

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu (P.U.D.)

Șos. PANDURI nr. 79-81 – SECTOR 5, BUCUREȘTI

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 95229/19.11.2020 al Primarului Sectorului 5;
- Raportul de specialitate nr. 84278/13.10.2020 al Arhitectului Șef al Sectorului 5;
- Avizul Comisiei Urbanism, Lucrări Publice, Administrarea Teritoriului, Domeniului Public și Patrimoniului, Fond Funciar;

Ținând cont de:

- Raportul informării și consultării publicului nr. 84266/13.10.2020, redactat în conformitate cu prevederile ordinului nr. 2701/2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului, pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Prevederile Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 5 nr. 100/18.06.2020 prin care s-a aprobat Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism tip P.U.D.;

Văzând documentele:

- Avizul Arhitectului Șef nr. 34/84276/13.10.2020 emis de Primăria Sectorului 5 al Municipiului București;
- Avizul Comisiei Tehnice de Circulație P.M.B. nr. 16817/27.08.2020;
- Documentele conform Opis – Formular nr. 2, anexă la Regulamentul de organizare și funcționare a C.T.A.T.U. – S5 ;

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;
- Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. Coordonator Sector 5, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 242/18.06.2000;
- Ordonanței de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ – art. 136, art. 139 alin. (1) și art. 166 alin. (2) lit. j),

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 5

HOTĂRĂȘTE

- Art. 1** - Se aprobă **Planul Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) – Șos. PANDURI nr. 79-81 – SECTOR 5, BUCUREȘTI**, în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef nr. 34/84276/13.10.2020, prezentat în Anexa nr. 1 și cu Planșa de reglementări vizată spre neschimbare, prezentată în Anexa nr. 2.
- Art. 2** – Anexa nr. 1 și Anexa nr. 2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art. 3** – Prezenta documentație de urbanism are caracter de reglementare specifică și nu dă dreptul la construire până la obținerea autorizației de construire.
- Art. 4** – Planul Urbanistic de Detaliu detaliază prevederile documentațiilor de rang superior și este valabil până la aprobarea unor alte reglementări urbanistice modificatoare.
- Art. 5** - Primarul Sectorului 5 și Arhitectul Șef al Sectorului 5 vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

AVIZAT,

SECRETAR GENERAL AL SECTORULUI 5,

ELENA LUMINITA PETRESCU

POPESCU CRISTIAN VICTOR PIEDONE





MUNICIPIUL BUCUREȘTI
PRIMĂRIA SECTORULUI 5
ARHITECT ȘEF

Ca urmare a cererii adresate de S.C. GREEN RESIDENTIAL PARK S.R.L., cu domiciliul/sediul în București, sector 2, Str. Maria Ghiculeasa nr. 66, parter, înregistrată sub nr. 54966/13.07.2020 și completată cu nr. 72641/09.09.2020, nr. 79817/30.09.2020 și cu nr. 83612/12.10.2020, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ nr. 34/84276/13.10.2020

pentru

P.U.D. – Șos. PANDURI nr. 79-81

Construire imobil cu spații de birouri și servicii anexe 3S+P+11E+E12 tehnic parțial + E tehnic

GENERAT DE IMOBILUL: în suprafață de 5347,00mp din acte, proprietate privată conform informațiilor din Extrasul de Carte Funciară nr. 236575, eliberat în 08.07.2020, din care 257,84mp sunt propuși pentru transfer în domeniul public, în vederea supralărgirii arterei Progresului, iar 5089,16mp reprezintă teren construibil, conform Planului topografic de transpunere a tramei stradale propuse.

INIȚIATOR: S.C. GREEN RESIDENTIAL PARK S.R.L.

PROIECTANT: S.C. URBAN VISION CONSULTING S.R.L.

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ R.U.R.: urb. Cristina Cioacă (D, E)

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONĂ STUDIATĂ ÎN P.U.D.: Zona studiată prin PUD include parcelele învecinate imobilului care a generat documentația și este delimitată astfel: N – Șos. Panduri, V – Str. Răzoare nr. 1 ; E și SE – Șos. Panduri nr. 77; SV – Str. Progresului.

PREVEDERI R.L.U. - P.U.G. / P.U.Z. APROBATE ANTERIOR:

- **U.T.R.:** Conform R.L.U. aferent P.U.Z. Coordonator Sector 5, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 242/18.06.2020, amplasamentul este cuprins în subzona urbanistică "CB3" – subzona polilor urbani principali care grupează funcțiuni complexe și care au fost stabilite și s-au preluat din P.U.G.
- **Funcțiuni predominante:** funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare și de asigurări, funcțiuni de cult – lăcaș de cult, funcțiuni din domeniul cultural, de educație și cercetare, de sănătate și asistență socială, funcțiuni terțiare, comerciale en detail și servicii de mari dimensiuni, sportive și de agrement, funcțiuni de primire turistică, de servicii industrial și cvasi-industriale, incubator de afaceri, funcțiuni aferente infrastructurii de transport, funcțiuni de gospodărie comunală, funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare, funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare; funcțiuni de locuire, cu obligativitatea ca parterul orientat spre strada, șoseaua, bulevardul existent sau artera de circulație propusă să prevadă cel puțin una dintre funcțiunile menționate mai sus; unități cu destinație specială. Se admit complexe multifuncționale înglobând utilizări din categoriile funcționale menționate mai sus și amenajări aferente.
- **Indicatori urbanistici reglementați:** P.O.T. maxim = 70%; C.U.T. maxim = 4,5 mp.ADC/mp. teren. În CB3 nu se limitează regimul de înălțime și înălțimea maximă, în raport cu distanța între fronturile existente, încurajându-se dezvoltarea pe verticală.
- **Retragerea minimă față de aliniament:** Toate categoriile de clădiri se vor amplasa pe alinierea constituită în zonele în care aceasta există sau pe aliniament în cazul în care alinierea constituită coincide cu aliniamentul. Pentru zonele care conțin străzi existente (asupra cărora nu se impun modificări de profil) și în care nu este constituită alinierea retragerea va fi de 5 m fata de aliniament, cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor învecinate, calcane propuse a fi menținute datorită valorii lor arhitectural/urbanistice sau de întrebuințare. Pentru străzile nou propuse, unde nu există aliniere constituită, retragerea față de aliniament va fi funcție de categoria străzii, respectiv 3m pentru categoria IV și III, 5m pentru categoria II, I. Pentru străzile propuse în vederea lărgirii alinierea poate să coincidă cu aliniamentul nou format (realiniere) sau să preia alinierea constituită față de aliniamentul nou dacă acestea există.
- **Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:** În cazul clădirilor care se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale ale parcelei este de minim 3m, iar față de limita posterioară de minim 5m, dar nu mai puțin de 1/4 din înălțimea clădirii măsurată la cornisă. În cazul în care $H_{max}/4 \geq 10$ m, retragerea față de limitele laterale și posterioară va fi de minim 10m indiferent de H_{max} . În cazul clădirilor care se vor amplasa în regim înșiruit, retragerea va respecta prevederile legale privind proiectarea seismică, iar față de limita posterioară de minim 5 m, dar nu mai puțin de 1/4 din înălțimea clădirii măsurată la cornisă. În cazul în care $h_{max}/4 \geq 10$ m (cu excepția balcoanelor și logiilor deschise care nu depășesc adâncimea de 1.5m), retragerea față de limita posterioară va fi de minim 10 m indiferent de H_{max} . Prin excepție de la prevederile de mai sus în suprafața de teren determinată de retragerea de minim 3 m și maxim 10 m de la limitele de proprietate se pot amplasa clădiri/ părți din clădiri cu nivelurile retrase succesiv astfel încât să se respecte în cadrul acestei suprafețe distanța de $h_{max}/4$ față de limitele de proprietate.

PREVEDERI P.U.D. PROPUSE:

- **Retragere minimă față de limita NV: la limita domeniului public.**
- **Retragere minimă față de limita SV: 5m, față de noul aliniament stradal.**
- **Retragere minimă față de limita NE: 7m; Retragere minimă față de limita SE: 13m.**
- **Construcția se va amplasa cu respectarea planșei de reglementări anexate, vizate spre neschimbare.**
- **Circulații și accese:** parcare și gararea autovehiculelor se vor face cu respectarea H.C.G.M.B. nr. 66/2006. Accesul pietonal principal se va face dinspre strada Nicolae Dobrin (propusă spre continuare), iar accesul auto se va realiza din strada Progresului și din Șos. Panduri, conform avizului Comisiei Tehnice de Circulație P.M.B. nr. 16817/27.08.2020.
- **Echipeare tehnico-edilitară:** se vor respecta cu strictețe condițiile impuse de deținătorii rețelelor de utilități.

Documentația este însoțită de studiu de însorire și de ilustrare volumetrică.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a sectorului 5 - nr. 16 / 08.10.2020 se avizează favorabil Planul Urbanistic de Detaliu.

Prezentul Aviz este valabil numai împreună cu Planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

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

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

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

Prezentul Aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 726-P/02.07.2020, emis de Primăria Sectorului 5 al Municipiului București.

ARHITECT ȘEF
MARIAN ION



Întocmit: arh. Irina Popescu

Nr. 84278 / 13.10.2020

RAPORT DE SPECIALITATE

**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) –
Șos. PANDURI nr. 79-81 – SECTOR 5, BUCUREȘTI**

Ținând cont de Raportul informării și consultării publicului nr. 84266/13.10.2020, redactat în conformitate cu prevederile ordinului nr. 2701/2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului, pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și cu prevederile Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 5 nr. 100/18.06.2020 prin care s-a aprobat Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism tip P.U.D.;

Luând în considerare rezoluția favorabilă dată de Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a Sectorului 5 în ședința nr. 16/08.10.2020 în baza documentației pentru aprobarea P.U.D., prezentată conform Opis – Formular nr. 2, anexă la Regulamentul de organizare și funcționare a C.T.A.T.U. – Sector 5;

Reținând prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. Coordonator Sector 5, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 242/18.06.2020,

S-a emis Avizul Arhitectului Șef nr. 34/84276/13.10.2020, care este valabil numai împreună cu Planșa de reglementări vizată spre neschimbare.

În temeiul celor mai sus menționate, propunem aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) – Șos. PANDURI nr. 79-81 – SECTOR 5, BUCUREȘTI.

ARHITECT ȘEF,

MARIAN ION



Întocmit: arh. Irina Popescu



Nr. 95229 / 19.11.2020

REFERAT DE APROBARE

La Proiectul de Hotărâre a Consiliului Local al Sectorului 5, privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) – Șos. PANDURI nr. 79-81 – SECTOR 5, BUCUREȘTI :

Având în vedere Raportul de Specialitate nr. 84278/13.10.2020 al Arhitectului Șef al Sectorului 5, prin care se propune aprobarea **Planului Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) – Șos. PANDURI nr. 79-81 – SECTOR 5, BUCUREȘTI**, în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef nr. 34/84276/13.10.2020, prezentat în Anexa nr. 1 și cu Planșa de reglementări vizată spre neschimbare, prezentată în Anexa nr. 2 ;

Ținând cont de Raportul informării și consultării publicului nr. 84266/13.10.2020, redactat în conformitate cu prevederile ordinului nr. 2701/2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului, pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și cu prevederile Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 5 nr. 100/18.06.2020 prin care s-a aprobat Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism tip P.U.D.;

Luând în considerare prevederile art. 136, ale art. 139 alin. (1) și ale art. 166 alin. (2) lit. j) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

Se propune dezbaterii și aprobării Consiliului Local al Sectorului 5 al Municipiului București Proiectul de Hotărâre alăturat.

POPESCU CRISTIAN VICTOR PIEDONE





RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

În conformitate cu prevederile art. 57 și 61 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, ale ordinului Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și ale Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism tip P.U.D., aprobat cu H.C.L. nr. 100 din 18.06.2020, s-a întocmit prezentul raport privind:

P.U.D. – Construire imobil cu spații de birouri și servicii anexe

3S+P+11E+E12 tehnic parțial + E tehnic

Sos. PANDURI nr. 79-81 - sector 5, București

Inițiator: S.C. GREEN RESIDENTIAL PARK S.R.L.

Elaborator: S.C. URBAN VISION CONSULTING S.R.L. – urb. Cristina Cioacă (RUR)

1. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate pentru a informa și a consulta publicul:

(1.1) Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului:

- Direcția Arhitect Șef din Primăria Sectorului 5, prin Secretariatul C.T.A.T.U., a afișat pe site-ul Primăriei Sectorului 5, în cadrul secțiunii *Arhitect Șef - Documentații P.U.D.* (<http://www.sector5.ro/pagini-urbanism/documentatii-p-u-d/>) **etapa pregătitoare a Consultării populației**, care a început în data de 14.07.2020 și a durat, conform legii, 15 zile, până în data de 28.07.2020. Documentele afișate sunt următoarele: anunț de intenție, planșă de reglementări, declarație notarială privind identificarea vecinilor, fotografie panou amplasat.
- Inițiatorul/elaboratorul a amplasat Panoul la loc vizibil pe teren, în data de 14.07.2020, concomitent cu debutul etapei Consultării populației.
- Publicul interesat a fost invitat să transmită/depună observații pe adresa de e-mail: *urbanism-pud@sector5.ro* sau la registratura Primăriei Sectorului 5 a Municipiului București - Str. Fabrica de Chibrituri nr. 9-11, sector 5; de asemenea, publicul a fost invitat să consulte documentația în cadrul Direcției Urbanism și Amenajarea Teritoriului din Primăria Sectorului 5 – Str. Fabrica de Chibrituri nr. 9-11, sector 5, în baza programului afișat pe site: luni, orele 14.00-16.00, tel. 021.314.43.18 / int. 1028. Termenul de depunere a observațiilor și/sau de prezentare la sediul instituției pentru discuții este de 15 zile calendaristice, din momentul publicării pe site a documentelor.
- Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului din Primăria Sectorului 5, prin Secretariatul C.T.A.T.U., a întocmit Documentul de planificare a procesului de informare și consultare a publicului, pe care l-a înmănat elaboratorului documentației P.U.D.

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

Vecinii direcți sunt Statul Român și Municipiul București.

(1.3) Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise:

Conform declarației notariale a inițiatorului documentației P.U.D. (S.C. GREEN RESIDENTIAL PARK S.R.L.), au fost identificați următorii vecini direcți ai parcelei care a generat P.U.D.:

- proprietar vecin – la Est și Sud-Est – Municipiul București ;
- proprietar vecin – la Vest – Statul Român prin S.C. Metrorex S.A.

(1.4) Numărul persoanelor care au participat la acest proces:

- Elaborator, persoana desemnată din cadrul Direcției Arhitect Șef pentru informarea și consultarea publicului, persoane interesate: 2 persoane.

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

(2.1) modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public:

Nu au existat.

(2.2) 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 au existat.

(2.3) alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.

Nu au existat.

Notă: la documentație sunt anexate toate documentele la care se face referire în prezentul raport.

**ARHITECT ȘEF
MARIAN ION**



Întocmit: Irina Popescu