

MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu (P.U.D.)
Strada Jandarmeriei nr. 3J, sector 1, București

Văzând proiectul de hotărâre nr. K2-205/20.08.2024;

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. E/8173/08.07.2024 al Primarului Sectorului 1 al Municipiului București;
- Raportul de specialitate nr. E/8174/08.07.2024 al Arhitectului Șef al Sectorului 1;
- Raportul de specialitate nr. M3-228/21.08.2024 al Direcției Juridice, Legislație, Contencios Administrativ din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1;
- Avizul Comisiei de administrare a domeniului public, de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător și avizul Comisiei pentru administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor și patrimoniu ale Consiliului Local al Sectorului 1;
- Raportul informării și consultării publicului, redactat în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului, pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

Văzând documentele emise:

- Avizul Arhitectului Șef nr.18/02.07.2024, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1;
- Aviz Comisia Tehnică de Circulație P.M.B. nr. 202354/13.12.2023 și planșa anexă a acestuia.
- Studiu de rețele însușit de ing. A.
- Studiu de însorire și ilustrare volumetrică însușită de arh. A.
- Studiu geotehnic întocmit de ing. D., verificator atestat M.D.L.P.L. ing.
- Aviz Autoritatea Aronautică Civilă Română nr. 1580/05.06.2024.

Ținând seama de prevederile:

- Constituției României ;
- art. 3 alin. (2) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

VIZAT
spre neschimbare
SECRETAR GENERAL

- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârii Guvernului României nr. 525/1996 republicată pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 269/21.12.2000 privind aprobarea Planului Urbanistic General, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 145/03.08.2021 pentru aprobarea Regulamentului local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism tip P.U.D.;

În temeiul prevederilor art. 5 lit. cc), art. 139 alin. (3) lit. e), art. 166 alin. (2) lit.j) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1
întrunit în sesiune ordinară
HOTĂRĂȘTE:

Art.1 – Se aprobă documentația de urbanism P.U.D. – Strada Jandarmeriei nr. 3J, sector 1, București, în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef nr. 18/02.07.2024, prezentat în Anexa nr.1 și cu Planșa de Reglementări vizată, prezentată în Anexa nr. 2.

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

Art.3 – Planul Urbanistic de Detaliu detaliază prevederile documentațiilor de rang superior și este valabil 3 ani.

Art.4 – Anexele nr.1 și nr.2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre și sunt redactate în 3 exemplare originale, dintre care un exemplar original se păstrează la dosarul special al sesiunii, un exemplar original se comunică beneficiarului/proiectantului documentației de urbanism P.U.D. și un exemplar original se păstrează la Direcția Arhitect Șef, prin structura de specialitate – Biroul Reglementări Urbanistice și Arhivă.

VIZAT
spre neschimbare
SECRETAR GENERAL

Art.5 – (1) Primarul Sectorului 1 și Arhitectul Șef al Sectorului 1, prin structura de specialitate – Biroul Reglementări Urbanistice și Arhivă, vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

(2) Arhitectul Șef va asigura comunicarea prezentei hotărâri și a anexelor beneficiarului sau, după caz, proiectantului documentației de urbanism P.U.D.

(3) Serviciul Tehnică Legislativă, Secretariat, Arhivă va asigura comunicarea prezentei entităților menționate la alin.(1), precum și Instituției Prefectului Municipiului București.

Această hotărâre a fost adoptată cu unanimitate, în momentul votului fiind prezenți 18 consilieri locali din 27 de consilieri locali în funcție, astăzi, 29.08.2024, în ședința ordinară a Consiliului Local al Sectorului 1, convocată în temeiul art.133 alin.(1) din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Daniela POPA



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
Mirona-Giorgiana MUREȘAN

Nr. 161
Data: 29.08.2024



Ca urmare a cererii adresate de S.C. Adriano Company 96 SRL, cu adresa în str. Retortei nr. 37, sector 1, oraș București, nr. 52610 din 19.07.2024, completată cu nr. 30688 din 06.06.2024, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ NR. 18/02.09.2024
PENTRU

P.U.D. – STR. JANDARMERIEI NR. 3J - SECTOR 1
Construire imobil locuință colectivă și birouri 2S+P+4E+5Er duplex

161
29 AUG 2024
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Daniela Popa

GENERAT DE IMOBILUL : în suprafață de 2.488,00 mp, proprietate privată conform mențiunilor din Extrasul de Carte Funciară nr. 281809, eliberat la data de 13.07.2023.

INIȚIATOR: ADRIANO COMPANY 96 SRL

PROIECTANT: S.C. ARCSETT S.R.L.

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ R.U.R.: arh. /

(R.U.R.: D3, Dzo, E)

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONĂ STUDIATĂ ÎN P.U.D.: Zona studiată prin P.U.D. include parcelele învecinate imobilului care a generat documentația, delimitată astfel: Nord – nr. cadastral 259733; Est – nr. cadastral 281314; Sud – nr. cadastral 259732; Vest – nr. Cadastral 277241.

PREVEDERI P.U.G./ P.U.Z. APROBATE ANTERIOR: Conform P.U.G. – M.B. și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București, aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000 cu completările ulterioare, amplasamentul este cuprins în subzona funcțională: **CB1** – subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate. Imobilul nu se află pe Lista Monumentelor Istorice, publicată în M.O. nr. 113 din 15.02.2016 sau la mai puțin de 100 m de imobile aflate pe această listă, dar se află în zonă de servitute aeronautică, conform informațiilor din Certificatul de urbanism nr. 1449/23/J/48571 din 11.10.2022.

Indicatorii urbanistici: pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului cu recomandarea de a se opta pentru POT maxim = 50%; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului, dar fără a se depăși CUT maxim = 2,4 mp.ADC/mp.teren pentru clădiri cu 6 și mai multe niveluri și CUT maxim 2,2 pentru clădiri cu 3-4 niveluri; 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 4,00 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade.

Retragerea minimă față de aliniament: Serviciile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 10,00 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente; serviciile publice vor fi amplasate pe aliniament în cazul în care înălțimea maximă la cornișe nu depășește distanța dintre aliniamente; dacă înălțimea clădirii în planul aliniamentului depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 4,00 metri, cu condiția să nu fie lăsate vizibile calcane de pe parcelele alăturate.

Retragerea minimă față de limitele laterale: Clădirile publice se vor amplasa de regulă în regim izolat.

Retragerea față de limita posterioară a terenului: Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 metri.

PREVEDERI P.U.D. - PROPUSE:

Construcția se va amplasa cu respectarea specificațiilor planului de reglementări vizat spre neschimbare.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE: Parcarea și gararea autovehiculelor vor respecta „Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație” aprobate prin H.C.G.M.B. nr. 66/2006. Accesul auto și pietonal se vor realiza din str. Jandarmeriei prin loturile cu nr. cad. 215987 (acord notarial cu încheierea de autentificare nr. 1164/10.07.2023 – BNP Lazăr Tamara Elena), cu notarea acces auto și pietonal în Cartea Funciară nr. 215987/06.09.2023, conform avizului Comisiei Tehnice de Circulații nr. 202354/13.12.2023.

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA: Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică. Studiu de rețele însoțit de ing. /

Documentația este însoțită de studiu de însoțire și ilustrare volumetrică însoțită de arh. /
Se prezintă studiu geotehnic întocmit de ing. Drăgănescu Liviu, verificator atestat M.D.L.P.L. ing. /, aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr. 1580/05.06.2024.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism nr. 10/24.10.2023, se avizează favorabil Planul Urbanistic de Detaliu.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice 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) litera g) din Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

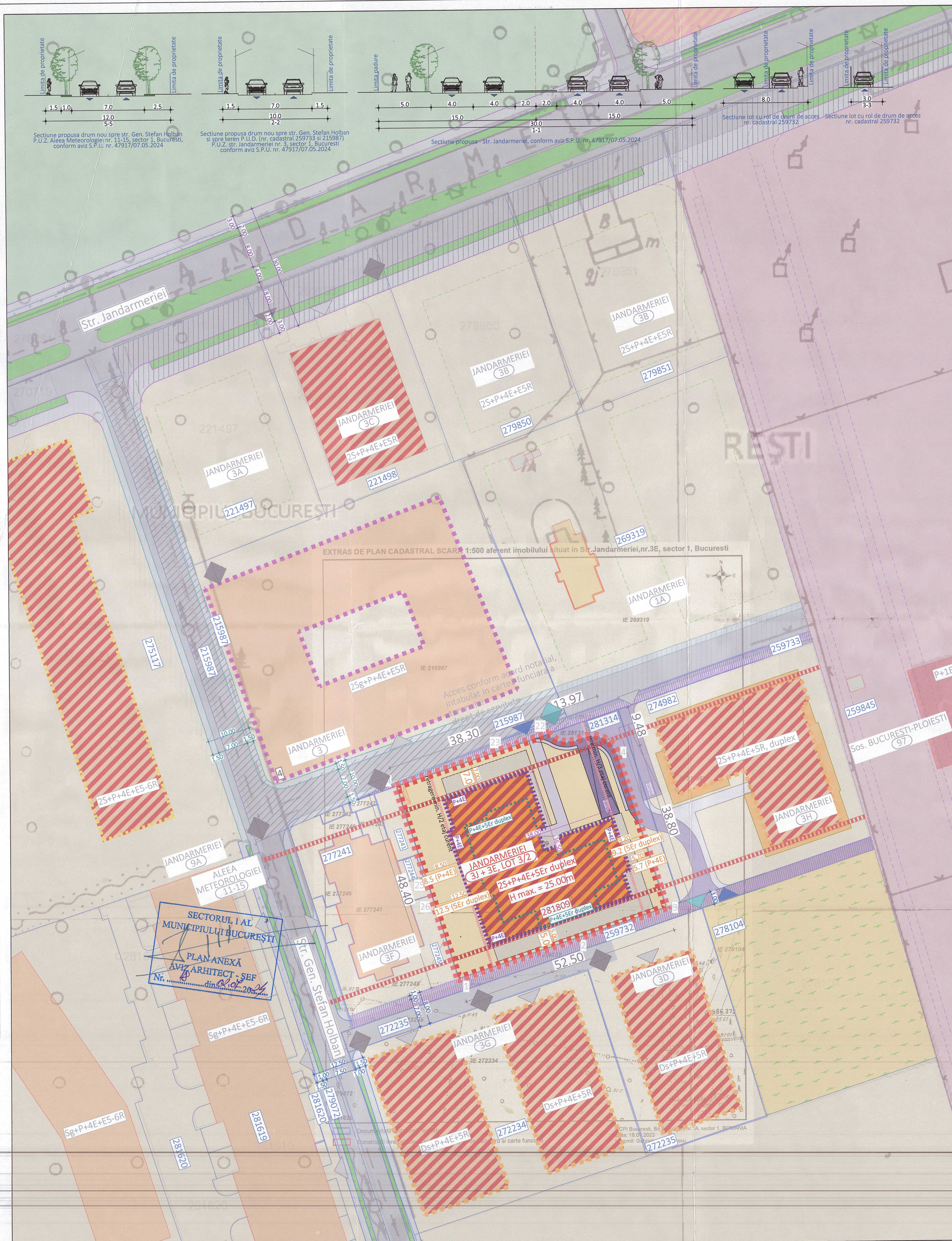
Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1449/23/J/48571 din 11.10.2022, emis de Primăria Sectorului 1 al Municipiului București.

ARHITECT ȘEF,
Bianca Buzdugan

Șef birou,
Andrei Marin

Întocmit,
Alina Miru



- ### LIMITE, AMPRENTA, VECINATATI
- Limita terenului supus avizarii P.U.D.
 - Limite de proprietate conform cadastru OCPI
 - Amprenta cladiri existente in zona
 - Amprenta edificabil propus conform P.U.Z. "Ansamblu locuinte colective S+P+4E+5R", str. Jandarmeriei, nr. 3, sector 1, Bucuresti, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 161 din 28.03.2018 si cu Avizul Arhitect Sef nr. 2 / 11.01.2018.
 - Edificabil avizat prin P.U.Z. "Ansamblu locuinte colective S+P+4E+5R", str. Jandarmeriei, nr. 3, sector 1, Bucuresti, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 161 din 28.03.2018 si cu Avizul Arhitect Sef nr. 2 / 11.01.2018.
 - Amprenta edificabil identificat in documentatii de urbanism vizate spre schimbare
 - Mobilare orientativa teren propusa prin P.U.Z. in etapa de avizare proiect
- ### NUMAR CADASTRAL
- 277245
 - 277246
 - 277247
 - 277248
 - 277249
 - 277250
 - 277251
 - 277252
 - 277253
 - 277254
 - 277255
 - 277256
 - 277257
 - 277258
 - 277259
 - 277260
 - 277261
 - 277262
 - 277263
 - 277264
 - 277265
 - 277266
 - 277267
 - 277268
 - 277269
 - 277270
 - 277271
 - 277272
 - 277273
 - 277274
 - 277275
 - 277276
 - 277277
 - 277278
 - 277279
 - 277280
 - 277281
 - 277282
 - 277283
 - 277284
 - 277285
 - 277286
 - 277287
 - 277288
 - 277289
 - 277290
 - 277291
 - 277292
 - 277293
 - 277294
 - 277295
 - 277296
 - 277297
 - 277298
 - 277299
 - 277300
- ### REGLEMENTARI TEREN
- Edificabil maxim (P+4E)
 - Edificabil propus etaje retrase - 5 duplex
 - Aliniere constructii vecine, existente si propuse
 - Retrageri minime laterale
 - Regim de inaltime propus
 - Inaltime maxim propusa pentru imobil conform aviz A.A.C.R.
 - Acces pietonal in teren _comun cu lotul din Jandarmeriei nr. 3H
 - Acces auto in teren _iesire la nivelul strazii / aleii de acces
 - Acces auto in teren _intrare de la nivelul strazii _comun cu lotul din Jandarmeriei nr. 3H
 - Retrageri edificabil propus
 - Retrageri amprenta edificabil maxim / etaje retrase
 - Dimensiuni edificabil maxim
 - Circulatii auto propuse in interiorul terenului sau a terenurilor vecine, prin drept de proprietate cota parte sau acord vecini
 - Circulatii pietonale propuse in interiorul terenului sau a terenurilor vecine, prin drept de proprietate cota parte sau acord vecini
 - Terasa neacoperite parter
 - Spatii verzi in interiorul parcelei

- ### STRUCTURA FUNCTIONALA
- Funciune mixta - locuinte colectiva cu servicii
 - Locuire colectiva
 - Teren curti-constructii [UTR CB1]
 - Instituti si servicii publice supramunicipale, dispersate
 - Livezi
 - Teren institutii si servicii publice supramunicipale, dispersate
 - Constructii anexa
 - Padure (Baneasa)
 - Spatii verzi aferente circulatiilor
 - Platforma deseuri menajere
 - Funciune mixta - locuinte colectiva cu servicii complementare functiunii documentatiei PUZ in avizare
 - Regim de inaltime vecinatati _existente / propuse si avizate prin documentatii de urbanism
- ### CIRCULATII EXISTENTE SI PROPUSE
- Circulatii auto _carosabil
 - Circulatii pietonale _trotar
 - Circulatii comune _strazi private de acces, auto si pietonal
 - Amprenta propusa str. Jandarmeriei conform P.U.Z. vizat
 - Amprenta propusa str. Gen. St. Holban conform P.U.Z. vizat
 - Amprenta circulatiei propusa conform P.U.Z. vizat (acces prin drept de trecere conform extras c.f.)
 - Amprenta circulatiei propusa conform documentatii de urbanism aprobate tip P.U.D., lor cu rol de acces la drum
 - Amprenta circulatiei interioara de principiu, ce urmeaza a se definitiva in etapa P.U.G. - M.B., conform P.U.Z. vizat

CIRCULATIA TERENURILOR

- Lot curti constructii cu rol _drum de acces
- Circulatie auto si pietonala propusa si avizata, acces la loc conform acord notarial proprietar, drept de trecere intubat in cartea funciara

Conform P.U.Z. mentionat, respectiv aviz S.P.U. se va executa o alee de acces cu profil transversal propus de 10m, respectiv 7.0m circulatie carosabila, cate o banda pe sens, si trotuare pe ambele sensuri de 1.50m

Suprafata estimata ce urmeaza a fi cedata conform P.U.Z. Str. Jandarmeriei nr. 3, sector 1, Bucuresti = 1420mp

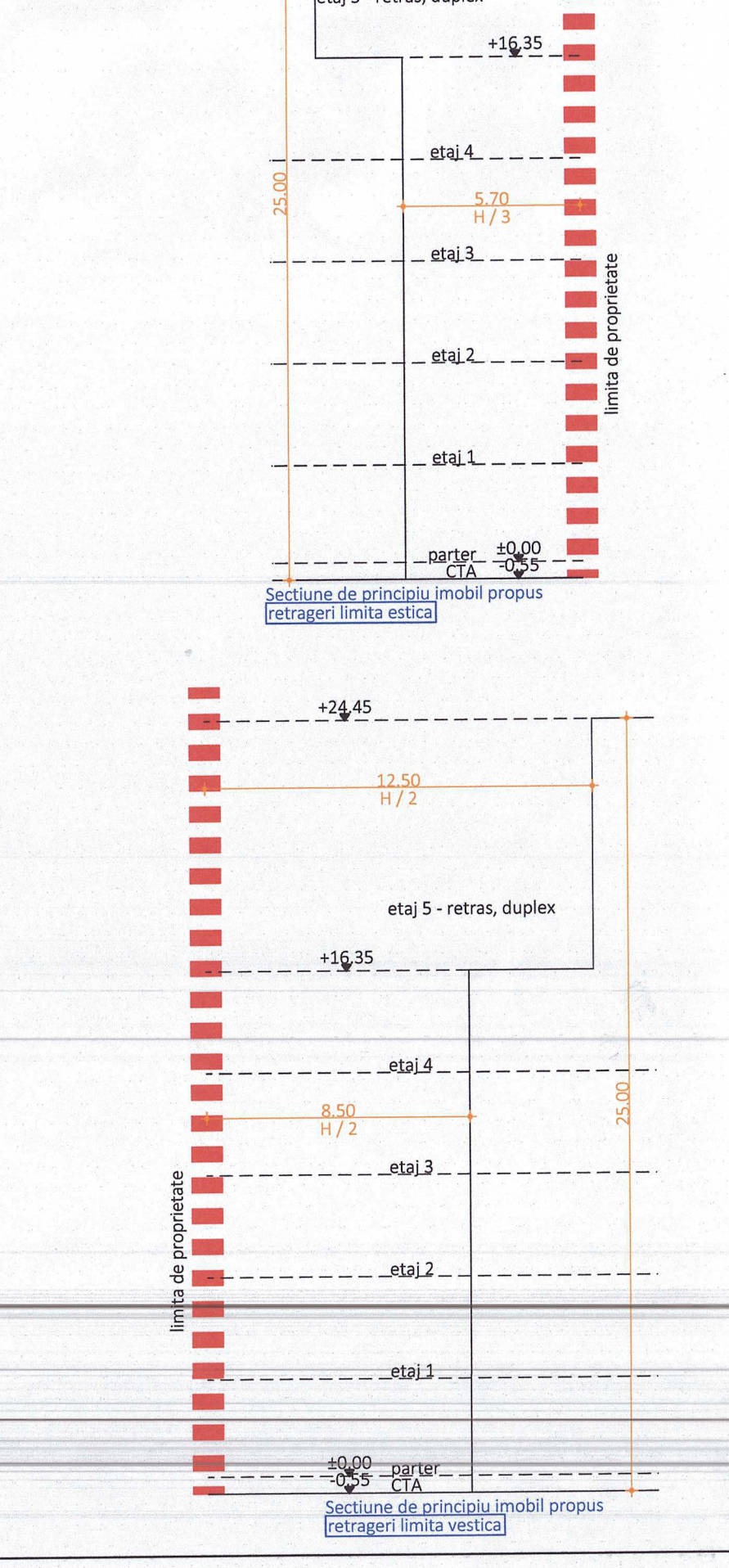
Circulatie auto si pietonala propusa si avizata, largire profil Str. Jandarmeriei, conform aviz SPU Zona de teren rezervata care va trece in domeniului public conform P.U.Z. vizat spre neschimbare

Circulatie auto si pietonala propusa si avizata, Zona de teren rezervata in vederea extinderii arterelor conform P.U.Z. in avizare

Zona de teren rezervata pentru amenajare circulatii, propusa si avizata conform P.U.Z. vizat spre neschimbare

Pct	X (E) _m	Y (N) _m
1	585680,247	335159,389
2	585706,799	335168,275
3	585730,032	335176,051
4	585718,257	335213,018
5	585718,064	335213,540
6	585717,598	335214,425
7	585716,991	335215,220
8	585716,261	335215,904
9	585715,428	335216,456
10	585714,514	335216,863
11	585713,546	335217,112
12	585712,549	335217,197
13	585711,553	335217,115
14	585710,584	335216,869
15	585708,341	335216,095
16	585707,348	335215,845
17	585706,351	335215,767
18	585705,355	335215,856
19	585704,388	335216,109
20	585703,476	335216,519
21	585702,644	335217,075
22	585701,917	335217,761
23	585692,096	335214,451
24	585665,622	335205,526
25	585672,419	335184,085
26	585673,865	335179,510
27	585680,247	335159,389

Suprafata masurata teren = 2488,42mp



Pct	X (E) _m	Y (N) _m
54	585701.917	335217.761
75	585718.626	335223.393
76	585733.351	335177.162
73	585730.032	335176.051
72	585718.257	335213.018
71	585718.064	335213.540
70	585717.598	335214.425
69	585716.991	335215.220
68	585716.261	335215.904
67	585715.428	335216.456
66	585714.514	335216.863
65	585713.546	335217.112
64	585712.549	335217.197
63	585711.553	335217.115
62	585710.584	335216.869
61	585708.341	335216.095
60	585707.348	335215.845
59	585706.351	335215.767
58	585705.355	335215.856
29	585696.333	335218.310
26	585678.484	335211.828
24	585665.660	335206.966
22	585642.720	335198.771
15	585639.769	335197.686
16	585639.427	335197.473
17	585639.031	335197.113
18	585638.693	335196.664
19	585638.369	335196.040
20	585638.270	335195.144
21	585632.144	335193.662
9	585629.082	335202.912
8	585620.016	335230.161
6	585610.059	335218.197
3	585598.413	335295.286

Suprafata masurata teren = 223.00mp

Bilan territorial	Existent		Propus	
	Suprafata (mp)	Procent (%)	Suprafata (mp)	Procent (%)
Suprafata construita maxima	,00 mp	0%	1.244,21 mp	50%
Alee, circulatii, terase	,00 mp	0%	497,68 mp	20%
Suprafata minima spatii verzi, din care:	,00 mp	0%	746,53 mp	30%
teren natural	,00 mp	0%	497,68 mp	20%
peste subsol	,00 mp	0%	248,84 mp	10%
Suprafata totala teren	2.488,42 mp	100%	2.488,42 mp	100%
Suprafata desfasurata maxima	,00 mp		5.972,21 mp	
P.O.T. maxim reglementat		50%		
C.U.T. maxim reglementat		2,4 mp/ADC		

Notat: Parcarea se va rezolva in incinta, la nivelul subsolului -S1. Accesul auto se va face conform plansei de reglementari prin drumul / lotul cu rol de drum de acces din nordul terenului. Prin latura sudica se va asigura strict iesirea de la nivelul terenului. **VIZAT spre neschimbare SECRETAR GENERAL** Iesirea din subsol fiind asigurata tot prin latura nordica. Numarul de locuri de parcare va fi asigurat conform normelor din HCGMB 66/2006 respectiv ale normelor din Normativ pentru proiectarea parcajelor, indicativ NP 24-2022, din 2023.

U.T.R. - Subzona serviciilor publice dispersate in afara zonelor protejate	CB1
S teren (acte)	2488 mp
Numar cadastral	281809
POT	50%
CUT	2,4 mp ADC / mp teren
Regim de inaltime	2S+P+4E+5Er duplex
Inaltime maxima	25,00m, conform aviz A.A.C.R.

543 client ADRIANO COMPANY '96 SRL

P.U.D. Str. Jandarmeriei 3J (conf. certificat atestare nr. postal) Construire imobil locuinte si birouri cu regim de inaltime 2S+P+4E+5Er duplex, imprejurire teren

arcsett

urbanism	proiectat	semnatura	faza	P.U.D.
	arb. Andrei MIHAILESCU		scara	1:500
	urb. Andreea CONSTANTINESCU			U 19
	verificat	urb. Adina Elena SUŞNESCU		data
				10.11.2023

Reglementari urbanistice

scarcett SRL str. Blanduziei, nr. 3, Bucuresti telefon: 0727 335 350 e-mail: andreea.constantinescu@arcsett.ro

h/l= 600 / 900 (0.54m2)