



**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 locuințe colective cu  $RH_{propus} = S+P+3E-4E_{retras}-5E_{th. retras}$ , pe un teren situat  
în Strada Soldat Alexandru Magatti nr. 27A**

**(fostă Strada Soldat Alexandru Magatti nr. 27, lot 1, Șoseaua Mihai Bravu nr. 229), 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 30.09.2021*

**Având în vedere:**

- Referatul de aprobare nr. 153810/CP/12.08.2021 al Primarului Sectorului 3;
- Raportul de specialitate nr. 39/04.08.2021 al Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului - Arhitect Șef;
- Adresa nr. 149550/05.08.2021 a Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului - Arhitect Șef;

**În conformitate cu prevederile:**

- 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;
- Ordinului 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/AM/27-2020/04.08.2021;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 37/04.08.2021;
- Punctul de vedere al Compartimentului Documentații de Urbanism nr. 38/04.08.2021;
- 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 OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

## HOTĂRĂȘTE:

**Art.1.** Se aprobă documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu „Imobil locuințe colective cu  $RH_{propus} = S+P+3E-4E_{retras}-5E_{ih. retras}$ , pe un teren situat în Strada Soldat Alexandru Magatti nr. 27A (fostă Strada Soldat Alexandru Magatti nr. 27, lot 1, Șoseaua Mihai Bravu nr. 229), Sector 3”, proprietate privată persoană juridică și persoane fizice, cu suprafața de 3.653mp din acte, 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. 37/04.08.2021, conform Anexei 3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**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 Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

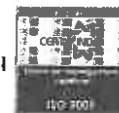
**(2)** Prezenta hotărâre va fi comunicată beneficiarului de către Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
SZOCS AUGUSTIN**

**CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL  
CORHANĂ EDUARD-MARIAN**



**NR. 224  
DIN 30.09.2021**



ANEXA nr. 1 la  
HCLSG nr. 226/30.09.2021



Ca urmare a cererii adresate de societatea SAVEXIM S.R.L. cu sediul în Municipiul București, Strada Alexandru Xenopol nr. 3, parter, sc. B, ap. 4, cam. 2, Sector 1 și numiții \_\_\_\_\_, ambii cu domiciliul în Județul Ilfov, \_\_\_\_\_, prin societatea SAVEXIM S.R.L., telefon/fax \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_, înregistrată cu nr. 438270/23.07.2020 și completată cu nr. 473933/21.08.2020, nr. 607297/27.11.2020, nr. 27164/12.02.2021, nr. 36441/24.02.2021, nr. 65423/07.04.2021, nr. 92069/18.05.2021, nr. 136261/16.07.2021 și nr. 145822/30.07.2021, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

## AVIZ

Nr. D/A.M./27-2020/04.08.2021

**Pentru Planul urbanistic de detaliu pentru<sup>3)</sup> imobil locuințe colective cu  $RH_{propus} = S+P+3E-4E_{retras}-5E_{th. retras}$ , generat de imobilul<sup>4)</sup> situat în Strada Soldat Alexandru Magatti nr. 27A (fostă Strada Soldat Alexandru Magatti nr. 27, lot 1, Șoseaua Mihai Bravu nr. 229). Sector 3, București.**

**Inițiator: S.C. SAVEXIM S.R.L.,**

**Proiectant: S.C. DACRA STUDIO S.R.L.**

**Specialist cu drept de semnătură RUR: arhitect - urbanist Iulia R.Ș. ALEXANDRESCU, RUR – D<sub>20</sub> E.**

**Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.:** amplasamentul este situat în intravilanul Municipiului București, delimitat de următoarele repere urbane – la Nord Bulevardul Basarabia, la Est Strada Câmpia Libertății, la Sud Strada Gheorghe Petrașcu, la Vest Bulevardul Mihai Bravu și este format din teren curți-construcții în suprafață de 3.653mp. conform actelor de proprietate și construcția edificată pe acesta - corp C1 (propus spre desființare conform A.D. nr. 1173/19.09.2018).

**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. M3** – subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri și este parțial afectat de lucrări de infrastructură rutieră;
- 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;
- $H_{maximă} = P+4$  niveluri; înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre alinieri; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri retrase sau integrale, în funcție de volumetria caracteristică străzii (cu respectarea prevederilor art. 10 din R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3, pentru subzona M3);
- $POT_{maxim} = 60\%$ ;
- $CUT_{maxim} = 2,5$  mp.ADC/mp.teren, cu posibilitatea majorării prin cumulare în cazul amenajării parcajelor necesare investiției dacă acestea sunt amplasate la parterul clădirilor sau în construcții speciale având destinația de parcaje, cu condiția ca acestea din urmă să fie deschise (în acest caz, majorarea C.U.T.-ului este egală cu suprafața destinată parcajelor); **C.U.T. nou nu poate depăși 4,0;**
- 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;
- amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă = clădirile se vor amplasa la distanța de 2/3 din înălțime (înălțimea reprezintă media înălțimilor clădirilor). În cazul în care  $2/3$  din înălțime  $> 10,00$  m, se poate reglementa distanța între clădiri la 10,00 m. Distanța se poate reduce la 5,00 metri, dar nu mai puțin de 1/3 din



înălțime, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi, fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală. Între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța dintre acestea va fi minim  $2/3$  din înălțime (înălțimea reprezintă media înălțimilor clădirilor).

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. 673/07.05.2020, 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. 5 – Derogări de la prevederile regulamentului, alin. 5.1 - *Prin derogare se înțelege modificarea Condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT și alin. 5.2. - Derogările de la prevederile prezentului Regulament sunt admise în condițiile legii și art. 9 – Generalități, alin. 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.

Prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 66/26.02.2021 s-a aprobat suspendarea H.C.G.M.B nr. 49/2019 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – P.U.Z. Coordonator Sector 3, pentru o perioadă de 12 luni, începând cu data intrării în vigoare a hotărârii, respectiv începând cu data de 26.02.2021. Totodată, potrivit art. 2 alin (1) din aceeași hotărâre este prevăzut faptul că prevederile privind suspendarea, menționate la art. 1 alin (1), - nu se aplică certificatelor de urbanism pentru autorizare emise anterior adoptării prezentei hotărâri și autorizațiilor de construire/desființare aflate în curs de emitere și pentru care au fost deja emise certificate de urbanism în baza H.C.G.M.B. nr. 49/2019 și a H.C.G.M.B. nr. 717/2019.

De asemenea, relevante sunt și prevederile art. 32, alin (6) din Legea nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, potrivit căruia - după aprobarea Planului urbanistic zonal sau, după caz, a Planului urbanistic de detaliu se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire, precum și scopul menționat în Certificatul de urbanism nr. 673/07.05.2020 (certificat emis anterior datei de 26.02.2021).

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

- retrageri minime față de limitele laterale = față<sub>retras</sub> (Sud) – retras 5,00m. - 8,00m. față de limita de proprietate; dreapta (Est) – retras 5,00m. - 10,00m. față de limita de proprietate; stânga (Vest) – retras 5,00m. față de limita de proprietate;

- retrageri minime față de limita posterioară (Nord) = retras 5,00m. - 6,00m. față de limita de proprietate;

- POT<sub>maxim propus</sub> = 60%;

- CUT<sub>maxim propus</sub> = 2,5mp.ADC/mp.teren;

- H<sub>maximă propusă</sub> = 21,40m. (pentru S+P+3E-4E<sub>retras</sub>-5E<sub>th. retras</sub>);

- 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. 12119/11.06.2020-1849356/09.06.2020 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.

**În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu, cu următoarele condiții<sup>5)</sup>: 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 construcție (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

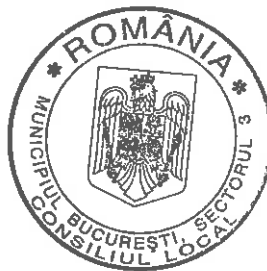
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 673/07.05.2020 emis de Primăria Sector 3.

Arhitect Șef,  
arch. Ștefan Călin Dumitrescu

F8 - Aviz Plan urbanistic de detaliu

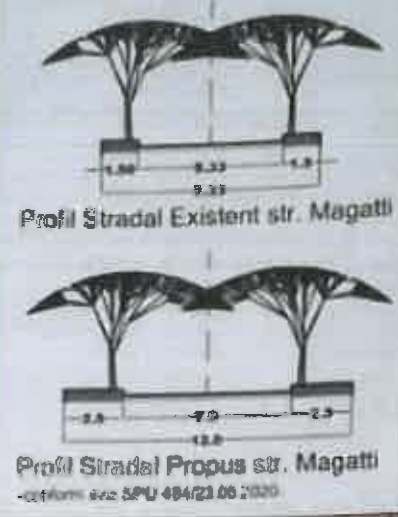
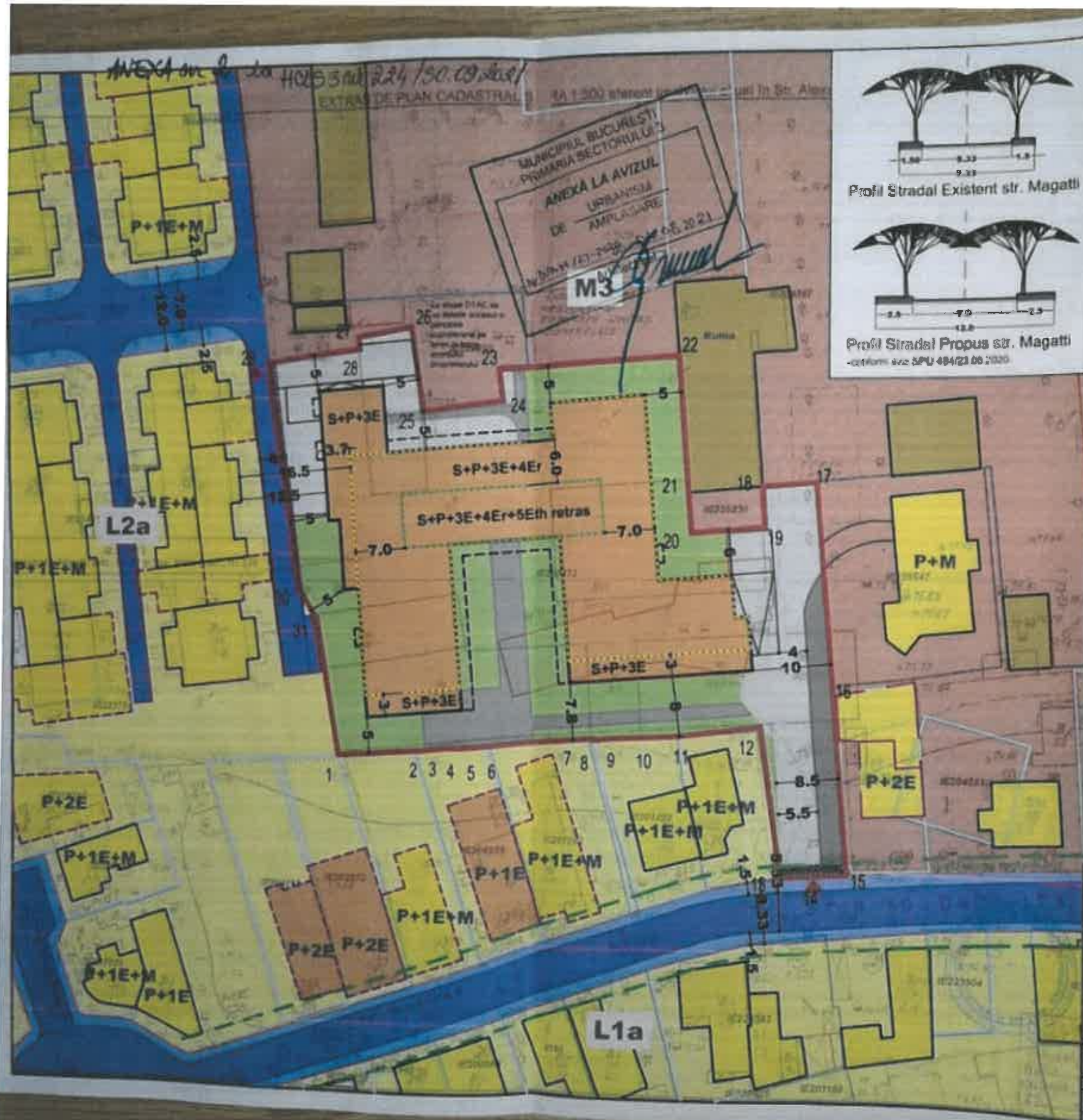
Intocmit: arch. Adrian Rachieru

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



CONTRASEMNAT PENTRU  
LEGALITATE  
SECRETAR GENERAL  
CORHANA EDUARD MARIAN  
Data \_\_\_\_\_





**P.U.D.** Strada Alexandru Magatti nr. 27A  
**PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ**  
 Sector 3, București

CONTRASIGNAT DE  
 ÎNCĂLĂȘIT  
 N. P. C. N. H. A. L.  
 COV. N. P. C. N. H. A. L.  
 DEB.

Construcție cu funcțiune de locuințe colective  
**5. REGLEMENTARI URBANISTICE**

**LEGENDA**  
 [ ] Limita de proprietate/ teren reglementat  
 Str. Alexandru Magatti nr. 27A sector 3,  
 București  
 S teren = 3653 mp

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ conf. PUZ Sector 3:

M3  
 L2a  
 L1a

**CONSTRUCȚII EXISTENTE:**

Locuințe individuale  
 Locuințe colective  
 Anexe/industrie  
 Construcții poziționate informativ conform imaginii satelit

**CIRCULAȚII EXISTENTE:**  
 Circulații carosabile  
 Circulații pietonale

**REGLEMENTARI PROPUSE:**

Construcție cu funcțiune de locuințe colective  
 Centru balcon  
 Acces carosabil  
 Acces carosabil secundar detaliat la etapa DTAC  
 Teren rezervat extinderii circulațiilor publice  
 Teren neîmprejmuit în vederea accesului autospecialelor ISU  
 Subzona M3 - cf. PUZ Sector 3  
 P.O.T max = 60%      P.O.T. propus - 60%  
 C.U.T max = 2.5      C.U.T. propus - 2.5  
 Rh max - P+4E\*      Rh propus - S+P+3E+4Er+5Eih retras  
 \*cu posibilitatea a două etaje retrase

Tipul de teren	EXISTENT	PROPUSE P.U.D.	PROPUSE
Suprafață totală			3653
Suprafață construită	0		2191.00
Suprafață rezervată	0		910.00
P.A.T.	0	00	00
C.U.T. Suprafață construită	0	2.50	2.50
Rh max		P+4E+0E	S+P+3E+4Er+5Eih retras
Suprafață construită			21.00
Suprafață rezervată			1085.0
Suprafață totală			00
Suprafață totală studiată în viziunea planului			11

Prct.	E (m)	N(m)
1	590967.145	326176.606
2	590978.951	326177.434
3	590982.541	326177.780
4	590984.441	326177.779
5	590987.157	326177.950
6	590988.511	326178.076
7	591003.338	326179.241
8	591003.339	326179.090
9	591007.224	326179.330
10	591014.425	326179.452
11	591015.435	326179.721
12	591026.391	326181.075
13	591029.451	326160.378
14	591134.441	326160.694
15	591038.614	326160.939
16	591036.429	326186.801
17	591034.020	326214.670
18	591026.383	326214.004
19	591027.011	326208.496
20	591016.845	326207.707
21	591016.499	326612.148
22	591014.956	326231.957
23	590989.645	326230.244
24	590990.186	326223.867
25	590979.174	326224.383
26	590977.327	326236.038
27	590968.594	326234.791
28	590969.861	326233.108
29	590956.526	326231.419
30	590961.379	326199.383
31	590963.913	326193.569

Suprafața totală măsurată = 3653 mp

Prct.	E (m)	N(m)
A	591029.411	326160.378
B	591134.441	326160.694
C	591029.230	326161.974
D	591038.474	326162.610

Suprafața totală măsurată = 13.00 mp





ANEXA nr 3 la  
HCL 3 nr. 224/30.09.2021



Nr. 37/04.08.2021

**Raportul informării și consultării publicului privind documentația  
"Imobil locuințe colective cu RH<sub>propus</sub> = S+P+3E-4E<sub>retras</sub>-5E<sub>th. retras</sub>, pe un teren situat  
în Strada Soldat Alexandru Magatti nr. 27A (fostă Strada Soldat Alexandru Magatti  
nr. 27, lot 1, Șoseaua Mihai Bravu nr. 229), Sector 3"**

**Beneficiarul documentației: S.C. SAVEXIM S.R.L.,**

**Urbanist: Iulia R. Ș. ALEXANDRESCU  
Proiect nr.: 457/2020.**

**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:

- Compartimentul 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: 19.10.2020 (V1) și 25.05.2021 (V2);
- pe site-ul Primăriei Sectorului 3 începând cu data: 19.10.2020 (V1) și 25.05.2021 (V2);
- pe panoul rezistent la intemperii, amplasat în loc vizibil pe parcela care a generat inițierea elaborării P.U.D. începând cu data: 24.07.2020 (V1) și 11.02.2021 (V2).
- anunț în ziare locale:
- www.adevarul.ro, pag. 15, din data de 22.07.2020;
- România Liberă, pag. 14, din data de 22.07.2020.

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

- notificare - vecini dreapta  
(Est) – Strada Soldat Alexandru Magatti nr. 29, Sector 3, București, nr. cad. 214380;
- notificare - vecin dreapta (Est) – Strada Soldat Alexandru Magatti nr. 27, lot 1, Sector 3, București, nr. cad. 236547;
- notificare S.C. TERASA DOAMNEI CATERING S.R.L. – vecin dreapta (Est) și spate (Nord) – Intrarea Sectorului nr. 16, Sector 3, București, nr. cad. 209367; Strada Sectorului nr. 16, lot B, Sector 3, București, nr. cad. 234810 și Strada Sectorului nr. 16, lot C, corp B C5, Sector 3, București, nr. cad. 235230; notificare la sediul din Strada Henri Coandă nr. 27, Sector 1, București;
- notificare ADMINISTRARE CAZARE CANTINE S.A. – vecin spate (Nord) – Strada Sectorului nr. 16, lot C, corp B C5, Sector 3, București, nr. cad. 235230;
- notificare S.C. ORFEUS IMOBILIARE S.R.L. – vecin dreapta (Est) și spate (Nord) – Intrarea Sectorului nr. 16, Sector 3, București, nr. cad. 209367;
- notificare - vecin față retras (Sud) – Strada Soldat Alexandru Magatti nr. 19, Sector 3, București, nr. cad. 204856;
- notificare - vecini față retras (Sud) – Strada Soldat Alexandru magatti nr. 21, Sector 3, București, nr. cad. 201793;



- notificare – vecin față retras (Sud) – Strada Soldat Alexandru Magatti nr. 23, Sector 3, București, nr. cad. 201499;
- notificare – vecini față retras (Sud) – Strada Soldat Alexandru Magatti nr. 25, Sector 3, București, nr. cad. 228339.

4. Lista persoanelor care au participat la acest proces:

- vecini dreapta (Est) – Strada Soldat Alexandru Magatti nr. 29, Sector 3, București, nr. cad. 214380;
- vecin dreapta (Est) – Strada Soldat Alexandru Magatti nr. 27, lot 1, Sector 3, București, nr. cad. 236547;
- S.C. TERASA DOAMNEI CATERING S.R.L. – vecin dreapta (Est) și spate (Nord) – Intrarea Sectorului nr. 16, Sector 3, București, nr. cad. 209367; Strada Sectorului nr. 16, lot B, Sector 3, București, nr. cad. 234810 și Strada Sectorului nr. 16, lot C, corp B C5, Sector 3, București, nr. cad. 235230;
- vecin față retras (Sud) – Strada Soldat Alexandru Magatti nr. 19, Sector 3, București, nr. cad. 204856;
- vecini față retras (Sud) – Strada Soldat Alexandru Magatti nr. 21, Sector 3, București, nr. cad. 201793;
- vecin față retras (Sud) – Strada Soldat Alexandru Magatti nr. 23, Sector 3, București, nr. cad. 201499;
- vecini față retras (Sud) – Strada Soldat Alexandru Magatti nr. 25, Sector 3, București, nr. cad. 228339;

în calitate de proprietari ai unor imobile din Strada Soldat Alexandru Magatti;

Bulevardul Mihai Bravu nr. 227;  
- Asociația Salvați Bucureștiul prin

în calitate de proprietari ai unor imobile din

precum și alți cetățeni.

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:

**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 rezervelor exprimate de public:

Elaboratorul/inițiatorul documentației de urbanism - P.U.D. a transmis către Compartimentul Documentații de Urbanism răspunsuri argumentate cu privire la observațiile înregistrate. Astfel, prin intermediul acestora, au fost aduse la cunoștință modificările propuse și totodată argumentat faptul că noua soluție respectă legislația specifică în vigoare.





Ulterior, structura de specialitate din subordinea Arhitectului Șef - Compartimentul Documentații de Urbanism, a informat în scris persoanele mai sus menționate, cu privire la răspunsurile primite.

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. 12119/11.06.2020-1849356/09.06.2020 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. 13554/SON/15.06.2016 emisă de M.M.A.P. și a adresei nr. 14222/19.07.2021 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.

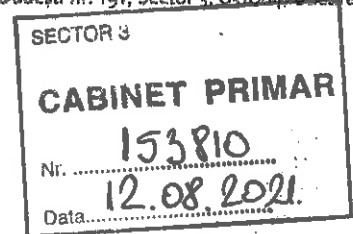
Arhitect Șef,  
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

Întocmit: arh. Adrian Rachieru

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

ROMÂNIA  
MUNICIPIUL BUCUREȘTI, SECTORUL 3  
CONSILIUL LOCAL

CONTRASEMNAT PENTRU  
LEGALITATE  
SECRETAR GENERAL  
CORHANĂ EDUARD MARIAN



### REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Imobil locuințe colective cu  $RH_{propus} = S+P+3E-4E_{retras}-5E_{th. retras}$ , pe un teren situat în Strada Soldat Alexandru Magatti nr. 27A (fostă Strada Soldat Alexandru Magatti nr. 27, lot 1, Șoseaua Mihai Bravu nr. 229), Sector 3”

Luând în considerare:

- Raportul de specialitate nr. 39/04.08.2021 al Arhitectului Șef,
- Avizul Arhitectului Șef nr. D/AM/27-2020/04.08.2021;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 37/04.08.2021;
- Punctul de vedere al Compartimentului Documentații de Urbanism nr. 38/04.08.2021;

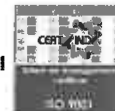
Cu privire la documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu „Imobil locuințe colective cu  $RH_{propus} = S+P+3E-4E_{retras}-5E_{th. retras}$ , pe un teren situat în Strada Soldat Alexandru Magatti nr. 27A (fostă Strada Soldat Alexandru Magatti nr. 27, lot 1, Șoseaua Mihai Bravu nr. 229), Sector 3”, proprietate privată persoană juridică și persoane fizice.

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 OUG 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 locuințe colective cu  $RH_{propus} = S+P+3E-4E_{retras}-5E_{th. retras}$ , pe un teren situat în Strada Soldat Alexandru Magatti nr. 27A (fostă Strada Soldat Alexandru Magatti nr. 27, lot 1, Șoseaua Mihai Bravu nr. 229), Sector 3”.

ROMANIA  
PRIMAR  
ROBERT-SORIN NEGOIȚĂ  
SECTORUL 3  
BUCUREȘTI



Nr. 39/04.08.2021

**RAPORT DE SPECIALITATE  
PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU  
"Imobil locuințe colective cu  $RH_{\text{propus}} = S+P+3E-4E_{\text{retras}}-5E_{\text{th. retras}}$ , pe un teren situat  
în Strada Soldat Alexandru Magatti nr. 27A (fostă Strada Soldat Alexandru Magatti  
nr. 27, lot 1, Șoseaua Mihai Bravu nr. 229), 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.

Prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 66/26.02.2021 s-a aprobat suspendarea H.C.G.M.B nr. 49/2019 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – P.U.Z. Coordonator Sector 3, pentru o perioadă de 12 luni, începând cu data intrării în vigoare a hotărârii, respectiv începând cu data de 26.02.2021. Totodată, potrivit art. 2 alin (1) din aceeași hotărâre este prevăzut faptul că prevederile privind suspendarea, menționate la art. 1 alin (1), - nu se aplică certificatelor de urbanism pentru autorizare emise anterior adoptării prezentei hotărâri și autorizațiilor de construire/desființare aflate în curs de emitere și pentru care au fost deja emise certificate de urbanism în baza H.C.G.M.B. nr. 49/2019 și a H.C.G.M.B. nr. 717/2019.

De asemenea, relevante sunt și prevederile art. 32, alin (6) din Legea nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, potrivit căruia - după aprobarea Planului urbanistic zonal sau, după caz, a Planului urbanistic de detaliu se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire, precum și scopul menționat în Certificatul de urbanism nr. 673/07.05.2020 (certificat emis anterior datei de 26.02.2021).

Planul Urbanistic de Detaliu întocmit pentru "Imobil locuințe colective cu  $RH_{\text{propus}} = S+P+3E-4E_{\text{retras}}-5E_{\text{th. retras}}$ , pe un teren situat în Strada Soldat Alexandru Magatti nr. 27A (fostă Strada Soldat Alexandru Magatti nr. 27, lot 1, Șoseaua Mihai Bravu nr. 229), Sector 3" în baza Certificatului de urbanism nr. 673/07.05.2020, emis de Primăria Sector 3, a primit aviz favorabil sub nr. D/A.M./27-2020/04.08.2021.

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt:  $POT_{\text{maxim propus}} = 60\%$ ,  $CUT_{\text{maxim propus}} = 2,5\text{mp.ADC/mp.teren}$ ,  $H_{\text{maximă propusă}} = 21,40\text{m}$ . (pentru  $S+P+3E-4E_{\text{retras}}-5E_{\text{th. retras}}$ ).

A fost avizată amplasarea unui imobil într-un edificabil maxim determinat de următoarele retrageri și aliniamente: față retras (Sud) – retras min. 5,00m. - 8,00m. față de limita de proprietate; dreapta (Est) - retras min. 5,00m. - 10,00m. față de limita de proprietate; stânga (Vest) – retras min. 5,00m. față de limita de proprietate; spate (Nord) – retras min. 5,00m. – 6,00m. față de limita de proprietate, conform planului de reglementări urbanistice (planșa nr. 06) pentru funcțiunea de locuințe colective, având  $RH_{\text{propus}} = S+P+3E-4E_{\text{retras}}-5E_{\text{th. retras}}$ .

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 locuințe colective cu  $RH_{propus} = S+P+3E-4E_{retras}-5E_{th.retras}$ , pe un teren situat în Strada Soldat Alexandru Magatti nr. 27A (fostă Strada Soldat Alexandru Magatti nr. 27, lot 1, Șoseaua Mihai Bravu nr. 229), Sector 3".

Arhitect Șef,  
arh. Ștefan Călin Dumitrescu

Intocmit arh. Adrian Rachieru





Nr. 149550/05.08.2021



**Către,  
Cabinet Primar**

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

- "Imobil de locuințe colective cu  $RH_{propus} = S+P+3E-4E_{retras}-5E_{th. retras}$ , pe un teren situat în Strada Soldat Alexandru Magatti nr. 27A (fostă Strada Soldat Alexandru Magatti nr. 27, lot 1, Șoseaua Mihai bravu nr. 229), Sector 3";
- "Imobil cu funcțiuni mixte – servicii, comerț, locuire și funcțiuni complementare, cu  $RH_{propus} = 3S+P+8E-9E_R$ , pe un teren situat în Strada Ion Pillat nr. 1A (fostă Strada Turturelelor nr. 15, Strada Vulturilor nr. 102), Sector 3";
- "Imobil de locuințe colective cu  $RH_{propus} = S+P+5E-6E_R$ , pe un teren situat în Strada Traian nr. 47, Sector 3".

Vă mulțumim pentru colaborare.

ARHITECT ȘEF,  
arh. Ștefan Călin Dumitrascu

Întocmit: arh. A. Rechișu - 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 Planului Urbanistic de Detaliu „Imobil locuințe colective cu RHpropus = S+P+3E-4Eretras-5Eth. retras, pe un teren situat în Strada Soldat Alexandru Magatti nr. 27A (fostă Strada Soldat Alexandru Magatti nr. 27, lot 1, Șoseaua Mihai Bravu nr. 229), Sector 3”

Comisia de urbanism, amenajarea teritoriului, fond locativ și arhitectură, întrunită în ședința din data de 30.09.2021....., a analizat proiectul de hotărâre menționat mai sus și consideră că acesta A FOST / ~~NU A FOST~~ întocmit în conformitate cu prevederile legale.

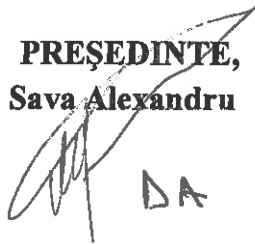
În conformitate cu prevederile art. 136 alin.(3) lit.b) și alin. (8) lit.c) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, Comisia de urbanism, amenajarea teritoriului, fond locativ și arhitectură, avizează proiectul de hotărâre menționat mai sus

FAVORABIL / ~~NEFAVORABIL~~

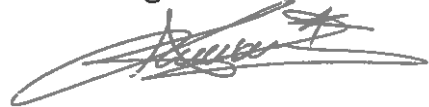
Față de hotărârea comisiei s-au exprimat următoarele opinii:

.....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....

**PREȘEDINTE,**  
**Sava Alexandru**

  
 DA

**SECRETAR,**  
**Neagu Constantin – Iulian**



MEMBRI:

Moldoveanu Cătălin – Florin	DA
Nicu Lucian	NU
Szocs Augustin	DA
Petrescu Elena	DA
Mărineață Marcel	DA
Sebeșan Mircea - Radu	DA (EXPRIMAT VERBAL / WHATSAPP)
Lupu Daniel – Florin	DA

NEAGU CONSTANTIN – I  
 DA