



**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 funcțiune mixtă – servicii, comerț, birouri cu RHpropus = 2S+P+2E-3,4Eretras,**  
**pe un teren situat în Strada Vulturilor nr. 96, 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 24.02.2022**

**Având în vedere:**

- Referatul de aprobare nr.425/CP/03.01.2022 al Primarului Sectorului 3;
- Raportul de specialitate nr. 57/17.12.2021 al Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului - Arhitect Șef;
- Adresa nr. 236404/17.12.2021 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 Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului - Arhitect Șef nr. D/V/02-2021/17.12.2021;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 55/17.12.2021;
- Punctul de vedere al Compartimentului Documentații de Urbanism nr. 56/17.12.2021;
- 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 cu funcțiune mixtă – servicii, comerț, birouri cu  $RH_{propus} = 2S+P+2E-3,4E_{retras}$ , pe un teren situat în Strada Vulturilor nr. 96, Sector 3”, proprietate privată persoană juridică, cu suprafața de 690,00 mp din acte, în conformitate cu Anexele 1 și 2, reprezentând Avizul Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului - Arhitect Șef și Planul de reglementări urbanistice, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** Se aprobă Raportul informării și consultării publicului nr. 55/17.12.2021, 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 – Arhitect Șef, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

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

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
SAVA ALEXANDRU**



**CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL  
CORHANĂ EDUARD-MARIAN**

**NR. 27  
DIN 24.02.2022**



ANEXA nr. 1 la HCL 3 nr. 27/24.02.2022

Ca urmare a cererii adresate de societatea GRAWE ROMÂNIA ASIGURARE S.A., cu sediul în Municipiul București, Str. Vulturilor nr. 98A, et. Parter, et. 2, et. 3 și et. 4, Sector 3, telefon/fax ....., e-mail ....., înregistrată cu nr. 27036/11.02.2021 și completată cu nr. 50548/16.03.2021, nr. 71139/16.04.2021, nr. 111994/09.06.2021, nr. 171505/08.09.2021 și cu nr. 235509/16.12.2021.  
În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

## AVIZ

Nr. D/V/02-2021/17.12.2021

**Pentru Planul urbanistic de detaliu pentru<sup>3)</sup> Imobil cu funcțiune mixtă – servicii, comerț, birouri  
cu  $RH_{propus} = 2S+P+2E-3,4E_{retras}$ ,**

**generat de imobilul<sup>4)</sup> situat în Strada Vulturilor nr. 96, Sector 3**

**Inițiatori: S.C. GRAWE ROMÂNIA ASIGURARE S.A.**

**Proiectant: S.C. LOGIC PLAN S.R.L.**

**Specialist cu drept de semnătură RUR: urb. Laura-Elena G. TUCAN, RUR – D D<sub>3</sub> D<sub>20</sub> E G<sub>5</sub>.**

**Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.:** amplasamentul este situat în intravilanul Municipiului București, delimitat de următoarele repere urbane – la Nord Strada Matei Basarab, la Vest Strada Traian, la Sud Bulevardul Unirii, la Est Bulevardul Decebal și este format din teren curți-construcții în suprafață de 690,00mp. din acte.

**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;
- $RH_{maximă} = P+14$  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.); în cazul în care înălțimea clădirii propuse depășește distanța dintre alinieri, noua construcție se va retrace suplimentar astfel încât  $H_{max}$  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;
- $POT_{maxim} = 70\%$ ;
- $CUT_{maxim} = 3,5$  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 întreținere;
- retrageri minime față de limitele laterale = clădirile se vor retrace 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 = clădirile se vor retrace 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 Monumentelor Istorice actualizată, nu se află în P.U.Z. - Zone construite protejate și nu se află în zona de protecție (delimitată prin P.U.Z.-S.3) a unor monumentelor istorice izolate, conform informațiilor din Certificatul de urbanism nr. 1069/20.06.2019, 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.

**Notă:** Prin Sentința Civilă nr. 688/04.02.2021 pronunțată de către Tribunalul București – Secția a II-a Contencios Administrativ și Fiscal, în dosarul nr. 26705/3/2019, Instanța a hotărât anularea H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019 privind aprobarea P.U.Z. Coordonator Sector 3 București, rămasă definitivă conform portalului instanțelor de judecată, prin respingerea recursului de către Curtea de Apel București – Secția a IX-a Contencios Administrativ și Fiscal, pronunțată în același dosar la data de 29.11.2021 (afișată pe site-ul – [www.portal.just.ro](http://www.portal.just.ro)).

**Prevederi P.U.D. propuse:**

- retrageri minime față de limitele laterale = dreapta (Nord) – retras 4,00m. față de limita de proprietate; stânga (Sud) – pe limita de proprietate, apoi retras 2,00m. față de limita de proprietate;
- retrageri minime față de limita posterioară (Vest) = retras 5,00m. față de limita de proprietate;
- POT<sub>propus</sub> = 70%;
- CUT<sub>propus</sub> = 3,5mp.ADC/mp.teren;
- H<sub>propusă</sub> = 13,00m. / 19,00m. pentru 2S+P+2E / 2S+P+2E-3,4E<sub>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. 21821/12.11.2020-1899510/12.11.2020 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;
- 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 condiții<sup>9)</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 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. 1069/20.06.2019 emis de Primăria Sector 3.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



Arhitect Șef,

Stefan Călin Dumitrașcu

LEGALITATE  
SECRETAR GENERAL  
CORHANĂ EDUARD MARIAN  
Data \_\_\_\_\_

F8 - Aviz Plan urbanistic de detaliu

Întocmit: arh. Adrian Rachieru









ANEXA nr. 3 la HCL nr. 27/24.02.2022

Nr. 55/17.12.2021

**Raportul informării și consultării publicului privind documentația  
"Imobil cu funcțiune mixtă – servicii, comerț, birouri cu RH<sub>propus</sub> = 2S+P+2E-3,4E<sub>retras</sub>,  
pe un teren situat în Strada Vulturilor nr. 96, Sector 3"**

**Beneficiarul documentației: S.C. GRAWE ROMÂNIA ASIGURARE S.A.  
Urbanist: urb. Laura-Elena G. TUCAN  
Proiect nr.: 6/29.11.2017**

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

1. Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului:
  - *Compatimentul Documentației 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: 21.09.2021;*
  - *pe site-ul Primăriei Sectorului 3 începând cu data: 21.09.2021;*
  - *pe panoul rezistent la intemperii, amplasat în loc vizibil pe parcela care a generat inițierea elaborării P.U.D. începând cu data: 02.04.2021.*
  - *anunț în ziare locale:*
  - *Adevărul, pag. 15, din data de 11.02.2021;*
  - *România Liberă, pag. 13, din data de 11.02.2021;*
3. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise:
  - *notificare S.C. ARCO EXPERT S.R.L. – vecin dreapta (Nord) – Str. Vulturilor nr. 92, Sector 3, București, nr. cad. 204011;*
  - *notificare S.C. GRAWE ROMÂNIA ASIGURARE S.A. – vecin stânga (Sud) – Str. Vulturilor nr. 98, Sector 3, București, nr. cad. 208473;*
  - *notificare FUNDAȚIA ROMÂNĂ DE SERVICII ISLAMICE ȘI A CULTURII NAȚIONALE – vecin spate (Vest) – Str. Vulturilor nr. 94, Sector 3, București, nr. cad. 223994;*
  - *notificare S.C. DECEBAL TOWER IMOBILIARE S.A. – vecin lateral stânga parțial (Sud) – Str. Turturelelor nr. 62, Sector 3, București, nr. cad. 228788;*
  - *notificare S.C. DECEBAL TOWER IMOBILIARE S.A., SOD S.R.L., EURO MARKET SERVICES S.A., GLOBAL WEALTH MANAGEMENT S.R.L., S.C. DECEBAL TOWER IMOBILIARE S.A. și LIBRA INTERNET BANK S.A. – vecini spate parțial și lateral stânga parțial (Sud și Vest) – Str. Turturelelor nr. 62, Sector 3, București, nr. cad. 228787.*
4. Lista persoanelor care au participat la acest proces:
  - *S.C. ARCO EXPERT S.R.L. – vecin dreapta (Nord) – Str. Vulturilor nr. 92, Sector 3, București, nr. cad. 204011;*
  - *S.C. GRAWE ROMÂNIA ASIGURARE S.A. – vecin stânga (Sud) – Str. Vulturilor nr. 98, Sector 3, București, nr. cad. 208473;*



- FUNDATIA ROMÂNĂ DE SERVICII ISLAMICE ȘI A CULTURII NAȚIONALE – vecin spate (Vest) – Str. Vulturilor nr. 94, Sector 3, București, nr. cad. 223994;
- S.C. DECEBAL TOWER IMOBILIARE S.A. – vecin lateral stânga parțial (Sud) – Str. Turturelelor nr. 62, Sector 3 București, nr. cad. 228788;

SOD S.R.L., EURO MARKEI SERVICES S.A., GLOBAL WEALTH MANAGEMENT S.R.L., S.C. DECEBAL TOWER IMOBILIARE S.A. și LIBRA INTERNET BANK S.A. – vecini spate parțial și lateral stânga parțial (Sud și Vest) – Str. Turturelelor nr. 62, Sector 3, București, nr. cad. 228787;

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 S.C. DECEBAL TOWER IMOBILIARE S.A., S.C. ARCO EXPERT S.R.L. și

**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/inițiatorul documentației de urbanism - P.U.D. a transmis către Compartimentul Documentații de Urbanism răspunsuri argumentate cu privire la observațiile înregistrate. Prin intermediul acestora au fost aduse la cunoștință argumente care atestă faptul că soluția 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;

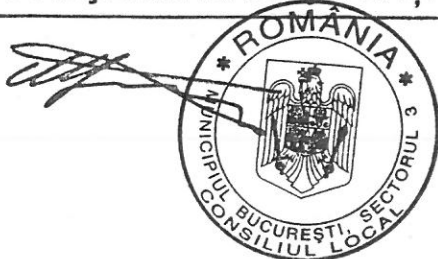
- referitor la propunerea soluției de reglementare a circulației au fost respectate cerințele din Avizul de circulații nr. 21821/12.11.2020-1899510/12.11.2020 emis de P.M.B.-D.T.-C.T.C. cu condiția asigurării parcării în incintă, în conformitate cu prevederile H.C.G.M.B. nr. 66/2006 și a celorlalte prevederi 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.

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.

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ



Arhitect Șef  
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

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

Intocmit de arh. Adrian Rachieru





NR 425/03.01.2022

## REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu  
*„Imobil cu funcțiune mixtă – servicii, comerț, birouri cu  $RH_{propus} = 2S+P+2E-3,4E_{retras}$ ,  
pe un teren situat în Strada Vulturilor nr. 96, Sector 3”*

Luând în considerare:

- Raportul de specialitate nr. 57/17.12.2021 al Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului - Arhitect Șef,
- Avizul Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului - Arhitect Șef nr. D/V/02-2021/17.12.2021;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 55/17.12.2021;
- Punctul de vedere al Compartimentului Documentații de Urbanism nr. 56/17.12.2021;

Cu privire la documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu *„Imobil cu funcțiune mixtă – servicii, comerț, birouri cu  $RH_{propus} = 2S+P+2E-3,4E_{retras}$ , pe un teren situat în Strada Vulturilor nr. 96, 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 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 cu funcțiune mixtă – servicii, comerț, birouri cu  $RH_{propus} = 2S+P+2E-3,4E_{retras}$ , pe un teren situat în Strada Vulturilor nr. 96, Sector 3”*.

PRIMAR  
ROBERT-SORIN NEGOIȚĂ



Nr. 57/17.12.2021

**RAPORT DE SPECIALITATE  
PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU  
"Imobil cu funcțiune mixtă – servicii, comerț, birouri cu  $RH_{propus} = 2S+P+2E-3,4E_{retras}$ ,  
pe un teren situat în Strada Vulturilor nr. 96, 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.

**Notă:** Prin **Sentința Civilă nr. 688/04.02.2021** pronunțată de către **Tribunalul București – Secția a II-a Contencios Administrativ și Fiscal**, în dosarul nr. **26705/3/2019**, instanța a hotărât anularea H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019 privind aprobarea P.U.Z. Coordonator Sector 3 București, rămasă definitivă conform portalului instanțelor de judecată, prin respingerea recursului de către **Curtea de Apel București – Secția a IX-a Contencios Administrativ și Fiscal**, pronunțată în același dosar la data de **29.11.2021** (afișată pe site-ul – [www.portal.just.ro](http://www.portal.just.ro)).

Planul Urbanistic de Detaliu întocmit pentru "Imobil cu funcțiune mixtă – servicii, comerț, birouri cu  $RH_{propus} = 2S+P+2E-3,4E_{retras}$ , pe un teren situat în Strada Vulturilor nr. 96, Sector 3" în baza Certificatului de urbanism nr. 1069/20.06.2019, emis de Primăria Sector 3, a primit aviz favorabil sub nr. D/V/02-2021/17.12.2021.

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt:  $POT_{propus} = 70\%$ ,  $CUT_{propus} = 3,5mp.ADC/mp.teren$ ,  $H_{propusă} = 13,00m. / 19,00m.$  pentru  $2S+P+2E / 2S+P+2E-3,4E_{retras}$ .

A fost avizată amplasarea unui imobil într-un edificabil maxim determinat de următoarele retrageri și aliniamente: față (Est) – pe aliniamentul Străzii Vulturilor, apoi retras la nivelul etajelor 3 și 4, în aliniere cu imobilul învecinat pe latura stângă; dreapta (Nord) – retras min. 4,00m. față de limita de proprietate; stânga (Sud) – pe limita de proprietate, apoi retras min. 2,00m față de limita de proprietate; spate (Vest) - retras min. 5,00m. față de limita de proprietate, conform planului de reglementări urbanistice (planșa nr. 2.1) pentru imobilul cu funcțiune mixtă – servicii, comerț, birouri, având  $RH_{propus} = 2S+P+2E-3,4E_{retras}$ .

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 cu funcțiune mixtă – servicii, comerț, birouri cu  $RH_{propus} = 2S+P+2E-3,4E_{retras}$ , pe un teren situat în Str. Vulturilor nr. 96, Sector 3".

Arhitect Șef,  
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

Intocmit arh. Adrian Rașchieru



Nr. 56/17.12.2021

## PUNCTUL DE VEDERE AL COMPATIMENTULUI DOCUMENTAȚII DE URBANISM

**Cu privire la P.U.D. "Imobil cu funcțiune mixtă – servicii, comerț, birouri cu  $RH_{propus} = 2S+P+2E-3,4E_{retras}$ , pe un teren situat în Strada Vulturilor nr. 96, Sector 3"**

Documentația propune amplasarea unui imobil într-un edificabil maxim determinat de următoarele retrageri și aliniamente: față (Est) – pe aliniamentul Străzii Vulturilor, apoi retras la nivelul etajelor 3 și 4, în aliniere cu imobilul învecinat pe latura stângă; dreapta (Nord) – retras min. 4,00m. față de limita de proprietate; stânga (Sud) – pe limita de proprietate, apoi retras min. 2,00m. față de limita de proprietate; spate (Vest) - retras min. 5,00m. față de limita de proprietate, conform planului de reglementări urbanistice (planșa nr. 2.1) pentru imobilul cu funcțiune mixtă – servicii, comerț, birouri, având  $RH_{propus} = 2S+P+2E-3,4E_{retras}$ .

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt:  $POT_{propus} = 70\%$ ,  $CUT_{propus} = 3,5mp.ADC/mp.teren$ ,  $H_{propusă} = 13,00m. / 19,00m.$  pentru  $2S+P+2E / 2S+P+2E-3,4E_{retras}$ .

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, amplasamentul studiat se află U.T.R. M2 – subzonă 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, cu  $POT_{maxim} = 70\%$ ,  $CUT_{maxim} = 3,5 mp.ADC/mp.teren$  și  $RH_{maxim} = P+14E$  (cu respectarea prevederilor art. 10 din R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3, pentru subzona M2).

Potrivit prevederilor Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, procedura a fost parcursă așa cum reiese din Raportul informării și consultării publicului nr. 55/17.12.2021, privind documentația P.U.D. - "Imobil cu funcțiune mixtă – servicii, comerț, birouri cu  $RH_{propus} = 2S+P+2E-3,4E_{retras}$ , pe un teren situat în Strada Vulturilor nr. 96, Sector 3".

Pe parcursul procesului de informare și consultare a publicului, au fost depuse observații/ reclamații cu privire la P.U.D. descris mai sus, P.U.D. care în conformitate cu legislația, normele și reglementările specifice în vigoare, a respectat soluțiile funcționale, gradul de însorire al construcțiilor învecinate și normele privind asigurarea spațiilor verzi.

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

Arhitect Șef,  
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

Intocmit: arh. Adrian Răchieru



## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1069 din 20.06.2019

**ÎN SCOPUL :** pentru promovare P.U.D. și pentru elaborarea documentației în vederea autorizării lucrărilor de construire

Ca urmare a cererii adresate de **GRAWE ROMÂNIA ASIGURARE S.A.- C.U.I. 8398697**, prin Sarvaș Andrei, cu sediul în *Municipiul București, sectorul 3, Str. Vulturilor, nr.98A, parter, et. 2, et. 3 și et. 8* înregistrată cu nr. **418192** din **21.05.2019**.

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul / Municipiul **București**, sectorul 3, **Str. Vulturilor, Nr. 94/96** sau identificat prin planuri cadastrale 1/500 și 1/2000.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza **P.U.Z. Sector 3 al Municipiului București** aprobată prin **HCGMB nr. 49/31.01.2019**.

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

### CERTIFICĂ :

#### 1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul-teren situat în intravilanul Mun. București, în suprafață de **690 mp.**, având nr. cadastral **231158**, este proprietatea **GRAWE ROMÂNIA ASIGURARE S.A.** conform Actului de Alipire nr. 34/15.01.2018, autentificat de N.P. Donose Valeria și a extrasului de Carte Funciară pentru Informare emis de ANCPPI în baza cererii nr. 41816/17.05.2019.

*Imobilul nu are înscrieri privitoare la sarcini, nu este cuprins în Lista Monumentelor Istorice actualizată, nu se află în PUZ - Zone construite protejate și nu se află în zona de protecție a unor monumentelor istorice.*

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

**Folosința actuală:** teren liber de construcții

**Destinația:** Conform RLU aferent PUZ-S3 aprobat, amplasamentul se află în **UTR 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**

*Terenul este cuprins în zona fiscală „A” a Municipiului București.*

**Propunere:** construire IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ - servicii, comerț, birouri cu Rh propus=2S+P+2E-3/4<sup>Er</sup>, rețele interioare, accesuri/alei auto și pietonale, racord la drumul public, amenajare parcări, spații verzi, împrejmuire teren și organizare de execuție lucrări.

#### 3. REGIMUL TEHNIC:

Autorizațiile de construire și desființare se vor emite în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, a Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ-S3 aprobat prin HCGMB nr. 49/31.01.2019, a Codului Civil, precum și alte prevederi legale incidente în vigoare.

Pentru realizarea lucrărilor propuse de construire a unui IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ - servicii, comerț, birouri cu Rh propus=2S+P+2E-3/4<sup>Er</sup>, rețele interioare, accesuri/alei auto și pietonale, racord la drumul public, amenajare parcări, spații verzi, împrejmuire teren și organizare de execuție lucrări, este necesară întocmirea unei *documentații de urbanism P.U.D.*, în conformitate cu prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism aferent PUZ-S3, aprobată conform legislației și normelor specifice în vigoare.

Potrivit Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului 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".

#### Edificabilul/amplasamentul:

- se va definitiva prin PUD, în conformitate cu prevederile prezentului Regulament. Întocmirea D.T.A.C. se recomandă a se realiza numai după aprobarea documentației PUD și în conformitate cu prevederile acesteia.
- în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea.
- atunci când noua construcție depășește ca înălțime construcția alăturată propusă a fi menținută, este obligatoriu ca volumul care se înalță să fie retras de la limita de proprietate pentru a fi tratat ca fațadă conform Codului Civil. Pentru construcțiile cuplate la calcanul unei clădiri existente, este obligatorie preluarea "amprenteii" calcanului acesteia în zona vizibilă din domeniul public.

**Parcări/circulații/accese:**

- parcela are deschidere și acces direct la Str. Vulturilor, cu un profil existent de aprox 11,00m, conform avizului de circulații D.T.-P.M.B. nr. 9142/26.06.2018 (PUZ-S3).
- asigurarea parcarilor, circulațiilor și acceselor se va face cu respectarea prevederilor Regulamentului PUZS3 - art. 9 Generalități - punctul 9.7. și 9.8. și alin. 4.11. din Anexa nr. 4 aferentă art. 40 din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006 cu privire la locurile de parcare și respectiv, prevederile O.M.S. nr. 119/2014;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor (minim 4,00m. lățime și 4,50m. înălțime); distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,00m.;
- parcare/gararea se vor rezolva în incinta proprietății;
- se vor asigura spații destinate depozitării bicicletelor, cu o capacitate de stocare suficientă, în funcție de caracterul funcțiunii și frecvența publicului (suprafața care revine fiecărei biciclete, inclusiv suprafața de mișcare este de 60 x 250cm.);
- spațiile destinate circulațiilor auto, locurilor de parcare, precum și spațiile tehnice, nu își vor modifica destinația pe întreaga existență a construcției.

**Înălțimea maximă admisă a clădirilor:**

**Regimul de înălțime al clădirii (RH)** se va defini prin PUD, în conformitate cu prevederile prezentului Regulament.

- 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;
- în cazul în care înălțimea clădirii propuse depășește distanța dintre alinieri, noua construcție se va retrage suplimentar astfel încât H max să nu depășească distanța dintre alinieri sau în cazul în care nu este configurat frontul de vis-a-vis, clădirea 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;
- învelitoarea va fi realizată în sistem terasă.

**Utilități/aspect exterior/amenajări/dotări:**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fire optice; se recomandă ca toate rețelele să fie introduse în subteran; racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare; toate investițiile noi vor avea prevăzute racorduri separate de canalizare (apa uzată menajeră și apă pluvială);
- scurgerea apelor pluviale și organizarea executării lucrărilor se vor realiza în incintă;
- platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanța de minimum 10 m. de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spalare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanență în stare de curățenie, platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare (conform O.M.S. 119/2014, art. 4);
- spații amenajate pentru jocul copiilor, luându-se în calcul pentru dimensionarea acestora câte 1,30 mp. teren de fiecare locuitor, fiind amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizate conform O.M.S. 119/2014 și OMS nr. 994/2018;
- se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități prin rampe de acces, la parterul tuturor clădirilor având funcțiunea de locuințe colective, iar pentru clădirile cu funcțiuni de interes public, accesul la etajele superioare va respecta prevederile legale incidente în vigoare;
- spațiile libere din fața construcțiilor vor fi tratate în mod obligatoriu în continuitate cu spațiul public chiar și atunci când frontul este retras de la aliniament și nu poate fi utilizat pentru amenajarea de locuri de parcare decât dacă retragerea este mai mare de 11,00m. și există o bandă de cel puțin 5,00m. paralelă cu fațada, tratată ca spațiu liber circulației pietonale sau spațiu plantat;
- organizarea de șantier se va realiza în incinta proprietății, în conformitate cu prevederile art. 28 lit. a)-g) din HCGMB 120/2010 cu modificările și completările ulterioare;
- sistemul constructiv și materialele de construcție admise vor fi cele care să asigure rezistența și stabilitatea construcției în timp. Se vor folosi finisaje de calitate superioară cu aspect corespunzător cerințelor urbanistice actuale

**Spații libere și spații plantate:**

- suprafața minimă de spații verzi se va asigura conform prevederilor Regulamentului PUZ-S3 - art. 9 Generalități - punctul 9.12. și conform legislației specifice în vigoare.

**Împrejmuiri:**

- gardurile spre stradă/drum de acces vor fi transparente cu înălțimea de max. 2,00 m din care un soclu opac de 0,60 m și o parte transparentă din fier forjat sau plasă metalică, dublate de gard viu și amplasate pe viitoarea limită de proprietate. Spre trotuare și circulații pietonale, nu sunt obligatorii garduri, dar se poate propune marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri,





- Declarație notarială pe proprie răspundere a proprietarului din care să rezulte că imobilul nu face obiectul unui litigiu aflat pe rolul unei instanțe judecătorești
- Acordul notarial al proprietarului vecini direct afectați, pentru lucrări la limita de proprietate, dacă lucrările noi impun luarea unor măsuri de intervenție pentru protejarea imobilelor existente (subzidiri, consolidări, etc), pentru afectarea gradului de însorire și dacă prin proiect se menține această obligativitate (în caz de alipire la calcanele vecine)
- Alte acorduri se vor stabili la faza PUD

d.4. Avizele și acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

- Aviz tehnic de consultanță preliminară de circulație S.P.U.-P.M.B. ✓
- Aviz circulației D.T.-P.M.B. ✓
- Aviz Brigada de Poliție Rutieră București
- Acord Inspectoratul de Stat în Construcții București-Ilfov (în caz de alipire la calcanele vecine)
- Acord Direcția de Mediu - P.M.B.
- Aviz Muzeul Municipiului București (pt. D.T.A.D.)
- Aviz Inspectoratul General pentru Situații de Urgență -M.A.I. (pentru "zona de restricție" - Seveso)
- Aviz cultură - Direcția pentru Cultură a Municipiului București

- d.5. Studii de specialitate:  Documentație cadastrală ✓  Studiu Geotehnic (verificat Af) ✓  Studiu de însorire ✓
- Calcul "G" + Studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată
  - Expertiză tehnică pentru lucrările propuse (în caz de alipire la calcanele vecine)
  - PUD aprobat în condițiile Legii inclusiv planșă reglementări și planșă rețele edilitare (color) ✓
  - Ilustrare De Temă și Desfășurare stradală (pt. faza PUD) ✓
  - Suport topografie Stereo 70 realizat pe planuri cadastrale OCPI (inclusiv cote) - existent și propus (însoțit ing. topograf și proiectant) ✓

e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului - A.P.M.B. (Aleea Lacul Morii Nr.1, S.6, București)

f) Dovada privind achitarea taxelor legale (copii) : taxă AC, taxă timbru OAR, taxa RUR.

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

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.



SECRETAR,  
Marius Mihăiță

ARHITECT ȘEF  
arh. Robert Bașca

Întocmit: urb. G. Măduva

Achitat taxa de: 10,00 lei, conform Chitanță ITL nr. 002810 (18) din 21.05.2019

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de .....  
În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicata, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,

SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA  
CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de ..... până la data de .....

PRIMAR,  
Robert Sorin Negoită

SECRETAR,  
Marius Mihăiță

ARHITECT ȘEF  
arh. Robert Bașca

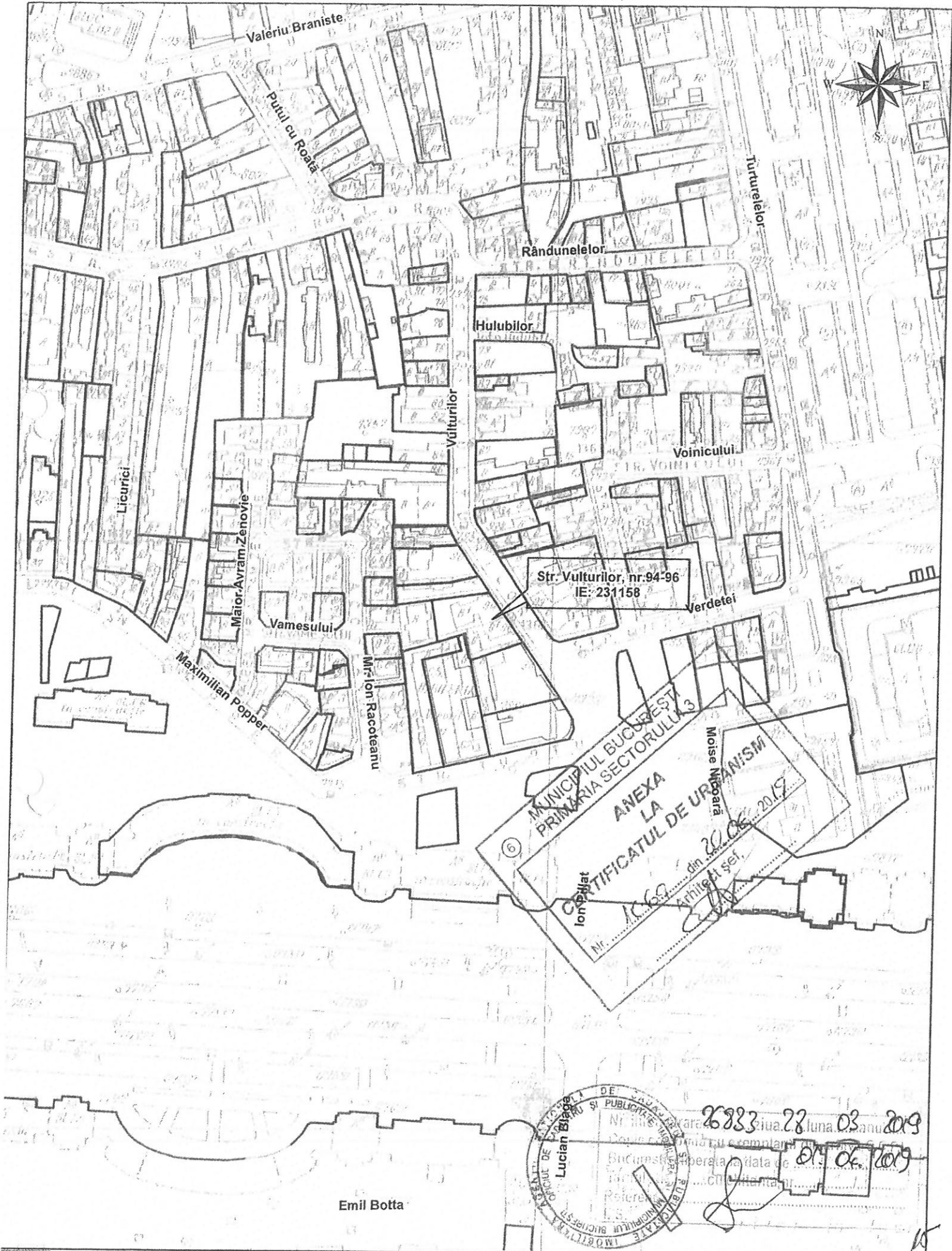
Întocmit: .....

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

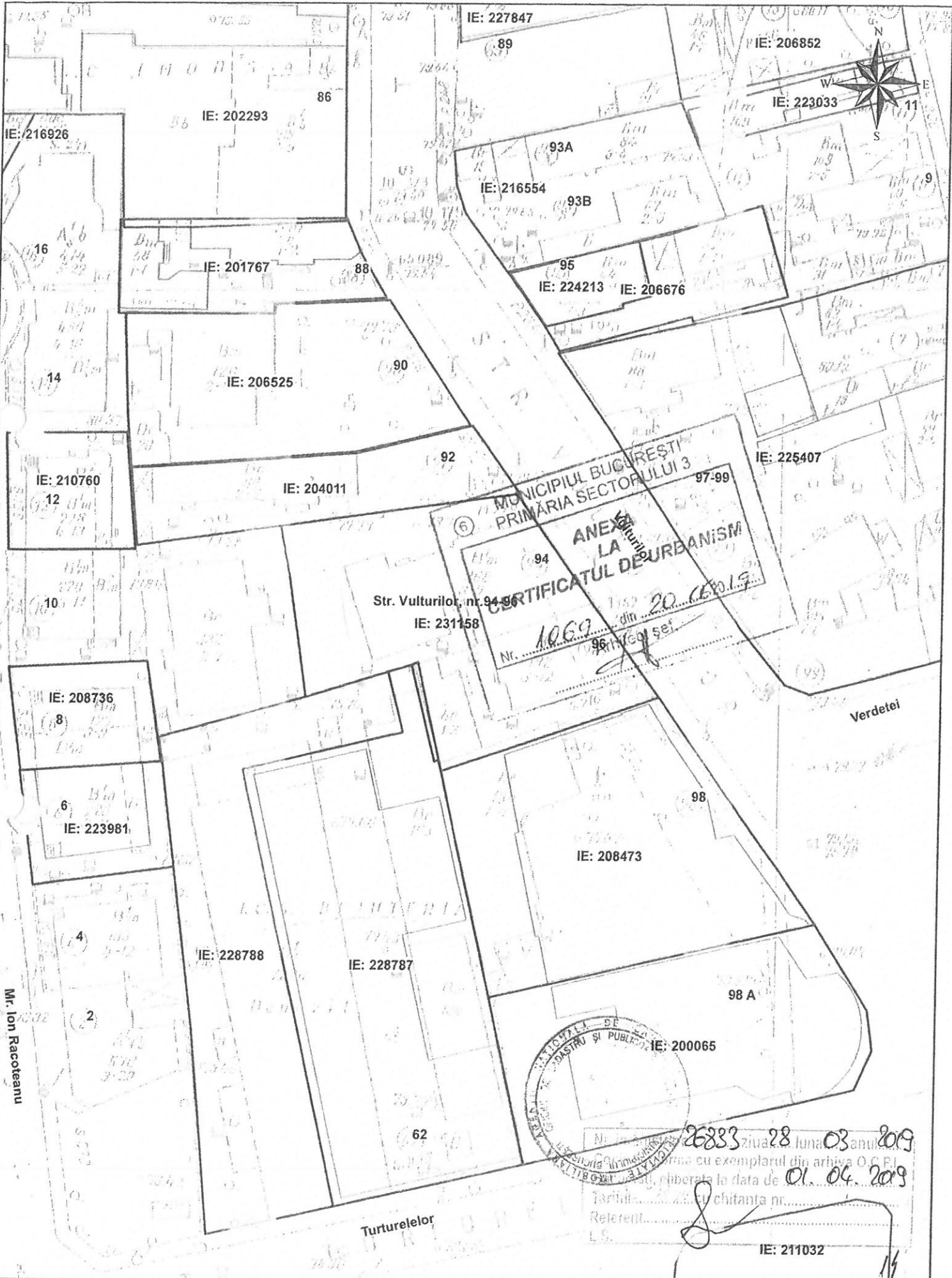
Data prelungirii valabilității: .....

Achitat taxa de: ..... lei, conform chitanței nr. .... din .....

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL, SCARA 1:2000 aferent imobilului situat in  
Str. Vulturilor, nr.94-96, sector 3, Bucuresti.



**EXTRAS DE PLAN CADASTRAL, SCARA 1:500 aferent imobilului situat in  
Str. Vulturilor, nr.94-96, sector 3, Bucuresti.**



-- Documentatii cadastrale avizate

OCPI Bucuresti, B-dul Expozitiei, nr.1A, sector 1, Bucuresti.  
Data: 01.04.2019





# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

## Direcția Transporturi

COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE

Nr. 21821/... 12.11.2020

Nob. 1201

1899510

Către:

S.C. LOGIC PLAN S.R.L.

Str. Copăcenii nr. 3, bl. L21, sc. B, ap. 20, sector 3, București.

În ședința Comisiei Tehnice de Circulație din data de 12.11.2020 s-a dat acordul de principiu, din punct de vedere tehnic al circulației rutiere și pietonale, pentru documentația „P.U.D. – str. Vulturilor nr. 94/96, sectorul 3, București”, conform Certificatului de Urbanism nr. 1069 din 20.06.2019 eliberat de Primăria Sector 3 București și planului anexat la aviz, cu condiția asigurării parcării în incintă, în conformitate cu prevederile HCGMB nr.66/2006.

Pentru avizul Comisiei Tehnice de Circulație veți reveni la următoarea fază de proiectare (D.T.A.C.), după aprobarea documentației P.U.D. și obținerea Hotărârii Consiliului Local Sector 3, București.

VICEPREȘEDINTE COMISIE  
FILIP ATANASIU



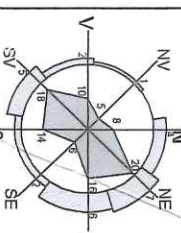
Redactat: B.I. – 2 exemplare – 12.11.2020



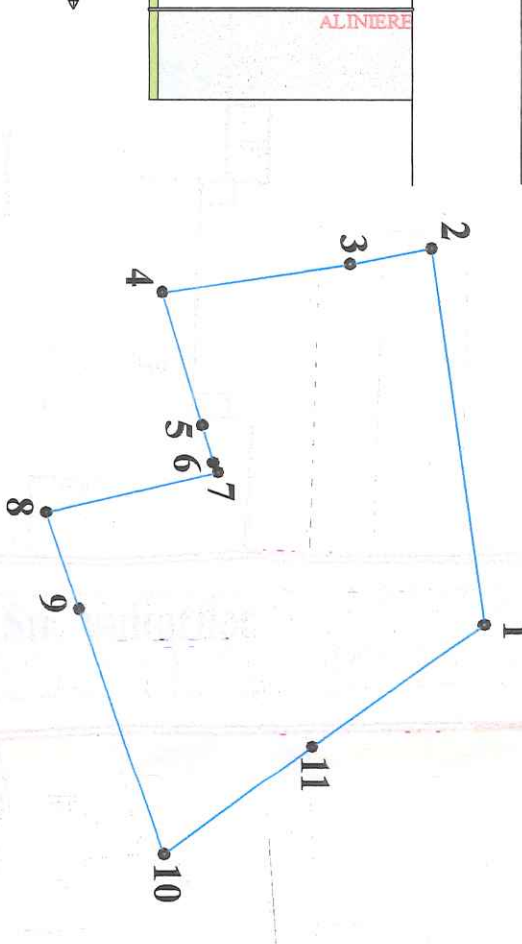
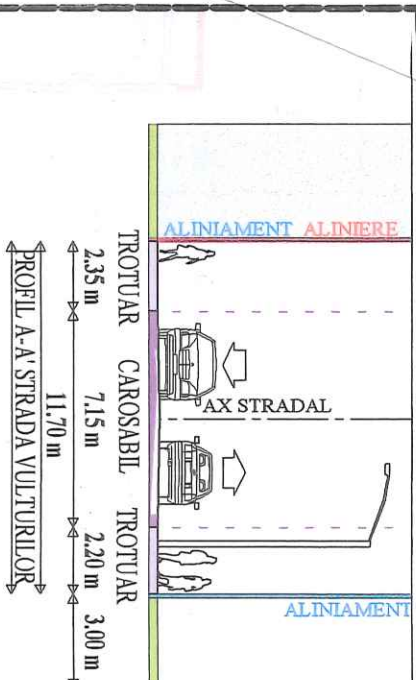
# P.U.D. PLAN URBANISTIC DE DETALIU

## PLANȘA 2.1. - REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

STR. VULTURILOR, NR. 94-96, SECTOR 3, MUN. BUCUREȘTI

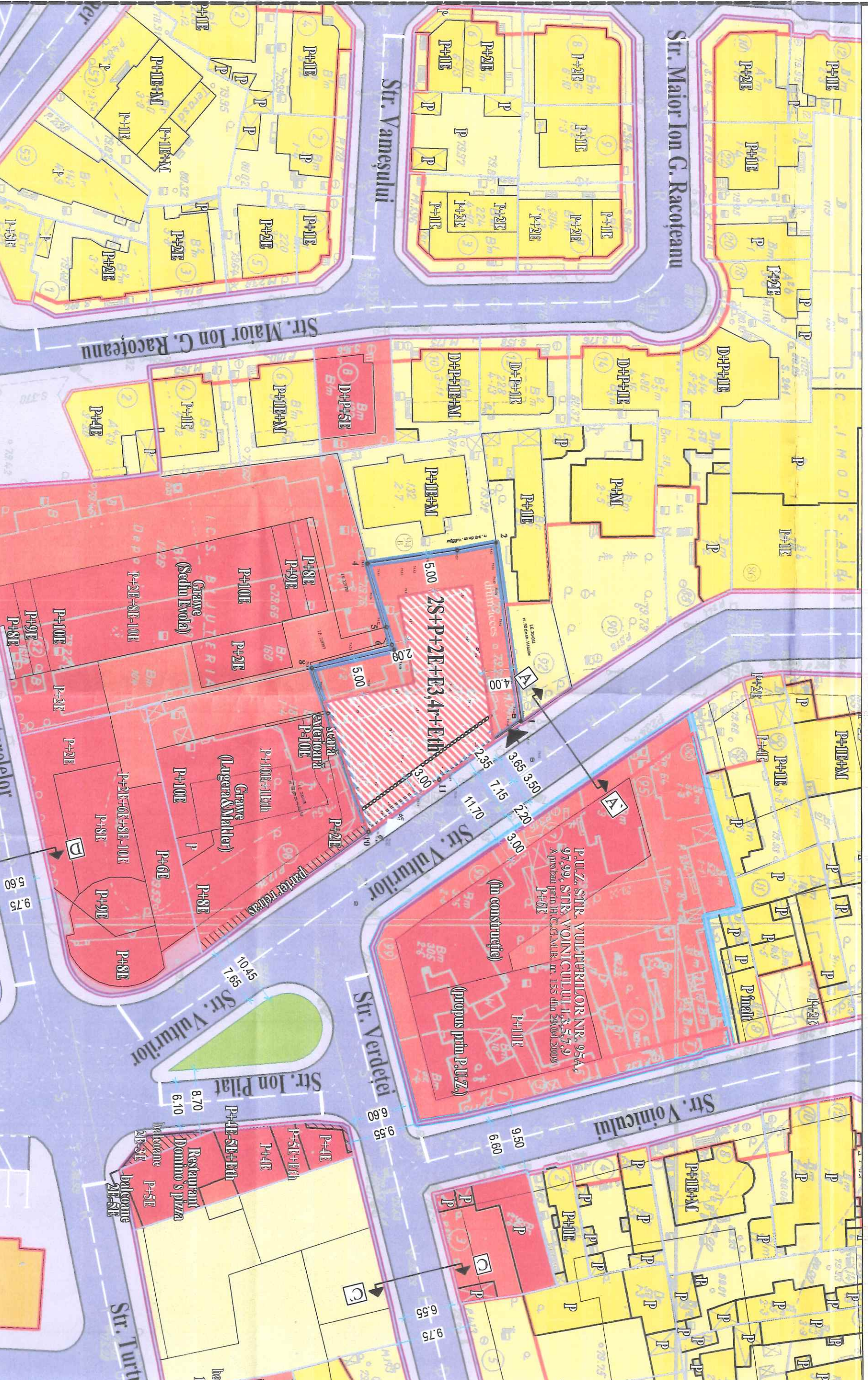


**PROFIL EXISTENT A-A'**  
STRADA VULTURILOR sc. 1 : 200

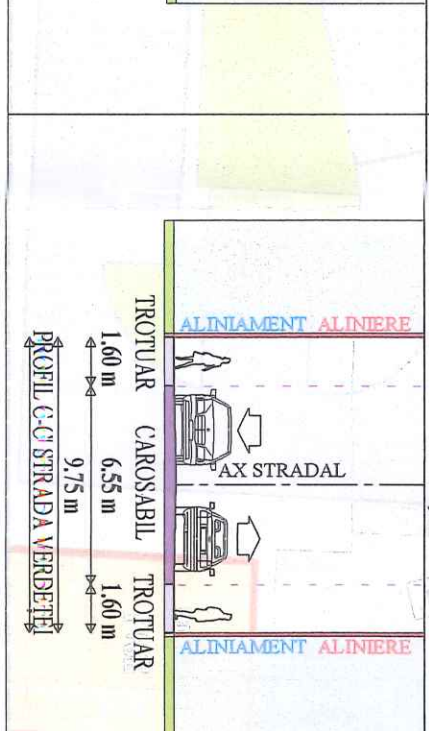
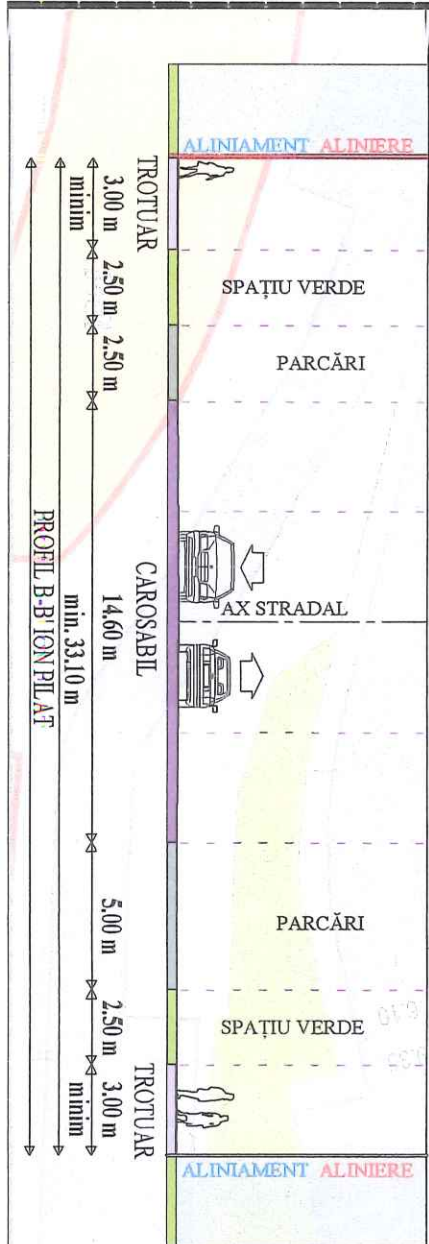


Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi latari D(f <sub>i</sub> +1)
	N [m]	E [m]	
1	325972.679	589502.499	25.099
2	325919.311	589477.627	5.497
3	325913.911	589478.654	12.516
4	325901.535	589480.518	9.190
5	325904.163	589489.324	2.567
6	325904.899	589491.783	0.717

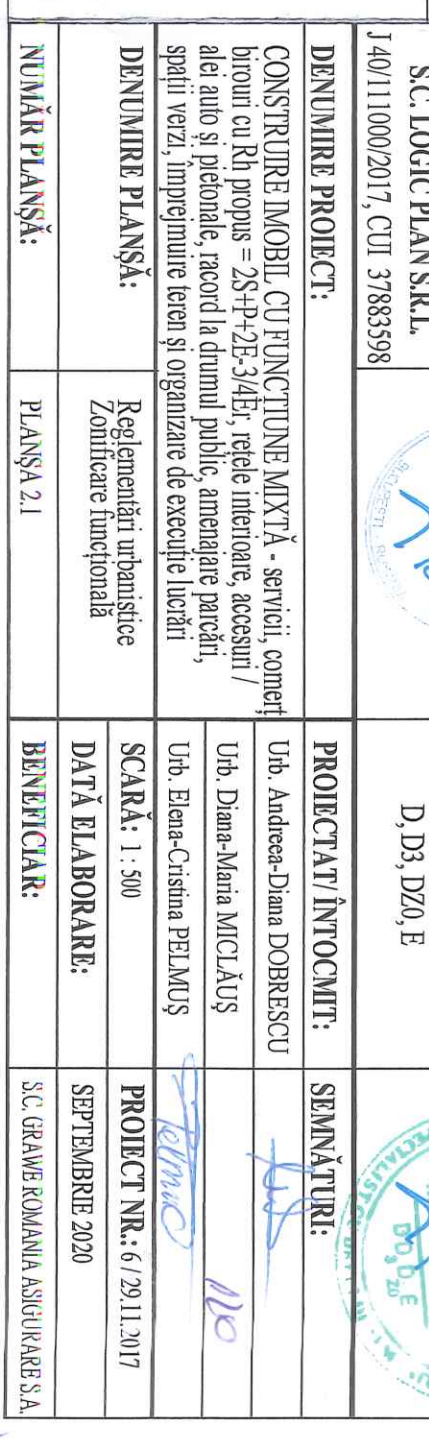
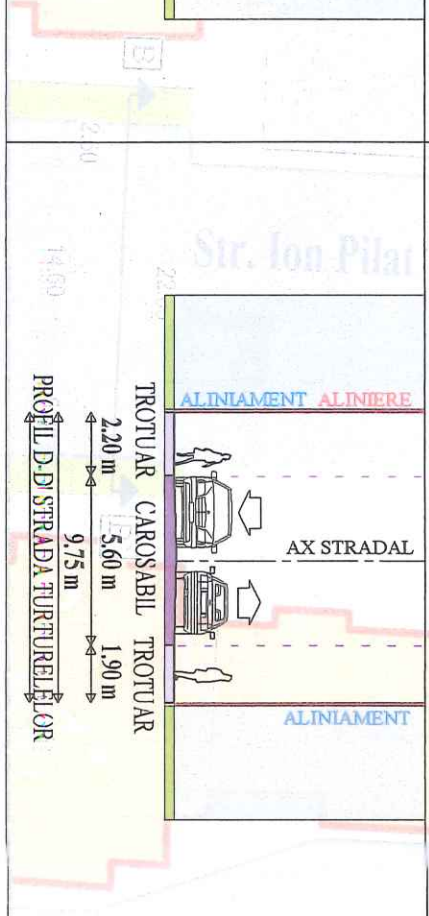
Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi latari D(f <sub>i</sub> +1)
	N [m]	E [m]	
7	325905.209	589492.430	11.668
8	325893.840	589495.056	6.778
9	325896.032	589501.470	17.316
10	325901.624	589517.858	12.203
11	325911.424	589510.586	13.859



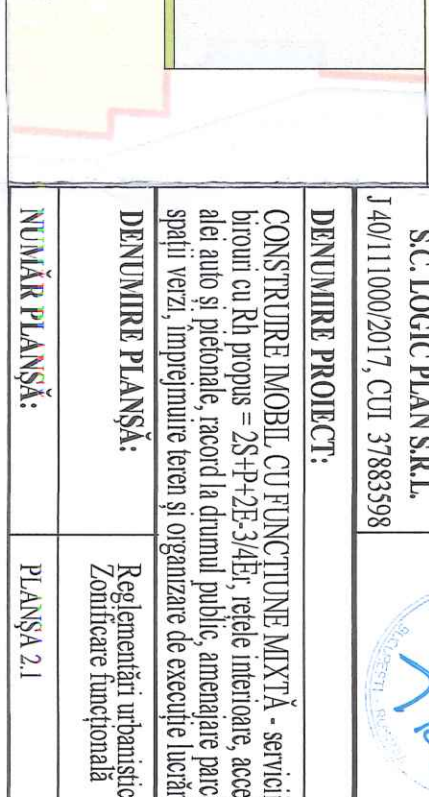
**PROFIL EXISTENT B-B'**  
STRADA ION PILAT sc. 1 : 200



**PROFIL EXISTENT C-C'**  
STRADA VERDEȚEI sc. 1 : 200



**PROFIL EXISTENT D-D'**  
STRADA TURTURELELOR sc. 1 : 200



LIMITE	Descriere
	LIMITĂ ZONA ANALIZATĂ
	LIMITĂ PLAN URBANISTIC DE DETALIU
	LIMITE DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE
	LIMITE PARCELE

	ZONA SERVICIILOR, COMERȚ
	ZONA LOCUIRE INDIVIDUALĂ - REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME (P - P-2)
	ZONA LOCUIRE COLECTIVĂ - REGIM MEDIU/ MARE DE ÎNĂLȚIME (P-3; >P-3)
	ZONA INSTITUȚII DE ÎNVĂȚĂMÂNT
	ZONA FĂRĂ FUNCȚIUNE
	ZONA SPAȚII VERZI
	ZONĂ ECHIPARE EDILITARĂ
	ZONA CIRCULAȚIEI RUTIERĂ / PARCĂRI
	ZONA CIRCULAȚIEI PIETONALĂ

	ACCES CAROSABIL / PIETONAL
--	----------------------------

	ALINIAMENT EXISTENT ȘI MENȚINUT
	ALINIERE PROPUȘĂ LA NIVELUL PARTERULUI
	EDIFICABIL PROPUȘ pentru terenul din str. Vulturilor nr. 94-96 (S 690,00mp)
	ALINIERE PROPUȘĂ LA NIVELUL ETAJELOR pentru terenul din str. Vulturilor nr. 94-96 (S 690,00mp)

**INDICATORI URBANISTICI EXISTENȚI CF. P.U.Z. SECTOR 3 (aprobate cf. HCGMB 4931.01.2019)**  
ZONA M2 - Subzona mixtă aflată în ofițina zonei proiectate cu cădere ovoidă regim de construcție continuu și discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte  
P.O.T. maxim = 70%,  
C.U.T. maxim = 3,5,  
R.M.H. = P+14E  
Hmax cornișă = 30,00m

	SUPRAFAȚĂ	PROCENT
Fond construit	483,00	70,00%
Circulații	69,00	10,00%
Spații verzi	138,00	20,00%
TOTAL TEREN	690,00 mp	100,00 %

<b>PROIECTANT:</b>	<b>SEMĂNĂTURĂ:</b>	<b>ȘEF PROIECT:</b>	<b>SEMĂNĂTURĂ:</b>
S.C. LOGIC PLANS SRL J 40/111000/2017, CUI 37883398		Urb. Laura-Eliana TUȘCAN Asistent R.U.R. cu literele D, D3, D20, E	
<b>DENUMIRE PROIECT:</b>	<b>PROIECTAT/ ÎNȚOCMIȚ:</b>	<b>SEMĂNĂTURĂ:</b>	<b>SEMĂNĂTURĂ:</b>
CONSTRUCȚIE MOBIL, CU FUNCȚIUNE MIXTĂ - servicii, comerț birotău cu Ru propus = 2S+P+2E-3/4E1, rețele interconectate, accesant / alături auto și pietonale, record la drumul public, amenajare parcuri, spații verzi, împingătoare teren și organizare de execuție lucrări	Urb. Andreea-Diana DOBRESCU Urb. Diana-Maria MICĂUȘ Urb. Eliana-Cristina PELMUS		
<b>DENUMIRE PLANȘĂ:</b>	<b>SCARĂ:</b> 1 : 500	<b>PROIECT NR.:</b> 6/29.11.2017	<b>PROIECT NR.:</b> 6/29.11.2017
NIMĂR PLANȘĂ:	<b>DATA ELABORARE:</b>	<b>BENEFICIAR:</b>	<b>DATA ELABORARE:</b>
PLANȘA 2.1	12.11.2020	S.C. GRAVE ROMANIA ASIGURARE SA	12.11.2020

COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
Sese nr 799/15.10 conform stiz  
12.11.2020  
12.11.2020





08.07  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului  
Serviciul Proiecte Urbane

Nr. intrare PMB: 1847097/27.05.2020; Completare nr. 1852669/15.06.2020;  
Completare nr. 1860391/08.07.2020

Nr. ieșire PMB: 1847097/779/463/1852669/915/541/1860391/1132/637/08.07.2020

**Aviz tehnic de consultanță preliminară de circulație nr. 463/...08.07.2020**  
**Categoria A1 - „lot/parcelă”, tip 4 - analiză prospectivă de trafic**

**Solicitanți:** GRAWE ROMÂNIA ASIGURARE S.A. prin domnul Sarvaș Andrei  
București, Sector 3, Strada Vulturilor nr. 98A, Parter  
S-a solicitat ridicarea avizului de la Registratura P.M.B.

**Spre știință:** Primăria Sectorului 3 al Municipiului București  
Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului  
București, Sector 3, Calea Dudești nr. 191

**Amplasament:** București, Sector 3, Strada Vulturilor nr. 94-96 (NC 231158)

**1. Situația existentă**

Terenul cu adresa poștală București, Sector 3, Strada Vulturilor nr. 94-96 și numărul cadastral 231158, care face obiectul prezentului Aviz tehnic de consultanță preliminară de circulație, delimitat/marcat pe planurile cadastrale anexate cererii adresate D.G.U.A.T.-S.P.U., este adiacent **Străzii Vulturilor**. Artera de circulație la care raportăm analiza de trafic solicitată prezintă următoarele caracteristici:

- Strada Vulturilor este o artera de circulație cu profil variabil care are, în dreptul terenului analizat, un prospect de cca. 11,50m lățime, între limitele de proprietate, compus din carosabil 7,00m, trotuar de 2,00m adiacent proprietăților cu numere poștale impare și trotuar de 2,50m adiacent proprietăților cu numere poștale pare (conform planului cadastral 1:500, vizat de OCPI, anexat cererii dumneavoastră).

**2. Paliere de reglementare a dezvoltării urbane în teritoriul de referință conform documentațiilor existente/aprobate**

- Planul Urbanistic General (PUG) al Municipiului București aprobat prin HCGMB nr. 269/2000, prelungit cu HCGMB nr. 877/12.12.2018;
- Planul Urbanistic Zonal „PUZ Sector 3, București” aprobat prin HCGMB nr. 49/31.01.2019;
- „Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație pe teritoriul Municipiului București”, aprobate prin HCGMB nr. 66/06.04.2006.



121



### 3. Prevederi generale și detalii de reglementare

- Prin reglementările PUG/PUZ/Norme sunt aprobate caracteristicile sistemului de circulație, obiectivele în palierul strategiei de dezvoltare urbană, precum și corelarea/corectarea profilelor funcționale ale arterelor de circulație, în scopul fluidizării traficului urban și a unei corecte deserviri a orașului, în acord cu structura spațial – compozițională a diferitelor zone și a întregului sistem urban.
- Reglementările de circulație cuprinse în „PUZ Sector 3, București”, nu prevăd modificări ale profilului arterei Strada Vulturilor, aceasta fiind inclusă conform planșei de circulație anexă la avizul Comisiei Tehnice de Circulație nr. 1626674/24.05.2018 în „PUZ Zona Centrală” unde trama stradală nu suferă modificări.
- HCGMB nr. 66/2006 menționează la punctul B, cap. I, art. 1 că: “Prevederile prezentelor Norme privind asigurarea lățimii profilelor transversale ale arterelor de circulație din rețeaua stradală a orașului se vor aplica la elaborarea proiectelor pentru realizarea tuturor obiectivelor și amenajărilor pe teritoriul Municipiului București”.

### 4. Concluzii și recomandări

- Certificatul de Urbanism nr. 1069/20.06.2019 a fost eliberat de Primăria Sectorului 3 pentru promovare PUD și pentru obținerea autorizației de construire și desființare. Documentațiile care se vor întocmi vor respecta reglementările de circulație aprobate.
- Datele conținute în prezentul Aviz tehnic de consultanță preliminară a DGUAT-SPU, au un caracter informativ, fiind necesare corelării la scara teritoriului municipal a acțiunilor de realizare a obiectivelor de utilitate publică, conform HCGMB nr. 136 din 30.05.2002; informațiile sunt necesare în etapa preliminară de elaborare a documentației tehnice de specialitate în conformitate cu legislația în vigoare.
- Informații suplimentare se pot obține de la direcțiile și serviciile de urbanism ale Primăriei Municipiului București și ale Primăriei Sectorului 3.
- Avizul tehnic de consultanță preliminară de circulație a fost achitat cu chitanța Seria A 07, nr. 248323 din 27.05.2020 în valoare de 41,00 lei.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,  
Arh. Ștefan Călin DUMITRAȘCU



ȘEF SERVICIU  
Elena BĂDOIU

Întocmit G. Bujor



122



Nr. 236404/17.12.2021

Către,  
Cabinet Primar

de acord  
PRIMAR  
ROBERT NEGOIȚĂ

Conform solicitării domnului Arhitect Șef, vă transmitem următoarele proiecte de hotărâre pentru a fi înaintate spre aprobare Consiliului Local Sector 3:

- "Imobil cu funcțiune mixtă – servicii, comerț, birouri cu  $RH_{propus} = 2S+P+2E-3,4E_{retras}$ , pe un teren situat în Strada Vulturilor nr. 96, Sector 3";
- "Imobil cu funcțiunea de locuințe colective cu  $RH_{propus} = S+P+2E-3E_{retras}$  pe un teren situat în Șoseaua Gării Cățelu nr. 132, Sector 3";
- "Conversie funcțională ansamblu existent cu imobile P+2E și P+3E și funcțiunea de birouri, spații industriale și de depozitare prin realizarea lucrărilor de desființare construcții existente / consolidare, reconfigurare volumetrică, amenajări interioare și exterioare, extindere și supraetajare, rezultând un imobil multifuncțional – locuințe, birouri, servicii și comerț, cu  $RH_{propus} = S+P+2E+3-4-5E_{retrase}$ , pe un teren situat în Strada Ion Minulescu nr. 60, lot 1 (provizoriu nr. 60A), Sector 3".

Vă mulțumim pentru colaborare.

ARHITECT ȘEF,  
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

Întocmit: arh. A. Răchieru - 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 cu funcțiune mixtă – servicii, comerț, birouri cu RHpropus = 2S+P+2E-3,4Eretras, pe un teren situat în Strada Vulturilor nr. 96, Sector 3” - cu respectarea prevederilor Lg. nr. 52/2003

Comisia de urbanism, amenajarea teritoriului, fond locativ și arhitectură, întrunită în ședința din data de **23.02.2022**, 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:

.....

.....

.....

.....

.....

Având în vedere organizarea ședinței în sistem de videoconferință cât și fizic, prezentul Aviz este semnat de Președintele și Secretarul Comisiei, modalitatea de vot a membrilor prezenți fiind următoarea:

**PREȘEDINTE,**  
Sava Alexandru

**SECRETAR,**  
Neagu Constantin – Iulian

MEMBRI:

Moldoveanu Cătălin – Florin	Favorabil
Nicu Lucian	Nefavorabil
Szocs Augustin	Favorabil
Petrescu Elena	Favorabil
Mărineață Marcel	Absent
Sebeșan Mircea - Radu	Favorabil
Lupu Daniel – Florin	Favorabil