



Consiliul General al Municipiului București

HOTĂRÂRE

Nr.: ___ din ___

*privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (PUZ)*

PUZ – B-DUL THEODOR PALLADY NR. 287 SECTORUL 3, BUCUREȘTI

Având în vedere :

- Raportul de specialitate nr. D.G.D.U.-D.U./.....2017 al Arhitectului Șef al Municipiului București;
- Expunerea de motive a Primarului General al municipiului București;
- Raportul Comisiei de Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Consiliului General al Municipiului București;
- Avizul Comisiei Juridice și de Disciplină din cadrul Consiliului General al Municipiului București;
- Avizul Arhitectului Șef nr. 21/10.10.2017.
- Raportul informării și consultării publicului 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.

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;
- PUG – Municipiul București aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 269/21.12.2000 (completată cu H.C.G.M.B. nr. 324/2010; H.C.G.M.B. nr. 241/2011; H.C.G.M.B. nr. 232/2012 și H.C.G.M.B. nr. 224/15.12.2015).
- În conformitate cu prevederile Art. 36-alin. (2)-lit. (c) și alin. (5)-lit.(c); Art. 45-alin. (2)-lit. (e) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, Proiectul de hotărâre se supune aprobării Consiliului General al Municipiului :

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
HOTĂRĂȘTE:

Art. 1: Se aprobă documentația de urbanism **Planul Urbanistic Zonal “PUZ – B-DUL TH PALLADY NR. 287, SECTORUL 3, BUCUREȘTI”**, în conformitate cu ANEXELE 1,2 componente ale documentației de urbanism (ANEXA NR. 1-Avizul Arhitectului Șef, ANEXA nr. 3-Regulamentul Urbanism), care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art.3: Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului aduce la îndeplinirea prevederilor prezentei hotărâri.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
București ,2017

Contrasemnează,

SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
GEORGIANA ZAMFIR



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Ca urmare a solicitării și completărilor transmise Primăriei Municipiului București de către S.C. TECON S.R.L. – URB RUR ANCA ELENA PAUNESCU, cu sediul în București, Sectorul 5, str. Carol Davila nr. 77, telefon 021/3122093 (în calitate de elaborator și reprezentant al initiatorului documentatiei de urbanism S.C. DEVIL INVESTMENTS S.R.L.), înregistrate la Registratura-P.M.B. cu nr.1568636/20.10.2017 și 1572410/01.11.2017, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ ARHITECT ȘEF

Nr. 29..... din 22. 11.2017

PENTRU

**PUZ – B-DUL THEODOR PALLADY NR. 287,
SECTORUL 3, BUCUREȘTI**

Generat de imobilul : situat în București, B-dul Theodor Pallady nr. 287, sectorul 3, București, în suprafață de 3200,00 mp.

Initiator : S.C. DEVIL INVESTMENTS S.R.L.

Proiectant: S.C. TECON S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: ANCA ELENA PAUNESCU

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în PUZ:

Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, în Zona de Est a Municipiului București, și este delimitată astfel: **la Nord** – proprietăți private, **la Sud** – B-dul Th. Pallady, **la Vest** – proprietăți private, **la Vest** – Aleea Perisorul.

Prevederi P.U.G. - R.L.U. /PUZ/PUD aprobate anterior:

Conform P.U.G. – M.B. aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000 (cu completările ulterioare), amplasamentul care face obiectul studiului urbanistic se încadrează în Unitatea Teritorială de Referință UTR „A2b” - subzona unităților industriale și de servicii, caracterizată de următorii indicatori urbanistici:

- **POTmax** - 80%
- **CUTmaxvolumetric** = 15,00 mc/mpteren;
- **Hmax**-20,00m.

PREVEDERI P.U.Z. - RLU PROPUSE:

FUNCTIUNI : U.T.R. M2 - CLĂDIRE CU FUNCȚIUNI MIXTE DE SERVICII : COMERȚ, BIROURI, LOCUINȚE COLECTIVE DE SERVICIU, AMENAJARE DE SPAȚII PENTRU PARCAJE AUTO, ANEXE TEHNICE, INFRASTRUCTURĂ, AMENAJĂRI PEISAGERE.

INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI:

POT_{max}= 65%; **CUT_{max}**=3,5 mpADC/mp teren;

RH.= D_s+P+8E – **H_{max}**-32,00m / D_s+P+12E – **H_{max}**-44,00m

CIRCULAȚII, ACCESE: parcare și gararea autovehiculelor și profilul transversal al 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 HCGMB nr. 66/2006.

Echipare tehnico-edilitară: Rețelele edilitare aferente imobilului propus, se vor racorda la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze, etc.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. n) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

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

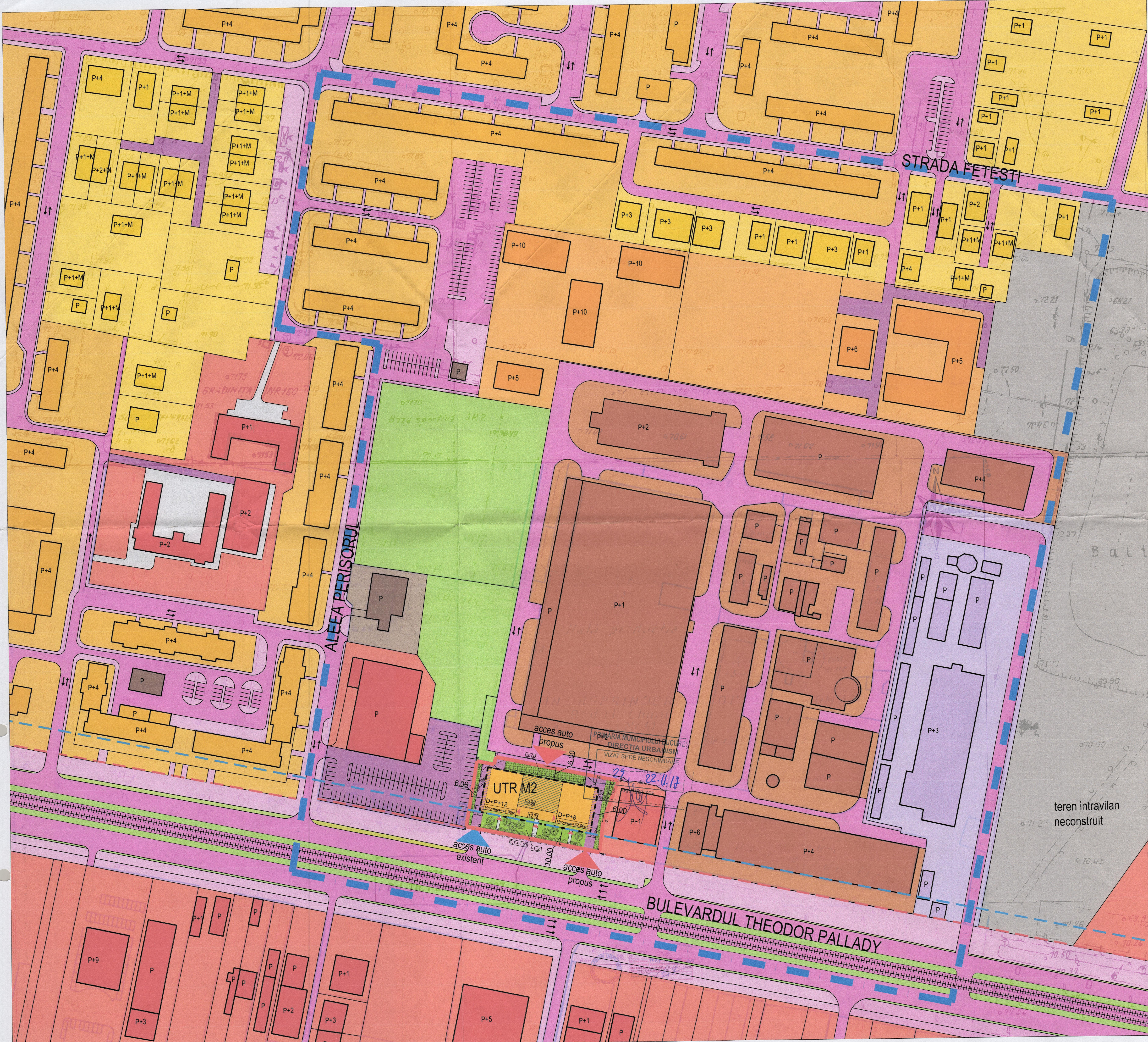
ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ARH. DIANA OLTEANU



Întocmit,
Expert ing. Victor Manea

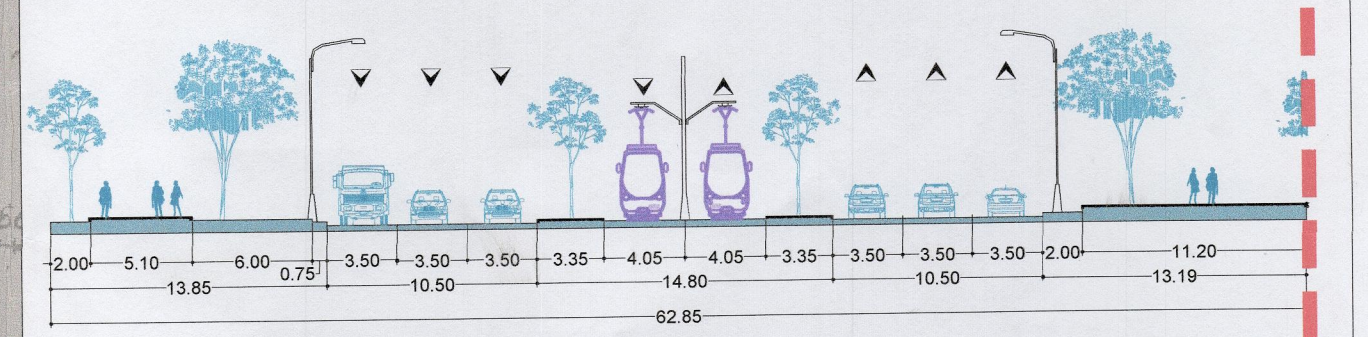
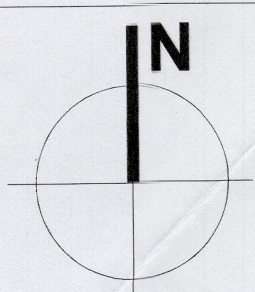
4EX/14.11.2017



LEGENDA:

LEGENDA:

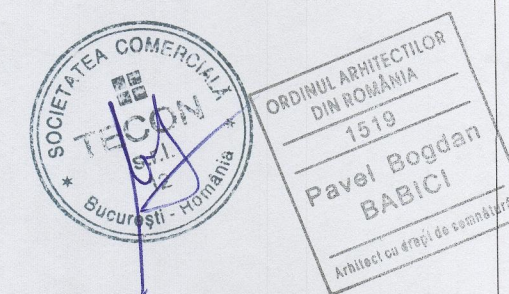
- LIMITA ZONEI STUDIATE IN PUZ
- LIMITA PARCELA CARE A GENERAT PUZ
- ALINIERE CLADIRI
- ALINIAMENT
- LIMITA EDIFICABIL LOT CARE A GENERAT PUZ
- CLADIRI EXISTENTE
- ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII
- ZONA CU DESTINATIE SPECIALA
- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE MAX. P+2
- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE P+3 - P+4
- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE P+5 - P+10
- ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE
- ZONA GOSPODARIE COMUNALA
- SPATII PLANTATE, AGREMENT SI SPORT
- SPATIU VERDE AMENAJAT PE TERASA
- SPATIU PARCARE CU DALE ECOLOGICE
- SPATIU VERDE AMENAJAT LA SOL SUB CONSOLA
- CIRCULATIE CAROSABILA INTERIOARA SUB CONSOLA
- CIRCULATIE CAROSABILA INTERIOARA
- CIRCULATIE PIETONALA INTERIOARA
- CIRCULATIE PIETONALA
- CIRCULATIE CAROSABILA
- ACCESE AUTO SI PIETONALE PROPUSE
- ACCESE AUTO SI PIETONALE EXISTENTE
- LINIE TRANVAI



INDICATORI URBANISTICI PROPUSE LOT CARE A GENERAT PUZ
Suprafata lot 3200 mp

UTR	P.O.T.	C.U.T.	REGIM INALTIME	H max
M2	65%	3.5	D+P+12	44m

RETRAGERI LIMITE	U.M. (m)
DE LA ALINIAMENT	10
LATERALE	6
POSTERIOARA	6



INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiectie stereo 1970

Pct.	N(m)	E(m)
8	324050.36	594299.47
9	324013.10	594293.23
12	324011.82	594299.81
13	324009.12	594313.63
14	323998.18	594368.42
15	324015.92	594370.59
16	324038.64	594379.19
17	324052.59	594310.24
18	324048.45	594309.19

Suprafata totala masurata = 3200.01 mp

PROIECTANT ARHITECTURA	BENEFICIAR	NR. PROIECT
S.C. TECON S.R.L. Str. Carol Davila nr. 77, Bucuresti, sector 5 tel.: 02110101545; fax: 02110122093; office@tecon.ro	SC DEVIL INVESTMENT SRL	03/2014
SEF PROIECT: arh. Bogdan Babici	SCARA: 1:1000	FAZA: P.U.Z.
PROIECTAT: arh. Alex Mafai	DENUMIRE PROIECT: CLADIRE MULTIFUNCTIONALA D+P+12	
PROIECTAT: arh. Tudor Iacob	BD THEODOR PALLADY NR. 287	
COORDONATOR: arh. ing. Anca Parasescu	DATA: SEP 2017	NR. PLANSĂ: A.03
REGLEMENTARI URBANISTICE		FORMAT: A1

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL BD PALLADY 287 CONSTRUIRE CLADIRE MULTIFUNCTIONALA D+P+12 E

Dispozitii Generale la nivelul teritoriului considerat

SECTIUNEA I. ROLUL R.L.U.

Articolul 1. Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat R.L.U.) aferent P.U.Z. este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabileste modul in care pot fi ocupate terenurile, precum si amplasarea si conformarea constructiilor si amenajarilor pe o suprafata bine delimitata, in acord cu prevederile legale.

Articolul 2. Odata aprobat, impreuna cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie un act de autoritate al administratiei publice locale.

SECTIUNEA II. BAZA LEGALA A ELABORARII R.L.U.

Articolul 3.

La baza elaborarii R.L.U. aferent P.U.Z. stau:

- Regulamentul general de Urbanism, aprobat prin HGR nr 525/1996 si Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr 21/N/10.04.2000;
- Reglementarile cuprinse in PUG si in prescriptiile RLU aferente PUG pentru zona ce face obiectul PUZ;
- Legea 350/2001, cu completarile ulterioare, modificata.

SECTIUNEA III. DOMENIUL DE APLICARE AL R.L.U.

Articolul 4

Prezentul regulament se aplica teritoriului delimitat in planul de reglementari , dupa cum urmeaza:

- La S – Bd Pallady
- La V- alleea Perisoru
- La N – Str Fetesti
- La E- proprietate privata.

Articolul 5. Corelarea cu alte regulamente

In prezent, zona studiata se incadreaza in Planul Urbanistic General al Municipiului Bucuresti in subzona A2b;

Articolul 6. Prevederile prezentului regulament vor fi preluate in cadrul regulamentului aferent Planului Urbanistic General al Bucurestiului;

Articolul 7. Derogari de la prevederile prezentului regulament se admit in cazuri bine justificate, datorate naturii terenului, descoperirilor arheologice in urma sapaturilor, sau caracterului constructiilor propuse, conform legii.

Articolul 8. Aceste derogari se aproba de catre Consiliul General al Municipiului Bucuresti, in baza unei documentatii de urbanism elaborate si avizate conform legii.

Articolul 9. Prin derogare se intelege modificarea uneia dinstre conditiile de construire, aliniere, POT, CUT, regim de inaltime.

Articolul 10. Modificarea mai multor conditii de construire constituie modificare a regulamentului si poate avea loc numai pe baza unei documentatii de urbanism elaborate si aprobate conform Legii 350/2001.

SECȚIUNEA IV: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Generalități: Caracterul Zonei

Zona se compune din următoarele subzone și unități teritoriale de referință:

M2 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte;

Articolul 11. UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale.

Articolul 12 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate.
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

Articolul 13 - UTILIZĂRI INTERZISE.

Se interzic următoarele utilizări:

- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- 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 cu capacitate de peste 5 mașini;
- 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 V - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Articolul 14 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- M2 - cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulație și pentru zona de extindere în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30.00 metri;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12.00 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 18.00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;
- în cazul parcelarului existent suprafața minimă a parcelei construibile este de 300 mp.
- M2 - terenul liber dintre construcțiile existente pe care se poate realiza inserția unor clădiri comerciale se va delimita printr-un P.U.Z. elaborat pentru tot tronsonul străzii pentru construcții amplasate pe arterele majore sau PUD pentru cele amplasate pe străzi secundare, prin care se va asigura coerența cadrului construit, respectarea distanțelor minime față de clădirile existente, evitarea blocării acceselor carosabile și pietonale existente, conservarea arborilor existenți.

Articolul 15 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- M2 - clădirile vor fi retrase de la aliniament cu minim 10 metri.
- 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.

Articolul 16 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- M2 - clădirile ce se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale va fi de minim 6.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim 2m pe o distanță de maxim 5m, și în rest 6.00 metri;
- M2 - clădirile ce se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.00 metri de la aliniament;
- în cazul 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, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri; în cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5.00 metri;
- 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;

- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

Articolul 17 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

M2 - 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 6.00 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 18 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

M2 - 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 19 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

M2 – conform HCG MB 66/2006

- 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 20 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

M2 - 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; jate.

M2 - având în vedere profilul stradal aferent bulevardului Theodor Pallady, cu o lățime de aproximativ 58 de m, H max pentru noile construcții va fi de 44 m.

ARTICOLUL 21 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

M2 - 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 22 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

M2 - 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 piloneti zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

Articolul 23 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

M2 - în grădinile de față ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;

- 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 24 - ÎMPREJMUIRI.

M2 - nu este obligatorie separarea către strada. Dacă totuși împrejmuirea spre strada este propusă atunci se recomandă ca aceasta să fie transparentă, 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 transparente 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 VI: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

Articolul 25 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

M2 - P.O.T. maxim 65%

Articolul 26 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

M2 - CUT maxim = 3,5 mp. ADC / mp. teren





EXPUNERE DE MOTIVE

privind propunerea de aprobare a documentației de urbanism
PUZ – B-DUL THEODOR PALLADY NR. 287, SECTORUL 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:**

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; H.C.G.M.B. nr. 232/19.12.2012 și H.C.G.M.B. nr. 224/15.12.2015) amplasamentul care face obiectul reglementării urbanistice se încadrează în Unitatea Teritorială de Referință UTR „A2b” - subzona unităților industriale și de servicii, caracterizată de următorii indicatori urbanistici:

- **POT_{max}** - 80%
- **CUT_{maxvolumetric}** = 15,00 mc/mpteren;
- **H_{max}**-20,00m.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, se pot aduce următoarele modificări reglementărilor din Planul Urbanistic General:

“ART. 32

(1) În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:

- a) să respingă în mod justificat cererea de modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate;
- b) să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea de către autoritatea publică locală competentă a unui plan urbanistic zonal;
- c) să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat, după caz, conform competenței:

- de primarul localității;

- de Primarul General al municipiului București;

- de președintele consiliului județean, cu avizul prealabil al primarului localităților interesate, doar în cazul în care teritoriul reglementat implică cel puțin două unități administrativ-teritoriale;

.....
e) să permită întocmirea documentației tehnice pentru autorizația de construire, fără elaborarea unei documentații de urbanism, în situația construirii pe o parcelă în cadrul unui front preexistent, în care clădirile de pe parcelele adiacente au același regim de înălțime cu cel solicitat. ,,

Prin Certificatul de urbanism nr. 1849/19.11.2014, se precizează faptul că, posibilitatea construirii pe amplasamentul respectiv poate fi stabilită numai prin întocmirea, avizarea și

aprobarea unei documentații de urbanism – Plan Urbanistic Zonal, în baza aprobării unui AVIZ DE OPORTUNITATE.

În acest sens, având în vedere prevederile legale sus-menționate, a fost emis **AVIZUL DE OPORTUNITATE** nr. 51/28.10.2015.

În conformitate cu prevederile legale în vigoare, s-au solicitat și prezentat în completarea documentației de urbanism, avize/acorduri de la următoarele Instituții : Studiu de fundamentare privind organizarea circulației și transporturilor + Avizul Comisiei Tehnice de Circulație – P.M.B.; Studiu de fundamentare privind echiparea tehnico-edilitară + Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare – P.M.B.; Avizul Autorității Aeronautice Civile Române; Avizul Agenției pentru Protecția Mediului București; Aviz I.S.U; Extras de Carte Funciară actualizat; Dovada achitării taxei de exercitare a dreptului de semnătură R.U.R.; Certificat de urbanism în termen de valabilitate.

Având la baza toate avizele favorabile, a fost emis Avizul Arhitectului Șef, prin care s-au avizat următoarele reglementări urbanistice:

FUNCȚIUNI : U.T.R. M2 - CLĂDIRE CU FUNCȚIUNI MIXTE DE SERVICII : COMERT, BIROURI, LOCUINȚE COLECTIVE DE SERVICIU, AMENAJARE DE SPAȚII PENTRU PARCAJE AUTO, ANEXE TEHNICE, INFRASTRUCTURĂ, AMENAJĂRI PEISAGERE.

INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI:

POT_{max}= 65%; **CUT_{max}**=3,5 mpADC/mp teren;

RH.= Ds+P+8E – **H_{max}**-32,00m / Ds+P+12E – **H_{max}**-44,00m

CIRCULAȚII, ACCESE: parcare și gararea autovehiculelor și profilul transversal al 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 HCGMB nr. 66/2006.

Echipare tehnico-edilitară: Rețelele edilitare aferente imobilului propus, se vor racorda la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze, etc.

Consultarea publică s-a efectuat în conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 136/2012 prin care s-a aprobat Regulamentul de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, concretizată în Raportul Informării și Consultării Publicului, parte componentă a Proiectului de hotărâre.

Față de cele prezentate, 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 Legii administrației publice locale nr. 215/2001, republicată.

PRIMAR GENERAL,

GABRIELA FIREA



Întocmit,
Expert Ing. Victor Manea



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Nr. D.G.D.U-D.U./.....2017

RAPORT DE SPECIALITATE

privind propunerea de aprobare a documentației de urbanism
PUZ – B-DUL THEODOR PALLADY NR. 287, SECTORUL 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**.

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; H.C.G.M.B. nr. 232/19.12.2012 și H.C.G.M.B. nr. 224/15.12.2015) amplasamentul care face obiectul reglementării urbanistice se încadrează în Unitatea Teritorială de Referință **UTR „A2b”** - subzona unităților industriale și de servicii, caracterizată de următorii indicatori urbanistici:

- **POT_{max}** - 80%
- **CUT_{maxvolumetric}** = 15,00 mc/mpteren;
- **H_{max}**-20,00m.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, se pot aduce următoarele modificări reglementărilor din Planul Urbanistic General:

“ART. 32

(1) În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:

- a) să respingă în mod justificat cererea de modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate;
- b) să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea de către autoritatea publică locală competentă a unui plan urbanistic zonal;
- c) să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat, după caz, conform competenței:

- de primarul localității;

- de Primarul General al municipiului București;

- de președintele consiliului județean, cu avizul prealabil al primarului localităților interesate, doar în cazul în care teritoriul reglementat implică cel puțin două unități administrativ-teritoriale;

.....
e) să permită întocmirea documentației tehnice pentru autorizația de construire, fără elaborarea unei documentații de urbanism, în situația construirii pe o parcelă în cadrul unui front preexistent, în care clădirile de pe parcelele adiacente au același regim de înălțime cu cel solicitat. ,,

Prin Certificatul de urbanism nr. 1849/19.11.2014, se precizează faptul că, posibilitatea construirii pe amplasamentul respectiv poate fi stabilită numai prin întocmirea, avizarea și aprobarea unei documentații de urbanism – Plan Urbanistic Zonal, în baza aprobării unui AVIZ DE OPORTUNITATE.

În acest sens, având în vedere prevederile legale sus-menționate, a fost emis **AVIZUL DE OPORTUNITATE** nr. 51/28.10.2015.

În conformitate cu prevederile legale în vigoare, s-au solicitat și prezentat în completarea documentației de urbanism, avize/acorduri de la următoarele Instituții : Studiu de fundamentare privind organizarea circulației și transporturilor + Avizul Comisiei Tehnice de Circulație – P.M.B.; Studiu de fundamentare privind echiparea tehnico-edilitară + Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare – P.M.B.; Avizul Autorității Aeronautice Civile Române; Avizul Agenției pentru Protecția Mediului București; Aviz I.S.U; Extras de Carte Funciară actualizat; Dovada achitării taxei de exercitare a dreptului de semnătură R.U.R.; Certificat de urbanism în termen de valabilitate.

Având la baza toate avizele favorabile, a fost emis Avizul Arhitectului Șef, prin care s-au avizat următoarele reglementări urbanistice:

FUNCȚIUNI : U.T.R. M2 - CLĂDIRE CU FUNCȚIUNI MIXTE DE SERVICII : COMERȚ, BIROURI, LOCUINȚE COLECTIVE DE SERVICIU, AMENAJARE DE SPAȚII PENTRU PARCAJE AUTO, ANEXE TEHNICE, INFRASTRUCTURĂ, AMENAJĂRI PEISAGERE.

INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI:

POT_{max}= 65%; **CUT_{max}**=3,5 mpADC/mp teren;

RH.= Ds+P+8E – **H_{max}**-32,00m / Ds+P+12E – **H_{max}**-44,00m

CIRCULAȚII, ACCESE: parcare și gararea autovehiculelor și profilul transversal al 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 HCGMB nr. 66/2006.

Echipare tehnico-edilitară: Rețelele edilitare aferente imobilului propus, se vor racorda la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze, etc.

Consultarea publică s-a efectuat în conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 136/2012 prin care s-a aprobat Regulamentul de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, concretizată în Raportul Informării și Consultării Publicului, parte componentă a Proiectului de hotărâre.

Față de cele prezentate, 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 Legii administrației publice locale nr. 215/2001, republicată.

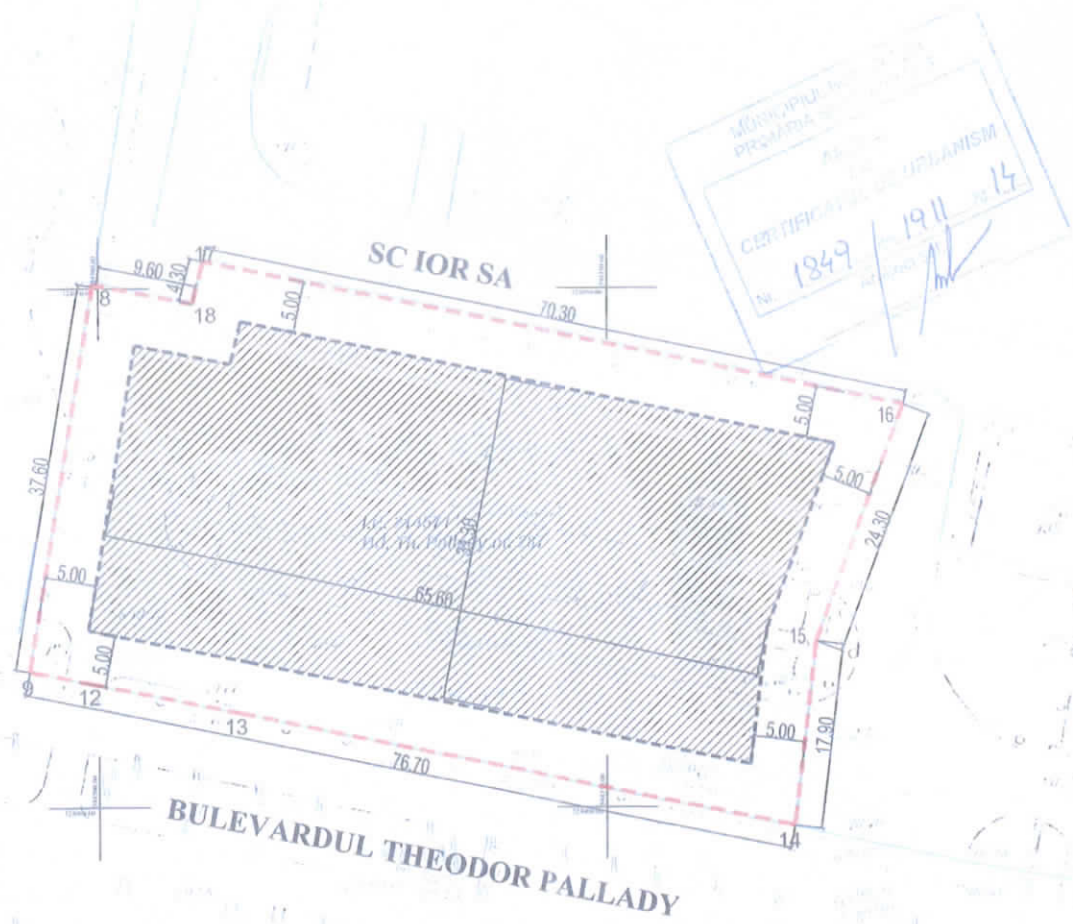
Arhitect Șef al Municipiului București,

Arh. Diana Olteanu



Întocmit,
Expert Victor Manea

37
46



MUNICIPIUL BUCUREȘTI
PRIMĂRIA
CERTECIFICAT DE URBANISM
Nr. 1849 / 1911 / 14

Legenda

- Contur constructii
- Contur imobile cadastrate
- LIMITA PROPRIETATE
- LIMITA EDIFICABIL PROPUS

Suprafata teren = 3200 mp

LISTA DE COORDONATE		
a) Scara de planșă: 1:500		
NOI	X (m)	Y (m)
1	32400.00	110000.00
2	32400.00	110000.00
3	32400.00	110000.00
4	32400.00	110000.00
5	32400.00	110000.00
6	32400.00	110000.00
7	32400.00	110000.00
8	32400.00	110000.00
9	32400.00	110000.00
10	32400.00	110000.00
11	32400.00	110000.00
12	32400.00	110000.00
13	32400.00	110000.00
14	32400.00	110000.00
15	32400.00	110000.00
16	32400.00	110000.00
17	32400.00	110000.00
18	32400.00	110000.00

ING. ARHITECTURA
1519
Pavel Bogdan
BABICI



OCPI Bucuresti, Sos. Kiseleff, nr. 34, sector 1, ROMANIA
Tel: (+021) 224.45.28 / 224.45.30
Data: 23.09.2014
Intocmit: Inj. Anca Vuză

CERTIFICAT DE URBANISM NR.	GRAD DE REZISTENTA LA FOC	CATEGORIA DE IMPORTANTA	CLASA DE IMPORTANTA
PROIECTANT ARHITECTURA			
S.C. TECON S.R.L. J4094959/1993 - R 3458151 Str. Carol Davila nr. 77, Bucuresti, sector 5 Tel.: 021/3101545 fax: 021/3122093, office@tecon.ro		BENEFICIAR SC DEVIL INVESTMENT SRL	
NR. PROIECT	03/2014		
SEF PROIECT	arb. Bogdan Babici	SCARA	1/500
PROIECTAT	arb. Alex Maftei	DENUMIRE PROIECT CLADIRE MULTIFUNCTIONALA IP+16 pD THEODOR PALLADY NR. 287	
PROIECTAT	arb. Andrei Biceanu	DATA	Septembrie 2014
VIZAT		DENUMIRE PLANSA PLAN SITUATIE	
<small>TECON S.R.L. ACCESUL LA ACEST DOCUMENT ESTE LIBER SI FARA PLATA. TOATE DREPTURILE DE PROPRIETATE SI DE AUTORIZARE SINT DE PLATA SI SE INFEREAZA PANA LA AUTORIZAREA EXPRESA.</small>		<small>NR. PLANSA A-02 FORMAT A3</small>	



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism



AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 51 / 28.10. 2015

Având în vedere, solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului București cu nr. 1340526/18.06.2015, de către S.C. DEVIL INVESTMENT S.R.L. în calitate de inițiator/beneficiar a documentației de urbanism, prin elaborator S.C. TECON S.R.L. – URB RUR ANCA ELENA PĂUNESCU, a prevederilor Certificatului de urbanism nr. 1849/19.11.2014 eliberat de Primarul Sectorului 3, București, și a concluziilor ședinței Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism din cadrul Primăriei Municipiului București din data de 30.09.2015, se emite prezentul aviz în vederea elaborării documentației:

PUZ – B-DUL THEODOR PALLADY NR. 287, SECTORUL 3, BUCUREȘTI

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

Amplasamentul ce face obiectul studiului urbanistic, este situat în Sectorul 3 al Municipiului București, în intravilanul Municipiului București, având o suprafață de 3200,00 mp.

Prevederi PUG/PUZ aprobate anterior:

Conform prevederilor Certificatului de urbanism nr. 1849/19.11.2014 eliberat de Primarul Sectorului 3, București, amplasamentul ce face obiectul studiului se încadrează în 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) în Unitatea Teritorială de Referință UTR „A2b” - subzona unităților industriale și de servicii, caracterizată de următorii indicatori urbanistici : POTmax=80%; CUTvolumetric=15 mc/mp teren.

II. ELEMENTELE PRINCIPALE ALE DEZVOLTĂRII URBANISTICE PROPUSE:

Reglementare generală

Funcțiuni propuse: CLĂDIRE CU FUNCȚIUNI MIXTE DE SERVICII : COMERȚ, BIROURI, LOCUINȚE COLECTIVE DE SERVICIU, AMENAJARE DE SPAȚII PENTRU PARCAJE AUTO, ANEXE TEHNICE, INFRASTRUCTURĂ, AMENAJĂRI PEISAGERE

Indicatorii urbanistici propuși: POT= 65%; CUT=4,00mpADC/mp teren; RH.= 3S+P+12E – Hmax-42,00m

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

1. TERITORIUL CARE URMEAZĂ SĂ FIE REGLEMENTAT PRIN PUZ:

Prin planul de organizare al zonei studiate, respectiv arealul cuprins între B-dul Theodor Pallady - str. Perișoru – str. Fetești, se vor stabili reglementări cu caracter director, inclusiv pentru spațiul public, pentru legăturile rutiere, iar reglementarea funcțională și a densității de ocupare se va limita la parcela de teren pentru care s-a obținut și prezentat Certificat de urbanism.

2. CATEGORIILE FUNCȚIONALE ALE DEZVOLTĂRII ȘI EVENTUALE SERVICIILE:

Argumentarea soluției urbanistice se va face în corelare cu reglementarea orientativă pentru zona studiată, având în vedere reglementările urbanistice și indicatori urbanistici existenți și propuși : regim de construire, aliniere, înălțime, POT, CUT și funcțiuni .

3. REGLEMENTĂRI OBLIGATORII ȘI DOTĂRI DE INTERES PUBLIC NECESARE:

- Se va prezenta o documentație de urbanism întocmită conform prevederilor „**Ghidului privind Metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ aprobat cu Ordinul Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului nr. 176/N/16.08.2000 publicat în Monitorul Oficial al României nr. 399/25.08.2000**”, realizată în format digital și format analogic, la scară adecvată, în funcție de tipul documentației, 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, în care vor fi reprezentate distinct toate parcelele și servituțiile aferente lor. Planșa suport se va anexa la documentația de urbanism în original.
- Se va prezenta studiul privind modul de percepere de pe principalele trasee de circulație (ilustrare de arhitectură, desfășurări ale fronturilor stradale, fotomontaje, perspective la nivelul ochiului, prezentare 3D, după caz).
- **Se recomandă diminuarea Coeficientului de Utilizare al Terenului maxim propus (C.U.Tmax), având în vedere funcțiunile propuse și configurația terenului;**



- Se va asigura un minim de 30% spațiu verde amenajat;
- Platformele destinate parcarii autovehiculelor vor fi prevazute în mod obligatoriu cu alveole plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare (indiferent funcțiunea propusa)
- Se vor include documentațiile de urbanism legal aprobate și în vigoare, în baza cărora s-au produs efecte de schimbare a reglementărilor urbanistice existente, elemente de infrastructură majoră existente, autorizate sau în curs de execuție .
- Bilanțul teritorial (existent – propus) trecut obligatoriu pe planșa de reglementări, va cuprinde date referitoare la existent și propus, menționate în UM și %, pe funcțiuni și categorii de folosință a terenurilor.
- Planul de reglementări urbanistice și de regim juridic al terenurilor vor avea la bază suportul topo-cadastral realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, vizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară al Municipiului București, care va fi anexat la documentația de urbanism.
- Asigurarea utilităților se va face prin extinderea rețelelor publice și a echipamentelor speciale necesare.
- Circulația terenurilor, și elementele analitice vor fi incluse în bilanțul teritorial și prezentat în Planul de reglementări urbanistice aferent Avizului Arhitectului Șef;
- Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, va cuprinde și va detalia prevederile referitoare la modul concret de utilizare al terenului, la reglementarea și administrarea spațiilor verzi, 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.

4. REGLEMENTĂRI PRIVIND ASIGURAREA CIRCULAȚIILOR, ACCESELOR, PARCAJELOR, UTILITĂȚILOR:

- Reglementarea acceselor carosabile, pietonale și a parcajelor se vor face cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006;
- Echiparea edilitară se va face în baza studiilor de specialitate – aviz necesar la etapa de aprobare a documentației de urbanism.

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

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

NOTĂ: Inițiatorul și elaboratorul documentației de urbanism, au obligația să îndeplinească condițiile impuse de prevederile Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 136/2012 prin care s-a aprobat Regulamentul 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.

Soluția urbanistică poate suferi modificări pe parcursul proceduri de avizare și aprobare a P.U.Z.

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

ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ARH. GHEORGHE PĂTRAȘCU



Șef serviciu,
Arh. Urb. Ciobanu Opreșcu Olivia Ana

Întocmit,
Expert Ing. Victor Manea

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 355 din 12.01.2014

În scopul: întocmirii documentație de urbanism P.U.Z.

Urmare cererii adresate de dl/dna. **SC DEVIL INVESTMENT SRL**
Cu domiciliul⁽²⁾/sediul în județul.....municipiul/orașul/comuna.....București.....satul.....sectorul 1.....cod poștal
..... Sos. Gheorghe Ionescu Sisești nr.11G, bl., sc., et., ap., telefon/faxe-mail.....
înregistrată la nr.88695/21.10.2016.

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în municipiul BUCUREȘTI....., Sectorul 3....., cod poștal

BULEVARDUL THEODOR PALLADY NR.287

sau identificat prin
în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism faza PUG aprobată prin Hotărârea Consiliului General nr. 269/21.12.2000, HCGMB nr. 324/17.11.2010, HCGMB nr. 241/20.12.2011, HCGMB nr. 232/19.12.2012, HCGMB nr. 224/15.12.2015.
În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1.REGIMUL JURIDIC:

Teren în suprafață de 3200,00mp situat în intravilanul municipiului București, Bulevardul Theodor Pallady nr.287 este proprietatea SC DEVIL INVESTMENT SRL

Terenul nu se află în aria de protecție a Monumentelor Istorice, conform Ordinului Ministrului Culturii și Cultelor nr. 2361/2010 actualizat în 2015. Conform HCGMB 143/2003 terenul se află în zona fiscală A.

Pentru terenul menționat mai sus a fost emis Certificatul de urbanism cu nr.1849/19.11.2014.

2.REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală : teren liber de construcții-platformă betonată amenajată ca parcare auto;
Destinația stabilită : conform PUG aprobat terenul se află în zona A2b-subzona unităților industriale și de servicii, POT=80%, CUT volumetric =15, Hmax=20m.
Propunere: construire clădire cu funcțiuni mixte de servicii, comerț, birouri, locuințe colective de serviciu, amenajare spații de parcare, anexe tehnice, infrastructură, amenajări peisagistice cu regim de înălțime 2S+P+16E;

3.REGIMUL TEHNIC:

Pe terenul de la adresa mai sus menționată se poate realiza construirea unei clădiri cu funcțiuni mixte de servicii, comerț, birouri, locuințe colective de serviciu, amenajare spații de parcare, anexe tehnice, infrastructură, amenajări peisagistice cu regim de înălțime 2S+P+16E în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare privind amenajarea teritoriului și urbanismului construcție ce va respecta reglementările referitoare la amplasare, retrageri față de vecinătăți, regim de înălțime, funcțiuni a clădirilor și indicatori urbanistici P.O.T, C.U.T, R.M.H, ce vor fi precizați în **Planul Urbanistic Zonal**, ce va fi întocmit și aprobat conform legilor în vigoare.

Autorizarea lucrărilor de construire se va face numai după aprobarea documentației de urbanism.

Proiectul va fi întocmit de proiectant autorizat.

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

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru întocmirea documentației de urbanism Plan Urbanistic zonal (PUZ)

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **Agentia Nationala de Protectia Mediului Bucuresti, Str. Aleea Lacul Morii nr. 151, 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 desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

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: OPIS ACTE

a) certificatul de urbanism cu planurile anexa - copie;
b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată); **OPIS DOCUMENTE:**

c) documentația tehnică - D.T., după caz:

I.D.T.A.C.; I.D.T.O.E.; I.D.T.A.D.: 2 exemplare; Dovada de luare in evidenta a proiectului la O.A.R.;

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

<input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu apă;	<input checked="" type="checkbox"/> canalizare;	<input type="checkbox"/> salubritate;
<input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică;	<input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu energie termică;	<input checked="" type="checkbox"/> metrorex;
<input checked="" type="checkbox"/> gaze naturale;	<input checked="" type="checkbox"/> telefonizare;	<input type="checkbox"/> Transelectrica

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu; protecția civilă, sănătatea populației; aviz Autoritatea Aeronautica Romana;

d.3) avize și acorduri privind:

- aviz de oportunitate privind realizarea investitiei - P.M.B.;

- aviz Precoordonare Rețele - P.M.B.;

- aviz Comisia de Trafic, Siguranta si Fluenta a Circulatiei - D.T.D.S.C. - P.M.B.;

- aviz Brigada de Politie Rutiera Bucuresti;

d.4) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora

d.5) studii de specialitate: P.U.Z. întocmit conform legii, aprobat C.G.M.B.

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) dovada privind achitarea taxelor legale P.U.Z.; taxa timbru R.U.R. (copie)

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

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

PRIMAR,
Robert Sorin Negoită

SECRETAR,
Marius Mihăiță

ARHITECT ȘEF,
Ștefan Dumitrașcu

Întocmit, arh. C. Topliceanu

Achitat taxa de: 36,00 lei, conform chitanței nr.4465467 din data de 21.10.2016,

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, cu modificările și completările ulterioare,

se prelungeste valabilitatea
Certificatului de urbanism

de la data de până la data de

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

PRIMAR,
Robert Sorin Negoită

SECRETAR,

ARHITECT ȘEF,
Ștefan Dumitrașcu

Întocmit,

Data prelungirii valabilității:

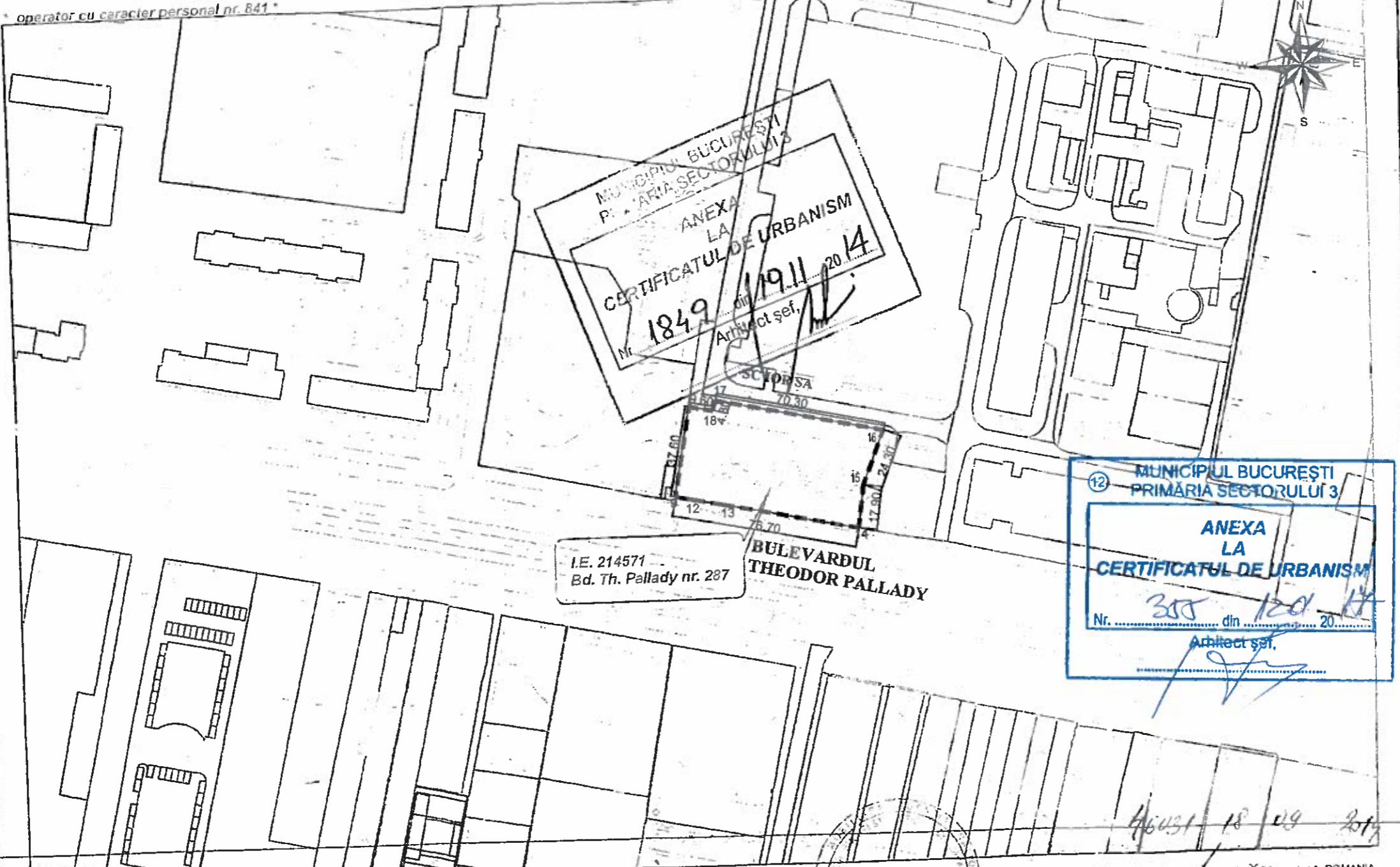
Achitat taxa de lei, conform Chitanței nr din

Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă

Formular F.6/red. 2 ex./TC

PLAN CADASTRAL SCARA 1:2000 privind imobilul situat in Bulevardul Theodor Pallady nr. 287, sector 3, Bucuresti

operator cu caracter personal nr. 841



I.E. 214571
Bd. Th. Pallady nr. 287

MUNICIPIUL BUCUREȘTI
PRIMĂRIA SECTORULUI 3
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 355 din 12.09.2014
Arhitect șef,

LIMITA PROPRIETATE

Suprafata teren = 3200 mp

- Legenda
- Contur constructii
 - Contur imobile cadastrate

OCPI Bucuresti, Sos. Kiseleff, nr. 34, sector 1, ROMANIA
Tel (+4021) 224.46.20 / 224.46.30
Data: 23.09.2014
Intocmit: Ing. Anca Briza

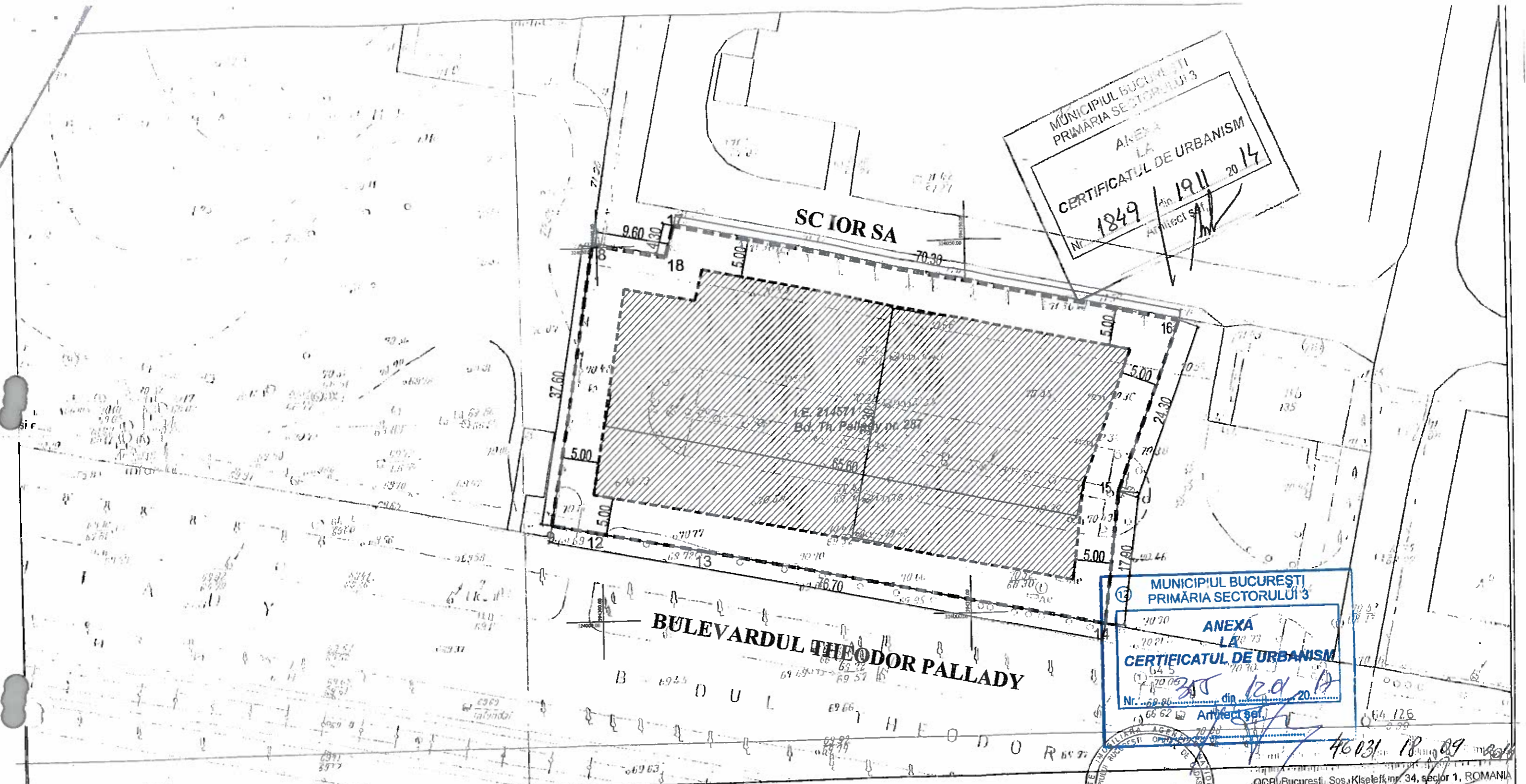
INVENTAR DE COORDONATE		
Sistem de proiectare etape 1970		
	N(m)	E(m)
1	324020.36	584299.47
2	324013.10	584299.21
3	324011.82	584299.81
4	324009.12	584313.00
5	324008.18	584308.42
6	324015.82	584370.89
7	324008.85	584378.39
8	324002.89	584310.21
9	324008.45	584309.38



ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA
1519
Pavel Bogdan BABICI
Arhitect cu drept de semnatura

CERTIFICAT DE URBANISM NR.	GRAD DE REZISTENTA LA FOC	CATEGORIA DE IMPORTANTA	CLASA DE IMPORTANTA
PROIECTANT ARHITECTURA S.C. TECON S.R.L. J40/4959/1993 - R 3458151 Str. Carol Davila nr. 77, Bucuresti, sector 5 tel. 021/3101545 fax: 021/3122093, office@tecon.ro		BENEFICIAR SC DEVIL INVESTMENT SRL	NR. PROIECT 03/2014
SEF PROIECT arh. Bogdan Babici	SCARA 1/2000	DENUMIRE PROIECT CLADIRE MULTIFUNCTIONALA P+16 BD. THEODOR PALLADY NR. 287	FAZA C.U.
PROIECTAT arh. Alex Maftei	DATA Septembrie 2014	DENUMIRE PLANSA PLAN INCADRARE	NR. PLANSA A-01
PROIECTAT arh. Andrei Bisceanu			FORMAT A3
VIZAT			

97/127



MUNICIPIUL BUCUREȘTI
PRIMĂRIA SECTORULUI 3
ANEXĂ LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1849 din 19.11.2014
Arhitect SA...

MUNICIPIUL BUCUREȘTI
PRIMĂRIA SECTORULUI 3
ANEXĂ LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 305 din 12.09.2014
Arhitect Șer...

Legenda

- Contur constructii
- Contur imobile cadastrate
- LIMITA PROPRIETATE
- LIMITA EDIFICABIL PROPUS

Suprafata teren = 3200 mp

INVENTAR DE COORDONATE		
p. Sistem de proiectie etno 1970		
Nr	X(m)	Y(m)
1	324050.30	694209.47
2	324013.30	694202.23
3	324011.02	694206.81
4	324009.32	694211.03
5	324008.18	694208.42
6	324015.82	694210.50
7	324008.04	694219.10
8	324002.08	694319.24
9	324008.45	694309.10

ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
1519
Pavel Bogdan
BABICI
Arhitect cu drept de semnatura



OCRI, Bucuresti, Sos. Kiseleff, nr. 34, sector 1, ROMANIA
(Tel: (+4021) 224.45.28 / 224.45.30)
Data: 23.09.2014
Intocmit: Ing. Anca Vuza

CERTIFICAT DE URBANISM NR.		GRAD DE REZISTENTA LA FOC	CATEGORIA DE IMPORTANTA	CLASA DE IMPORTANTA
PROIECTANT ARHITECTURA		BENEFICIAR		NR. PROIECT
S.C. TECON S.R.L. J40/4959/1993 - R 3458151 Str. Carol Davila nr. 77, Bucuresti, sector 5 tel: 021/3101545 fax: 021/3122093, office@tecon.ro		SC DEVIL INVESTMENT SRL		03/2014
SEF PROIECT	arh. Bogdan Babici	SCARA	DENUMIRE PROIECT	FAZA
PROIECTAT	arh. Alex Malai	1/500	CLADIRE MULTIFUNCTIONALA IP+16 BD. THEODOR PALLADY NR. 287	C.U.
PROIECTAT	arh. Andrei Biscanu	DATA	DENUMIRE PLANSA	NR. PLANSA
VIZAT		Septembrie 2014	PLAN SITUATIE	A-02
<small>TECON S.R.L. ACEST DOCUMENT INTRA SUB INCEDENTA LEGII NR. 119/1996 PRIVIND DREPTUL DE AUTOR. UTILIZAREA SA TREBUIE SA FIE CONFORMA CILIB PENTRU CARE A FOST ELABORAT, FARA INTERZICERE REPRODUCEREA SI DIFUZAREA FARA AUTORIZAREA EXPRESA.</small>				FORMAT A3



DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 86 din 22.08.2016

A.P.M. BUCUREȘTI	
Al. Lacul Morii Nr. 1, Sector 6, București	
INTRARE	Nr. 19279
IEȘIRE	
Zi 22	Luna 08 An 2016

Ca urmare a notificării adresate de SC DEVIL INVESTMENT SRL prin SC TECON SRL cu sediul Bucuresti, sector 3, B-dul Carol I nr.12, privind Planul Urbanistic Zonal – Construire cladire D+P+12E cu functiuni mixte de servicii: comert, birouri, locuinte colective de serviciu, amenajare de spatii pentru parcaje auto, anexe tehnice, infrastructura, amenajari peisagere in B-dul Theodor Pallady nr.287, sector 3, Bucuresti, înregistrată la APM Bucuresti cu nr. 19279 din 07.12.2015 completata cu documentatia nr.13131 din 27.05.2016, nr.15054 din 01.07.2016, nr.16082 din 20.07.2016, în baza:

- HG nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ord. nr. 995/2006 pentru aprobarea listei planurilor și programelor care intră sub incidența H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;
- Ord. nr. 19/2010 pentru aprobarea Ghidului metodologic privind evaluarea adecvată a efectelor potențiale ale planurilor sau proiectelor asupra ariilor naturale protejate de interes comunitar;

Agenția pentru Protecția Mediului Bucuresti,

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 28.07.2016, a completărilor depuse la documentație;
- în conformitate cu prevederile art. 13 și a anexei nr. 1 – Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat,

decide:

Planul Urbanistic Zonal – Construire cladire D+P+12E cu functiuni mixte de servicii: comert, birouri, locuinte colective de serviciu, amenajare de spatii pentru parcaje auto, anexe tehnice, infrastructura, amenajari peisagere in B-dul Theodor Pallady nr.287, sector 3, Bucuresti, titular SC DEVIL INVESTMENT SRL prin SC TECON SRL cu sediul Bucuresti, sector 3, B-dul Carol I nr.12, nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.



Planul Urbanistic Zonal prevede soluționarea și reglementarea din punct de vedere urbanistic a unui teren cu suprafața de 3200 mp conform Certificatului de Urbanism nr.1849 din 19.11.2014, prelungit în data de 19.11.2015, emis de Primăria Sectorului 3.

Conform HCGMB 143/2003 terenul se afla în zona fiscală B: iar în conformitate cu PUG aprobat cu HCGMB nr.269/2000 și prelungit prin HCGMB nr.232/2012 terenul se afla în subzona A2b - subzona unităților industriale de servicii. POT=80%, CUTvolumetric max=15%.

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

Indicatorii urbanistici propusi:

POTmax admis=65%; CUTmax=3,5 ; Regim de înălțime: D+P+12E;

Suprafața de spații verzi - 737 mp (23 %) pe sol natural, suprafața de spații verzi amenajate pe terase - 414 mp (13 %), din suprafața totală a terenului, va fi amenajată și întreținută, iar parcajele se vor amenaja conform prevederilor legale.

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 ședinței din data de 28.07.2016;
- 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.

Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile **Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004** cu modificările și completările ulterioare.

DIRECTOR EXECUTIV,

Dr. ing. Simona-Mihaela ALDEA

Șef serviciu, Avize,
Acorduri, Autorizații,
Ing. Roxana COSTACHE



Întocmit,

Ing. Victoria GARBACEA

MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
„DEALUL SPIRII” BUCUREȘTI-ILFOV



Nesecret
Ex. nr. 1
Nr. 2144/17-SU-BIF-A
București, 12.07.2017

CĂTRE,

S.C. DEVIL INVESTEMNT S.R.L.
Șos. Gheorghe Sisești 11G, sector 1, Municipiul București
Email : office@tecon.ro

La solicitarea dumneavoastră, înregistrată la Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Dealul Spirii” București – Ilfov cu nr. 2144/17-SU-BIF-A din 29.06.2017 privind emiterea unui punct de vedere privind necesitatea obținerii autorizației de construire și a întocmirii PUZ pentru CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE DE SERVICII, COMERȚ, BIROURI, LOCUINȚE COLECTIVE, PARCARE – 2S + P + 16E din Bulevardul Theodor Pallady 287, sector 3, Municipiul București, vă comunicăm faptul că instituția noastră nu aprobă Planul Urbanistic Zonal întrucât acesta nu se încadrează în prevederile H.G.R. nr. 571/2016.

Totodată, vă comunicăm faptul că pentru obținerea autorizației de construire pentru IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE DE SERVICII, COMERȚ, BIROURI, LOCUINȚE COLECTIVE, PARCARE – 2S + P + 16E este necesară solicitarea și obținerea avizului de securitate la incendiu în baza unei documentații întocmite conform prevederilor O.M.A.I. nr. 129/2016.

INSPECTOR ȘEF
Colone
Flavius-Dorel CHISCOP



Calea 13 Septembrie nr. 135, sector 5, București
Tel : 021/2075500, Fax: 021/3165116; C.P. 050719
NESECRET
1/1

Nr. 23528/ 1002 din: 06 OCT 2017

S.C. DEVIL INVESTMENT S.R.L.

București, Șos. Gheorghe Ionescu Sisești nr. 11G, sectorul 1

În baza prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 29 din 1997 privind Codul aerian civil, cu modificările și completările ulterioare, ale OMTCT 1185/ 2006 și ale art. 3 alin. 1 lit. a pct. 13 din Regulamentul de organizare și funcționare a Autorității Aeronautice Civile Române (AACR), anexă la Hotărârea nr. 405/1993 privind înființarea AACR, modificată și completată,

Autoritatea Aeronautică Civilă Română emite prezentul

AVIZ DE PRINCIPIU

pentru documentația PUZ – „construire clădire multifuncțională cu regim de înălțime D+P+12E”, în municipiul București, bd.Theodor Pallady nr. 287, sector 3. Amplasamentul este situat la 11724,32 m sud față de prelungirea axei pistei 07-25 și la 1687,01 m est față de pragul 25 al Aeroportului Internațional București - Băneasa Aurel Vlaicu, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 70 m.

Amplasamentul obiectivelor este definit de următoarele coordonate geografice: 44°24'35",92 latitudine N, 26°10'57",30 longitudine E.

La elaborarea proiectului tehnic de execuție se va ține seama de următoarele:

1. Respectarea amplasamentului și a datelor precizate în documentația transmisă spre avizare;
2. Prezentul aviz este emis ca urmare a analizei de specialitate din punct de vedere aeronautic, are caracter exclusiv tehnic și are la bază Certificatul de Urbanism nr. 355 din 12.01.2017;
3. Respectarea înălțimii maxime a obiectivului de 44 m, respectiv cota absolută maximă de 114 m (70 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 44 m înălțimea maximă a construcției);
4. Respectarea înălțimii maxime a obiectivului de 32 m, respectiv cota absolută maximă de 102 m (70 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 32 m înălțimea maximă a construcției);
5. Furnizarea de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de agenți geodezi autorizați de AACR;
6. Obligația beneficiarului de a înștiința viitorii proprietari/ chiriași/ locatari cu privire la respectarea prevederilor cuprinse în prezentul aviz;
7. **Beneficiarul și proiectantul/ elaboratorul documentației tehnice răspund pentru corectitudinea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația transmisă spre avizare;**
8. **Prezentul aviz are valabilitatea de un an de la data emiterii.**

În conformitate cu art. 1.4.1. pct. 5 și art. 4.2. pct. (1) din RACR-AVZ - *Reglementarea aeronautică civilă română privind emiterea avizelor la documentațiile tehnice aferente obiectivelor din zone cu servituți aeronautice civile sau din alte zone în care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian al României, ediția 1/2015, aprobată prin OMT nr. 731 din 08.06.2015, avizul de principiu are caracter informativ, nu poate servi la obținerea autorizației de construire și nu conferă beneficiarilor/titularilor obiectivelor dreptul de a demara lucrările de execuție.*

Încălcarea oricărei condiții de mai sus afectează interesul public al siguranței navigației aeriene și atrage de la sine anularea avizului și responsabilitatea juridică și materială a beneficiarului construcțiilor, în conformitate cu prevederile Codului Aerian.

DIRECTOR GENERAL

Armand PETRESCU



PLAN URBANISTIC ZONAL
BULEVARDUL THEODOR PALLADY
NR. 287
SECTOR 3

BUCURESTI

-STUDIUL DE FUNDAMENTARE PRIVIND
ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA-

– Iulie 2017 –

STUDIUL DE FUNDAMENTARE PRIVIND
ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA
BULEVARDUL THEODOR PALLADY NR. 287
SECTOR 3, BUCURESTI

FOAIE DE CAPAT

Denumire Proiect:

STUDIUL DE FUNDAMENTARE PRIVIND
ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA
BULEVARDUL THEODOR PALLADY NR. 287
SECTOR 3, BUCURESTI

Proiectant General:

S.C. "TECON" S.R.L.

Sef Proiect:

Arh. B. Babici

Proiectant Coordonator - Retele Edilitare:

Ing. Stefan Fierascu



STUDIUL DE FUNDAMENTARE PRIVIND
ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA
BULEVARDUL THEODOR PALLADY NR. 287
SECTOR 3, BUCURESTI

BORDEROU

PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

1. Foaie de titlu
2. Foaie de capat
3. Borderou piese scrise si desenate
4. Memoriu tehnic
5. Breviar de calcul
6. Certificat de Urbanism nr. 1849/19.11.2014
7. Avizul Comisiei Tehnice de Circulatie nr. 1213/22.02.2016
8. Aviz de Oportunitate nr. 51/28.10.2015
9. Aviz Preliminar nr. 13/22.05.2017
10. Avizul Comisiei de Coordonare nr. 1429365/27.06.2016
11. Lista de avize regii si societati comerciale
12. Avize regii si societati comerciale

PIESE DESENATE

1. Plan situatie – coordonare retele edilitare – Scara 1: 500 – pl. nr. 1RE

Intocmit,

ING. A. FIERASCU



STUDIUL DE FUNDAMENTARE PRIVIND
ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA
BULEVARDUL THEODOR PALLADY NR. 287
SECTOR 3, BUCURESTI

STUDIUL DE FUNDAMENTARE PRIVIND ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

CAP.1. DELIMITAREA OBIECTIVULUI STUDIAT

Obiectul prezentei documentatii consta in analiza posibilitatilor de asigurare cu utilitati a unei cladiri multifunctionale avand D+P+12E.

Terenul aferent locatiei are 3200mp, iar pentru acesta a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 1849/19.11.2014, prelungit la data de 19.11.2015.

Terenul respectiv a fost amenajat in trecut ca parcare auto, in prezent fiind liber de constructii.

Acesta se invecineaza :

-la nord cu S.C. IOR S.A.;

-la vest cu hypermarket;

-la est cu restaurant;

-la sud cu B-dul Theodor Pallady;

Documentatia P.U.Z. solicitata prin Certificatul de Urbanism a fost analizata in cadrul Comisiei Tehnice de Circulatie care a eliberat avizul nr. 1213/22.03.2016.

Prin avizul de oportunitate nr. 51/28.10.2015 au fost determinate functiunile si indicatorii urbanistici.

Pentru respectiva locatie a fost intocmit studiul de specialitate care a fost analizat in cadrul Comisiei de Coordonare eliberandu-se avizul nr. 1429365/27.06.2016.

Ulterior prin avizul preliminar nr. 13/22.05.2017 se solicita intocmirea "Studiului de Fundamentare privind echiparea tehnico-edilitara" conform normelor metodologice din 26.02.2016 de aplicare a legii nr. 350/2001.

CAP.2. ANALIZA CRITICA A SITUATIEI EXISTENTE

Pentru stabilirea solutiilor de asigurare cu utilitati a noii constructii ce urmeaza a se edifica au fost solicitate si institutiile in drept au emis avize de specialitate din care rezulta existenta infrastructurii edilitare din zona, precum si conditiile pe care constructia trebuie sa le respecte referitor la retelele edilitare.

2.1. ALIMENTARE CU APA

Pe B-dul Theodor Pallady este in functiune o artera cu Dn 600mm de sub influenta Statiei de pompare orasenesti sud.

In zona amplasamentului, pe B-dul Theodor Pallady este o conducta Dn 200mm fonta , conform avizului S.C. "APA NOVA BUCURESTI" S.A. nr. 91519801/08.12.2015.

2.2. CANALIZARE

Terenul analizat este amplasat intre tronsoanele din aval ale colectoarelor orasenesti "B6" si "B7".

Din avizul prezentat mai sus rezulta ca pe B-dul Theodor Pallady este o canalizare cu Dn 40cm cu scurgerea spre est, iar la nord de amplasament este o canalizare cu Dn 50cm continuata cu un colector secundar cu 80/120cm ce curge spre vest.

Parcela este traversata de o alta canalizare ce preia apele din fostul parcaj.

2.3. ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

S.C. "DISTRIGAZ SUD RETELE" S.R.L. a emis avizul nr. 310099244/04.12.2015 din care rezulta pozitia conductei de alimentare cu gaze de reduca presiune din otel de pe B-dul Theodor Pallady.

2.4. TERMOFICARE

Initial RADET Bucuresti a eliberat avizul nr. 75302/20.11.2015, ulterior prin informarea RADET 36184/19.04.2016 si prin minuta incheiata in data de 13.04.2015, lira de dilatare de pe traseul conductelor cu Dn 500mm a fost pozitionata cu exactitate dupa masuratori fizice si topometrice, realizate de reprezentatii RADET si beneficiar.

2.5. ENERGIE ELECTRICA

S.C. "ENEL DISTRIBUTIE MUNTENIA SUD BUCURESTI" S.A. prin avizul sau

nr. 151289309/04.12.2015 afirma ca in zona de aparitie a noului obiectiv exista retea de medie si joasa tensiune.

2.6. TELEFONIE

S.C. "TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS" S.A. a emis avizul nr. 100/05/03/01/3620/14.12.2015 in care sunt pozitionate cablurile telefonice de pe B-dul Theodor Pallady.

CAP.3. EVIDENTIAREA DISFUNCTIONALITATILOR SI PRIORITATI DE INTERVENTIE

Din prezentarea facuta in capitolul anterior rezulta ca zona este echipata satisfacator din punct de vedere al utilitatilor.

Pentru furnizarea serviciilor va fi necesara realizarea racordurilor si bransamentelor, precum si a echipamentelor edilitare de la nivelul parcelei.

CAP.4. PROPUNERI DE ELIMINARE, DIMINUARE A DISFUNCTIONALITATILOR.

Avand in vedere functiunile prevazute, precum si capacitatea constructiilor de pe o parte si existenta infrastructurii edilitare de pe alta se propun solutii de racordare si bransare a consumatoilor.

4.1. ALIMENTARE CU APA

Constructiile vor fi bransate din conducta cu Dn 200mm.

La nivelul locuintelor va fi amplasata si gospodaria de apa ce contine utilajele de asigurare a presiunii, precum si inmagazinarea apei necesara stingerii incendiilor din interior si volumele de compensare orara.

4.2. CANALIZARE

Asa cum indica si avizul de specialitate canalizarea va fi rezolvata printr-un sistem divizor, la nivelul parcelei.

Apele meteorice vor fi colectate de pe intreaga suprafata a terenului urmand a fi evacuate in reseaua publica noaptea si pe timp uscat dupa ce volumele au fost cantonate intr-un bazin de retentie.

Canalizarea menajera va fi asigurata prin racord legat direct la constructie.

Avand in vedere dezafectarea parcajului este necesara si desfiintarea canalizarii pozate de la sud la nord in zona centrala a parcelei, functiunea acesteia fiind preluata de canalizarea interioara pentru colectarea apelor menajere in bazinul de retentie.

4.3. ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Pentru prepararea hranei si incalzirea incaperilor se propune realizarea unui racord pentru furnizarea debitelor de gaze necesare.

4.4. TERMOFICARE

Conform informarii finale de la RADET 36184/19.04.2016, completare a avizului de principiu 75302/20.11.2015 emis in prima faza, este posibila modificarea amplasamentului lirei de dilatare sau inlocuirea acesteia cu compensatori.

S-a adoptat solutia cu compensatori intrucat realizarea lirei in oglinda este mai scumpa.

Ca solutie alternativa a incalzirii apartamentelor se va analiza la faza urmatoare de proiectare folosirea termoficarii, pentru care in prezenta documentatie au fost prevazut un racord.

4.5. ENERGIE ELECTRICA

Pentru furnizarea energiei electrice din reseaua stradala se va realiza un racord, iar la nivelul constructiei se va prevedea un post trafo.

4.6. TELEFONIE

Acest serviciu va fi asigurat printr-un racord din cablurile telefonice existente pe B-dul Theodor Pallady.

CAP.5. PROGNOZE, SCENARII SAU ALTERNATIVE

Anterior inceperii realizarii constructiilor, terenul trebuie eliberat de infrastructura edilitara existenta.

Tot in aceasta perioada trebuie modificat si traseul termoficarii cuprizand si pozitia lirei de dilatare.

La fazele urmatoare de proiectare, in executie si exploatare vor fi respectate toate prevederile avizelor emise pana in prezent, a celor ce vor fi eliberate ulterior, precum si cele cuprinse in actele normative ce se refera la aceste categorii de activitati (inclusiv H.G. 525/96 Art. 13).



INTOCMIT
ING. A. FIERASCU

STUDIUL DE FUNDAMENTARE PRIVIND
 ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA
 BULEVARDUL THEODOR PALLADY NR. 287
 SECTOR 3, BUCURESTI

BREVIAR DE CALCUL

Suprafata parcelei

- 3200mp

CONSUMUL DE APA RECE

Se stabileste in functie de consumul specific pentru o persoana si numarul de persoane

a) Consumul mediu zilnic

$$Q_{zi \text{ med}} = q_{sp} \times N_i / 1000 \text{ (mc/zi)}$$

unde,

$Q_{zi \text{ med}}$ – consumul mediu zilnic;

q_{sp} – consumul specific pe om si zi, in litri

N_i – numarul de persoane

N_i – 180 persoane

q_{sp} – 280l/zi

$$Q_{zi \text{ med}} = 180 \times 280 / 1000 \text{ (mc/zi)} = 50,4 \text{ mc/zi}$$

b) Consumul maxim zilnic

$$Q_{zi \text{ max}} = k_{zi} \times Q_{zi \text{ med}} \text{ (mc/zi)}$$

unde,

$Q_{zi \text{ max}}$ – consumul maxim zilnic;

k_{zi} – coeficientul de corectie pentru uniformitatea zilnica – 1,15

$$Q_{zi \text{ max}} = 1,15 \times 50,4 = 58 \text{ mc/zi}$$

c) Consumul maxim orar

$$Q_{orar \text{ max}} = k_o / 24 \times Q_{zi \text{ max}} \text{ (mc/ora)}$$

unde,

$Q_{orar \text{ max}}$ – consumul maxim orar;

k_o – coeficientul de corectie pentru uniformitate orara

$$k_o = 2,8$$

$N_i - 180$ persoane

$Q_{zi\ max} = 58\ mc/zi$

$Q_{orar\ max} = 2,8/24 \times 58 = 6,8\ mc/ora$

CANALIZAREA

Se va realiza o canalizare in sistem divisor pe parcela cu evacuare prin record in sistem unitar

a) Debitul de canalizare menajera

$Q_m = 0,8 \times Q_{orar\ max} (mc/ora)$

astfel:

$Q_m = 0,8 \times 6,8 = 5,5\ mc/ora$

Apele uzate menajere indeplinesc conditiile impuse de NTPA 002/97.

b) Debitul de canalizare pluviala

$Q_p = 0.0001 \times I \times \emptyset \times S_c (l/s)$

unde:

I – intensitatea ploii de calcul – 330 l/s

\emptyset – coeficientul de scurgere – 0,85

S_c – suprafata de calcul – 3200 mp

$Q_p = 0.0001 \times 330 \times 0,85 \times 3200 \times 0,8 = 72\ l/s$

Calculul Volumului Bazinului de Retentie al apelor pluviale:

$S = 3200\ mp$

$V = 3200 \times 30 \times 0,001 = 96\ mc$

INTOCMIT,

ING. A. FIERASCU



**STUDIUL DE FUNDAMENTARE PRIVIND ORGANIZAREA
CIRCULATIEI SI TRANSPORTURILOR
PENTRU PUZ CLADIRE MULTIFUNCTIONALA D+P+12E
B-DUL THEODOR PALLADY 297,
SECTOR 3, BUCURESTI**

Beneficiar: S.C. DEVIL INVESTMENT S.R.L.

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

- IUNIE 2017 -

**STUDIUL DE FUNDAMENTARE PRIVIND ORGANIZAREA
CIRCULATIEI SI TRANSPORTURILOR
PENTRU PUZ CLADIRE MULTIFUNCTIONALA D+P+12E
B-DUL THEODOR PALLADY 297,
SECTOR 3, BUCURESTI
FAZA : STUDIU**

**STUDIUL DE FUNDAMENTARE PRIVIND ORGANIZAREA CIRCULATIEI SI
TRANSPORTURILOR
PENTRU PUZ CLADIRE MULTIFUNCTIONALA D+P+12E
B-DUL THEODOR PALLADY 297,
SECTOR 3, BUCURESTI**

Terenul pe care urmeaza sa se construiasca imobilul cu functiuni multiple este amplasat in zona de est a Municipiului Bucuresti, adiacent la B-dul Theodor Pallady.

Terenul este proprietate privata, S.C. DEVIL INVESTMENT S.R.L. si conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG-ului este inclus in intravilanul Municipiului Bucuresti, sub administratia Sectorului 3.

Zona in care se afla amplasamentul urbanistic este incadrata in subzone A2b, care la limita de vest are o fasie M2, la limita Bulevardului Pallady si una L4a (locuinte) iar prin PUZ se doreste extinderea zonei M2.

Zona care a facut obiectul analizei in cadrul PUZ-ului este adiacenta B-dului Theodor Pallady si are urmatoarele vecinatati:

- La nord SC IOR SA
- La vest proprietate privata
- La est proprietate private
- La sud B-dul Theodor Pallady

Mentionam faptul ca amplasamentul nu este inclus in zona construita protejata.

Strazile care delimiteaza zona analizata prin PUZ sunt de categorii diferite si au roluri diferite in prelucrarea fluxurilor de circulatie si anume:

- Aleea Perisorul – strada de categoria a III-a care face legatura intre B-dul Theodor Pallady si Str Fetesti, asigurand accese la zona de locuinte din nord.
- Str Fetesti cu orientare paralela cu B-dul Theodor Pallady, este de categoria a III-a si asigura accesul la terenurile din Nord
- B-dul Theodor Pallady artera de categoria I cu profil transversal generos alcatuit din urmatoarele elemente:
 - o Parte carosabila cu 3 benzi de circulatie pe fiecare sens
 - o Spatiu verde median in care este inglobata platforma liniei de tramvai
 - o Spatiu verde adiacent
 - o Trotuare pe ambele laturi

B-dul Theodor Pallady la care este adiacent terenul pe care se va realiza imobilul multifunctional face parte din reseaua majora de strazi a Municipiului Bucuresti si se prelungeste in teritoriu cu Autostrada Bucuresti-Constanta (A2).

Prin locul si rolul pe care il are in reseaua majora de strazi din Municipiul Bucuresti, B-dul Theodor Pallady preia atat traficul generat/atras de relatia zonelor adiacente cu alte zone de pe teritoriul Municipiului Bucuresti sau din teritoriul de influenta dar si traficul de tranzit generat in special de relatia cu zona litoralului, portul Constanta si Judetele din estul tarii.

Precizam faptul ca in profilul transversal al arterei, dar in subteran intra si traseul liniei de metrou cu statii amplasate in punctele in care exista o concentrare mai mare de calatori.

Conditiiile pe care aceasta artera le ofera pentru circulatia rutiera si transportul public a crescut potentialul zonei cu efect in aparitia, in ultimii ani de noi investitii.

Traficul care se desfasoara pe aceasta artera difera in zilele de lucru de cel de la sfarsit d esaptamana cand litoralul atrage fluxuri importante.

Valorile de trafic la orele de varf (dimineata si dupa amiaza) difera pe tronsoanele B-dul Theodor Pallady ajungand conform analizelor la circa 2000 de vehicule etalon (autoturisme) pe ora si sens, valori care raportate la capacitatea de circulatie a arterei ne conduce la un "nivel de serviciu" (indice calitativ ce pune in

evidenta conditiile pe care artera le ofera pentru circulatie) "B" pe tronsoane si "C" in intersectii.

Deci exista o rezerva de capacitate ce poate prelua si fluxurile generate de noua investitie.

In ceea ce priveste accesul la terenul care a facut obiectul PUZ-ului, acesta se face direct, cu intrare iesire din B-dul Theodor Pallady, acces realizat cu bordura coborata pentru a mentine continuitatea trotuarului.

Relatia incintei cu circulatia de pe B-dul Theodor Pallady este reglementata de indicatoarele de circulatie Cedeaza trecerea si La dreapta.

Intocmit

Ing.Eugen Ionescu





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția Generală Dezvoltare Urbană
Direcția Urbanism

COMISIA DE COORDONARE
Nr. 1429365/27.06 .2016

AVIZUL COMISIEI DE COORDONARE

FAZA DOCUMENTAȚII DE URBANISM

Din P.V. nr. 13/24.06.2016 al sesiunii

Comisiei de Coordonare a P.M.B.

Nr. 1. SC TECON SRL pentru SC Devil Investment SRL cu sediul/domiciliul in Bucuresti, Str. Dr. Carol Davila nr. 77, prezintă spre avizare documentația de precoordonare a **P.U.Z.** – ului „**B-DUL THEODOR PALLADY NR. 287 SECTOR 3**”, împreună cu avizele întreprinderilor edilitare. În conformitate cu Dispoziția Primarului General nr. 304/29.02.2016, se avizează favorabil strict din punct de vedere al rețelelor edilitare planul de precoordonare menționat mai sus cu condițiile:

- la faza de obținere Autorizație de Construire se vor perfecta formele legale de eliberare amplasament (unde sunt existente rețele) și racordare la utilități, în conformitate cu Legea 50/1991 actualizată și modificată;

- debitul mediu total de apa necesar estimat – conform memoriului anexat este de 50,4 mc/zi ce va fi asigurat din gospodarie proprie alimentat din rețeaua publică de apă;

- se vor prevedea gospodarie de apă menajera si incendiu si bazin de retentie pentru ape pluviale calculate conform normativelor in vigoare;

- se va respecta zona de sanitara cu regim sever si de exploatare de 3.00 m stanga – dreapta fata de generatoarea exterioara a rețelei publice de apă potabila Dn 200 mm, inclusiv a hidrantului Dn 80mm si respectiv de min. 2.00 m stanga – dreapta fata de generatoarea exterioara a canalului colector Dn 80/120 cm inclusiv a racordului gurilor de scurgere in care deversa fosta parcare a intreprinderii IOR – conform aviz SC Apa Nova Bucuresti 91519801/28.12.2015;

- se va respecta adresa RADET nr. 36184/19.04.2016 cu privire la inlocuirea lirei de dilatare, existenta pe amplasament, cu compensatori in baza unui proiect tehnic avizat de catre RADET prin investitia beneficiarului; totodata, se va păstra distanța de minim 3.00 m dintre viitoarele construcții (inclusiv subsol) și peretii canalului termic (inclusiv cămine, racorduri, aerisiri, ventilații, etc.) existent pe b-dul Theodor Pallady;

- canalul de termoficare nu va fi traversat de utilaje cu tonaj mai mare de 7 t.

- apele pluviale vor fi colectate într-un bazin de retentie, cu racordare la canalizarea publică menajeră;

* la faza de Autorizare de Construire se va prezenta un studiu de impact privind interacțiunea dintre elementele mediului urban si construire cladiri cu functiuni mixte de servicii: comert, birouri si locuinte colective de serviciu cu regim de inaltime D + P + 8E – 12E pe b-dul Theodor Pallady nr. 287, sector 3, Bucuresti”, la structura hidrogeologica existenta, cu prezentarea masurilor de prezervare a sistemului existent. Acest studiu va putea fi utilizat de catre municipalitate in vederea constituirii unei baze de date specializate.”

* se vor respecta prevederile „Strategiei de dezvoltare si functionare pe termen mediu si lung a serviciului public de salubritate in Municipiul Bucuresti” aprobat cu HCGMB nr. 82/28.04.2015 stipulate in Cap. III 3.C Activitatea de salubritate menajera” si cap. III.3.D. Managementul Integrat al Deseurilor in conformitate cu activitatile desfasurate.

- pentru faza de Autorizare de Construire se vor respecta prevederile art. 13 al HG 525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare;

- se vor respecta condițiile impuse prin avizele anexa la documentație;





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția Generală Dezvoltare Urbană
Direcția Urbanism

- se va respecta planul de precoordonare anexat avizului,
- documentația va continua procedura de avizare și aprobare în conformitate cu legislația în vigoare.
- prezentul aviz este valabil numai la faza P.U.Z.

PRESEDINTE COMISIE
COSMIN FLAVIUS GHEORGHIU

SECRETAR – COMISIE,
CĂTĂLINA IORDACHE

ARHITECT ȘEF AL
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
ADRIAN BOLD

REPREZENTANT
DU-COMISIE ,
ing. ANDREI ZAHARESCU

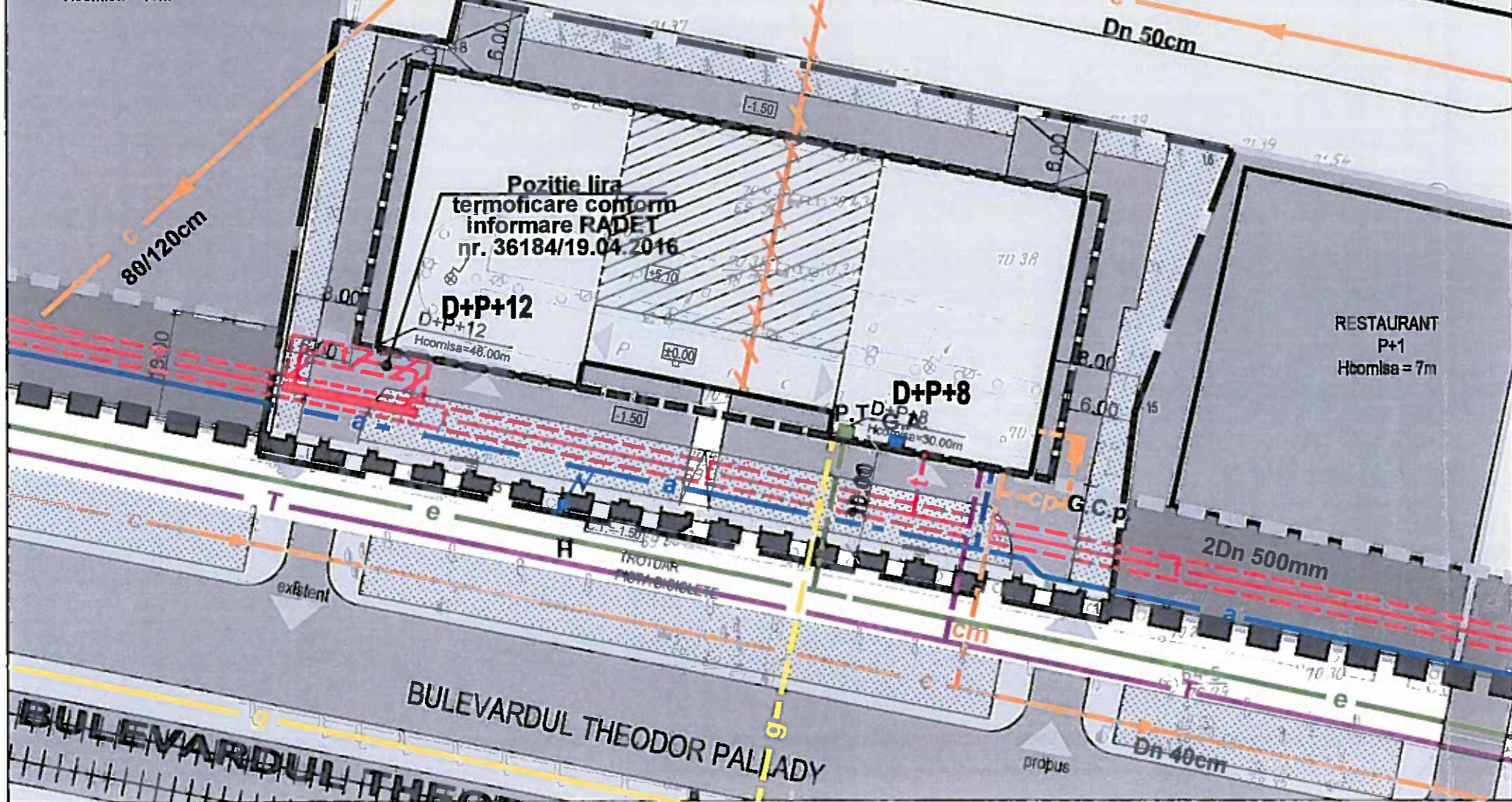
FPS-2.3.2.6-02/2

Intocmit, ing. Camelia Puiu

**PLAN URBANISTIC ZONAL
BULEVARDUL THEODOR PALLADY NR.287
SECTOR 3, BUCURESTI
PROPUNERE REGLEMENTARI**

SC. 1/500
SUPERMARKET
P
Hcomisa = 10m

CORP FABRICA
P+2
Hcomisa = 12m



LEGENDA

— LIMITA TEREN CE A GENERAT P.U.Z.

— LIMITA EDIFICABIL

— CONTUR CONSTRUCTIE

RETELE EXISTENTE

- a — ALIMENTARE CU APA
- c — CANALIZARE
- g — GAZE NATURALE
- t — TERMOFICARE
- e — ELECTRIC
- T — TELEFON
- ↘ H — HIDRANT

RETELE DEZAFECTATE

- - - c - - - CANALIZARE
- - - t - - - LIRA TERMOFICARE

RETELE PROPUSE

- - - COMPENSATORI TERMOFICARE



BRANSAMENTE SI RACORDURI PROPUSE

- - - a - - - ALIMENTARE CU APA
- - - cm - - - CANALIZARE MENAJERA
- - - cp - - - CANALIZARE PLUVIALA
- - - g - - - GAZE NATURALE
- - - t - - - TERMOFICARE
- - - e - - - ELECTRIC
- - - T - - - TELEFON

ECHIPAMENTE PROPUSE

- G.A. GOSPODARIE APA
- G.C.p. GOSPODARIE CANALIZARE PLUVIALA
- P.T. POST TRAFU

S.C. "TECON" S.R.L.	TITLUL PROIECTULUI: STUDIU DE FUNDAMENTARE PRIVIND ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA BULEVARDUL THEODOR PALLADY NR. 287 SECTOR 3, BUCURESTI	PROIECT NR. 03/2014
SEF PROIECT: ARH. B. BABICI	TITLUL PLANSEI: REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA	SCARA 1/500
INTOCMIT ECHIPARE EDILITARA: ING. A. FIERASCU	IULIE 2017	PLANSA 1RE



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

COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE
Nr. 1213 / ... 22.02.2016 ...
Feb 11 39

1392662

Către

S.C. DEVIL INVESTMENT S.R.L.
Prin S.C. URBAN TRAFIC S.R.L.
Str Tudor Arghezi nr 21, et 6, Sector 2, București

În ședința Comisiei Tehnice de Circulație din data de 11.02.2016 s-a dat acordul de principiu pentru documentația „P.U.Z. construire clădire multifuncțională D+P+12E – Bd Theodor Pallady nr 287, sector 3”, conform certificatelor de urbanism nr 1849/19.11.2014, avizului de oportunitate nr 51/28.10.2015 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.

PREȘEDINTE
DIRECTOR GENERAL
COSMIN FLAȘOR
MUNICIPIUL BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ
INFRASTRUCTURĂ
ȘI SERVICII
PUBLICE
ROMÂNIA

SECRETAR
ȘEF SERVICIU S.C.T.U.A.
SORIN LUZHIAN

Întocmit: Roberto Balcoș – 2 exemplare – 16.02.2016



**PLAN URBANISTIC ZONAL
BULEVARDUL THEODOR PALLADY NR.287
SECTOR 3, BUCURESTI
PROPUNERE REGLEMENTARI**

SC. 1/500
SUPERMARKET
P
Hornisa = 10m

CORP FABRICA
P+2
Hornisa = 12m



LEGENDA

- LIMITA TEREN CE A GENERAT P.U.Z
 - LIMITA EDIFICABIL
 - CONTUR CONSTRUCTIE
- RETELE EXISTENTE**

- a ALIMENTARE CU APA
- c CANALIZARE
- g GAZE NATURALE
- t TERMOFICARE
- e ELECTRIC
- T TELEFON
- H HIDRANT

RETELE DEZAFECTATE

- c CANALIZARE
- LIRA TERMOFICARE

RETELE PROPUSE

- COMPENSATORI TERMOFICARE

BULEVARDUL THEODOR PALLADY

**BRANSAMENTE SI
RACORDURI PROPUSE**

- a ALIMENTARE CU APA
- cm CANALIZARE MENAJERA
- cp CANALIZARE PLUVIALA
- g GAZE NATURALE
- t TERMOFICARE
- e ELECTRIC
- T TELEFON

ECHIPAMENTE PROPUSE

- G.A. GOSPODARIE APA
- G.C.p. GOSPODARIE CANALIZARE PLUVIALA
- P.T. POST TRAFU

Pozitie lira
termoficare conform
informare RADET
nr. 36184/19.04.2016

D+P+12
Hornisa=48.00m

D+P+8
Hornisa=30.00m

RESTAURANT
P+1
Hornisa = 7m

VIZAT - PREN...
Avizul de precu...
Nr. 1429365 din 27.06.2016
ARHITECT SEF



S.C. "TECON" S.R.L.	TITLUL PROIECTULUI: PLAN URBANISTIC ZONAL: BULEVARDUL THEODOR PALLADY NR. 287 SECTOR 3, BUCURESTI	PROIECT NR. 03/2014
SEF PROIECT: ARH. B. BABICI	TITLUL PLANSEI: REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA	SCARA 1/ 500
INTOCMIT ECHIPARE EDILITARA: ING. A. FIERASCU	APRILIE 2016	PLANSA 1RE



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Nr. D.G.D.U.-D.U./14071/22.11.2017

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

PUZ – B-DUL THEODOR PALLADY NR. 287, SECTORUL 3, BUCUREȘTI

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

În vederea informării și consultării publicului, solicitantul a procedat la amplasarea de panouri de informare la fața locului și publicarea materialului informativ pe pagina de internet a Primăriei Municipiului București.

Procedura s-a desfășurat conform 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, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 136/2012, în toate etapele de elaborare a planului, astfel:

- etapa anunț de intenție - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei ;
- etapa de elaborare a propunerilor - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei;
- etapa de avizare a proiectului - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei.
- etapa de aprobare - proiectul de hotărâre privind aprobarea PUZ urmează a fi supus dezbaterii publice în conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, prin procedura standard prin intermediul site-ului www.pmb.ro.

În etapa de avizare, PUZ a fost supus și procedurii de evaluare de mediu pentru planuri și programe ceea ce presupune informarea publicului interesat prin anunțuri repetate în mass-media asupra solicitării de emitere a avizului de mediu, declanșarea procedurii de evaluare și a parcurgerii etapei de încadrare, precum și publicarea deciziei etapei de încadrare în presa și pe portalul ARPMB.

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

Nu au fost organizate întâlniri.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

- Numărul persoanelor care au participat la acest proces.

Nu este cazul.

-Rezumatul problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare.

Nu au fost exprimate observații.

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

Nu este cazul.

- 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.

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

Procedura de avizare a documentațiilor de urbanism presupune prezentarea lucrărilor în cadrul Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism din cadrul Primăriei Municipiului București, comisie compusă din specialiști în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și arhitecturii din România, cadre universitare, specialiști recunoscuți de organizațiile profesionale.

Printre membrii invitați permanent la ședințele comisiei se numără și Arhitecții șefi ai celor 6 sectoare, directori ai celor mai importante direcții din P.M.B.

După aprobarea și emiterea Avizului de oportunitate, procedura prealabilă presupune obținerea avizelor de specialitate de la instituțiile interesate și abilitate prin lege, procedură ce presupune de asemenea analiza proiectului în cadrul unor comisii alcătuite din specialiști în domeniile respective.

Ulterior emiterii Avizului Arhitectului Șef, pentru a deveni operațional, Planul Urbanistic Zonal, urmează procedura de aprobare conform competențelor stabilite prin lege.

Prin urmare configurația edificabilelor și a circulațiilor propuse, concretizate în Planul Urbanistic Zonal, este rezultatul unui efort colectiv, la care participă numeroși profesioniști, pornind de la elaboratorul proiectului și membrii comisiilor de avizare.

Puncte de vedere diferite sunt exprimate în cursul dezbaterilor în cadrul acestor comisii, iar hotărârile se iau de persoanele investite legal cu competență. Este de înțeles faptul că atât în mediul profesional cât și în cel public există opinii diferite și că manifestarea lor responsabilizează activitatea specialiștilor implicați în procesul de elaborare și avizare, însă nu poate fi luată în considerare posibilitatea preluării tuturor propunerilor.

Decizia asupra formei finale a proiectului aparține autorităților ce dețin competența legală.

ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ARH. DIANA OLTEANU



Întocmit,
Expert ing. Victor Manea

2EX/14.11.2017



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

SERVICIUL URBANISM

Nr. D.G.D.U. - D.U. - 14723/08.12.2017

17 302/6 08.12

CĂTRE,

CABINET SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Vă transmitem alăturat, în vederea demarării procedurilor legale de aprobare, proiectul de hotărâre privind documentația de urbanism - P.U.Z. - B-DUL THEODOR PALLADY NR. 287, SECTOR 3, BUCUREȘTI, cu mențiunea că, în conformitate cu Nota dvs. nr. 4173/6/12.10.2015, înregistrată la D.G.D.U. cu nr. 10850/13.10.2015, în raport cu prevederile art. 6 din Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, **documentația conține date cu caracter personal.**

Dosarul conține un număr de 47 file (reprezentând piese scrise și desenate), după cum urmează:

- Expunere de motive - 1 exemplar - original;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 14071/22.11.2017 - 1 exemplar - original;
- Raportul de specialitate al Arhitectului Șef nr. 14070/22.11.2017 - 1 exemplar - original;
- Hotărâre - propunere - 1 exemplar;
- Avizul Arhitectului Șef nr. 29/22.11.2017 - 2 exemplare - original, împreună cu planșa de reglementări, vizată spre neschimbare - 2 exemplare - original, Regulamentul local de urbanism - 2 exemplare (3 pag. - 1 exemplar) - original;
- Certificat de Urbanism nr. 355 din 12.01.2017 împreună cu două planșe anexă - 1 exemplar - în copie;
- Adresa Ministerului Afacerilor Interne - Departamentul pentru Situații de Urgență - Inspectoratul general pentru Situații de Urgență nr. 2144/17-SU-BIF-A din 12.07.2017 - 1 exemplar - în copie;
- Avizul Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor - Agenția Națională pentru Protecția Mediului București - Decizia Etapei de Încadrare nr. 86 din 22.08.2016 - 1 exemplar - în copie;
- Aviz de Principiu de la Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr. 23528/1002 din 06.10.2017 - 1 exemplar - în copie;
- Studiul de fundamentare privind echiparea tehnico-edilitară împreună cu planșa anexă - 1 exemplar - copie;
- Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare - P.M.B. nr. 1429365 din 27.06.2016 împreună cu planșa anexă - 1 exemplar - copie;
- Studiul de fundamentare privind organizarea circulației și transporturilor pentru PUZ clădire multifuncțională D-P+12E - B-dul Theodor Pallady 297, sector 3, București - 1 exemplar - în copie;
- Avizul Comisiei Tehnice de Circulație - P.M.B. nr. 1213 din 22.02.2016 împreună cu planșa anexă - 1 exemplar - copie;
- Dovada achitării dreptului de semnătură - ordin de plată nr. 373 din 26.09.2016 - 1 exemplar - copie;
- Aviz de oportunitate nr. 51/28.10.2015 emis de Primăria Municipiului București împreună - 1 exemplar - copie;
- Certificat de Urbanism nr. 1849 din 19.11.2014 împreună cu două planșe anexă - 1 exemplar - copie;

Menționăm faptul că, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, în privința aprobării documentațiilor de urbanism, prevede la **art. 56. "(7) În termen de maximum 45 de zile de la finalizarea dezbaterii publice și înaintarea expunerii de motive elaborate de primar/președintele consiliului județean și a raportului de specialitate elaborat de către arhitectul-șef, consiliul județean sau local are obligația să emită o hotărâre prin care aprobă sau respinge documentația de amenajare a teritoriului sau urbanism.**

ȘEF SERVICIU
Expert Victor Manea

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA ASISTENȚĂ TEHNICĂ ȘI JURIDICĂ
Nr. 14723
2017 Luna 12 Ziua 08



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Secretar General

Direcția Asistență Tehnică și Juridică

Serviciul Transparență Decizională
Biroul pentru Aplicarea Legii nr. 52/2003
Nr. 6729/1/ // , 12.2017

ANUNȚ

În conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, se aduce la cunoștință publică următorul proiect de act normativ:

Proiect de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) PUZ- B-DUL THEODOR PALLADY NR. 287, SECTORUL 3, BUCUREȘTI

Potrivit art. 7, alin. 2 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, "Anunțul referitor la elaborarea unui proiect de act normativ va fi adus la cunoștința publicului, în condițiile alin. (1), cu cel puțin 30 de zile lucrătoare înainte de supunerea spre avizare de către autoritățile publice ..."

Procedură dezbateri: 30 de zile lucrătoare: termen : **30 ianuarie 2018.**

Proiectul de act normativ, mai sus amintit, cu documentația de bază, poate fi consultat:

- pe site-ul P.M.B. – www.pmb.ro;
- la sediul PMB, B-dul Regina Elisabeta nr. 47, sector 5.

Proiectul de act normativ se poate obține în copie, pe bază de cerere depusă la Centrul de Informare.

În conformitate cu prevederile art. 7, alin. 4 din Legea 52/2003, republicată, până la data de **27.12.2017**, 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;
- prin poștă pe adresa P.M.B. – B-dul Regina Elisabeta nr. 47, sector 5 – Direcția Asistență Tehnică și Juridică;

- depuse la Centrul de Informare – P.M.B., B-dul Regina Elisabeta, nr. 42, sector 5.

Materialele transmise vor purta mențiunea:

„Recomandare la proiect de act normativ”

DIRECTOR EXECUTIV
Mariana Brod

Șef serviciu,
Nicoleta Sunică

p. Șef Birou,
Elena Liliana Miu

Întocmit,
Alexandru Reluta