



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 înșiruite (semicolective) cu $RH_{propus} = P+2E$,
pe un teren situat în Drumul Lunca Târnavei nr. 41 (fost nr. 37-41), 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 10.11.2020*

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 439791/CP/24.07.2020 al Primarului Sectorului 3;
- Raportul de specialitate nr. 33/20.07.2020 al Arhitectului Șef;
- Adresa nr. 438154/23.07.2020 a Arhitectului Șef - Serviciul Documentației de Urbanism;

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 H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019.

Luând în considerare:

- Avizul Arhitectului Șef nr. D/LT/12-2020/20.07.2020;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 31/20.07.2020;
- Punctul de vedere al Serviciului Documentației de Urbanism nr. 32/20.07.2020;
- 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 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 înșiruite (semicolective) cu $RH_{propus} = P+2E$, pe un teren situat în Drumul Lunca Târnavei nr. 41 (fost nr. 37-41), Sector 3”, proprietate privată persoane fizice și juridice, cu suprafața de 864mp. conform actelor de proprietate, 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. 31/20.07.2020.

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 pentru legalitate
**Secretar general
Marius Mihăiță**

NR. 269
DIN 10.11.2020



ANEXA nr. 1 la HCL 3 nr. 269/10.11.2020

Ca urmare a cererii adresate de societatea GEGA ART CONSTRUCT S.R.L. cu sediul în Municipiul Bucuresti. Strada Pădurarilor nr. 8A Sector și domnul cu domiciliul în prin societatea KXL S.R.L., telefon/fax , e-mail , înregistrată cu nr. 299116/09.03.2020 și completată cu nr. 345405/06.05.2020, nr. 377379/04.06.2020, nr. 389871/15.06.2020 și nr. 429715/16.07.2020. în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. D/LT/12-2020/20.07.2020

Pentru Planul urbanistic de detaliu pentru³⁾ imobil locuințe înșiruite (semicolective) cu $RH_{propus} = P+2E$, generat de imobilul⁴⁾ situat în Drumul Lunca Târnavei nr. 41 (fost nr. 37-41), Sector 3, București.

Inițiatori: S.C. GEGA ART CONSTRUCT S.R.L. și

Proiectant: S.C. KXL S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: Diana M. CONSTANDACHE, RUR – D₂₀E.

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: amplasamentul este situat în intravilanul Municipiului București, delimitat de următoarele repere urbane – la Nord Bulevardul Theodor Pallady, la Vest Bulevardul Nicolae Grigorescu, la Est Strada Nicolae Teclu, la Sud Splaiul Unirii și este format din teren curți-construcții în suprafață de 864mp. conform actelor de proprietate.

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. L1a** – subzona locuințelor individuale și colective mici, cu maximum P+2 niveluri, situate în afara zonei protejate, pe parcelări tradiționale/spontane;

- funcțiuni predominante: locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat); echipamente publice specifice zonei rezidențiale; scuaruri publice;

- $H_{maximă} = 11,00m.$ (pentru P+2E) ;

- $POT_{maxim} = 45 \%$;

- $CUT_{maxim} = 1,3 mp.ADC/mp.teren$ (pentru P+2E);

- retragerea minimă față de aliniament = clădirile se dispun pe aliniament sau cu retragere conform tipologiei predominante existente pe strada pe care se amplasează. În cazul în care sunt retrase de la aliniament acest lucru este posibil cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate aflate în stare bună sau cu valoare arhitectural urbanistică; În cazul regimului de construire discontinuu (cuplat, izolat) clădirile se dispun față de aliniament: - pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective;

- 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 aria de protecție a unor monumentelor istorice izolate, conform informațiilor din Certificatul de urbanism nr. 821/14.05.2019, 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. 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.



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 (Sud) – retras 6,00m. față de aliniamentul existent al Drumului Lunca Târnavei / retras 3,00m. față de viitorul aliniament al acesteia (profil propus 12,00m.), în aliniere cu imobilele învecinate; stânga (Nord) – retras 3,00m. față de limita de proprietate;
- retrageri minime față de limita posterioară (Est) = retras 5,00m. față de limita de proprietate (cu balcoane/terase retrase la 3,80m.);
- $POT_{propus} = 45\%$;
- $CUT_{propus} = 1,3$ mp.ADC/mp.teren (pentru P+2E);
- $H_{propusă} = 11,00$ m. (pentru P+2E);
- 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. 27454/23.12.2019-1805074/19.12.2019 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.

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. 821/14.05.2019 emis de Primăria Sector 3.



F8 - Aviz Plan urbanistic de detaliu

Întocmit: arh. Adrian Bachieru



P.U.D. DRUMUL LUNCA TÂRNAVEI NR. 41, SECTOR 3, MUN. BUCUREȘTI

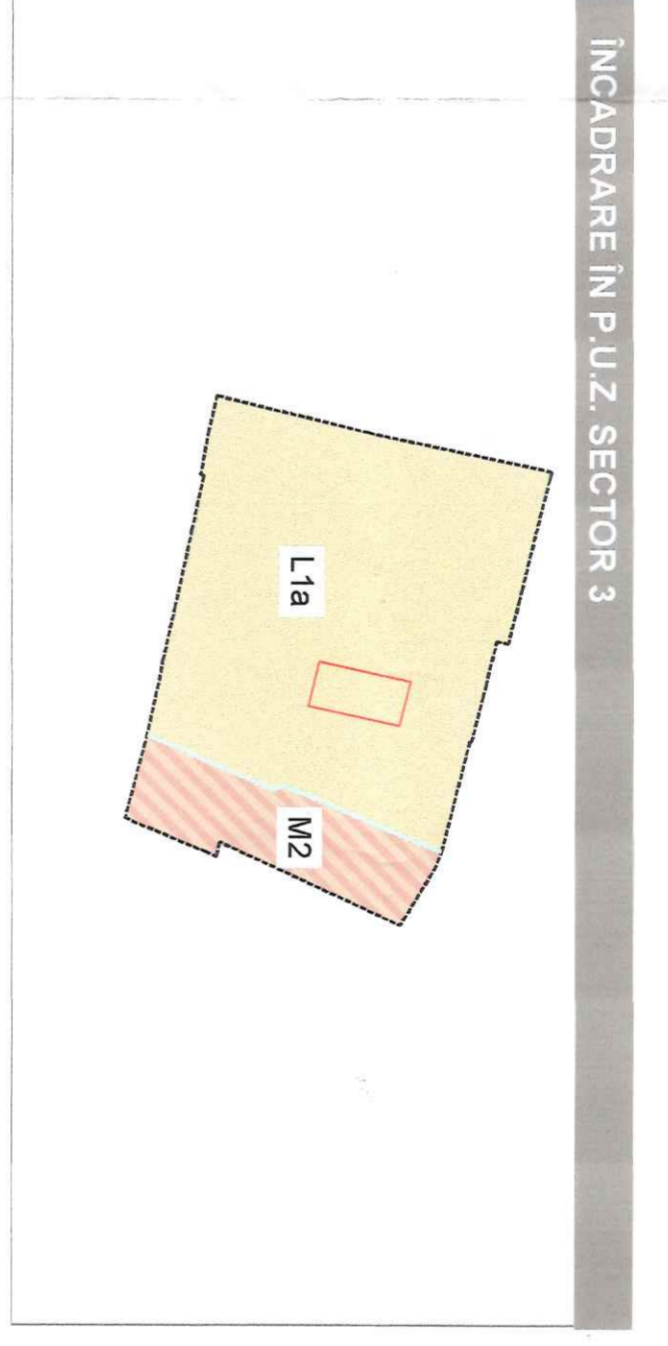
Locuințe înșuruite, semicolective, P+2E
 U.04.01 REGLEMENTARE URBANISTICĂ - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

ANEXA nr. 2 la HCL nr. 269/10.11.2020
 SCARA 1/500



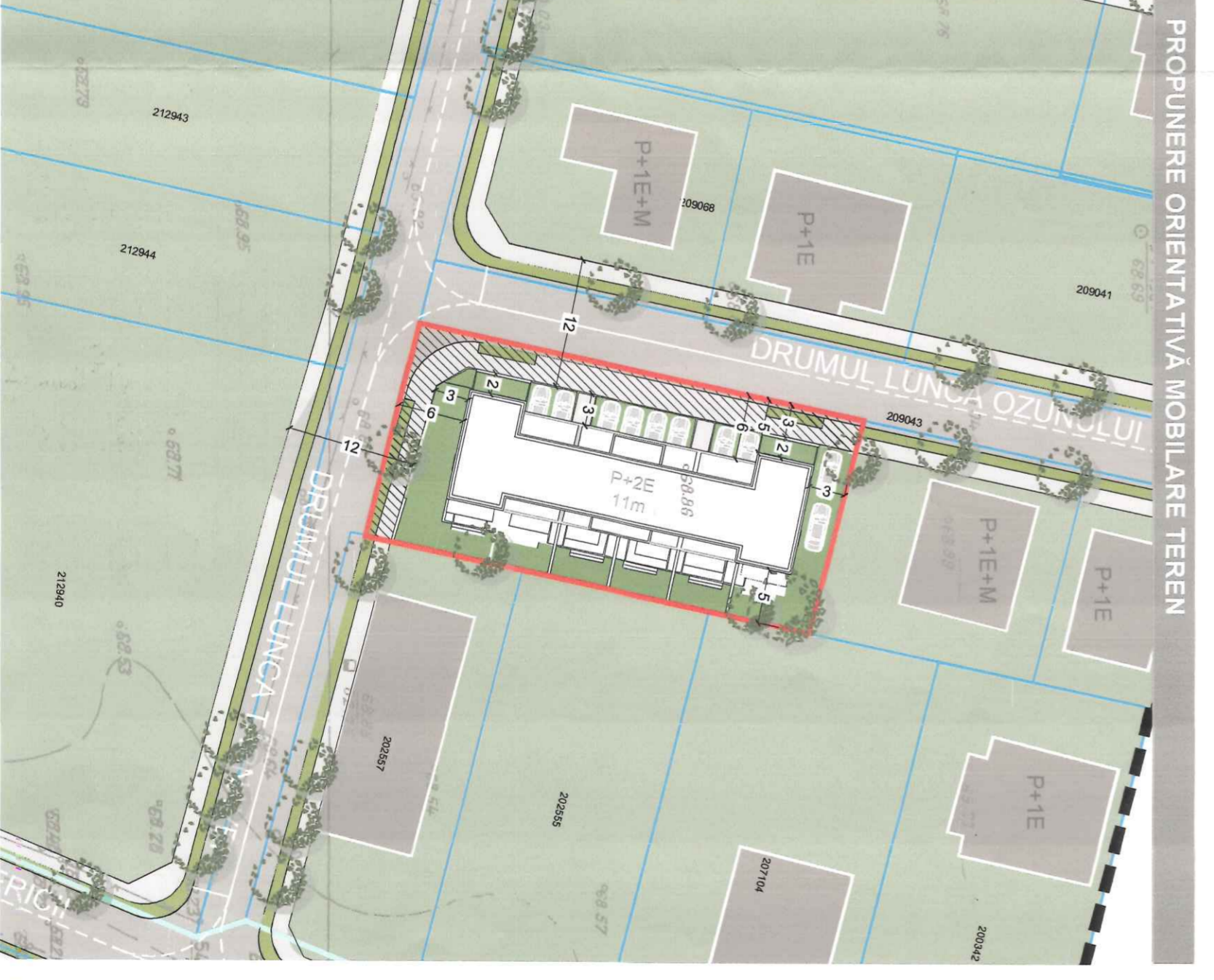
ZONE FUNCȚIONALE REGLEMENTATE PRIN PUZ SECTOR 3
 APROBAT PRIN HGMB NR. 49 / 30.01.2019

PUZ COORDONATOR SECTOR 3	UTR	FUNCȚIUNE	POT max.	CUT max	Rh max	H max
L1a	Subzona locuitorilor individuali și colectivi	45%	P-P+1 = 0.9	P+2E	11 m	
M2	Subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu daclăi având regim de construcție continuă sau discontinuă și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte.	70%	3.5			Înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente.



BILANT TERITORIAL

SITUAȚIE EXISTENTĂ	REGLEMENTAT CONFORM P.U.Z. BUUREȘTI	REGLEMENTĂRI CONFORM PUZ SECTOR 3	REGLEMENTĂRI CONFORM P.U.D.
Zonă / Subzonă / U.T.R.	M3	L1a	L1a
P.O.T. max.	80%-76%	48%	48%
C.U.T. max.	2.5	1.3	1.3
S.C.D. max. (mp)	785.75	1123.20	1123.20
Rh max.	aliniament	P+2E	P+2E
H max. (m)	-	11 m	11 m
Funcțiune	Teren liber de construcții	Subzona locuitorilor individuali și colectivi cu înălțimi maxime de P+4 niveluri	Subzona locuitorilor individuali și colectivi cu înălțimi maxime de P+2 niveluri
Suprafață maximă construită	X	388.80	345.50
Suprafață minimă spații verzi la nivelul solului (mp)	X	189.30	172.80
Suprafață rezervată pentru minimă circulație pietonală, spații publice amenajate	X	63.10	20.00%
Suprafață rezervată pentru minimă circulație pietonală, spații publice amenajate	X	63.10	20.00%
Suprafață teren / U.T.R. (mp)	864.00	100.00%	315.50
			100.00%
			548.50
			100.00%
			864.00
			100.00%
			864.00
			100.00%



LEGENDA

- Limita zonei studiate
- Limita de proprietate
- Limita terenului reglementat prin PUD
- Limită UTR-uri

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- Subzonă locuitor individuali / Construcții
- Subzonă mixtă
- Spații verzi de aliniament

CIRCULAȚII

- Circulații carosabile publice
- Circulații pietonale publice
- Marșaj rutiere

REGLEMENTĂRI

- Limită edificabilă (Suprafață maximă de implantare a construcțiilor)
- Limită parter
- Limită între unitățile locale
- Aliniere propusă
- Balcoane
- Acces carosabil / Acces pietonal
- Suprafață rezervată în vederea cedării în domeniul public - 177,12 mp

PROFIL PROPUSE

Profil A - A - Alee de acces NC 209043 (Drumul Lunca Ozunului) (conform PUZ S3)

Profil B - B - Drumul Lunca Târnavei (conform PUZ S3)

PRESENȚE DE SEDINTĂ

P.U.D. - LOCUINȚE ÎNȘURUITE, SEMICOLECTIVE, P+2E
 Amenajament: DRUMUL LUNCA TÂRNAVEI NR. 41, SECTORUL 3, MUNICIPIUL BUCUREȘTI
 Beneficiar: S.C. GEGA ART CONSTRUCT S.R.L., VOICU BOGDAN
 Proiectant: S.C. KXL S.R.L.
 București, Sector 1, Str. Av. Mih. Nicolae Capșa nr. 6
 14/06/965/2001 - CUI RO 14102779

Planșa U.04.01 Reglementare urbanistică - zonificare funcțională
 Secara 1/500

Set proiect
 urbanist Diana CONSTANDACHE
 urbanist peisagist Alina - Mihaela ȘTEFAN
 urbanist Ana-Maria FLOREA
 urbanist Maria Costelia CLAPA
 urbanist peisagist Iuliana Nicoleta SAIBĂU
 urbanist Vlad - Andrei NOUR

P.U.D.
 Data: Mai 2020
 Număr proiect: 23U/2019

Societate de proiectare: KXL

