/DESEMAT** URB. A. BOGDAN

**BENEFICIAR:** SC LUMINA INSTITUTII  
 DE INVATAMANT SA  
**TITLUL PLANSEI:** REGLEMENTARI URBANISTICE

**FAZA:**  
 PUZ  
**PR. NR:**  
 U1/2013  
**DATA:**  
 AUGUST  
 2013

SCARA: 1/1000

**PL. NR:**  
 3



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

APROBAT,  
PRIMAR GENERAL,  
Prof. Dr. Sorin Mircea OPRESCU

AVIZ DE OPORTUNITATE nr. ...24/29.09.2013...

Având în vedere, solicitările înregistrate la Primăria Municipiului București nr. 1183908/03.09.2013 și nr. 1186317/13.09.2013 de către S.C. ACTIV MPO TEHNIC S.R.L. în calitate de proiectant general și de către S.C. SILPA N 2000 S.R.L. - urb. ALEXANDRA BOGDAN în calitate de proiectant de specialitate - elaborator al documentației de urbanism și reprezentant al inițiatorului/beneficiarului S.C. LUMINA INSTITUȚII DE ÎNVĂȚĂMÂNT S.A., a prevederilor Certificatului de urbanism nr. 1145/22.08.2013 eliberat de Primăria Sectorului 3, București și a concluziilor ședinței Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism – P.M.B. din data de 18.09.2013, se emite prezentul aviz în vederea elaborării documentației:

## PUZ – B-DUL THEODOR PALLADY NR. 63, SECTOR 3

### I. DATE REFERITOARE LA TERENUL CE FACE OBIECTUL ELABORĂRII PUZ:

Amplasamentul ce face obiectul reglementării urbanistice propuse este situat în intravilanul Sectorul 3 al Municipiului București. Imobilul este format din teren în suprafață de 24.000mp, aflat în proprietatea S.C. LUMINA INSTITUȚII DE INVATAMANT S.A. conform CVC nr. 1673/12.07.2013 la BNP Totis Andreia Mura si Totis Eduard Anton, reprezentand lotul 1/1/2, și construcțiile edificate pe acesta, aflate în proprietatea SC SIN SA, până la achitarea integrală conform CVC menționat.

#### Prevederi PUG/PUZ aprobate anterior:

Conform P.U.G.-M.B. aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000, completată cu H.C.G.M.B. nr. 324/17.11.2010, H.C.G.M.B. nr. 241/20.12.2011 și H.C.G.M.B. nr. 232/19.12.2012, amplasamentul ce face obiectul reglementării urbanistice propuse se încadrează în U.T.R. A2b, subzona unităților industriale și de servicii, având următorii **indicatori urbanistici reglementați**: POT max = 80% ; CUT volumetric max = 15 mc / mp teren; H max - se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 20,0 metri.

### II. ELEMENTELE PRINCIPALE ALE DEZVOLTĂRII URBANISTICE PROPUSE:

#### Reglementări urbanistice propuse:

**Funcțiuni:** CENTRU DE ÎNVĂȚĂMÂNT LICEAL

**Indicatorii urbanistici propuși:** POTmax=60%;CUTmax=2,5mpADC/mpteren;RHmax=P+4E; Hmax=16,00mp.

### III. CONDIȚIONĂRI DE ORDIN GENERAL PENTRU ELABORAREA PUZ CE URMEAZĂ A FI SUPUS AVIZĂRII:

#### 1. TERITORIUL CARE URMEAZĂ SĂ FIE REGLEMENTAT PRIN PUZ:

- Zona de studiu – cuprinzând arealul delimitat de arterele B-dul Theodor Pallady, str. Balta Albinei, str. Victor Brauner, artera de circulație amplasată în vestul imobilului care generează documentația, propusă și reglementată prin PUZ – Theodor Pallady nr. 57, posibil a fi extinsă astfel încât să se justifice integrarea fondului construit și a funcțiunii propuse.

- Se vor stabili reglementări cu caracter director pentru toată aria de studiu, astfel încât acestea să fie compatibile cu funcțiunea de învățământ, iar reglementarea detaliată a modului de amplasare a obiectelor pe parcelă se va limita la parcela proprietate a inițiatorului pentru care s-a obținut și prezentat Certificat de urbanism și va ține cont de prevederile Normativului NP010-97 privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru școli și licee.

#### 2. CATEGORIILE FUNCȚIONALE ALE DEZVOLTĂRII ȘI EVENTUALE SERVITUȚI:

- Argumentarea compatibilității dintre funcțiunea propusă și funcțiunea dominantă a zonei;  
- Argumentarea soluției urbanistice se va face în corelare cu reglementarea orientativă pentru zona studiată, având în vedere regimul de construire;

- Retragerile față de limitele de proprietate vor fi stabilite astfel încât să fie asigurat vecinilor confortul urban și să existe posibilitatea dezvoltării echivalente/echilibrate pe parcelele învecinate.

- Se vor include documentațiile de urbanism în baza cărora s-au produs efecte de schimbare a reglementărilor urbanistice existente, elemente de infrastructură majoră existente, autorizate sau în curs de execuție.

### 3. REGLEMENTĂRI OBLIGATORII ȘI DOTĂRI DE INTERES PUBLIC NECESARE:

- Reglementarea va fi elaborată diferențiat – cu UTR-uri pentru fiecare zonă funcțională specifică;

- Se va prezenta justificarea configurației de ansamblu ținându-se seama de modul de percepere de pe principalele trasee de circulație (existența mai multor posibilități de amplasare pentru același obiectiv, care impune o abordare comparată a soluțiilor, în scopul găsirii variantei optime de realizare). Aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate. Ilustrare de arhitectură privind soluția de urbanism propusă - perspective integrate în sit;

- Indicatorii urbanistici se vor stabili în funcție de principiile de compoziție privind soluția urbanistică

- Se va asigura un minim de 30% de spațiu verde amenajat.

- Bilanțul teritorial (existent – propus) se va trece obligatoriu pe Planul de reglementări urbanistice, și va cuprinde date pe funcțiuni și categorii de folosință a terenurilor și se vor menționa în UM și procent,

- Circulația terenurilor va fi reprezentată pe planul de reglementări, elementele analitice vor fi incluse în bilanțul teritorial.

- Regulamentul local de urbanism aferent documentației PUZ va cuprinde și detalia prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori, înălțimea minimă și maximă admisă, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora.

- Se va preciza accesibilitatea la mijloacele de transport în comun.

- Se vor asigura utilitățile prin extinderea rețelelor publice și a echipamentelor speciale necesare.

- Documentația de urbanism se va realiza în format digital și format analogic, la scară 1/500, pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsurători la teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară al Municipiului București.

### 4. REGLEMENTĂRI PRIVIND ASIGURAREA ACESELOR, PARCAJELOR, UTILITĂȚILOR:

- Soluția urbanistică se va corela cu Studiul de Circulație din zonă, cu documentațiile de urbanism aprobate sau în curs de aprobare și cu vecinătățile;

- Reglementarea acceselor carosabile, pietonale, parcajelor (conform HCGMB nr. 66/2006), relația cu circulația din zonă, echiparea edilitară se va face în baza studiilor de specialitate.

### 5. CAPACITĂȚI ȘI INDICATORI MAXIMALI PENTRU VOLUMELE DE MĂRFĂ VEHICULATE, EMISII DE NOXE:

- Se vor analiza în funcție de studiile de circulație la nivel de Autorizație de construire.

### I.V. AVIZE/ACORDURI SOLICITATE PRELIMINAR ÎNTOCMIRII PUZ, CARE ÎȘI PĂSTREAZĂ VALABILITATEA ȘI PE PARCURSUL AVIZĂRII ȘI APROBĂRII, CU CONDIȚIA NEMODIFICĂRII PARAMETRILOR RELEVANȚI:

• *NOTA: Se vor respecta condițiile impuse de prevederile H.C.G.M.B. nr. 136/2012 de aprobare a Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului ce intră în competența de aprobare a Consiliului General al Municipiului București.*

Prezentul aviz este eliberat în temeiul Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare și reprezintă punctul de vedere al structurii de specialitate din PMB. Soluția urbanistică poate suferi modificări pe parcursul procedurii de avizare și aprobare a PUZ. Decizia privind aprobarea PUZ aparține CGMB conform competenței stabilite prin lege.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
ARH. GHEORGHE PĂTRAȘCU





# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

COMISIA DE COORDONARE  
Nr. 1193508/18.10.2013

## AVIZUL COMISIEI DE COORDONARE

FAZA DOCUMENTAȚII DE URBANISM

Din P.V. nr. 36/18.10.2013 al sesiunii

Comisiei de Coordonare a P.M.B.

Nr. 1 LUMINA INSTITUȚII DE ÎNVĂȚĂMÂNT S.A., cu sediul/domiciliul în județul Constanța, orașul Constanța, bd. Tomis nr. 95, Grup Școlar nr. 153, prezintă spre avizare documentația de preordonare a P.U.Z. – ului „B-DUL THEODOR PALLADY, NR. 63, SECTOR 3, BUCUREȘTI”, împreună cu avizele întreprinderilor edilitare. În conformitate cu Dispoziția Primarului General nr. 782/03.06.2009, se avizează favorabil strict din punct de vedere al rețelelor edilitare planul de preordonare menționat mai sus cu condițiile:

- se vor respecta condițiile impuse prin avizele anexa la documentație,
- se va respecta planul de preordonare anexat avizului,
- documentația va continua procedura de avizare și aprobare în conformitate cu legislația în vigoare,
- prezentul aviz este valabil numai pentru faza PUZ.

PREȘEDINTE – COMISIE,  
DIRECTOR GENERAL,

MĂDĂLIN DUMITRU

SECRETAR – COMISIE,

ing. ec. DRUMEN CONSTANTIN

ARHITECT ȘEF AL  
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,

GHEORGHE PĂTRAȘCU

REPREZENTANT

DU-COMISIE,

ing. ANDREI ZAHARESCU

Întocmit, Florența Brener

FPS-2.3.2.6-01/2







**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**  
Direcția Generală Infrastructură și Servicii Publice  
Direcția Transporturi, Drumuri și Sistemizarea Circulației

Nr. 12817 / 11.10.2013  
Oct1037

Către

S.C. SIN S.A.

pentru S.C. LUMINA INSTITUȚII DE ÎNVĂȚĂMÂNT S.A.

În ședința Comisiei Tehnice de Circulație din data de 10.10.2013 s-a dat acordul de principiu pentru documentația „P.U.Z. Centru de Învățământ Liceal P+4E – bd. Theodor Pallady nr.63, sector 3”, conform certificatului de urbanism și planului anexat, cu condiția asigurării parcării în incintă, în conformitate cu prevederile HCGMB nr.66/2006.

Pentru avizul comisiei veți reveni la următoarea fază de proiectare, după aprobarea documentației P.U.Z. și obținerea Hotărârii Consiliului General al Municipiului București.

DIRECTOR EXECUTIV

ION DEDU





*[Handwritten Signature]*

COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE  
A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

S-a receptivizat conform actelor  
de autorizare și proiectelor de execuție  
de către Comisia Tehnică de Circulație  
la data de 10.08.2013

Semnatura: \_\_\_\_\_



FUNCTIUNEA	SUPRAFATA (MP)	%
SUPRAFATA TOTALA	24000	100
CIRCULATII	2400	10
CONSTRUCTII	14400	60
SPATIU PLANTAT	7200	30

### PLAN URBANISTIC ZONAL

**NEFIICIAR**  
SC LUMINA INSTITUTII  
DE INVATAMANT SA  
Jud. Constanta, Muș. Constanta, B-dul Tomis, nr. 153  
113/1075/1993

**PROIECTANT GENERAL**  
SC ACTIV MPO TEHNIC SRL  
Targu Jiu str. Vestelocanului nr. 64, jud. Gorj  
J18/691/2012; CU/30982031



**Director de Design**  
NUS PROJECT SRL  
Strada 2907 - 12a Calea Ploiesti 211 nr.19 Iași, str. Nottel  
100000 Iași, Romania  
www.nusproject.ro

**DIECTAT:** arh. S. IANUS  
**SENAT:** arh. S. IANUS  
**PROIECT:** arh. S. IANUS

### P.U.Z. B-DUL T. PALLADY NR. 63

NR.  
PROIECT  
1/2013

### REGLEMENTARI URBANISTICE

**AMT PLD PUZ OO ARH A001 OO**  
EMITENT LUCRARE FAZA HR. OB. SPEC. NR. PL. REV.

SCARA  
1/1000  
DATA  
2013

**SC SILPA N 2000 SRL**  
Str. C. Brancusi, nr. 11, sector 3, Bucuresti  
740/2816/2001 RO 13769724

**PROIECT:**  
P.U.Z. B-DUL T. PALLADY NR. 63

FAZA:  
ST OP  
PR. NR:  
U1/2013  
DATA:  
AUGUST  
2013

**SEF PROIECT** URB. A. BOGDAN  
**PROIECTAT/** URB. A. BOGDAN  
**DESENAT**

**BENEFICIAR:** SC SILPA N 2000 SRL  
**TITLUL PLANSEI:** REGLEMENTARI URBANISTICE  
SCARA: 1/1000

PL. NR:  
3



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

## Direcția Generală Dezvoltare Urbană

### Direcția Urbanism

*A-ua Gacton*  
*20/02/2014*  
*[Signature]*

Nr. D.G.D.U. – D.U. / 1196 / .....*20.02*..... 2014

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
DIRECȚIA ASISTENȚĂ TEHNICĂ ȘI JURIDICĂ  
Nr. *475*  
20...*14* LUNA...*02* ZIUA...*20*.....

*170 Serban*  
*laph*  
*20.02.2014*  
*[Signature]*

#### CĂTRE:

Direcția Asistență Tehnică și Juridică - C.G.M.B.  
Serviciul Transparență Decizională

#### REFERITOR LA:

Plan Urbanistic Zonal (PUZ) – **B-dul Theodor Pallady nr. 63, sector 3, București**

Ca urmare a adresei dvs. nr. 315/17.02.2014 înregistrată la Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului cu nr. 1196/17.02.2014 prin care ne comunicați observațiile înregistrate pe site-ul P.M.B. referitoare la Proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism **PUZ - B-dul Theodor Pallady nr. 63, sector 3, București**, în conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, vă facem cunoscut următoarele:

Analizând recomandările și comentariile formulate și înaintate de către persoanele interesate, respectiv de d-l Ciupercă Dragu, menționăm faptul că, acestea nu sunt argumentate cu date tehnice/juridice care să modifice reglementările urbanistice propuse spre aprobare, documentația menționată având la bază toate avizele favorabile solicitate în conformitate cu prevederile legale în vigoare, întrunește condițiile legale privind demararea procedurilor de înaintare spre dezbatere în Consiliul General al Municipiului București.

De asemenea facem cunoscut faptul că, s-au stabilit reglementări cu caracter director pentru toata aria de studiu, astfel încât acestea să fie compatibile cu funcțiunea de învățământ, iar reglementarea detaliată a modului de amplasare a obiectelor pe parcelă s-a limitat la parcela proprietate a inițiatorului pentru care s-a obținut și prezentat Certificat de urbanism.

Decizia privind aprobarea PUZ aparține C.G.M.B. conform competențelor stabilite prin lege.

**ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**  
**ARH. GHEORGHE PĂTRAȘCU**

Șef Serviciu  
Ciobanu Oprescu Olivia Ana





# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Secretar General

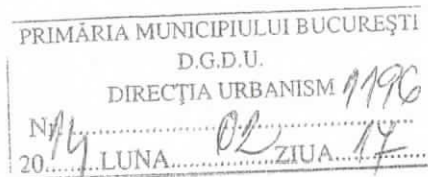
Direcția Asistență Tehnică și Juridică

DAIJ

Serviciul Transparență Decizională

Nr. 315/ 17.02.2014

CRM nr. 1215647/03.02.2014



Către,

**Direcția Urbanism**

**Domnului Arhitect Șef Gheorghe Pătrașcu**

Spre știință,

Comisia de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Doamnei Președinte Consilier General Violeta Manuela Popescu

\*Comisia Juridică și de Disciplină

Domnului Președinte Consilier General Doru Mihai Giugula

*Luc*  
17.02.2014

*[Signature]*

Vă transmitem alăturat spre analiză și răspuns comentariul formulat pe site-ul instituției noastre de către domnul Ciupercă Dragu, înregistrat la Primăria Municipiului București cu CRM 1215647/03.02.2014 și la Direcția Asistență Tehnică și Juridică sub nr. 315/04.02.2014, referitoare la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) - B-dul Theodor Pallady, nr. 63, sector 3, București, proiect care se află în procedură de dezbatere publică potrivit anunțului afișat pe site-ul PMB, la secțiunea „Dezbatere publică”, conform Legii nr. 52/2003, republicată privind transparența decizională în administrația publică.

Totodată, vă rugăm să ne comunicați dacă preluați sau nu acest comentariu formulat și înaintat în scris, în conformitate cu prevederile art. 12 alin. 3 din Legea nr. 52/2003, republicată, cât și pentru completarea raportului de evaluare a implementării Legii nr. 52/2003, pe anul 2014.

Cu stimă,

DIRECTOR EXECUTIV,

GEORGIANA ZAMFIR

*[Signature]*



Șef Serviciu  
Gabi Florea

*[Signature]*

Întocmit, Cons. Jur. E. L. Serban  
14.02.2014, 4 ex.

*[Signature]*



CRM, 12/5642/03.02.2014.

**CONSULTAREA CETĂȚENILOR ȘI A ASOCIAȚIILOR LEGAL CONSTITUITE**  
conform prevederilor Legii 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică.

Pe această pagină sunt prezentate problemele de interes public care urmează să fie dezbătute de autoritățile publice ale municipiului București, precum și proiectele de acte normative, asupra cărora sunteți invitați să vă exprimați opiniile.

**In plus:**

Dacă doriți să exprimați o opinie în public sau să adresați o întrebare Primăriei Capitalei, utilizați pagina **FORUM/ Informații**

Dacă doriți să ridicați o problemă de interes mai restrâns, particular, la care să primiți un răspuns direct prin poștă electronică, trimiteți un mesaj către Primarul Capitalei sau către compartimentele **PMB - consultați paginile Adrese email sau Probleme pe care le rezolvă primăria (în ce compartimente și ce acte sunt necesare)**

Pentru solicitări de informații de interes public, în sensul Legii 544/2001, utilizați pagina Legea 544

Numar proiect	Denumire	Termen
1050	Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ)-P.U.Z. - B-dul THEODOR PALLADY nr. 63, sector 3, București	29-ian-2014

De la: Ciuperca Dragu:

2014-01-22  
21:44:37

Rog traduceți în lb. română: cui i se interzice localizarea restaurantelor care ....(art.3, liniuta 1)? Cui aparține terenul supus prevederilor art. 4, lin. 3, aflat în interiorul limitelor proprietății, ramaș în afara după aplicarea prevederilor art. 4, lin 3? De ce suprafața minimă a parcelei înerbate (cu gazon este de 100mp și nu 50mp așa cum prevede Ordinul 634 al ANCPI)?

Ținând cont de prevederile legii 7/1996 ( Art. 1. - (1) Cadastrul general este sistemul unitar și obligatoriu de evidență tehnică, economică și juridică a tuturor imobilelor de pe întreg teritoriul țării. (2) Entitățile de bază ale acestui sistem sunt parcela, construcția și proprietarul. (3) Prin imobil, în sensul prezentei legi, se înțelege una sau mai multe parcele alăturate, cu sau fără construcții, aparținând aceluiași proprietar. (4) Prin parcelă se înțelege suprafața de teren cu aceeași categorie de folosință.) cum poate fi calculată eficiența economică a unei parcele de 100mp cu iarba, supusă impozitării? La ce categorie de folosință se încadrează parcela respectivă având în vedere prevederile art. 77 ^1 Cod fiscal?

**Adăugați un comentariu:** (toate câmpurile sunt obligatorii)

Nume:  Adresa de e-mail:

Mesaj:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
DIRECȚIA ASISTENȚĂ TEHNICĂ ȘI JURIDICĂ  
Nr. 315  
20...14 LUNA 02 ZIUA 04

Trimite

(Maxim 3000 caractere)

[Revenire la pagina principală](#)

Pagină realizată de  
**Centrul de Calcul - C.G.M.B.**

[http://www4.pmb.ro/wwwt/institutii/CGMB/dezb\\_publica/proiecte/mesaje.php?nr\\_proiec...](http://www4.pmb.ro/wwwt/institutii/CGMB/dezb_publica/proiecte/mesaje.php?nr_proiec...) 17.02.2014



# BUCUREȘTI

Secretar General

Direcția Asistență Tehnică și Juridică

## Serviciul Transparență decizională

90/1/14.01.2014

### ANUNȚ

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

1. Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) - P.U.Z. – B-dul THEODOR PALLADY nr. 63, sector 3, București
2. Proiect de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) - P.U.Z. - STR. CAPORAL GRIGORE MARIN, NR. 16-16K – STR. DRUMUL CHEILE TURZII NR. 51-51P, sector 4, BUCUREȘTI

Proiectele de acte normative, mai sus amintite, cu documentația de bază pot fi consultate:

- pe site-ul P.M.B. – [www.pmb.ro](http://www.pmb.ro);
- la sediul PMB, str. Splaiul Independenței nr. 291-293, sector 6.

Proiectele de acte normative se pot obține în copie, pe bază de cerere depusă la Centrul de Informare.

În conformitate cu prevederile art. 7, alin. 4 din Legea 52/2003 până la data de **29.01.2014**, se pot trimite în scris, propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectele de acte normative supuse dezbaterii publice.

Propunerile, sugestiile, opiniile privind proiectele de acte normative, se vor transmite:

- prin site-ul [www.pmb.ro](http://www.pmb.ro);
- prin poștă pe adresa P.M.B. – str. Splaiul Independenței nr. 291-293, sector 6 – Direcția Asistență Tehnică și Juridică;

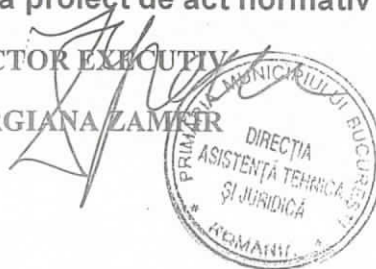
- depuse la Centrul de Informare – P.M.B.;

Materialele transmise vor purta mențiunea:

### „Recomandare la proiect de act normativ”

DIRECTOR EXECUTIV

GEORGIANA ZAMFIR



Șef serviciu,  
Gabriela Florea

Întocmit,

Consilier F. Dinu

14.01.2014

Splaiul Independenței nr. 291-293, cod poștal 060042, sector 6, București, România

Tel: 021.305.55.00 int. 1403;

<http://www.pmb.ro>





# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Secretar General

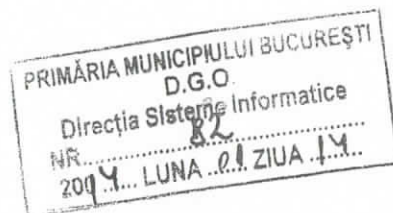
Direcția Asistență Tehnică și Juridică

## Serviciul Transparență decizională

90/2/14.01.2014

Către,

**Direcția Sisteme Informatice**  
**Domnului Director executiv Cristian Preda**



Pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, vă transmitem, alăturat, în copie următoarele proiecte de hotărâre:

1. Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) - P.U.Z. – B-dul THEODOR PALLADY nr. 63, sector 3, București
2. Proiect de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) - P.U.Z. - STR. CAPORAL GRIGORE MARIN, NR. 16-16K – STR. DRUMUL CHEILE TURZII NR. 51-51P, sector 4, BUCUREȘTI

Totodată, vă facem cunoscut, că termenul limită de transmitere a propunerilor, sugestiilor și a opiniilor cu valoare de recomandare privind proiectele de acte normative menționate, este de **29.01.2014** și se vor transmite:

- pe site-ul P.M.B. – [www.pmb.ro](http://www.pmb.ro);
- prin poștă, pe adresa PMB, str. Splaiul Independenței nr. 291-293, sector 6;
- Centrul de Informare – PMB str. Splaiul Independenței nr. 291-293, sector 6.

Pentru primirea propunerilor, sugestiilor și a opiniilor la proiectele de acte normative supuse dezbaterii publice în conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003, a fost desemnată doamna Gladiola Țicleanu, din cadrul Direcției Asistență Tehnică și Juridică.

Anexăm, în copie, Anunțul de aducere la cunoștință publică a proiectelor de hotărâre CGMB mai sus menționate.

DIRECTOR EXECUTIV  
GEORGIANA ZAMFIR



Sef serviciu,  
Gabri Florea

Întocmit,  
Consilier F. Dinu  
14.01.2014

