



MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 3

Calea Dudești nr. 191, Sector 3, București
www.primarie3.ro

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu
„Imobil cu regim de înălțime P+1E, cu funcțiunea de magazin retail,
pe un teren situate în Strada Codrii Neamțului nr. 3, 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

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 601826/CP/25.11.2020 al Primarului Sectorului 3;
- Raportul de specialitate nr. 36/09.11.2020 al Arhitectului Șef;
- Adresa nr. 592306/17.11.2020 a Arhitectului șef – Serviciul Documentații de Urbanism;

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 Zonal Sector 3 al Municipiului București aprobat prin HCGMB nr. 49/31.01.2019.

Luând în considerare:

- Avizul Arhitectului Șef nr. D/CN/42-2019/09.11.2020;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 34/09.11.2020;
- Punctul de vedere al Serviciului Documentații de Urbanism nr. 35/09.11.2020;
- Avizul Comisiei de urbanism, amenajarea teritoriului, fond locativ și arhitectură.

Cu respectarea prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată.

În temeiul prevederilor art. 139 alin. (3) lit. e) și art. 166 alin. (2) lit. j) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrative, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu „Imobil cu regim de înălțime P+1E, cu funcțiunea de magazin retail, pe un teren situat în Strada Codrii Neamțului nr. 3,

Sector 3”, proprietate privată persoană juridică, cu suprafața de 5.451 mp conform actelor de proprietate și 5.458 mp conform măsurătorile cadastrale, în conformitate cu Anexele 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. 34/09.11.2020.

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. (1) Primarul Sectorului 3, prin Serviciul Documentații de Urbanism, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

(2) Prezenta hotărâre va fi comunicată beneficiarului de către Serviciul Documentații de Urbanism.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
VOINEA INOCENȚIU IOAN**



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
CORHANĂ EDUARD-MARIAN**



**NR. 5
DIN 19.01.2021**



ANEXA nr. 1 la HCL 3 nr. 5 / 19.01.2021

Ca urmare a cererii adresate de societatea URB DOWN TOWN REAL ESTATE 1 S.R.L., cu sediul în Municipiul București, Strada Ștefan Mihăileanu nr. 1, colț cu Piața Sfântul Ștefan nr. 6, ap. 1, parter, cam. 1, biroul 3, Sector 2, telefon/fax, e-mail, înregistrată cu nr. 743652/09.12.2019 și completată cu nr. 296602/06.03.2020, nr. 310457/19.03.2020, nr. 451428/05.08.2020 și nr. 569329/03.11.2020.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. D/CN/42-2019/09.11.2020

Pentru Planul urbanistic de detaliu pentru³⁾ imobil cu regim de înălțime P+1E, cu funcțiunea de magazin retail,

generat de imobilul⁴⁾ situat în Strada Codrii Neamțului nr. 3, Sector 3, București.

Inițiator: S.C. URB DOWN TOWN REAL ESTATE 1 S.R.L.

Proiectant: S.C. ATLAS KONCEPT DEVELOPMENT ARCHITECTURE & ENGINEERING S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: Urb. Adrian I. NEAGU, RUR – D E.

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: amplasamentul este situat în intravilanul Municipiului București, delimitat de următoarele repere urbane – la Nord Strada Liviu Rebreanu, la Est Bulevardul 1 Decembrie 1918, la Vest Bulevardul Nicolae Grigorescu, la Sud Strada Postăvarul și este format din teren curți-construcții în suprafață de 5.451mp. conform actelor de proprietate și 5.458mp. conform măsurătorile cadastrale și construcția edificată pe acesta - corp C1, propusă spre desființare.

Prevederi R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3 al Municipiului București, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019:

- imobilul este situat în intravilanul Municipiului București și se încadrează în **U.T.R. M2** – subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte;

- funcțiuni predominante: instituții, servicii și echipamente publice de nivel supra municipal, municipal, de sector și de cartier; lăcașuri de cult; 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.; comerț cu amănuntul; 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, gradina de cartier; locuințe cu partiu obișnuit și alte tipuri de locuințe conform R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3;

- $H_{maximă} = P+14$ niveluri; înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre alinieri, 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 (conform tabelului de la art. 10 din R.L.U.);

- $POT_{maxim} = 70\%$;

- $CUT_{maxim} = 3,5$ mp.ADC/mp.teren;

- retragerea minimă față de aliniament = în raport cu caracterul străzilor existente, clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate propuse a fi menținute datorită valorii lor arhitectural urbanistice sau de întrebuințare;

- retrageri minime față de limitele laterale = clădirile se vor retrage minim 3,0 m, dar nu mai puțin de 1/3 din înălțimea clădirii măsurată la cornișă. În condițiile în care $h/3 > 10,00$ m retragerea față de limitele laterale ale parcelei poate rămâne de 10,00 m. Distanța minimă se calculează între limita parcelei și proiecția fațadei pe teren (inclusiv balcoane, console, bovindouri etc.) fără a lua în considerare streășina;

- retrageri minime față de limitele posterioare = clădirile se vor retrage minim 5,0 m, dar nu mai puțin de 1/3 din înălțimea clădirii măsurată la cornișă. În condițiile în care $h/3 > 10,00$ m retragerea față de limitele posterioare poate rămâne de 10,00 m. Distanța minimă se calculează între limita parcelei și proiecția fațadei pe teren (inclusiv balcoane, console, bovindouri etc.) fără a lua în considerare streășina;

Imobilul nu este cuprins în Lista Monumentele Istorice actualizată, nu se află în P.U.Z. - Zone construite protejate și nu se află în zona de protecție a unor monumentelor istorice izolate, stabilită prin P.U.Z.-S.3., conform informațiilor din Certificatul de urbanism nr. 599/08.04.2019, emis de Primăria Sectorului 3.

Conform R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3 al Municipiului București, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019, art. 9 – Generalități, alin. 9.3. - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni), se prevăd următoarele:



9.3.5. Obținerea unei **autorizații de construire directă** este condiționată de următoarele:

- pentru zona funcțională **L**, parcele cu suprafețe de până la **5.000 mp.**;
- pentru subzonele funcționale **CA, CB, M2, M3 și A**, parcele cu suprafețe de până la **7.000 mp.**;
- terenul să aibă o formă regulată sau rectangulară sau să permită încadrarea unui dreptunghi față de care se vor raporta toate retragerile construcției.**

În cazul în care nu se asigură simultan condițiile menționate mai sus, în funcție de zona funcțională în care se încadrează amplasamentul, se impune elaborarea documentației de urbanism de tip **P.U.D.**

9.3.6. În cazul în care **terenul are o formă neregulată și nu permite încadrarea unui dreptunghi și are o suprafață mai mare de 1500 mp.**, se impune elaborarea documentației de urbanism de tip **P.U.D.**

Conform **Legii 350/2001** cu modificările și completările ulterioare, art. 32 - alin. (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: lit. **d)** să solicite elaborarea unui plan urbanistic de detaliu; alin (5), lit. **b)** prin Planul urbanistic de detaliu se stabilesc reglementări cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism.

Prevederi P.U.D. propuse:

- retrageri minime față de limitele laterale = dreapta (Nord-Est) – retras 5,00m. față de limita de proprietate; stânga (Sud-Vest) – retras 7,00m. față de limita de proprietate;
- retrageri minime față de limita posterioară (Nord-Vest) = retras 10,00m. față de limita de proprietate;
- POT_{propus} = 40%;
- CUT_{propus} = 0,8mp.ADC/mp.teren;
- H_{propusă} = 13,00m. (pentru P+1E);
- orice alte construcții realizate în exteriorul conturului maxim edificabil propus prin P.U.D. sunt interzise cu excepția elementelor cuprinse în prevederile **R.L.U.** aferent **P.U.Z.-S.3 al Municipiului București** sau în planșa de reglementări urbanistice, vizată spre neschimbare, anexată prezentului aviz;
- circulații și accese: conform Avizului de circulații nr. 16517/11.09.2019-1768820/05.09.2019 emis de P.M.B.-D.T.-C.T.C. 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 și a celorlalte prevederi înscrise în aviz;
- echipare tehnico-edilitară: toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico edilitare. De asemenea, se vor respecta condițiile impuse prin avizele/acordurile/declarații/studii de specialitate, prezentate la dosar, obținute conform certificatului de urbanism;
- de asemenea, în funcție de soluția finală propusă, la faza D.T.A.C. se va stabili necesitatea obținerii acordului notarial al proprietarilor vecini direct afectați, în conformitate cu legislația specifică în vigoare (O.M.S. nr. 119/2014, Norme metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, Cod Civil, etc.).

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu, cu următoarele condiții⁵⁾: imobilul se va încadra în edificabilul maxim reglementat prin P.U.D.

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

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 (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. 599/08.04.2019 emis de Primăria Sector 3.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Arhitect Șef,
arch. Ștefan Galin Dumitrascu

CONTRASEMNAT PENTRU
LEGALITATE
SECRETAR GENERAL
CORHANĂ EDUARD MARIAN
Data _____

F8 - Aviz Plan urbanistic de detaliu

Întocmit: arh. Adrian Rachieru

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

STRADA CODRII NEAMTULUI NR. 3, SECTOR 3, BUCURESTI

Inventar de coordonate IE 208203

Sistem de proiectie: STEREO 70

Nr.Pct	Nord [m]	Est [m]	Distanța [m]
1	325075.458	593338.256	64.825 m
2	325088.800	593401.692	15.345 m
3	325077.969	593412.562	26.873 m
4	325058.768	593431.363	2.702 m
5	325056.160	593432.070	21.507 m
6	325038.313	593420.069	5.042 m
7	325034.216	593417.130	8.556 m
8	325027.245	593412.169	3.970 m
9	325026.370	593408.296	13.960 m
10	325015.922	593399.036	20.611 m
11	325000.498	593385.365	20.070 m
12	324985.478	593372.052	13.615 m
13	324998.941	593370.025	17.845 m
14	325016.615	593367.558	0.538 m
15	325017.033	593367.219	16.674 m
16	325015.374	593350.628	61.344 m

Suprafata din masuratori 5458 mp

LEGENDA ANEXA nr.2 la HCLCS nr. 5/19.01.2021

- Limite**
- Limita zona studiată
 - Limita terenului care a generat PUD
 - Limita terenului care se reglementează
 - Limite cadastrale
 - Limite utr
- Funcțiuni**
- Locuinte unifamiliale si teren aferent
 - Locuinte colective si teren aferent
 - Comert | Servicii si teren aferent
 - Institutii invatamant si teren aferent
- Circulatii si spatii verzi**
- Circulatii carosabile
 - Circulatii pietonale
 - Spatii verzi existente
- Reglementari urbanistice**
- Edificabil maxim propus
 - Retragerile cladirii fata de limita de proprietate
 - Accese auto
 - Accese pietonale
 - Spatii verzi propuse in incinta, la sol
 - Spatii verzi propuse in incinta, pe acoperisul cladirii
 - Perdea verde de protectie
 - Panouri fonoabsorbante
 - Circulatii carosabile in incinta
 - Circulatii pietonale in incinta
 - Locuri de parcare in incinta, la sol
 - Suprafata de teren care va fi trecuta in domeniul public
 - Alinierea cladirilor



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

CONTRASEMNT PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL
CORHANĂ EMILIA MARIAN
Data: 07.11.2020

BILANT TERITORIAL

Categorie	EXISTENT	PUZ Sector 3	PROPUS
Zona - UTR	M2	M2	M2 - comert / birouri
S teren	5458,00 mp	5458,00 mp	5458,00 mp 100%
S construita	49,00 mp	3820,60 mp	2105,00 mp 38,57%
S desfasurata	49,00 mp	19103,00 mp	4210,00 mp
POT max	0,89%	70%	40,00%
CUT max	0,008	3,5	0,8
Rh max	Parter (ruina)	P+14E	P+1E (13,00 m)
Circulatii	4100,58 mp	-	1928,42 mp 35,33%
Zone verzi	1308,42 mp	-	1424,58 mp 26,10%

BILANT SPATII VERZI raportat la suprafata terenului - S teren = 5458 mp

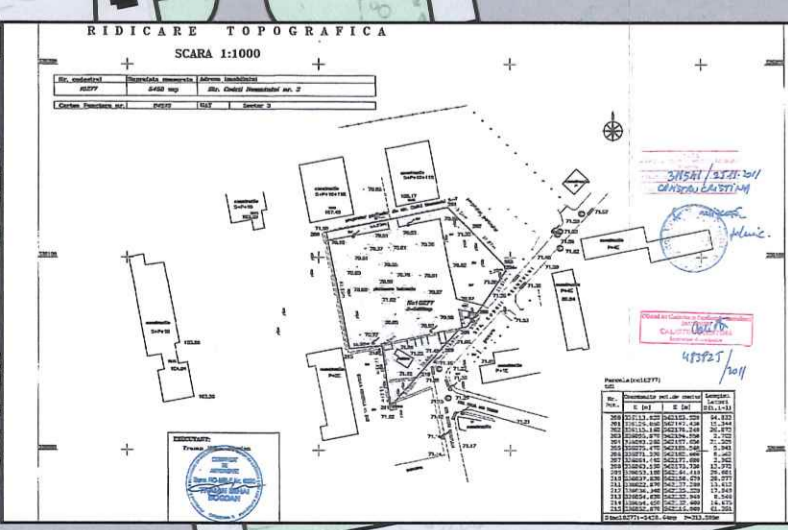
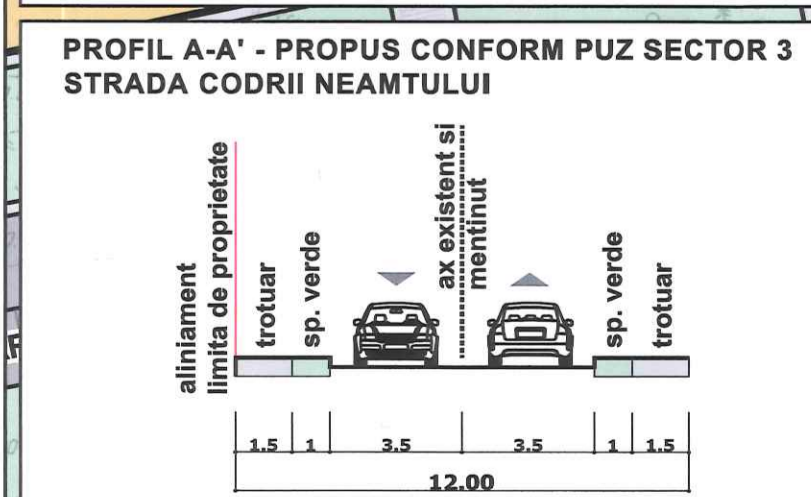
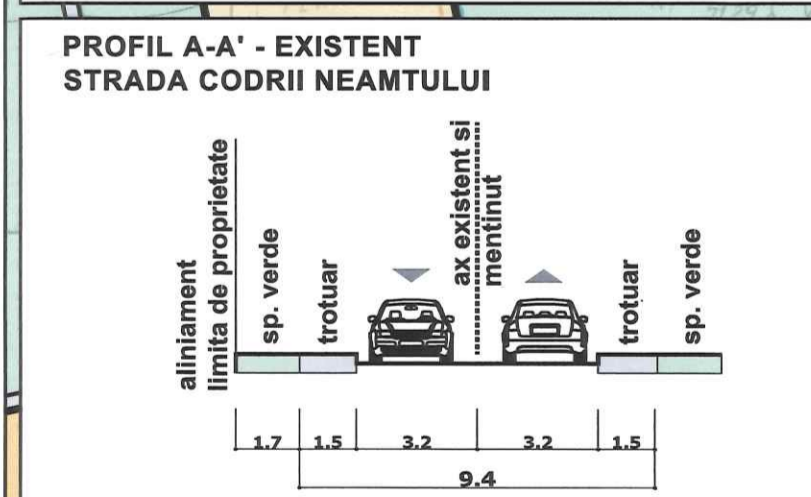
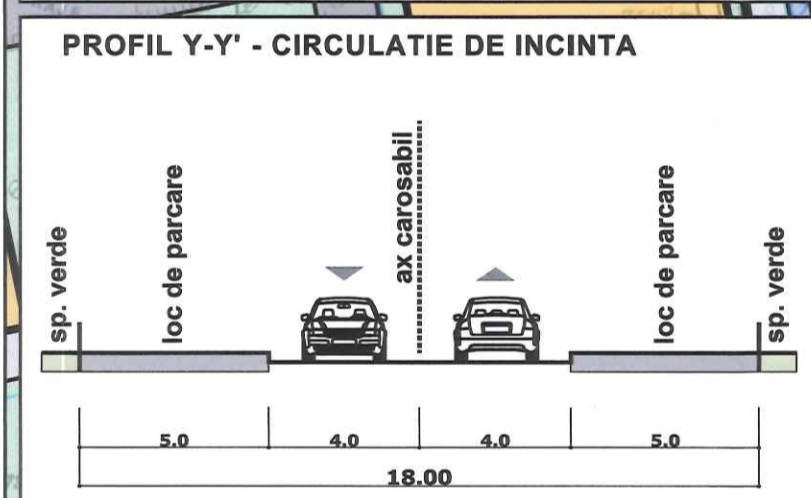
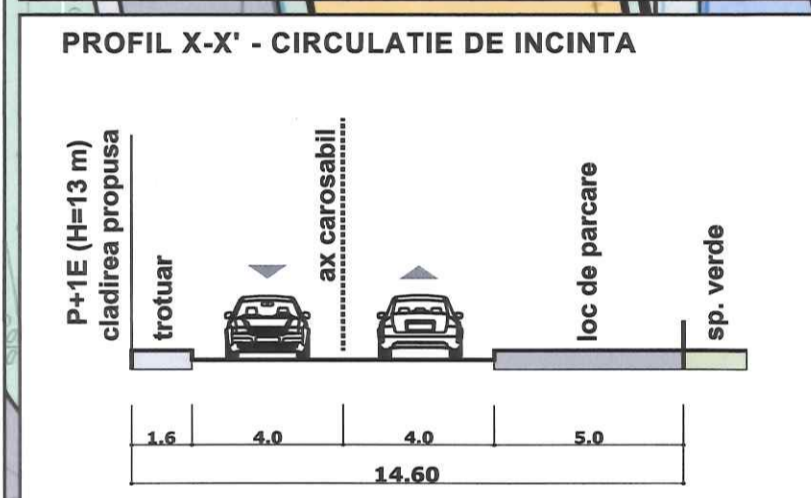
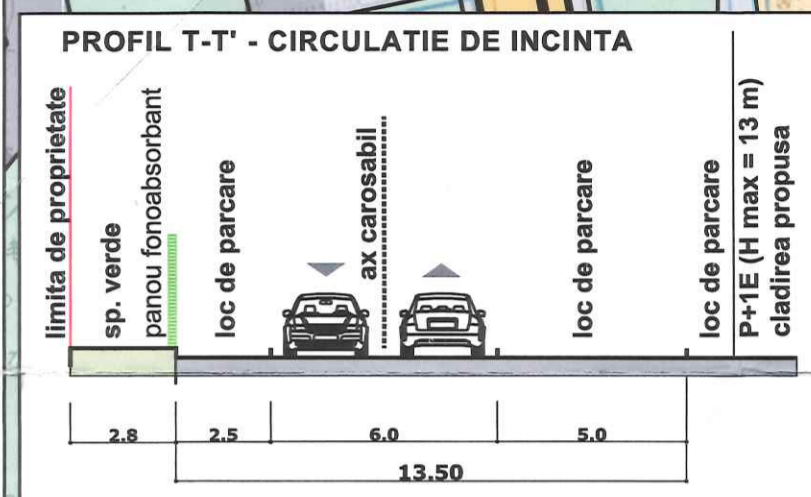
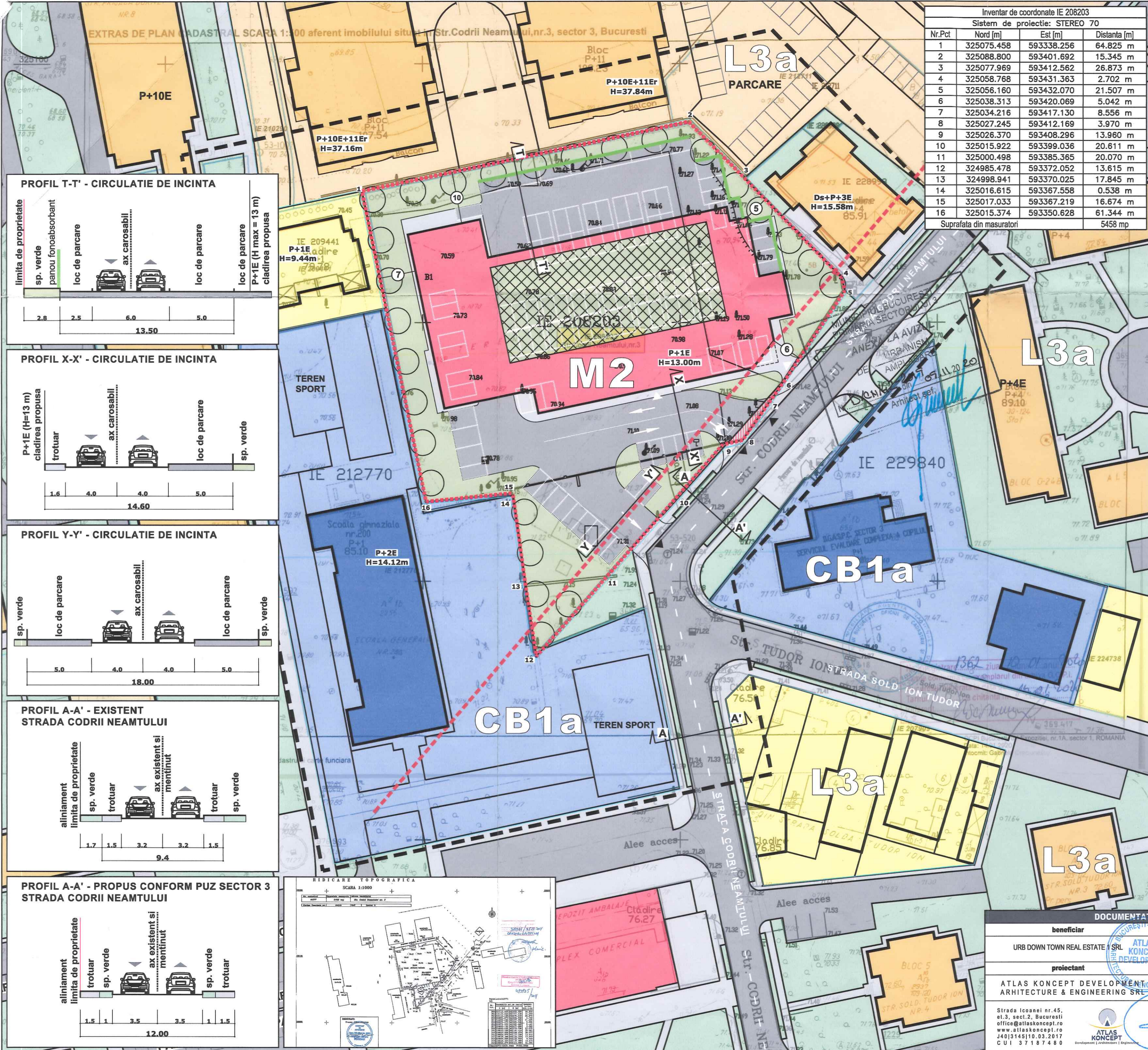
Spatii verzi (pe teren natural)	1424,58 mp	26,10%
Spatii verzi (pe acoperis)	810,81 mp	14,85%
Total spatii verzi	2235,39 mp	40,95%

Funcțiune: Magazin retail cu locuri de parcare la parterul cladirii si in incinta
Acoperis verde (parțial) | Suprafata = 810,81 mp
Numar panouri fonoabsorbante = 3 bucati | inaltimea = 3,00 m | lungimea = ~80 m
Numar locuri de parcare la sol = 99
Numar copaci plantati pe teren = 26
Suprafata de teren care va fi trecuta in domeniul public = 15,85 mp

*ACTUALIZARE PLAN CONFORM AVIZ OCPI si IMAGINI SATELIT

DOCUMENTATIE DE URBANISM - PLAN URBANISTIC DE DETALIU

beneficiar	MAGAZIN RETAIL P+1E	proiect nr.	faza		
URB DOWN TOWN REAL ESTATE SRL	Strada Codrii Neamtului nr. 3, sector 3, Bucuresti	02/2018	P.U.D.		
proiectant	planșa	format	scara	rev.	data
ATLAS KONCEPT DEVELOPMENT & ARCHITECTURE & ENGINEERING SRL	specialitatea urbanism	594x420	1:500	06	07/2020
Strada Icoanei nr. 45, et. 3, sect. 2, Bucuresti office@atlasconcept.ro www.atlasconcept.ro J4013145110.03.2017 CUI 37187460		ARH. VLAD CAVARNALI			
ATLAS KONCEPT Urbanism Arhitectură Inginerie		URB. ADRIAN NEAGU			



PLAN URBANISTIC DE DETALIU
STRADA CODRII NEAMTULUI NR. 3, SECTOR 3, BUCURESTI

REGLEMENTARI URBANISTICE

LEGENDA

- Limite**
- Limita zona studiata
 - Limita terenului ce a generat PUD
 - Limita terenului care se reglementeaza
 - Limite cadastrale
 - Limite utr
- Funcțiuni**
- Locuinte unifamiliale si teren aferent
 - Locuinte colective si teren aferent
 - Comert | Servicii si teren aferent
 - Instituti invatamant si teren aferent
 - Echipe edilitara - centrala termica
- Circulatii si spatii verzi**
- Circulatii carosabile
 - Circulatii pietonale
 - Spatii verzi existente
- Reglementari**
- Edificabil maxim propus
 - Retragerile sunt date in valori minime
 - Accese pe lot
 - Spatii verzi propuse in incinta, la sol
 - Spatii verzi propuse in incinta, pe acoperisul cladirii
 - Perdea verde de protectie
 - Circulatii carosabile in incinta
 - Circulatii pietonale in incinta



BILANT TERITORIAL

Categorie	PUG Bucuresti	PUZ Sector 3	EXISTENT	PROPUS
Zona - UTR	L3a	M2	-	M2 - magazin retail
S teren	5458,00	5458,00	5458,00	5458,00 - 100%
S construite	2456,10	3820,60	-	2105,00 - 38,57%
S desfasurata	7095,40	19103,00	-	4210,00
POT	45%	70%	0,00%	38,57%
CUT	1,3	3,5	0,0	0,8
Rh max	P+3E-4E	P+14E	-	P+1E / 12,50 m
Circulatii	-	-	-	2025,34 - 37,11%
Spatii verzi	-	-	-	1327,66 - 24,32%
BILANT SPATII VERZI raportat la suprafata terenului - S teren = 5458 mp				
Spatii verzi	-	-	-	1327,66 - 24,32%
Spatii verzi pe acoperis	-	-	-	321,16 - 5,88%
Total Sp.V.	-	-	-	1648,82 - 30,20%

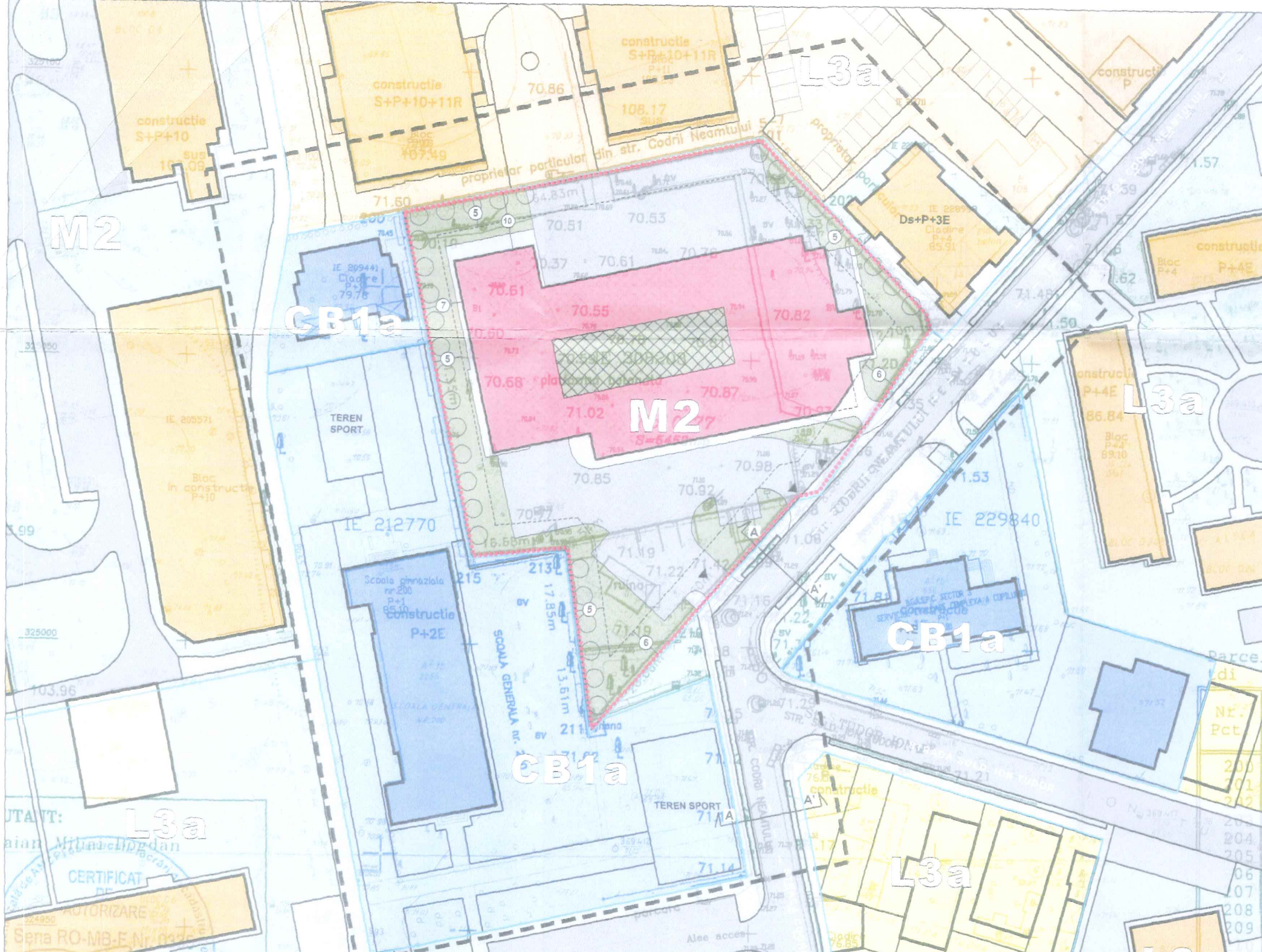
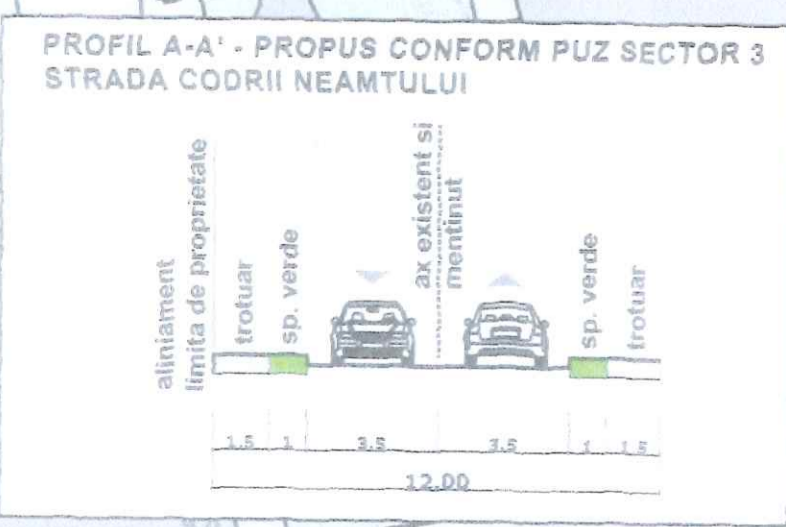
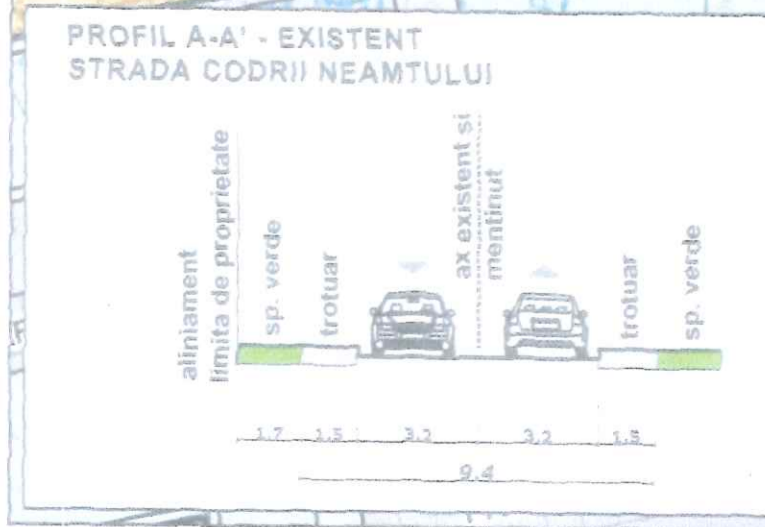
POT maxim = 50%
CUT maxim = 1,2
Rh maxim = P+1E / 12,50 m

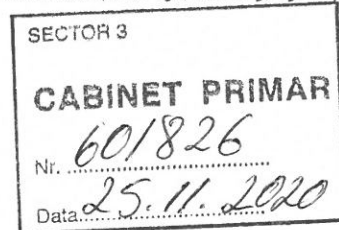
***ACTUALIZARE PLAN CONFORM AVIZ OCPI SI IMAGINI SATELIT**

DOCUMENTATIE DE URBANISM - PLAN URBANISTIC DE DETALIU

planşa	tema	proiect nr.	faza
U.04	REGLEMENTARI URBANISTICE	02/2016	P.U.D.
01	planşa	01	07/2016

Nr. Pt.	Supraf. (m²)	Val. (lei)	Distanţa (m)
1	325075,488	59338,256	64,828
2	325088,800	59340,860	15,348
3	325077,888	59341,256	28,873
4	325086,788	59341,363	2,701
5	325084,180	59342,070	21,507
6	325038,313	59340,069	5,042
7	325034,216	59341,130	8,558
8	325027,240	59341,189	3,970
9	325028,370	59340,298	13,960
10	325018,822	59339,036	20,811
11	325000,488	59338,368	20,070
12	324985,478	59337,055	13,815
13	324988,941	59337,025	17,848
14	325018,816	59338,950	0,538
15	325017,033	59338,219	18,874
16	325010,374	59339,828	61,344
Suprafata totala		5458	





REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu *„Imobil cu regim de înălțime P+1E, cu funcțiunea de magazin retail, pe un teren situat în Strada Codrii Neamțului nr. 3, Sector 3”*

Luând în considerare:

- Raportul de specialitate nr. 36/09.11.2020 al Arhitectului Șef,
- Avizul Arhitectului Șef nr. D/CN/42-2019/09.11.2020;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 34/09.11.2020;
- Punctul de vedere al Serviciului Documentații de Urbanism nr. 35/09.11.2020;

Cu privire la documentația de urbanism Plan Urbanistic de *Detaliu „Imobil cu regim de înălțime P+1E, cu funcțiunea de magazin retail, pe un teren situat în Strada Codrii Neamțului nr. 3, Sector 3”*, proprietate privată persoană juridică.

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

În baza prevederilor art. 155 alin. (5) lit. f), coroborat cu art. 167 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, potrivit cărora primarul *„asigură elaborarea planurilor urbanistice prevăzute 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 *„Imobil cu regim de înălțime P+1E, cu funcțiunea de magazin retail, pe un teren situat în Strada Codrii Neamțului nr. 3, Sector 3”*.





Nr. 36/09.11.2020

**RAPORT DE SPECIALITATE
PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU
"Imobil cu regim de înălțime P+1E, cu funcțiunea de magazin retail, pe un teren situat
în Strada Codrii Neamțului nr. 3, 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 P.U.Z.-S.3 al Municipiului București, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019.

Planul Urbanistic de Detaliu întocmit pentru "Imobil cu regim de înălțime P+1E, cu funcțiunea de magazin retail, pe un teren situat în Strada Codrii Neamțului nr. 3, Sector 3" în baza Certificatului de urbanism nr. 599/08.04.2019, emis de Primăria Sector 3, a primit aviz favorabil sub nr. D/CN/42-2019/09.11.2020.

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt: $POT_{propus} = 40\%$, $CUT_{propus} = 0,8mp.ADC/mp.teren$, $H_{propusă} = 13,00m$. (pentru P+1E).

A fost avizată amplasarea unui imobil într-un edificabil maxim determinat de următoarele retrageri și aliniamente: față (Sud-Est) - retras 6,00m. față de aliniamentul existent al Străzii Codrii Neamțului; dreapta (Nord-Est) - retras min. 5,00m. față de limita de proprietate; stânga (Sud-Vest) - retras min. 7,00m. față de limita de proprietate; spate (Nord-Vest) - retras min. 10,00m. față de limita de proprietate, conform planului de reglementări urbanistice (planșa nr. U.04) pentru funcțiunea de magazin retail, având $RH_{propus} = P+1E$.

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 împreună cu avizul Comisiei 3 – Comisia de urbanism, amenajarea teritoriului, fond locativ și arhitectură, a Sectorului 3, conform prevederilor art. 166, alin. (2) litera j), coroborat cu art. 139 alin. (3) litera e) din **O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ**, se supune aprobării Consiliului Local al Sectorului 3.

În baza prevederilor art. 155, alin. (5), lit. f), coroborat cu art. 167, alin. (1) din **O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ**, 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 "Imobil cu regim de înălțime P+1E, cu funcțiunea de magazin retail, pe un teren situat în Strada Codrii Neamțului nr. 3, Sector 3".

Arhitect Șef,
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

Întocmit: arh. Adrian Rachieru



Nr. 34/09.11.2020

**Raportul informării și consultării publicului privind documentația
"Imobil cu regim de înălțime P+1E, cu funcțiunea de magazin retail, pe un teren situat
în Strada Codrii Neamțului nr. 3, Sector 3"**

**Beneficiarul documentației: S.C. URB DOWN TOWN REAL ESTATE 1 S.R.L.
Urbanist: Adrian I. NEAGU
Proiect nr.: 02/2018.**

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:
 - Serviciul Documentații de Urbanism, parter, în fiecare zi de marți și joi, orele 9,00-14,00;
 - pe panoul rezistent la intemperii, amplasat în loc vizibil pe parcela care a generat inițierea elaborării P.U.D.
2. Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații:
 - planșa de reglementări s-a afișat:
 - la sediul Primăriei Sectorului 3 începând cu data: 02.06.2020;
 - pe site-ul Primăriei Sectorului 3 începând cu data: 02.06.2020;
 - pe panoul rezistent la intemperii, amplasat în loc vizibil pe parcela care a generat inițierea elaborării P.U.D. începând cu data: 28.08.2019.
 - anunț în ziare locale:
 - România Liberă, pag. 14, din data de 09.12.2019;
 - Adevărul, pag. 14, din data de 09.12.2019.
3. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise:
 - notificare Asociația de Proprietari Codrii Neamțului 5B – vecin dreapta (Nord-Est) – Strada Codrii Neamțului nr. 5B, Sectorul 3, București, nr. cad. 228998;
 - notificare S.C. MONOROM CONSTRUCT S.R.L. – vecin dreapta (Nord-Est) – Strada Codrii Neamțului nr. 5-7, Sectorul 3, București, nr. cad. 212711;
 - notificare Școala Generală nr. 200 – vecin stânga (Sud-Vest) – Strada Postăvarul nr. 13, Sectorul 3, București, nr. cad. 212770;
 - notificare ()
 - vecini stânga (Sud-Vest) -
 - notificare Asociația de Proprietari Edenia – vecin spate (Nord-Vest) – Strada Codrii Neamțului nr. 5-7, Sectorul 3, București.
4. Lista persoanelor care au participat la acest proces:
 - Asociația de Proprietari Codrii Neamțului 5B – vecin dreapta (Nord-Est) – Strada Codrii Neamțului nr. 5B, Sectorul 3, București, nr. cad. 228998;
 - () – vecin dreapta (Nord-Est) – ()
 - S.C. MONOROM CONSTRUCT S.R.L. – vecin dreapta (Nord-Est) – Strada Codrii Neamțului nr. 5-7, Sectorul 3, București, nr. cad. 212711;
 - Școala Generală nr. 200 – vecin stânga (Sud-Vest) – Strada Postăvarul nr. 13, Sectorul 3, București, nr. cad. 212770;
 - ()
 - vecini stânga (Sud-Vest) –



- Asociația de Proprietari Edenia prin Codrii Neamtului nr. 5-7, Sectorul 3, București;
- - vecin spate (Nord-Vest) – Strada
- - vecin spate (Nord-Vest) –

În perioada desfășurării informării și consultării populației, în cadrul Primăriei Sectorului 3 al Municipiului București, au fost înregistrate comentarii din partea publicului, respectiv din partea numiților:
și Asociația de Proprietari Edenia prin

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

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

Elaboratorul P.U.D., împreună cu inițiatorul documentației de urbanism, au transmis către Serviciul Documentației de Urbanism răspunsuri argumentate, pentru fiecare sesizare în parte, cu privire la observațiile numiților:

Prin intermediul acestora a fost adus la cunoștință, precum și argumentat faptul că soluția propusă respectă legislația specifică în vigoare, de asemenea, fiind propuse modificări/detalieri/completări locale ale soluției prin re poziționarea locurilor de parcare, precum și crearea unor zone verzi tampon, prevăzute cu panouri fonoabsorbante.

Ulterior, structura de specialitate din subordinea Arhitectului Șef - Serviciul Documentației de Urbanism, a informat în scris persoanele mai sus menționate, cu privire la răspunsurile primite, prin transmiterea acestora și a tuturor documentelor (dovezilor), anexate de către elaborator și inițiator.

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 Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. Sector 3 al Municipiului București, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019, precum și legislația, normele și reglementările specifice în vigoare;

- referitor la propunerea soluției de reglementare a circulației au fost respectate cerințele din Avizul de circulații nr. 16517/11.09.2019-1768820/05.09.2019 emis de P.M.B.-D.T.-C.T.C. cu condiția asigurării parcării în incintă, în conformitate cu prevederile H.C.G.M.B. nr. 66/2006 și a celorlalte prevederi înscrise în aviz;

- referitor la evaluarea de mediu, P.U.D. nu se încadrează în categoria planurilor care intră sub incidența H.G. nr. 1076/2004 deoarece nu creează cadrul pentru realizarea de proiecte de investiții menționate în Anexa 1 sau Anexa 2 la H.G. nr. 445/2009, conform circularei nr. 1/3118/1G/09.11.2016 emisă de A.N.P.M. și adresei nr. 18524/30.09.2019 emisă de Agenția pentru Protecția Mediului București.

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 P.U.D., se va asigura introducerea în documentația supusă aprobării consiliului local a raportului informării și consultării publicului, respectiv informațiile cuprinse în P.U.D. 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 Călin Dumitrașcu

Întocmit: arh. Adrian Rachieru



Nr. 592306/17.11.2020

de acord
PRIMAR
ROBERT NEGOIȚĂ

**Către,
Cabinet Primar**

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

- "Imobil cu regim de înălțime P+1E, cu funcțiunea de magazin retail, pe un teren situat în Strada Codrii Neamțului nr. 3, Sector 3";
- "Imobil locuință unifamilială cu $RH_{propus} = P+1E-2E_{retras}(M)$, pe un teren situat în Strada Danubiu nr. 26D, lot 5, Sector 3";
- "Imobil locuință unifamilială cu $RH_{propus} = P+1E$, pe un teren situat în Drumul Gura Calitei nr. 92A (fost nr. 90-94, lot 6-7/1), Sector 3".

Vă mulțumim pentru colaborare.

ARHITECT ȘEF,
arh. Ștefan Călin Dumitrascu

Întocmit: arh. A. Rachieru - 2 ex.

MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 3
Comisia de urbanism, amenajarea teritoriului,
fond locativ și arhitectură

AVIZUL

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.D. „Imobil cu regim de înălțime P+1E, cu funcțiunea de magazin retail, pe un teren situat în Str. Codrui Neamțului, nr. 3, Sector 3”

Comisia de urbanism, amenajarea teritoriului, fond locativ și arhitectură, întrunită în ședința din data de 18.01.2021, a analizat proiectul de hotărâre menționat mai sus și consideră că acesta A FOST / ~~NU A FOST~~ întocmit în conformitate cu prevederile legale.

În conformitate cu prevederile art. 136 alin.(3) lit.b) și alin. (8) lit.c) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, Comisia de urbanism, amenajarea teritoriului, fond locativ și arhitectură, avizează proiectul de hotărâre menționat mai sus

FAVORABIL / NEFAVORABIL


Față de hotărârea comisiei s-au exprimat următoarele opinii:

Se avizează favorabil cu condiția păstrării pe cât posibil în partea de N-E și S a arborilor existenți și conservarea/protejarea a faunei.


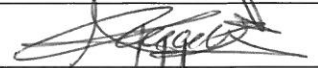

PREȘEDINTE,
Sava Alexandru



SECRETAR,
Neagu Constantin – Iulian



MEMBRI:

Moldoveanu Cătălin – Florin	
Nicu Lucian	 NEFAVORABIL
Szocs Augustin	
Petrescu Elena	absent
Mărineață Marcel	absent
Sebeșan Mircea - Radu	absent
Lupu Daniel – Florin	