

**HOTĂRÂRE**

**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu**  
**“Locuințe colective, comerț și servicii S+P+5E+6Eretras**  
**pe terenul situat în Aleea Ion Agârbiceanu nr.3-11, lot 2, Sector 3”**

**Consiliul Local al Sectorului 3 al Municipiului București,**  
*ales în condițiile stabilite de Legea nr. 115/2015 pentru alegerea autorităților*  
*administrației publice locale, pentru modificarea Legii administrației publice locale*  
*nr. 215/2001, precum și pentru modificarea și completarea*  
*Legii nr. 393/2004 privind Statutul aleșilor locali,*  
**întrunit în ședință ordinară, azi 27.06.2018**

**Având în vedere:**

- Expunerea de motive nr. 77029/CP/26.04.2018 a Primarului Sectorului 3;
- Raportul de specialitate nr. 39/12.04.2018 al Arhitectului Șef;
- Adresa nr. 61084/12.04.2018 a Direcției Urbanism și Amenajarea Teritoriului;

**În conformitate cu prevederile:**

- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 2701/2010 al MDRT pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor urbanistice,
- Planului Urbanistic General al Municipiului București aprobat prin HCGMB nr.269/21.12.2000, prelungit prin HCGMB nr.324/17.11.2010, nr. 241/20.12.2011, nr. 232/19.12.2012, și nr. 224/15.12.2015.

**Luând în considerare:**

- Avizul Arhitectului Șef nr. D/IA/10/12.04.2018;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 37/12.04.2018;
- Punctul de vedere nr. 38/12.04.2018 al Direcției de Urbanism și Amenajarea Teritoriului;

- Raportul Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, fond locativ și arhitectură, protecția, conservarea și valorificarea monumentelor istorice.

În temeiul prevederilor art. 45 alin. (2) lit. e) și art. 81 alin.(2) lit. i) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

### **HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.** Se aprobă documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu “Locuințe colective, comerț și servicii S+P+5E+6Eretras pe terenul situat în Aleea Ion Agârbiceanu nr.3-11, lot 2, Sector 3” conform anexelor 1 și 2, reprezentând Avizul Arhitectului Șef și Planul de reglementări urbanistice, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** Se aprobă Raportul informării și consultării publicului nr. 37/12.04.2018.

**Art.3.** Prezenta documentație are caracter de reglementare specifică și nu dă dreptul la construire până la obținerea autorizației de construire.

**Art.4.** După aprobare, în vederea efectuării modificărilor în evidențele cadastrale, prin grija beneficiarului, se va transmite Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară București documentația specifică prevăzută în norme.

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

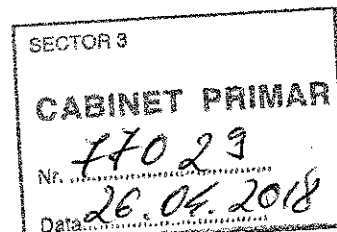
**Art.6.** Primarul Sectorului 3, prin direcțiile din cadrul aparatului de specialitate, vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**



Calea Dudești nr. 191, sector 3,  
031084 București  
www.primarie3.ro

telefon (004 021) 318 03 23 - 28  
fax (004 021) 318 03 04  
e-mail cabinetprimar@primarie3.ro



**EXPUNERE DE MOTIVE**  
**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu**  
**"Locuințe colective, comerț și servicii S+P+5E+6Eretras**  
**pe terenul situat în Aleea Ion Agârbiceanu nr.3-11, lot 2, Sector 3"**

Luând în considerare:

- Raportul de specialitate nr. 39/12.04.2018 al Arhitectului Șef,
- Avizul Arhitectului Șef nr. D/IA/10/12.04.2018;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 37/12.04.2018;
- Punctul de vedere al Direcției de Urbanism și Amenajarea Teritoriului nr. 38/12.04.2018;

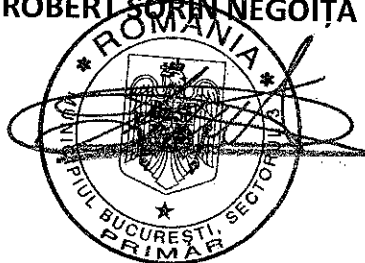
Cu privire la documentația de urbanism Plan Urbanistic de "Locuințe colective, comerț și servicii S+P+5E+6Eretras pe terenul situat în Aleea Ion Agârbiceanu nr.3-11, lot 2, sector 3" proprietate privată persoane juridice.

și considerând că reglementarea dezvoltării urbanistice a sectorului 3 este un obiectiv prioritar al administrației locale,

În baza prevederilor art.63 alin.(5) lit. f) din Legea administrației publice locale nr.215/2001 , republicată, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora "primarul asigură elaborarea planurilor urbanistice prevazute de lege, le supune aprobării consiliului local și acționează pentru respectarea prevederilor acestora",

propun spre aprobare Consiliului Local al Sectorului 3 proiectul de hotărâre privind aprobarea Plan Urbanistic de Detaliu "Locuințe colective, comerț și servicii S+P+5E+6Eretras pe terenul situat în Aleea Ion Agârbiceanu nr.3-11, lot 2, sector 3".

PRIMAR  
ROBERT SORIN NEGOIȚĂ





Calea Dudaști nr. 191, sector 3,  
031084 București  
www.primarie3.ro

telefon (004 021) 318 03 23 - 28  
fax (004 021) 318 03 04  
e-mail urbanism@primarie3.ro

Nr.39/12.04.2018

**RAPORT DE SPECIALITATE  
PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU  
"Locuințe colective, comerț și servicii S+P+5E+6Eretras  
pe terenul situat în Aleea Ion Agârbiceanu nr.3-11, lot 2, sector 3"**

Ordinul ministrului dezvoltării regionale și locuinței nr.839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, stipulează obligația administrației publice locale de a elibera autorizațiile de construire pe baza documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobate conform legii.

Ținând seama de prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare și a PUG Municipiului București aprobat prin HCGMB nr.269/21.12.2000 prelungit prin HCGMB nr.324/17.11.2010, nr.241/20.12.2011, nr.232/19.12.2012 și nr. 224/15.12.2015.

Planul Urbanistic de Detaliu întocmit pentru realizare imobil "Locuințe colective, comerț și servicii S+P+5E+6Eretras, pe terenul situat în Aleea Ion Agârbiceanu nr.3-11, lot 2, sector 3" în suprafață de 2102,00mp, proprietate privată persoane juridice, în baza certificatului de urbanism nr.1942/27.09.2017 emis de Primăria Sector 3, a primit aviz favorabil nr. D/IA/10/12.04.2018 ca urmare a activității Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism.

A fost avizată amplasarea unui imobil într-un edificabil maxim determinat de urmatoarele retrageri și aliniamente: retras față de aliniamentul spre Strada Liviu Rebreanu pe limita construcțiilor învecinate, retras 3,5m față de limita de est a proprietății, calcan pe limita de vest a proprietății, retras 13,00m față de limita de sud a proprietății conform planului de reglementări (planșa 3) pentru funcțiunea de locuințe colective, comerț și servicii.

Indicatorii urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt: POTmax=30-70%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri), CUTmax=1-3 mp. ADC / mp. teren, Hmax E6=22,00m.

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

Planul Urbanistic de Detaliu având avizul Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajare Teritoriu a Sectorului 3, conform prevederilor art. 81, alin. (2) litera i), prima teză, coroborat cu art. 45 alin. (2) litera e) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se supune aprobării Consiliului Local al Sectorului 3.

În baza prevederilor art.45, alin(6) din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale se emite prezentul raport de specialitate în vederea promovării documentației spre aprobare în plenum Consiliului Local al Sectorului 3,

În baza prevederilor art.63, alin.(5), lit. f) din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale ce stipulează că primarul "asigură elaborarea planurilor urbanistice prevăzute de lege, le supune aprobării consiliului local și acționează pentru respectarea prevederilor acestora",

vă înaintăm alăturat proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu "Locuințe colective, comerț și servicii S+P+5E+6Eretras pe terenul situat în Aleea Ion Agârbiceanu nr.3-11, lot 2, sector 3".

Arhitect Șef,  
Arh. Ștefan Dumitrascu

DIRECTOR EXECUTIV  
Arh. Robert Bașca

Întocmit: arh. Cristina Topriceanu



Calea Dudești nr. 191, sector 3,  
031084 București  
www.primarie3.ro

telefon (004 021) 318 03 23 - 28  
fax (004 021) 318 03 04  
e-mail urbanism@primarie3.ro

Nr.37/12.04.2018

**Raportul informării și consultării publicului privind documentația PUD  
"Locuințe colective, comerț și servicii S+P+5E+6Eretras  
pe terenul situat în Aleea Ion Agârbiceanu nr.3-11, lot 2, sector 3"**

**Beneficiarul documentației : SC ASTRA PROPERTIES SRL  
Proiectantul general : SC WESTLAND IA DESIGN SRL  
Arhitect : Irina Anamaria Ciongher - RUR- B,D,E, F,G.  
Proiect nr. 10/2017.**

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

1-Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului :  
-*direcția de urbanism și amenajarea teritoriului, parter, în fiecare zi de marți și joi, orele 9,00-14,00,*  
-*pe panou rezistent la intemperii, amplasat în loc vizibil la parcela care a generat inițierea elaborării PUD.*

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

-*plansa de reglementari s-a afisat:*

-*la sediul Primăriei Sector 3 începând cu data de : 19.03.2018;*  
-*pe site-ul Primăriei Sector 3 începând cu data de : 19.03.2018;*  
-*pe panou rezistent la intemperii, amplasat în loc vizibil la parcela care a generat inițierea elaborării PUD începând cu data de : 20.02.2018.*

- *anunț în două ziare locale:*

- *Evenimentul Zilei, pag.16 din data de 21.02.2018;*  
- *Adevărul din data de 20.02.2018.*

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

- *notificare Asociația de proprietari EVOCASA ARMONIA în data de 13.12.2017–Strada Ion Agârbiceanu nr.3-11.*  
- *notificare Primăria Sector 3 în data de 14.12.2017*

4-Lista persoanelor care au participat la dezbaterile publice a proiectului :

- *Acord Asociația de proprietari EVOCASA ARMONIA – Strada Ion Agârbiceanu nr.3-11.*

În perioada desfășurării informării și consultării nu au fost înregistrate la Primăria Sectorului 3 comentarii din partea publicului.

Alte sesizări din partea proprietarilor terenurilor din zona învecinată nu s-au înregistrat.



Calea Dudaști nr. 191, sector 3,  
031084 București  
www.primarie3.ro

telefon (004 021) 318 03 23 - 28  
fax (004 021) 318 03 04  
e-mail urbanism@primarie3.ro

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

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

*-Refacerea documentației în conformitate cu legislația, normele și reglementările specifice urbanismului ținând cont de soluțiile funcționale, gradul de însoțire al construcțiilor învecinate, respectarea normelor privind securitatea la incendiu, norme privind asigurarea spațiilor verzi.*

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

*Nu au fost semnalate.*

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

*-referitor la propunerea soluției tehnice de amplasare a construcției au fost respectate prevederile PUG- RLU aprobat,*

*-referitor la propunerea soluției de reglementare a circulației au fost respectate cerințele H.C.G.M.B. nr. 66/06.04.2006, așa cum reiese din proiectul întocmit de SC WESTLAND IA DESIGN SRL prin urbanist Irina Anamaria Cioangher și aviz PMB-DGISP-DTDSC-CTC nr.19405/1571167/28.11.2017,*

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

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

Arhitect Șef,  
Arh. Ștefan Dumitrașcu

DIRECTOR EXECUTIV  
Arh. Robert Bașca

Întocmit de Arh. Cristina Topîrceanu



Calea Dudaști nr. 191, sector 3,  
031084 București  
www.primarie3.ro

telefon (004 021) 318 03 23 - 28  
fax (004 021) 318 03 04  
e-mail urbanism@primarie3.ro

Nr.38/12.04.2018

## PUNCTUL DE VEDERE AL DIRECȚIEI DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

### Cu privire la PUD- "Locuințe colective, comerț și servicii S+P+5E+6Eretras pe terenul situat în Aleea Ion Agârbiceanu nr.3-11, lot 2, sector 3"

Documentația propune amplasarea unui imobil într-un edificabil maxim determinat de următoarele retrageri și aliniamente: retras față de aliniamentul spre Strada Liviu Rebreanu pe limita construcțiilor învecinate, retras 3,5m față de limita de est a proprietății, calcan pe limita de vest a proprietății, retras 13,00m față de limita de sud a proprietății conform planului de reglementări (planșa 3) pentru funcțiunea de locuințe colective, comerț și servicii.

Indicatorii urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt: POT<sub>max</sub>=30-70%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri), CUT<sub>max</sub>=1- 3 mp. ADC / mp. teren, H<sub>max</sub> E6=22,00m.

Conform P.U.G. – Municipiul București aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000, prelungit cu H.C.G.M.B. nr. 324/2010, 241/2011, 232/2012 și 224/15.12.2015 terenul se încadrează parțial (spre strada Liviu Rebreanu) în zona M, respectiv în M2, subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte, POT=70%, CUT=3 și parțial (spre limita posterioară a terenului) în zona L respectiv în zona L3a, subzona locuințelor colective medii cu P+3-4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate, POT=30%, CUT=1 cu inserții de lotizări existente.

Potrivit prevederilor Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, procedura a fost parcursă așa cum reiese din Raportul informării și consultării publicului nr.37/12.04.2018, privind documentația PUD "Locuințe colective, comerț și servicii S+P+5E+6Eretras pe terenul situat în Aleea Ion Agârbiceanu nr.3-11, lot 2, sector 3" în suprafață de 2102,00mp, proprietate privată persoane juridice.

Pe parcursul procesului de informare și consultare cu publicul, nu au fost depuse observații/reclamații cu privire la PUD-ul descris mai sus așa cum reiese din Raportul informării și consultării publicului nr.37/12.04.2018.

Față de cele prezentate mai sus, se constată că sunt îndeplinite cerințele Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului și a H.C.L.S.3 nr. 37/31.03.2011 privind aprobarea Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism –PUD, iar în conformitate cu prevederile art.11 și 12 din ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010 se propune Consiliului Local însușirea raportului și aprobarea documentației.

Arhitect Șef,  
Arh. Ștefan Dumitrascu

DIRECTOR EXECUTIV  
Arh. Robert Bașca

Întocmit: arh. Cristina Topîrceanu



Calea Dudești nr. 191, sector 3,  
031084 București  
www.primarie3.ro

telefon (004 021) 318 03 23 - 28  
fax (004 021) 318 03 04  
e-mail urbanism@primarie3.ro

Ca urmare a cererii adresate de SC WESTLAND IA DESIGN SRL pentru SC ASTRA PROPERTIES SRL, cu domiciliul/sediul în municipiul București, sector 1, cod poștal ....., Strada Libelulei nr.35A, telefon/fax ....., e-mail ....., înregistrată la nr. 29730/21.02.2018, 39597/09.03.2018. în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

## AVIZ

**Nr. D/IA/10 din 12.04.2018**

**Pentru Planul urbanistic de detaliu pentru<sup>3)</sup> :** construire imobil locuințe colective, comerț și servicii, S+P+5E+6Eretras,

**Generat de imobilul<sup>4)</sup> :** din Aleea Ion Agârbiceanu nr.3-11, Lot2, sector 3, București,

**Inițiator:** SC ASTRA PROPERTIES SRL

**Proiectant:** SC WESTLAND IA DESIGN SRL

**Specialist cu drept de semnătură RUR:** urbanist Irina Anamaria Cioangher, RUR-B,D,E,F,G

**Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.:** amplasamentul este situat în intravilanul municipiului București, delimitat de următoarele repere urbane – la intersecția Aleii Ion Agârbiceanu cu Strada Liviu Rebreanu și este format din teren curți construcții cu suprafața de 2102,00mp conform acte de proprietate.

**Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000, prelungit cu H.C.G.M.B. nr. 324/2010, 241/2011, 232/2012 și 224/15.12.2015:**

- imobilul este situat în intravilanul municipiului București și se încadrează parțial (spre strada Liviu Rebreanu) în zona M, respectiv în M2, subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte și parțial (spre limita posterioară a terenului) în zona L respectiv în zona L3a subzona locuințelor colective medii cu P+3-4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate, POT=30%, CUT=1 cu inserții de lotizări existente;
- funcțiuni predominante zona M2: 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, activități manufacturiere, 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;
- H max = 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,
- POT max = 70%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri),
- CUT max = 3 mp. ADC / mp. teren;
- retragerea minimă față de aliniament: noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament, clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20 metri(aliniament posterior).
- retrageri minime față de limitele laterale: clădirile 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;
- retrageri minime față de limitele posterioare: clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri.
- funcțiuni predominante zona L3a- subzona locuințelor colective medii cu P+3-4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate, POT=30%, CUT=1 cu inserții de lotizări existente.
- regim de construire și funcțiuni predominante: locuințe în proprietate privată.



Calea Dudești nr. 191, sector 3,  
031084 București  
www.primarie3.ro

telefon (004 021) 318 03 23 - 28  
fax (004 021) 318 03 04  
e-mail urbanism@primarie3.ro

- POT max = 30%;
- CUT max = 1; Hc=10,00m.
- retragerea minimă față de aliniament: se mențin retragerile din planurile inițiale de lotizare care variază de la lotizare la lotizare între dispunerea clădirilor pe aliniament și retrageri de circa 3,0 – 4,0 metri;
  - retrageri minime față de limitele laterale: 3,00m;
  - retrageri minime față de limitele posterioare: 5,00m.
- imobilul nu se află pe lista monumentelor istorice actualizată în 2015 și nu se află la mai puțin de 100m față de imobilele aflate pe această listă, conform informațiilor din certificatul de urbanism nr.1942/07.09.2017 emis de Primăria Sector 3;

#### Prevederi P.U.D. propuse:

- retrageri minime față de limitele laterale = retras 11,00m față de aliniamentul spre Strada Liviu Rebreanu (pe limita construcțiilor învecinate), calcan pe limita de vest a proprietății, retras 13,00m față de limita de sud a proprietății;
- retrageri minime față de limitele posterioare = retras 3,50m față de limita de proprietate;
- circulații și accese: se vor asigura prin servitute de tercere pe lotul nr.1 din Aleea Ion Agârbiceanu nr.3-11, conform H.C.G.M.B. nr. 66/06.04.2006 privind aprobarea normelor privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul municipiului București și aviz PMB-DGISP-DTDSC-CTC nr.19405/1571167/28.11.2017;
- echipare tehnico-edilitară: toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico edilitare. Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de utilități prezentate la dosar, obținute conform certificat de urbanism.
- POT max = 70%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri);
- CUT max = 3 mp. ADC / mp. teren,
- Hmax E6=22,00m.

**În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu, cu următoarele condiții<sup>5)</sup>: construcția se va încadra în edificabilul maxim reglementat prin PUD.**

*Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice anexată și vizată.*

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

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

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) 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.1942/07.09.2017 emis de Primăria Sector3.**

Arhitect Șef,  
Arh. Ștefan Dumitrascu

DIRECTOR EXECUTIV  
Arh. Robert Bașca

F8 - Aviz Plan urbanistic de detaliu

Întocmit: arh. Cristina Toșiceanu

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1942 din 07.09.2017

**ÎN SCOPUL :** pentru promovare PUD și pentru elaborarea documentației în vederea autorizării lucrărilor de construcție.

Ca urmare a cererii adresate de **ASTRA PROPERTIES s.r.l. - CIF 24229762**, prin Coriu Alexandru, cu sediul în Municipiul București, sectorul 2, strada Fluierului nr. 35, cam. C2, înregistrată la nr. 65245 din 09.08.2017.

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul / Municipiul București, sectorul 3, **Aleea Ion Agârbiceanu nr. 3-11 Lot 2** sau identificat prin planuri cadastrale 1/500 și 1/2000.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza P.U.G. aprobată prin HCGMB nr.269/2000, HCGMB nr.324/2010, HCGMB nr.241/2011, HCGMB nr.232/2012 și HCGMB nr. 224/2015.

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

**CERTIFICĂ :**

**1. REGIMUL JURIDIC:**

Terenul situat în intravilan, în suprafață de 2102 mp., având număr cadastral 230074 și categoria de curți-construcții, este proprietatea **ASTRA PROPERTIES s.r.l.**, conform Actului de dezmembrare nr. 2076/19.06.2017, autentificat de notar public Nicoleta Chirpîșiu și a extrasului de Carte Funciară pentru informare nr. 230074, emis de ANCPI în baza cererii nr. 44751/30.06.2017.

*Terenul nu are înscrieri privitoare la sarcini, nu se află în aria de protecție a monumentelor istorice și nu este cuprins în PUZ - zone protejate.*

**2. REGIMUL ECONOMIC:**

**Folosința actuală:** teren liber de construcții.

**Destinația:** Conform RLU aferent PUG - Municipiul București aprobat, amplasamentul se află parțial în M2 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construcție continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte și parțial în L3a - subzona locuințelor colective medii cu P+3 - P+5 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate.

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

**Propunere:** construcție IMOBIL FUNCȚIUNE MIXTĂ - LOCUINȚE COLECTIVE și COMERȚ (la parter și mezanin) -  $RH_{PROPUS} = S+P+Mz+3^E+4^E_R$ , amenajare și împrejmuire teren și organizare de execuție.

**3. REGIMUL TEHNIC:**

Pentru lucrările de construcție a unui imobil cu funcțiunea mixtă - locuințe colective și comerț cu regim de înălțime propus  $S+P+Mz+3^E+4^E_R$ , amenajarea și împrejmuirea terenului și organizarea de execuție a lucrărilor, este necesară întocmirea unei *documentații de urbanism PUD*, aprobată conform legislației în vigoare. Conform PUG al Municipiului București, amplasamentul este cuprins parțial în subzona **M2** pentru care sunt avizați următorii indicatori urbanistici: **POT<sub>MAX.</sub> = 70%**, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de **75%** cu clădiri cu maximum 2 niveluri (8metri), **CUT<sub>MAX.</sub> = 3,0 mp. ADC/mp. teren** și **RH<sub>MAX.</sub> = P+14 niveluri** și parțial în subzona **L3a** cu **POT<sub>MAX.</sub> = 45%**, **CUT<sub>MAX.</sub> = 1,30 mp. ADC/mp. teren** și **RH<sub>MAX.</sub> = P+3 - P+5**.

*Edificabilul/amplasamentul va fi definitivat prin PUD. Întocmirea DTAC se recomandă a se realiza numai după aprobarea documentației PUD și în conformitate cu prevederile acesteia.*

Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de max. 2,00 m din care un soclu opac de 0,60 m și o parte transparentă, dublată cu gard viu. Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de max. 2,20 m. 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.

Organizarea de șantier se va asigura în incinta proprie. Se vor respecta prevederile HCGMB nr. 66/2006 cu privire la locurile de parcare, care vor fi asigurate strict în incintă.

Proiectul va fi întocmit de proiectant autorizat.

Sistemul constructiv și materialele de construcție admise vor fi cele care să asigure rezistența și stabilitatea construcției în timp. Scurgerea apelor pluviale se va face în incinta proprietății și se va racorda la rețeaua urbană de canalizare. Se vor folosi finisaje de calitate superioară cu aspect corespunzător cerințelor urbanistice actuale.

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat pentru promovare PUD și pentru obținerea autorizației de construcție.

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





Calea Dudești nr. 191, sector 3,  
031084 București  
www.primarie3.ro

telefon (004 021) 318 03 23 - 28  
fax (004 021) 318 03 04  
e-mail urbanism@primarie3.ro  
Nr. 61084/12.04.2018



**Către,  
Cabinet Primar**

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

- "Hală, servicii Parter înalt pe un teren situat în Strada Argonului nr.18, sector 3"
- "Locuință și servicii S+P+2E+M pe un teren situat în Intrarea Tarcău nr.3B, sector 3"
- "Comerț – magazin Retail S+P(înalt) pe terenul situat în Aleea Ion Agârbiceanu nr.3-11, lot 1, sector 3"
- "Locuințe colective, comerț și servicii S+P+5E+6Eretras pe terenul situat în Aleea Ion Agârbiceanu nr.3-11, lot 2, sector 3"

Vă mulțumim pentru colaborare.

ARHITECT ȘEF  
STEFAN DUMITRASCU

Întocmit: arh. Cristina Topîrceanu  
2 ex.

24.04.2018

Datele dumneavoastră personale sunt prelucrate de Primăria Sectorului 3 în conformitate cu Legea nr. 677/2001 în scopul îndeplinirii atribuțiilor legale. Datele pot fi dezvăluite unor terți în baza unui temei legal justificat. Vă puteți exercita drepturile de acces, de intervenție și de opoziție în condițiile prevăzute de Legea nr. 677/2001, printr-o cerere scrisă semnată și datată trimisă pe adresa Primăriei Sector 3



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

COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE

Nr. 19405/ *28.11.2017*

1571167

Nov 1609

Către

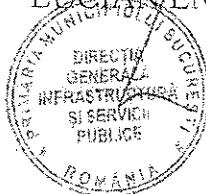
S.C. WESTLANDIA DESIGN S.R.L.  
Str. Libelulei nr. 35A, Sector 1, București

În ședința Comisiei Tehnice de Circulație din data de 16.11.2017 s-a dat acordul de principiu pentru documentația „P.U.D. alea Ion Agârbiceanu nr. 3 – 11, lot 2 , sector 3, București”, conform certificatului de urbanism nr. 1942/07.09.2017 și planului anexat la aviz, 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.D..

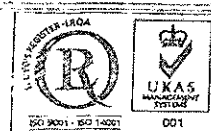
PREȘEDINTE  
DIRECTOR GENERAL

LUCIAN ENNE



Întocmit: Florina Brândușă / 2 ex./17.11.2017

Bd. Regina Elisabeta nr. 47, cod poștal 060013, sector 5, București, România  
Tel: 021.305.55.00  
http://www.pmb.ro





# PUD ALEEA ION AGÂRBICEANU, NR. 3-11, LOT 2, SECTOR 3, BUCURESTI

IMOBIL FUNCTIONE MIXTA S+P+5E+E6R

## LEGENDA

**LIMITE**  
 LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT PUD  
 LIMITA PARCELE

**FUNCTIONI**  
 LOCUINTE INDIVIDUALE PE PARCELA  
 LOCUINTE COLECTIVE  
 COMERT / SERVICII / BIROURI  
 INVATAMANT  
 CULTE  
 SPATII VERZI  
 TERENURI LIBERE / NECONSTRUITE  
 LINII TRAMVAI  
 CIRCULATII AUTO  
 CIRCULATII PIETONALE

## REGIM DE INALTIME

P - P+1  
 P+2 - P+3  
 P+4 - P+6  
 P+7 - P+10  
 > P+10

## REGLEMENTARI

EDIFICABIL PROPUS  
 ACCES AUTO PROPUS  
 CIRCULATII DE INCINTA  
 PARCARI PROPUSE

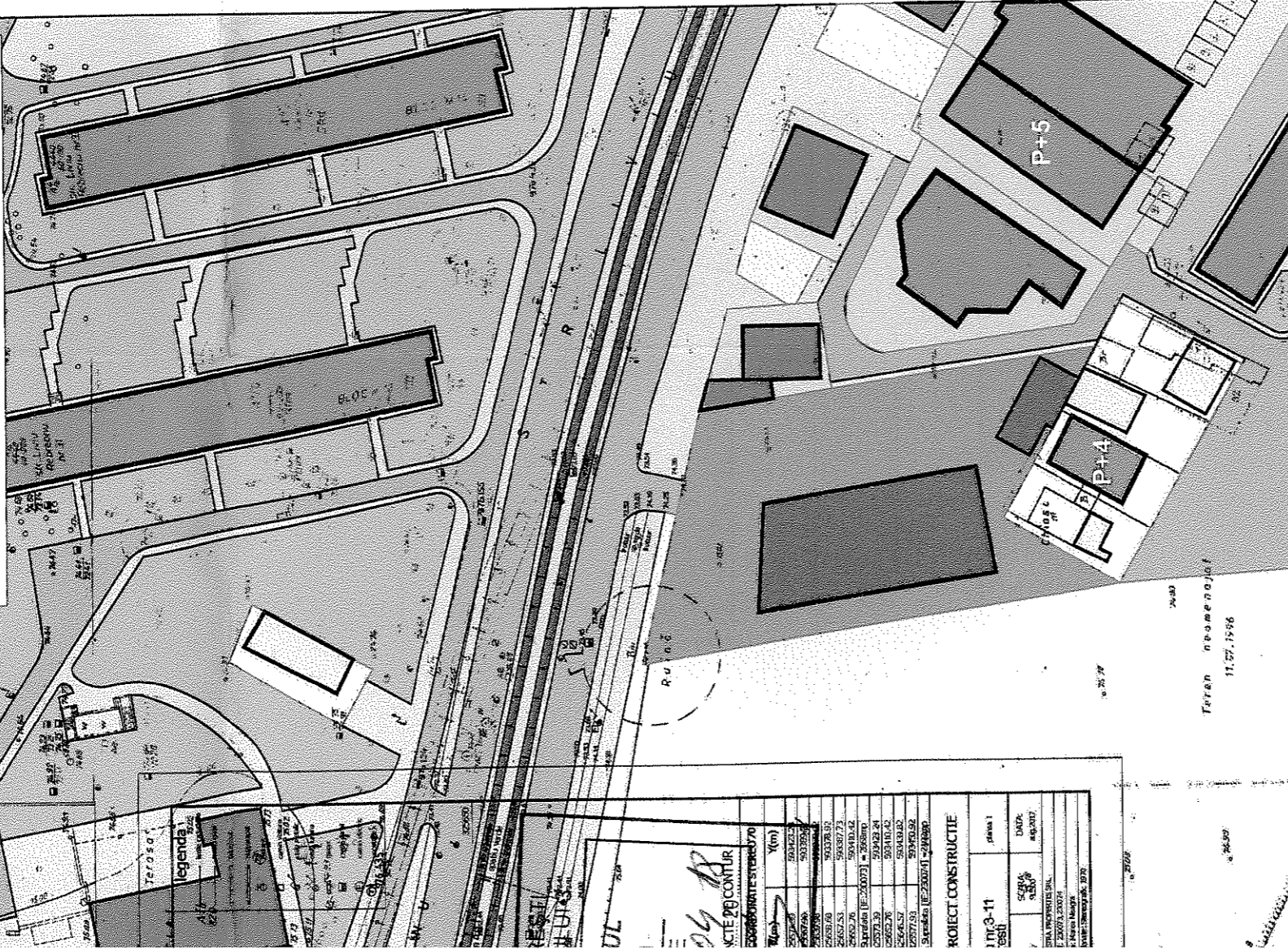
## INDICATORI URBANISTICI PROPUSI PRIN PUD

P.O.T. max. = 53%  
 C.U.T. max. = 3,00 mp. ADC / mp. teren  
 Rh. max. = S+P+5E+E6R (H max. = 25.0 m)  
 S. teren = 2102,00 mp

## PUNCTE PE CONTUR

Nume Punct	COORDONATE STEREO70	
	X(m)	Y(m)
1	325573.39	593423.24
6	325652.76	593410.42
7	325646.57	593439.82
8	325577.93	593450.92

Suprafata [IE:230074] = 2102mp

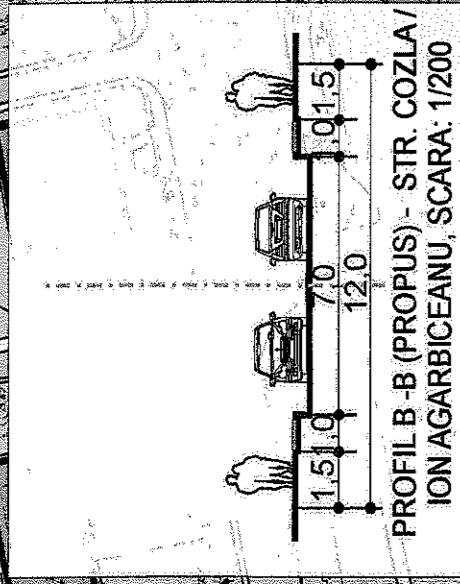
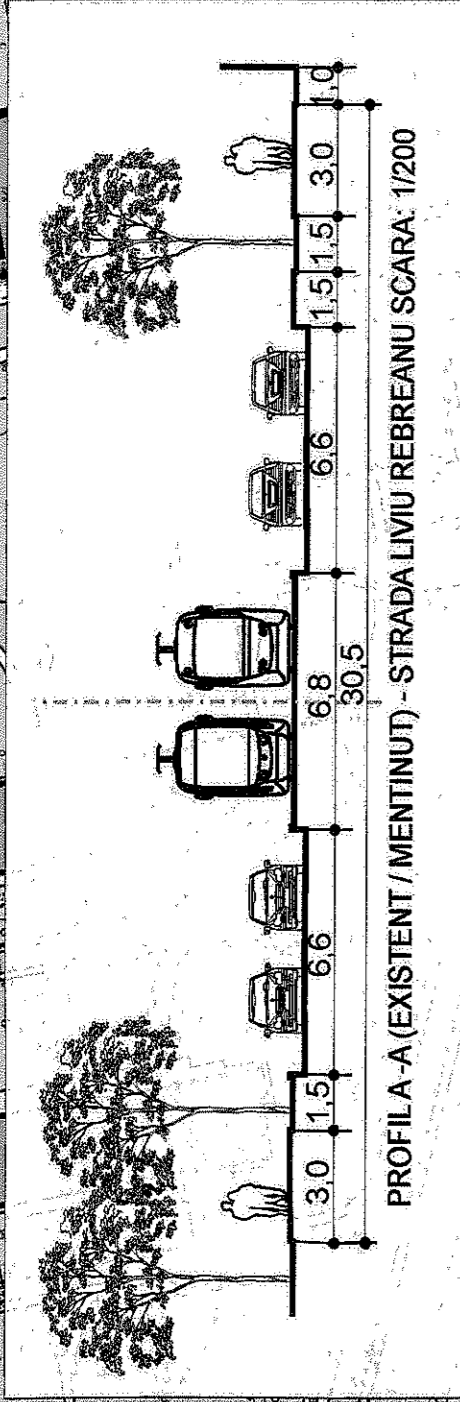


EXISTENT LOT 2	CONFORM PUG	PROPIUS LOT 1	PROPIUS LOT 2	PROPIUS TOTAL
2102,0 mp	-	2868,0 mp	2102,0 mp	4970,0 mp
0,0 mp	-	1159,0 mp	1105,0 mp	2264,0 mp
0,0 mp	-	1159,0 mp	6306,0 mp	7465,0 mp
0	-	41,0 %	55 (sub 100 mp)	55 (sub 100 mp)
0,0 %	UTR M2 = 70,0 % UTR L3a = 30,0 %	0,41 mp. ADC / mp. teren	53%	
0	UTR M2 = 3,00 UTR L3a = 1,00	9,0 m (S+P)	25,0 m (22 m la cornisa)	
-	UTR M2 = 45m (P+14E) UTR L3a = 17 m. (P+4E)	106 (din care 44 pentru Lot 1 si 62 pentru Lot 2)	34 62	140 25
Prin intermediul Lot 1	-	-15 Din Al. Ion Agarbiceanu	10 Prin intermediul Lot 1- in baza acord notarial nr. 3589 / 01.11.2017	Din Al. Ion Agarbiceanu
0,0 mp	-	1031 mp (35,9%) din care: 325 mp la sol 406 mp date interbute 300 mp acoperis verde	740 mp (35,2%) din care: 327 mp la sol 113 mp date interbute 300 mp acoperis verde	1771 mp



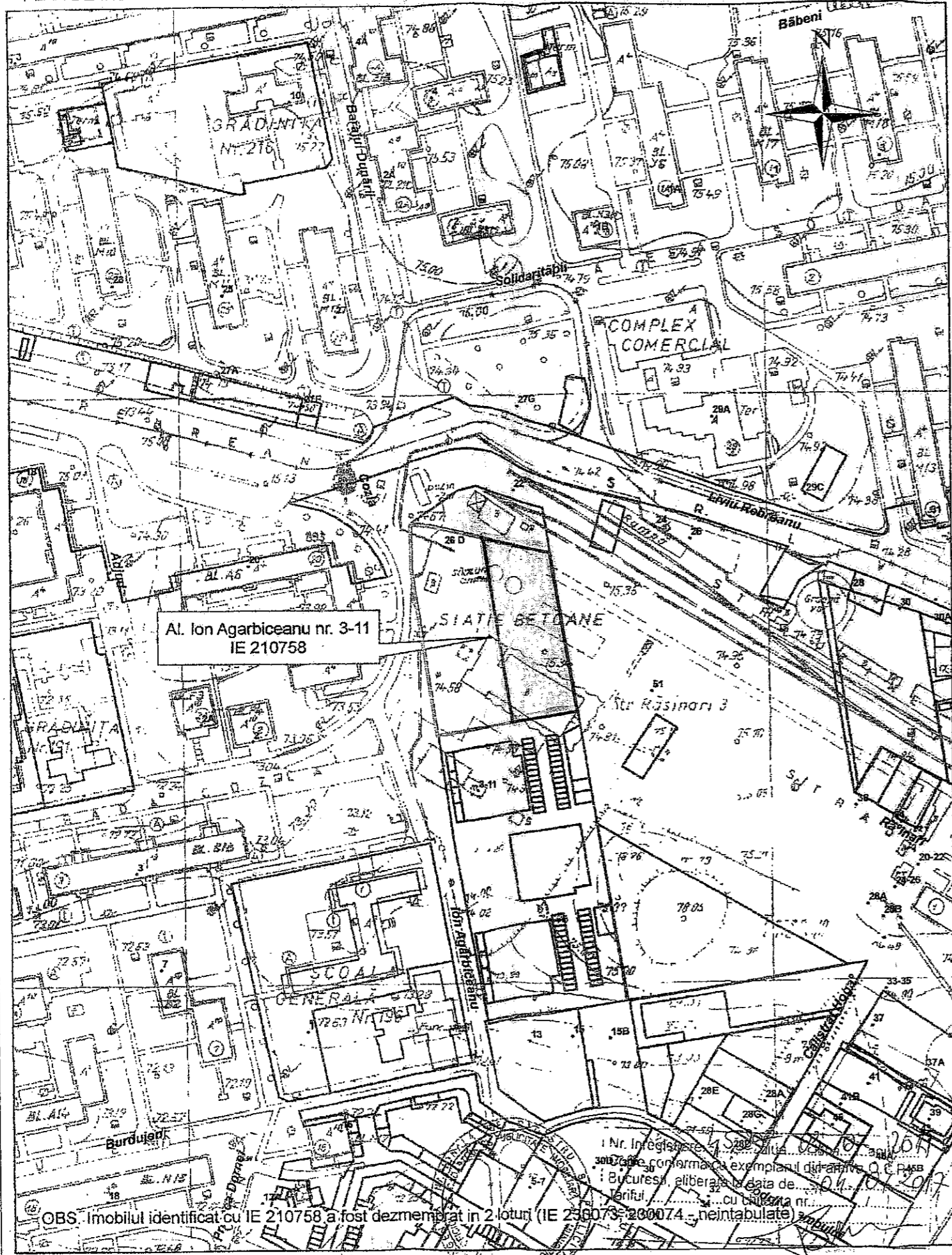
Beneficiar: S.C. ASTRA PROPERTIES S.R.L.	S.C. WESTLAND IA DESIGN S.R.L. 140 / 1794 / 2016 CUI: 35621051 STR. LINDALEI NR. 35A, SECTOR 3, BUCURESTI	Specialitate: URBANISM
Set proiect: urb. peisag. Irina CIOANGHER	Titlu plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE	Faza: P.U.L.D.
Intocmit / desenat: urb. peisag. Irina CIOANGHER		Proiect nr.: 10/2017
Verificat: urb. Adrian CIOANGHER		Data: OCT. 2017
		Plansa nr.: 3
Scara: 1 / 1000		

ACEST DESEN NU POATE FI REPRODUS SENSU COPRIAT DE ORICE PERSONA FIZICA SI SAU JURIDICA FARA ACORDUL AUTORIZAT. PENTRU REPRODUCERE SI INSUSIRE LEGALA A DREPTULUI DE AUTOR



EXISTENT LOT	
Suprafata teren	2868,0 mp
Suprafata construita	0,0 mp
Suprafata desfasurata	0,0 mp
Numar apartamente	-
POT	0,0 %
CUT	0
H max	-
Nr. locuri parcare pe parcela studiata	-
Nr. locuri parcare pe parcela alaturata	-
Nr. angajati	-
Mod de asigurare acces auto	Din Al.-Ion Agarbiceanu
Suprafata spatii verzi	0,0 mp

PLAN DE INCADRARE IN ZONA SCARA 1:2000 aferent imobilului situat in Al. Ion Agarbiceanu nr. 3-11, sector 3, Bucuresti



Al. Ion Agarbiceanu nr. 3-11  
IE 210758

— - contur imobile cadastrate  
— - construcții introduse în sistemul integrat de cadastru și carte funciara

OCP1 Bucuresti, B-dul Expozitiei nr. 1A, sector 1, Bucuresti  
Data: 04.07.2017  
Intocmit: Tamara Semenic

LEGENDA

- LIMITA PROPRIETATE TEREN STUDIAT NR. CAD 230074, ALEEA ION AGARBICEANU, NR. 3-11
- LIMITA PROPRIETATE TEREN ADIACENT NR. CAD 230073, ALEEA ION AGARBICEANU, NR. 3-11
- S.C. ASTRA PROPERTIES, TEREN EXPROPRIAT
- S.C. ASTRA PROPERTIES, TEREN STUDIAT, NR. CAD 230074

INDICI URBANISTICI EXISTENTI:

SUPRAFATA TEREN 2868MP  
POT=0%  
CUT=0

MUNICIPIUL BUCUREȘTI  
PRIMĂRIA SECTORULUI 3

ANEXA  
LA  
CERTIFICATUL DE URBANISM

Nr. 1942/07.08.2017

Arhitect: [Signature]

ORDINUL ARHITECTILOR  
DIN ROMANIA  
4344

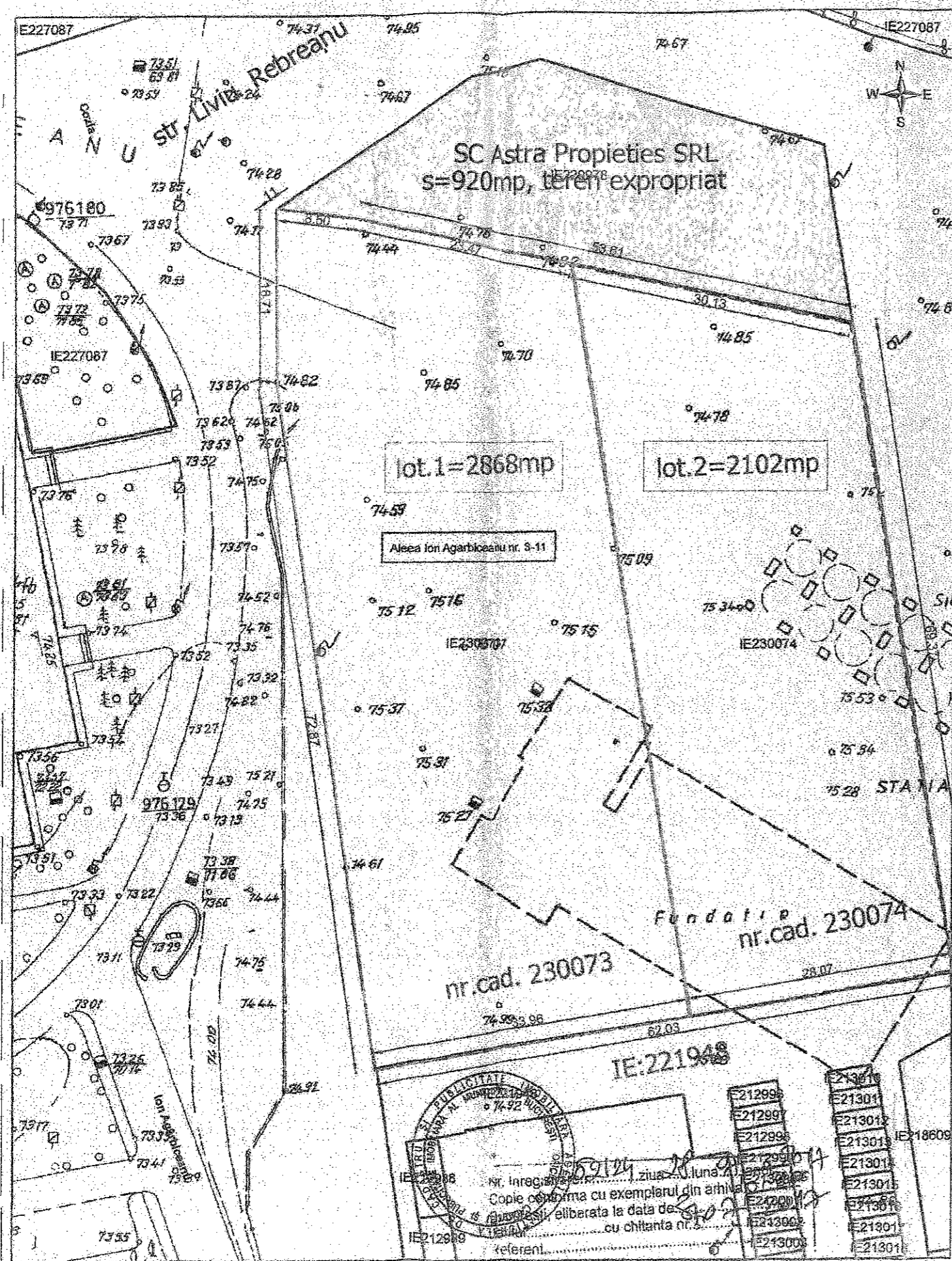
Lucian  
Părvulescu  
Arhitect cu drept de semnătură

Proiectant general: ARHIPAR ARCHITEKTENGRUPPE STUTTGART-BUCURESTI FREIE ARCHITEKTEN + INGENIEURE AKBW + OAR Adresa : Str. Matei Millo nr. 12, sc. A, et 4, ap. 16, Sector 1, BUCURESTI 014700 Mobil: +40722446346 E-mail: archipar@gmx.net		Beneficiar:	ASTRA PROPERTIES S.R.L.	Proiect nr. 06/2017
Titlu proiect:		Titlu plansa:		
Construire Locuinte Colective cu parter și mezanin comercial, S+P+M+3+4R, amenajare teren, bransamente utilități, accese auto și pietonale, amplasare, împrejurime. Adresa proiect: Aleea Ion Agarbiceanu nr. 3-11 LOT 1, nr. Cad. 230074		PLAN INCADRARE		
FUNCTIA		NUMELE	SEMNATURA	Faza:
Sef Proiect		arh. Lucian PARVULESCU	[Signature]	CU
Proiectat		arh. Lucian PARVULESCU	[Signature]	Revizia:
Desenat		arh. Alexandru CORIU	[Signature]	0
Verificat		arh. Lucian PARVULESCU	[Signature]	Plansa:
				A-01
				Scara:
				1:2000
				Data:
				07.08.2017

nota 1:  
- Drepturile de autor și proprietatea intelectuală asupra concepției de ansamblu, rezolvărilor funcționale, tehnice și estetice (specialitățile arhitectură, rezistență și instalații) cuprinse în documentația prezentă aparțin SC ARHIPAR SRL;  
- SC ARHIPAR SRL este singura în drept să opereze sau să autorizeze modificări ale proiectului întocmit, precum și ale lucrărilor executate după acesta, până la data recepției finale a obiectivului.



PLAN CADASTRAL scara 1:500 aferent imobilului situat in Aleea Ion Agarbiceanu nr. 3-11, sector 3, Bucuresti



MUNICIPIUL BUCURESTI  
PRIMĂRIA SECTORULUI 3

ANEXA  
LA  
CERTIFICATUL DE URBANISM

Nr. 1912 din 07.08.2017

Arhitect șef

LEGENDA

- LIMITA PROPRIETATE TEREN STUDIAT  
NR. CAD 230074, ALEEA ION AGARBICEANU, NR. 3-11
- LIMITA PROPRIETATE TEREN ADIACENT NR. CAD 230073,  
ALEEA ION AGARBICEANU, NR. 3-11
- S.C. ASTRA PROPERTIES, TEREN EXPROPRIAT

INDICI URBANISTICI EXISTENTI:

SUPRAFATA TEREN 2868MP  
POT=0%  
CUT=0

OFICIUL ARHITECTUR  
DIN ROMANIA  
4344

Luclan  
Părvulescu

Proiectant general: ARHIPAR ARCHITEKTENGRUPPE STUTTGART-BUCURESTI FREIE ARCHITEKTEN + INGENIEURE AKBW + OAR Adresa : Str. Matei Millo nr. 12, sc. A, et. 4, ap. 16, Sector 1, BUCURESTI 014700 Mobil: +40722446346 E-mail: archipar@gmx.net		Beneficiar:	Proiect nr.															
		ASTRA PROPERTIES S.R.L.	06/2017															
Titlu proiect:		Titlu planșă:																
Construire Locuințe Colective cu parter și mezanin comercial, S+P+M+3+4R, amenajare teren, bransamente utilități, accese auto și pietonale, amplasare, împrejurire. Adresa proiect: Aleea Ion Agarbiceanu nr. 3-11 LOT 1, nr. Cad. 230074		PLAN SITUATIE EXISTENT																
		Faza:	Revizia:															
		CU	0															
		Planșă:	A-02															
		Scara:	Data:															
		1:500	07.08.2017															
<table border="1"> <thead> <tr> <th>FUNCTIA</th> <th>NUMELE</th> <th>SEMNATURA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sef.Proiect</td> <td>arh. Lucian PARVULESCU</td> <td><i>[Signature]</i></td> </tr> <tr> <td>Proiectat</td> <td>arh. Lucian PARVULESCU</td> <td><i>[Signature]</i></td> </tr> <tr> <td>Desenat</td> <td>arh. Alexandru CORIU</td> <td><i>[Signature]</i></td> </tr> <tr> <td>Verificat</td> <td>arh. Lucian PARVULESCU</td> <td><i>[Signature]</i></td> </tr> </tbody> </table>		FUNCTIA	NUMELE	SEMNATURA	Sef.Proiect	arh. Lucian PARVULESCU	<i>[Signature]</i>	Proiectat	arh. Lucian PARVULESCU	<i>[Signature]</i>	Desenat	arh. Alexandru CORIU	<i>[Signature]</i>	Verificat	arh. Lucian PARVULESCU	<i>[Signature]</i>		
FUNCTIA	NUMELE	SEMNATURA																
Sef.Proiect	arh. Lucian PARVULESCU	<i>[Signature]</i>																
Proiectat	arh. Lucian PARVULESCU	<i>[Signature]</i>																
Desenat	arh. Alexandru CORIU	<i>[Signature]</i>																
Verificat	arh. Lucian PARVULESCU	<i>[Signature]</i>																

Documentatii cadastrale avizate.  
 Nu se construiește introducând în sistemul înregistrat de cadastru și carte funciara

OCPI Bucuresti, B-dul Expozitiei nr. 1A, sector 1, Bucuresti  
 Data: 31.07.2017  
 Informații: 011646346

Nota:  
 Drepturile de autor și proprietatea intelectuală asupra concepției de ansamblu, rezoluțiilor funcționale, tehnice și estetice (specifice arhitecturii, rezistenței și instalațiilor) aparțin în documentația prezentă arhitectului SC ARHIPAR SRL.  
 SC ARHIPAR SRL este eligibilă în dreptul răspunsului său să autorizeze modificări ale proiectului înlocuind gradul și tipul de rezoluție rezolvate după semnarea planșii de recepție a obiectivului.