



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 locuință unifamilială cu $RH_{propus} = P+2E$, pe un teren situat
în Strada Soldat Tudor Ion nr. 8, 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. 439800/CP/24.07.2020 al Primarului Sectorului 3;
- Raportul de specialitate nr. 27/20.07.2020 al Arhitectului Șef;
- Adresa nr. 438154/23.07.2020 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;
- 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/TI/11-2020/20.07.2020;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 25/20.07.2020;
- Punctul de vedere al Serviciului Documentații de Urbanism nr. 26/20.07.2020;
- 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 locuință unifamilială cu $RH_{propus} = P+2E$, pe un teren situat în Strada Soldat Tudor Ion nr. 8, Sector 3”, proprietate privată persoană fizică, cu suprafața de 150mp. conform actelor de proprietate și 165mp. conform măsurătorilor 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. 25/20.07.2020.

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. 270
DIN 10.11.2020



ANEXA nr. 1 la HCL 3 nr. 240/10.11.2020

Ca urmare a cererii adresate de domnul _____, domiciliul în Municipiul București, _____, telefon/fax _____, e-mail _____, înregistrată cu nr. 293144/04.03.2020 și completată cu nr. 302261/11.03.2020, nr. 3909/U/16.06.2020 și nr. 431899/17.07.2020.
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. D/TI/11-2020/20.07.2020

Pentru Planul urbanistic de detaliu pentru³⁾ imobil locuință unifamilială cu RH_{propos} = P+2E, generat de imobilul⁴⁾ situat în Strada Soldat Tudor Ion nr. 8, Sector 3, București.

Inițiator:

Proiectant: S.C. IMPROVE ARCHITECTURE S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: Arh. Rodioara Carmen B. OLTEANU, 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 Vest Bulevardul Nicolae Grigorescu, la Est Bulevardul 1 Decembrie 1918, la Sud Bulevardul Theodor Pallady și este format din teren curți-construcții în suprafață de 150mp. conform actelor de proprietate și 165mp. conform măsurătorilor 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. L3a** – subzona locuințelor colective medii cu P+3 - P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate. De asemenea, potrivit art. 2, alin 8) pentru subzona L3a, se prevăd următoarele: în cazul unor enclave de lotizări existente în ansamblurile de locuințe colective, acestea vor fi considerate funcțional și urbanistic similar zonei L2 și se vor supune reglementărilor de construire pentru această subzonă; U.T.R. L2a - subzona locuințelor individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate în afara zonei protejate;

- funcțiuni predominante: locuințe individuale și colective mici; anexe aferente locuirii;

- H_{maximă} = înălțimea clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornișă va respecta înălțimea maximă prevăzută prin proiectul inițial al lotizării; în cazul în care înălțimea clădirii propuse depășește distanța dintre alinieri, noua construcție se va retrage suplimentar astfel încât H_{maximă} să nu depășească distanța dintre alinieri sau în cazul în care nu este configurat frontul de vis-a-vis, înălțimea acesteia nu va depăși dublul distanței din axul străzii până la clădire, cu condiția să nu fie lăsate vizibile calcane de pe parcelele alăturate. Prevederi aplicabile inclusiv în cazul parcelelor cu acces la drumuri/servituți private;

- POT_{maxim} = 45%;

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

- 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 vor respecta regimul de construire propriu lotizării; 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; clădirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci când se alipesc de calcanul unei clădiri alăturate protejate sau în stare bună sau se cuplează cu o clădire posibil de realizat pe parcela alăturată și sunt îndeplinite următoarele condiții: a) parcela alăturată este liberă de construcții; b) peretele realizat pe limita de proprietate atunci când rămâne vizibil din domeniul public va fi tratat cu aceeași atenție și aceleași materiale de finisaj ca și celelalte fațade;

- retrageri minime față de limitele posterioare = va fi determinată de aliniamentul posterior al lotizării care va putea fi depășit numai pentru extinderi în suprafața de maxim 12.0 mp. construite la sol (pentru îmbunătățirea dotării cu încăperi sanitare) și numai în cazul în care distanța față de limita posterioară va rămâne egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5.0 metri; 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



posteroare 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, conform informațiilor din Certificatul de urbanism nr. 1289/25.07.2019, 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 posteroare 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 (Vest) – retras 2,50m. față de limita de proprietate (cu console/balcoane retrase la 2,00m.); stânga (Est) – pe limita de proprietate;
- retrageri minime față de limita posterioară (Sud) = retras 3,00m., apoi retras 9,90m. față de limita de proprietate;
- POT_{propus} = 45%;
- CUT_{propus} = 1,3 mp.ADC/mp.teren (pentru P+2E);
- H_{propusă} = 11,00m. (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. 709/15.01.2020-1811558/14.01.2020 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 condiții⁶⁾: 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.

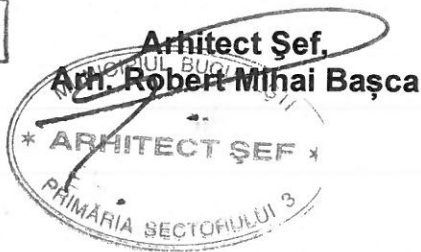
Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1289/25.07.2019 emis de Primăria Sector 3.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



F8 - Aviz Plan urbanistic de detaliu



Intocmit de: Adrian Rachieru

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+2E

ANEXA nr. 2 la HCL 3 nr. 270/10.11.2020

str. Sold. Tudor Ion nr.8, sector 3, București

Reglementări urbanistice

LEGENDĂ:

- Limită de studiu
- Limită teren NC 233627
S teren = 165 mp cf măsurători cadastrale (150 mp cf acte)
- Limită parcele
- Amprentă la sol
- Contur etaje 1-2
- Consolă etaj 1-2

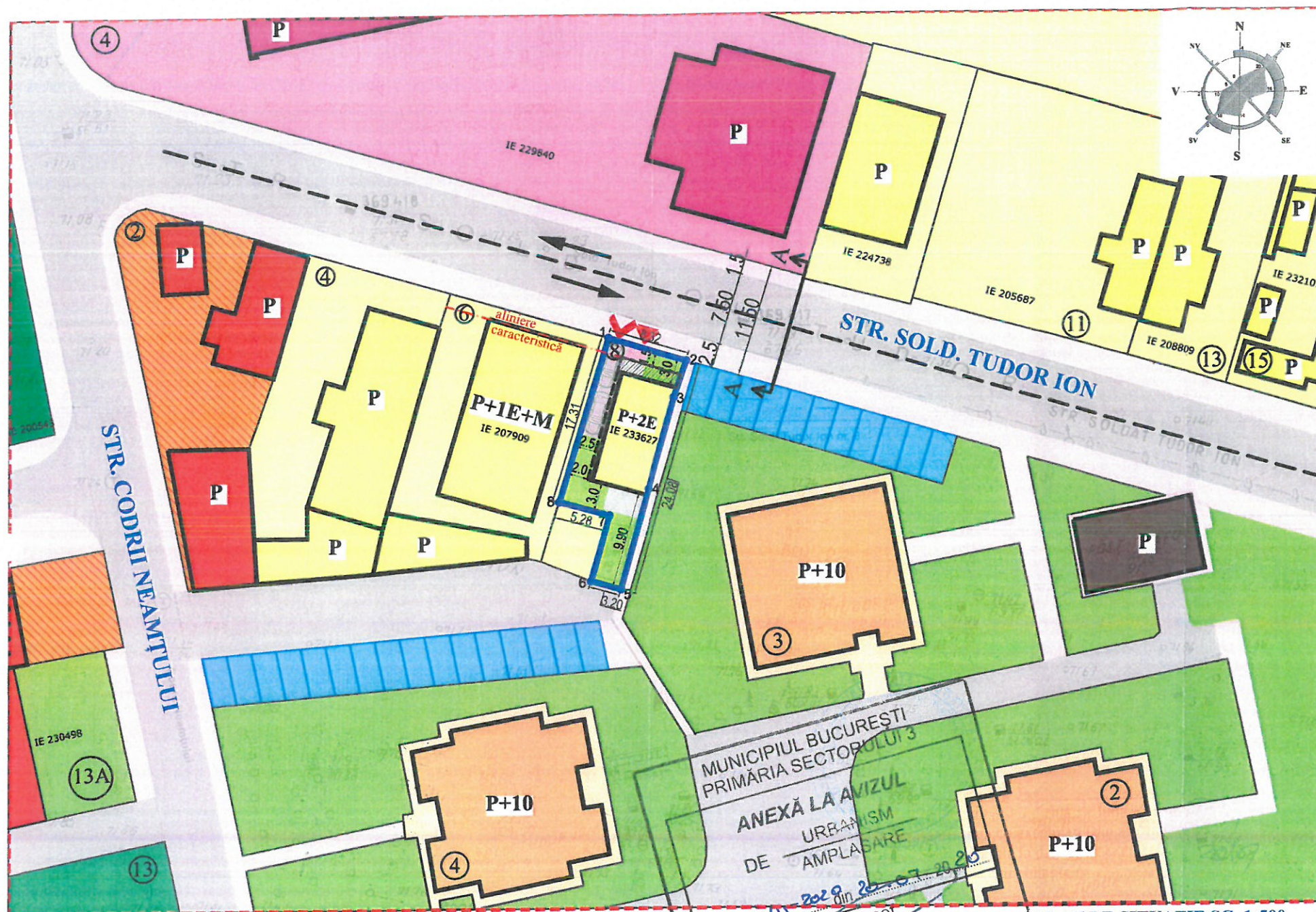
Funcțiuni existente:

- Circulații carosabile publice
- Circulații pietonale publice
- Parcare amenajată
- Locuințe individuale
- Locuințe colective
- Servicii
- Administrație
- Gospodărie comunală
- Spațiu verde amenajat - zonă de agrement
- Spațiu verde amenajat - loc de joacă pentru copii
- Spațiu verde amenajat

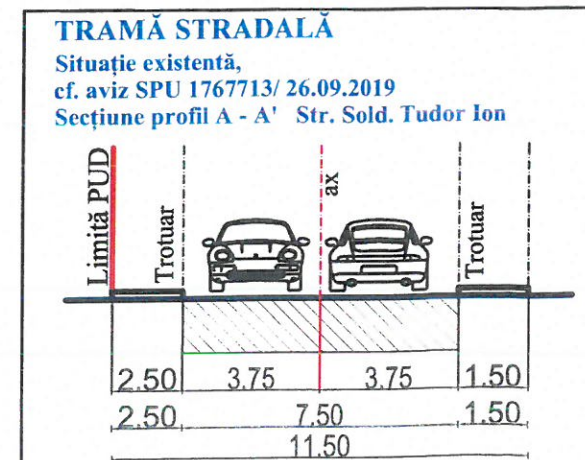
Funcțiuni propuse:

- Imobil cu funcțiune de locuință unifamilială
- Spațiu verde amenajat
- Circulații carosabile
- Circulații pietonale
- Platformă betonată
- ACCES PIETONAL
- ACCES CAROSABIL

Inventar de coordonate		
Nr. pct.	X (nord)	Y (est)
1	324969.503	593456.574
2	324967.173	593464.561
3	324963.478	593463.337
4	324954.167	593480.767
5	324944.008	593457.987
6	324944.859	593454.905
7	324951.496	593456.752
8	324952.901	593451.665
Suprafață = 165 mp		



BILANT TERITORIAL: IMOBIL LOCUINTA UNIFAMILIALA			
	CF. P.U.Z indicatori urbanistici L3a	EXISTENT	PROPUȘ PUD
Suprafață teren (mp)		165 mp	165 mp
POT (%)	maxim 45	29,7%	45%
Suprafață construită proiecție etaj (mp)		49 mp	74 mp
Suprafață desfașurată (mp)		49 mp	213 mp
CUT	maxim 1,3	0,29	1,3
RH (nr. niveluri)	P+3-P+4	P	P+2E
H (m)	11m	4,5 m	11m (P+2E)
Suprafață spații verzi (%)	minim 30	-	49,5 mp (30%)
Suprafață alei carosabile și pietonale (mp)	nespecificat	-	41 mp
Suprafață parcare (mp)	nespecificat	-	25 mp
Nr. locuri de parcare	nespecificat	-	2 locuri



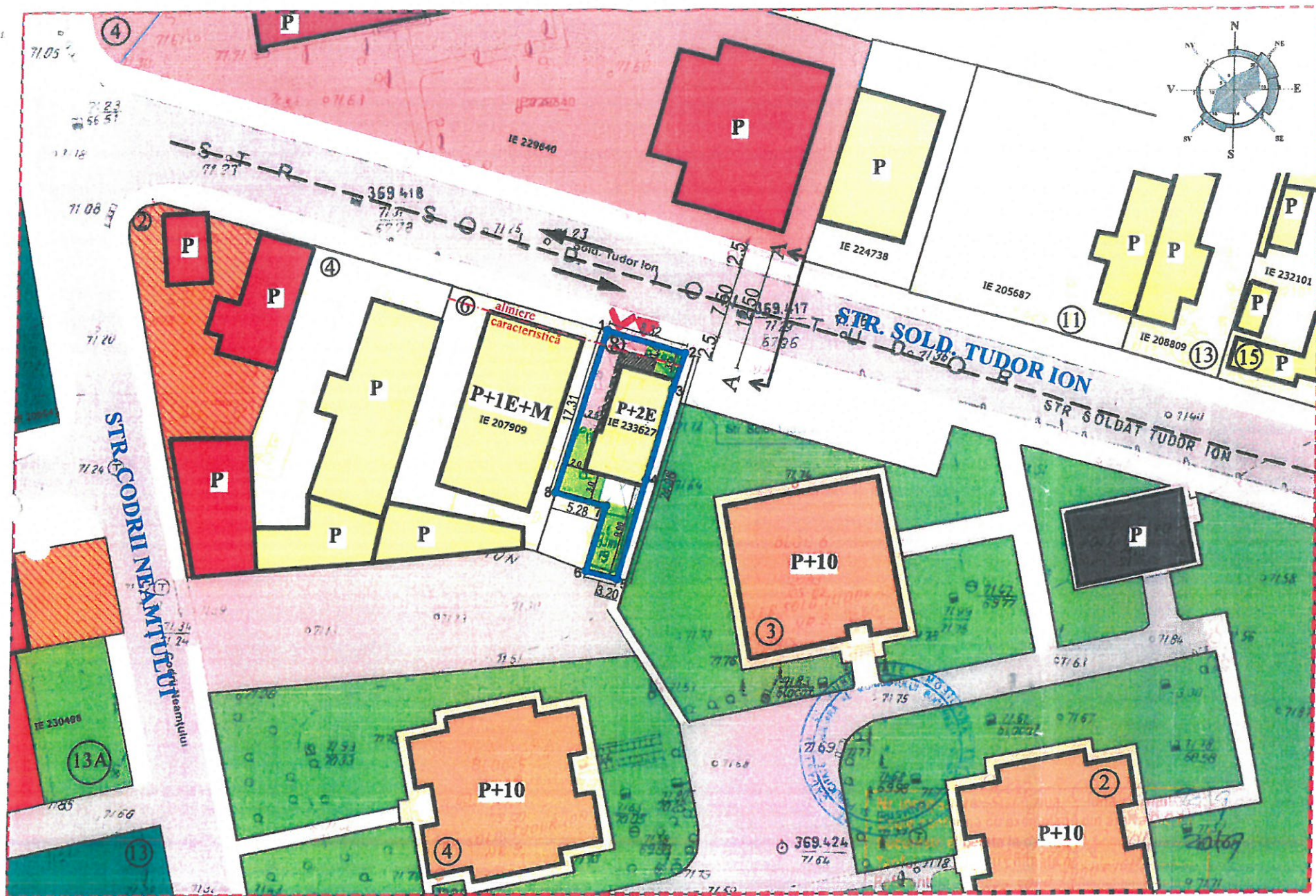
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



REVIZIA	DATA REVIZIE	CERINȚA	DESCRIERE MODIFICARE
VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	
IMPROVE ARCHITECTURE CUI RO24032654, J40/10215/2008 str. Avram Iancu, nr. 24, sector 2, București tel: 0743 236 363; fax: 0374 092 752 www.i-arhitect.ro, contact@i-arhitect.ro			PROIECT CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+2E ADRESA Str. Sold. Tudor Ion nr.8, sector 3, BUCUREȘTI BENEFICIAR FAZA PUD PLANSĂ U07
SEF PROIECT	arh. R. OLTEANU	SCARA 1:500	INDICATIV PROIECT 673
PROIECTAT	urb. Alexandra MERA	DATA aug 2019	
DESENAT	urb. Alexandra MERA		REGLEMENTĂRI URBANISTICE



Scală grafică 1:500
1cm pe plan=5m pe teren



PLAN DE SITUAȚIE SC. 1:500

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+2E

str. Sold. Tudor Ion nr.8, sector 3, București

Reglementări urbanistice

LEGENDĂ:

- Limită de studiu
- Limită teren NC 233627
S teren = 165 mp cf măsurători cadastrale (150 mp cf acte)
- Limită parcele
- Amprentă la sol
- Contur etaje 1-2
- Consolă etaj 1-2

Funcțiuni existente:

- Circulații carosabile publice
- Circulații pietonale publice
- Platformă betonată existentă
- Locuințe individuale
- Locuințe colective
- Servicii
- Administrație
- Gospodărie comunală
- Spațiu verde amenajat - zonă de agrement
- Spațiu verde amenajat - loc de joacă pentru copii
- Spațiu verde amenajat

Funcțiuni propuse:

- Imobil cu funcțiune de locuință unifamilială
- Spațiu verde amenajat
- Circulații carosabile
- Circulații pietonale
- Platformă betonată
- ACCES PIETONAL
- ACCES CAROSABIL

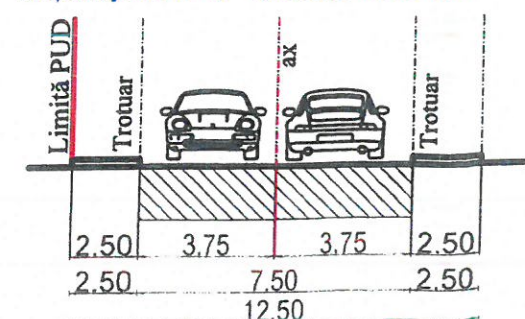
Inventar de coordonate		
Nr. pct.	X (nord)	Y (est)
1	324969.503	593456.574
2	324967.173	593464.561
3	324963.478	593463.337
4	324954.167	593480.767
5	324944.008	593457.987
6	324944.859	593454.905
7	324951.496	593456.752
8	324952.901	593451.665
Suprafață = 165 mp		

BILANT TERITORIAL: IMOBIL LOCUINȚA UNIFAMILIALA

	CF. P.U.Z indicatori urbanistici L3a	EXISTENT	PROPUȘ PUD
Suprafață teren (mp)		165 mp	165 mp
POT (%)	maxim 45	29,7%	45%
Suprafață construită proiecție etaj (mp)		49 mp	74 mp
Suprafață desfășurată (mp)		49 mp	214 mp
CUT	maxim 1,3	0,29	1,3
RH (nr. niveluri)	P+3-P+4	P	P+2E
H (m)	11m	4,5 m	11m (P+2E)
Suprafață spații verzi (%)	minim 30	-	49,5 mp (30%)
Suprafață alei carosabile și pietonale (mp)	nespecificat	-	41 mp
Suprafață parcare (mp)	nespecificat	-	25 mp
Nr. locuri de parcare	nespecificat	-	2 locuri

TRAMĂ STRADALĂ

Situație existentă,
cf. aviz SPU 1767713/ 26.09.2019
Secțiune profil A - A' Str. Sold. Tudor Ion



COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE
A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Spre înlocuire conform aviz
nr. 1841558
din 14.01.2020
al C.T.C.

Semnătura

Scală grafică 1:500
1cm pe plan=5m pe teren

REȚIZIA	DATA REȚIZIE	CERINȚA	DESCRIERE MODIFICARE
VERIFICATOR	NUME	SEMNAȚURA	
IMPROVE ARCHITECTURE CUI RO24032654, J40/10215/2008 str. Avram Iancu, nr. 24, sector 2, București tel: 0743 236 363; fax: 0374 092 752 www.i-architect.ro, contact@i-architect.ro			
PROIECT			INDICATIV PROIECT
CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+2E			673
ADRESA			
Str. Sold. Tudor Ion nr.8, sector 3, BUCUREȘTI			
BENEFICIAR			FAZA
SCARA 1:500			PUD
DATA aug 2019			PLANSĂ
REGLEMENTĂRI URBANISTICE			U06