



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 (locuire, comerț, servicii), cu $RH_{maxim\ propus} = 3S+P+12E+E_{tehnics}$,
pe un teren situate în Șoseaua Mihai Bravu nr. 223, Sector 3,
identificat cu nr. Cadastral 203220”**

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 30.08.2023

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 218379/CP/24.08.2023 al Primarului Sectorului 3;
- Raportul de specialitate nr. 09/07.04.2023/07.08.2023 al Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef;
- Adresa nr. 175019/07.07.2023 a societății Optidol SRL;
- Adresa nr. 201179/07.08.2023 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;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 2701/2010 al MDRT pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor urbanistice,
- Art. 2 alin (2¹) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare, potrivit căruia - *Procedura de autorizare a executării lucrărilor de construcții începe odată cu depunerea cererii pentru emiterea certificatului de urbanism în scopul obținerii, ca act final, a autorizației de construire [...].*

Luând în considerare:

- Avizul Direcției Generale de Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Avizul Arhitectului Șef nr. D/MB/13-2022/07.04.2023;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 07/07.04.2023;
- Punctul de vedere al Compartimentului Documentații de Urbanism nr. 08/07.04.2023
- Avizul Comisiei de urbanism, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului și salubritatea.

Cu respectarea prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, conform Anunțului nr. 102509/19.04.2023,

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 (locuire, comerț, servicii), cu $RH_{maxim\ propus} = 3S+P+12E+E_{tehnic}$, pe un teren situate în Șoseaua Mihai Bravu nr. 223, Sector 3, identificat cu nr. cadastral 203220”, proprietate privată, persoană juridică, cu suprafața de 5.373,62 mp din acte și 5.374,56 mp conform măsurătorilor cadastrale, în conformitate cu **Anexele nr. 1 și 2**, reprezentând Avizul Direcției Generale de Urbanism și Amenajarea Teritoriului - 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. 07/07.04.2023, conform **Anexei nr. 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 de 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

COCOȘ ADRIAN - MARIAN



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
CORHANĂ EDUARD-MARIAN**

**NR. 428
DIN 30.08.2023**



PRIMĂRIA
SECTORULUI
BUCUREȘTI

3 I ♥ S3
I love sector 3

DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
ARHITECT ȘEF



ANEXA nr. 1 la MCLS 3 nr. 428/30.08.2023

www.primarie3.ro

TELEFON (004 021) 318 03 23 - 28 FAX (004 021) 318 03 04 E-MAIL urbanism@primarie3.ro
Calea Dudești nr. 191, Sector 3, 031084, București

Ca urmare a cererii adresate de societatea OPTIDOL S.R.L. prin societatea LARA GREEN DESIGN S.R.L., cu sediul în Municipiul București, Sectorul 3, Șoseaua Mihai Bravu nr. 223, telefon/fax, e-mail, înregistrată cu nr. 221069/27.09.2022 și completată cu nr. 229106/05.10.2022, nr. 263674/08.11.2022, nr. 288699/07.12.2022, nr. 298405/14.12.2022, nr. 313508/29.12.2022, nr. 1650/03.01.2023, 4913/05.01.2023, nr. 32530/06.02.2023, nr. 36466/09.02.2023, nr. 43571/16.02.2023, nr. 46009/20.02.2023, nr. 53416/27.02.2023, nr. 59585/03.03.2023 și nr. 92449/05.04.2023.
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. D/MB/13-2022/07.04.2023

Pentru Planul urbanistic de detaliu pentru³⁾ Imobil cu funcțiune mixtă (locuire, comerț, servicii), cu RH_{maxim} propus = 3S+P+12E+E_{tehnic}, generat de imobilul⁴⁾ situat în Șoseaua Mihai Bravu nr. 223, Sector 3, București, identificat cu nr. cadastral 203220
Inițiator: S.C. OPTIDOL S.R.L.
Proiectant: S.C. LARA GREEN DESIGN S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: Arh. Laura-Andreea F. DOBRESCU, RUR – D D₃ D₂₀ 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 Vest – Șoseaua Mihai Bravu, la Est – Strada Câmpia Libertății, la Sud – Strada Baba Novac și este format din teren având categoria de folosință – curți construcții cu suprafață de 5.373,62mp. din acte și 5.374,56mp. din măsurători și construcțiile edificate pe acesta (proapse spre desființare), conform extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 203220.

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, cu modificările și completările ulterioare:

- amplasamentul este situat în intravilanul Municipiului București și se încadrează în U.T.R. CB3 – subzona polilor urbani principali;

- funcțiuni predominante: instituții și servicii publice supra municipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale; servicii financiar-bancare și de asigurări, poșta și telecomunicații (releu infrastructură), servicii avansate manageriale, tehnice și profesionale (sedii de companii și firme în clădiri specializate); cercetare-dezvoltare, edituri, servicii pentru media; centre de informare, bibliotecă/mediatică; activități asociative diverse; servicii profesionale, colective și personale, hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție, restaurante cofetării, cafenele, baruri, comerț, expoziții, recreere (cazino, dancing, cinema, centre de recreere, sport în spații acoperite), săli de conferințe, spectacole și cinema de diferite capacități cu serviciile anexe, locuințe cu spațiu special pentru profesii liberale, învățământ superior și de formare continuă; unități mici și mijlocii specializate în activități de producție abstractă și concretă în domeniul de vârf; activități manufacturiere și depozitare mic-gros legate de funcționarea polului terțiar, parcaje multietajate; locuințe în proporție de 50% din suprafața desfășurată propusă pentru fiecare teren, cu respectarea prevederilor specifice din R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3.;

- H_{maximă} – nu se limitează; 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; 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, înălțimea acesteia nu va depăși dublul distanței din axul străzii până la clădire, cu condiția să nu fie lăsate vizibile calcanle de pe parcelele alăturate; 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 "amprente" calcanului acesteia în zona vizibilă din domeniul public;

- POT_{maxim} = 70% cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 80 % cu clădiri cu maxim 2 niveluri (H_{maximă} = 8 metri) pentru diferite utilizări;

- CUT_{maxim} = 4,5 mp.ADC/mp.teren, cu limitarea la CUT_{maxim} = 4,0 mp.ADC/mp.teren. conform H.C.G.M.B. nr. 566/24.10.2019 și a art. 46, alin. (7) din Legea nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare;

- 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 calcanle 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 situate pe aceeași parcelă vor respecta între ele 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 monument istorice izolate, stabilită prin P.U.Z.-S.3 conform informațiilor din Certificatul de urbanism nr. 1962/11.11.2019, 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 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 PUD.

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.

Notă¹: Potrivit Anexei nr. 2 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare se prevăd următoarele: Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT - dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

Notă²: 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 prin Decizia Civilă nr. 2569/29.11.2021, pronunțată de către Curtea de Apel București Secția a IX-a Contencios Administrativ și Fiscal.

Prevederi P.U.D. propuse:

- retrageri minime față de limitele laterale și posterioare; amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă, conform planșei de reglementări urbanistice - nr. U.04.00, vizată spre neschimbare, anexată prezentului aviz;
- $POT_{\text{maxim propus}} = 70\%$, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 80 % cu clădiri cu maxim 2 niveluri ($H_{\text{maximă}} = 8$ metri) pentru diferite utilizări (raportat la ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții);
- $CUT_{\text{maxim propus}} = 4,0\text{mp.ADC/mp.teren}$ (raportat la ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții);
- $H_{\text{maximă propusă}} = 5,40\text{m. (pt. } 3S+P) / 18,50\text{m. (pt. } 3S+P+4E) / 45,00\text{m. (pt. } 3S+P+10E+E_{\text{tehnic}} \text{ și } 3S+P+12E+E_{\text{tehnic}})$;
- 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 și planșa de reglementări urbanistice, vizată spre neschimbare, anexată prezentului aviz;
- circulații și accesuri: conform Avizului de circulații nr. 110822/07.09.2022 – 110822/11.08.2022 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. Totodată, se vor asigura locuri de parcare suplimentare, amenajate la nivelul parterului/solului, noii clădiri sau în construcții special amenajate având destinația de parcaje, care vor deservi construcției existente, autorizate prin A.C. nr. 35/27.01.2004, cu menținerea destinației pe întreaga existență a construcției pe care o deservesc;
- 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 cazul avizelor/acordurilor cu specificații referitoare la posibilele rețele ce traversează imobilul studiat, pentru faza D.T.A.C. se vor respecta condițiile impuse prin acestea și prin autorizațiile de construire obținute pentru deviere.

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. 1962/11.11.2019 emis de Primăria Sector 3.

Arhitect Șef,
Arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

F8 - Aviz Plan urbanistic de detaliu

Întocmit: arh. Adrian Rachieru

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



CONTRASEMNAT PENTRU
LEGALITATE
SECRETAR GENERAL
CORHANĂ EDUARD MARIAN
Data _____

P.U.D.

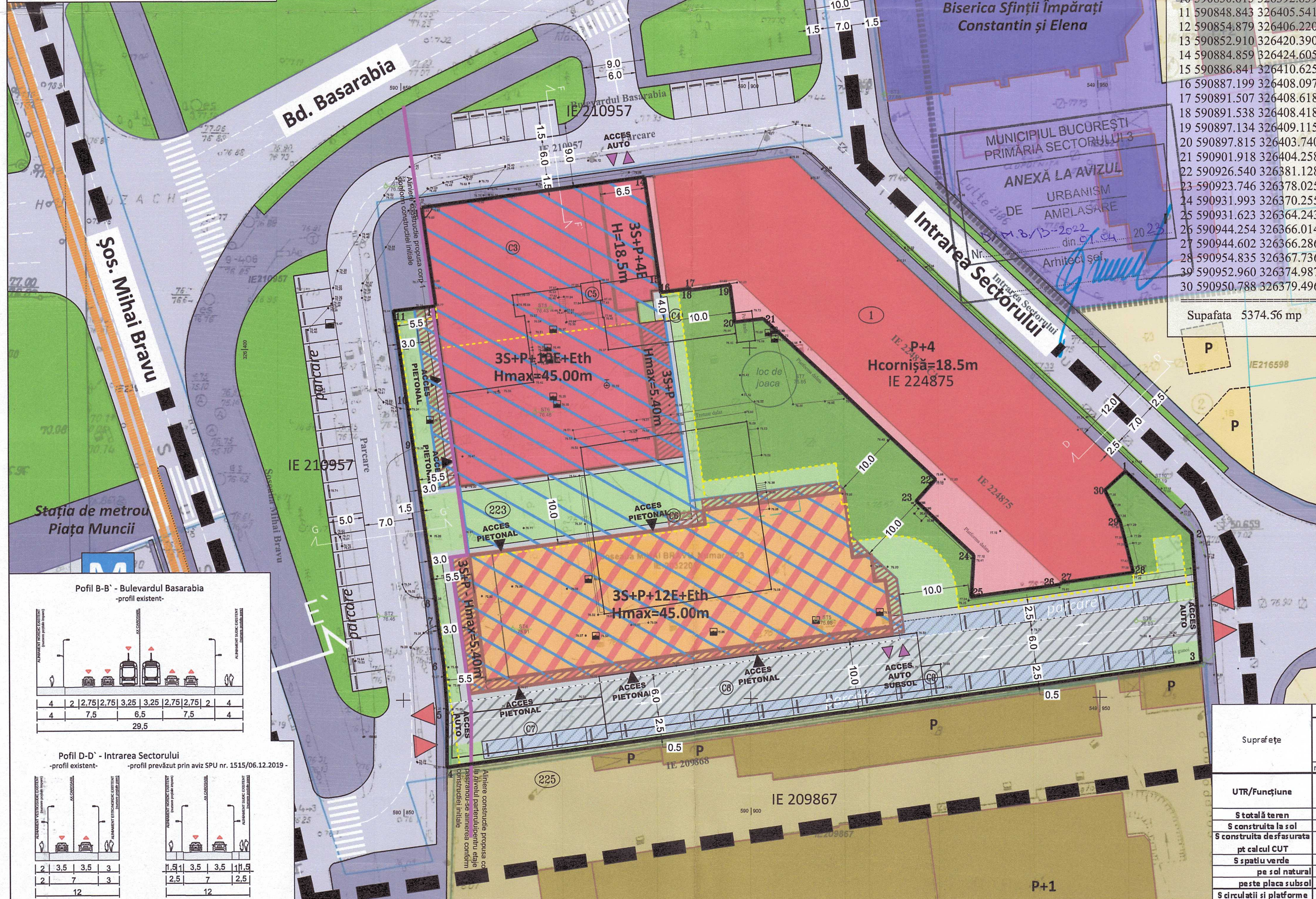
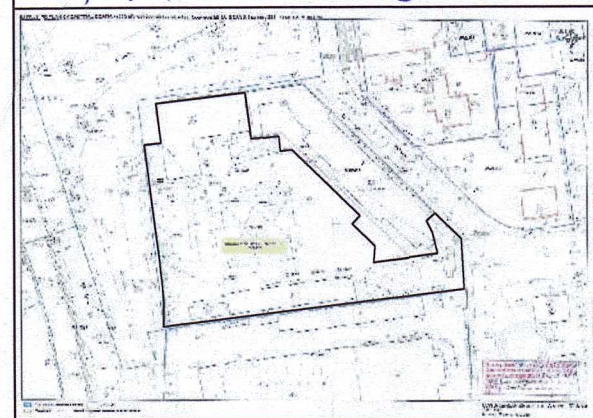
SCARA 1/500

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Șoseaua Mihai Bravu nr. 223, Sectorul 3, București, NC 203220

U.04.00 REGLEMENTĂRI URBANISTICE

ANEXA nr.2 la HCL 3 nr. 428 / 30.08.2023



Inventar de coordonate

Pct	Est	Y	Nord	X
1	590953.734	326382.221		
2	590963.248	326373.257		
3	590964.528	326354.933		
4	590856.221	326340.326		
5	590856.250	326348.766		
6	590855.820	326354.784		
7	590855.063	326360.471		
8	590854.634	326364.348		
9	590851.589	326385.854		
10	590850.615	326392.839		
11	590848.843	326405.541		
12	590854.879	326406.220		
13	590852.910	326420.390		
14	590884.859	326424.605		
15	590886.841	326410.625		
16	590887.199	326408.097		
17	590891.507	326408.618		
18	590891.538	326408.418		
19	590897.134	326409.115		
20	590897.815	326403.740		
21	590901.918	326404.258		
22	590926.540	326381.128		
23	590923.746	326378.025		
24	590931.993	326370.255		
25	590931.623	326364.243		
26	590944.254	326366.014		
27	590944.602	326366.286		
28	590954.835	326367.736		
29	590952.960	326374.987		
30	590950.788	326379.496		

Suprafața 5374.56 mp

- LEGENDĂ: LIMITE:**
- LIMITĂ DE STUDIU
 - LIMITĂ TEREN CARE A GENERAT P.U.D.
 - LIMITE CADASTRALE
 - LIMITĂ SECTOR 3
- FOND CONSTRUIT:**
- CONSTRUCȚII IDENTIFICATE CONFORM O.C.P.I.
 - CONSTRUCȚII IDENTIFICATE ORIENTATIV CF. VIZITĂ TEREN/VEDERI SATELIT
- FUNCȚIUNI:**
- LOCUIȚE INDIVIDUALE
 - SERVICII ȘI COMERȚ
 - CULTE
 - DEPOZITARE
- CIRCULAȚII:**
- TRASEU TRAMVAI
 - STATIE METROU
 - CIRCULAȚII CAROSABILE PUBLICE
 - CIRCULAȚII PIETONALE PUBLICE
 - CIRCULAȚII CAROSABILE INCINTĂ
 - ALEI PIETONALE INCINTA
 - PARCARI AUTO LA SOL INCINTA
- SPAȚII PLANTATE:**
- SPAȚII PLANTATE - DOMENIU PUBLIC
 - SPAȚII PLANTATE - PE SOL NATURAL (orientativ - minim 20% din suprafața terenului)
 - SPAȚII PLANTATE - PE PLACA SUBSOL (orientativ - maxim 10% din suprafața terenului)
- REGLEMENTĂRI URBANISTICE:**
- ALINIERE
 - LIMITĂ EDIFICABIL MAXIM PROPUȘ
 - LIMITĂ CONSTRUCȚII PROPUȘE
 - LIMITĂ ORIENTATIVA SUBSOL PROPUȘ - LIMITA FINALA SE DETERMINA LA FAZA D.T.A.C.
 - RETRAGERI MINIME
 - ACCES PIETONAL
 - ACCES AUTO INCINTĂ
 - ACCES AUTO SUBSOL
 - FUNCȚIUNE MIXTA : LOCUIRE COLECTIVA SI SERVICII /COMERT LA PARTER
 - BIROURI SI SERVICII /COMERT LA PARTER
 - BALCOANE/TERASE/BOVINDOURI
 - AMPLASARE ORIENTATIVA LOC DE JOACA - LIMITA FINALA SE DETERMINA LA FAZA D.T.A.C.

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ

Ceaf

SECRETAR GENERAL
CORHANĂ EDUARD MARIAN

INDICATORI URBANISTICI cf. P.U.Z. Sector 3 aprobat prin H.C.G.M.B. 49/31.01.2019

UTR CB3

IMOBILE CU FUNCȚIUNE MIXTA:

P.O.T. max - 70%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 80%, cu clădiri cu maxim 2 niveluri (Hmax = 8 metri) pentru diferite utilizări;

C.U.T. max - 4 mp. ADC/mp. teren

- 3S+P+10E+E.tehnic - 3S+P+12E+E.tehnic

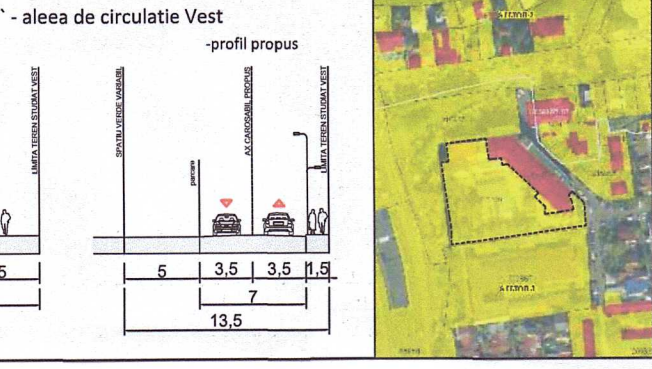
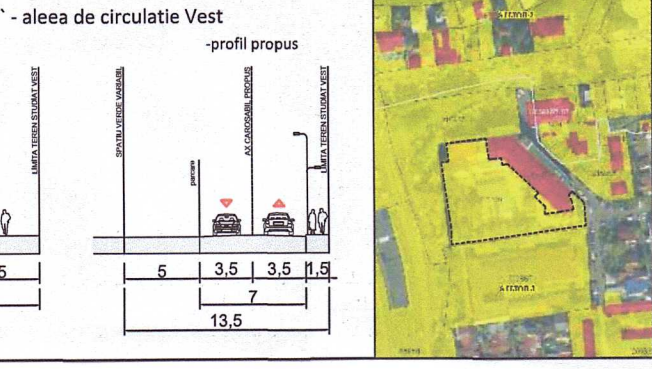
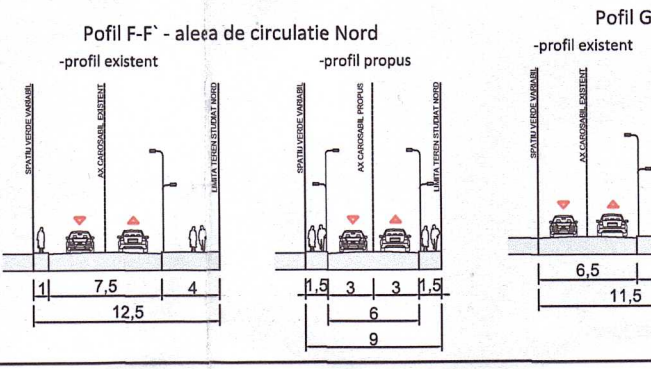
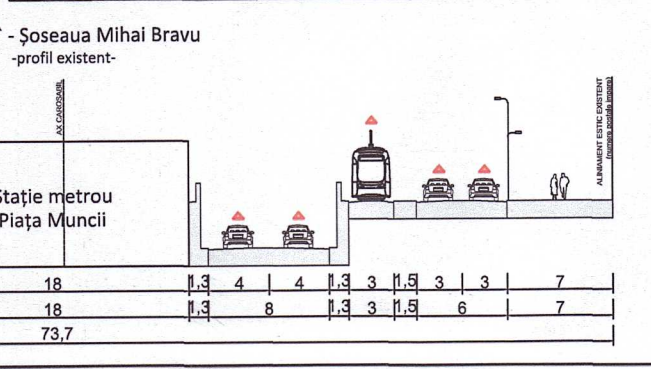
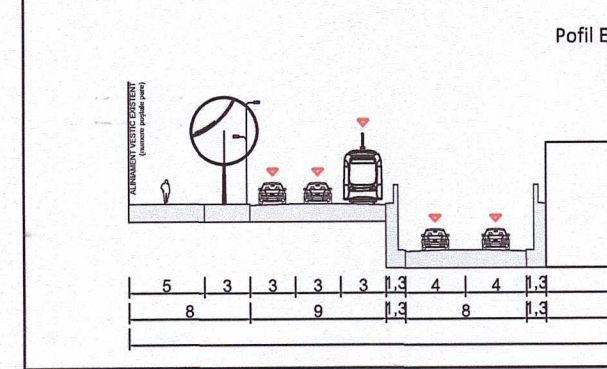
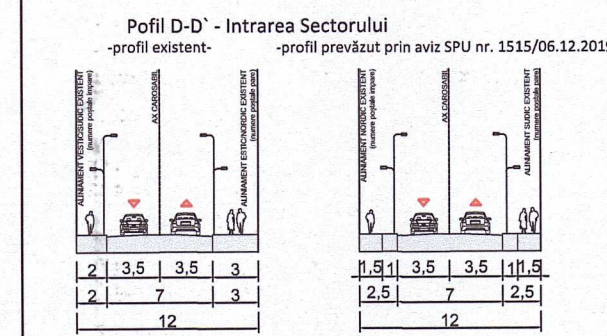
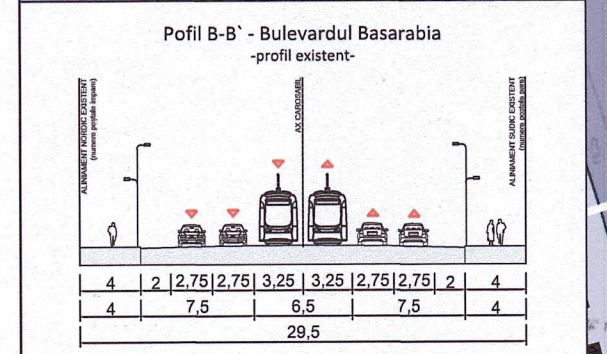
Hmaxim - 45 metri *(locuire colectiva max 50%, birouri, servicii si comert)

S. teren = 5.374,56 mp cf. măsurători cadastrale (ing. Ilies Ilie) (5.374mp conf. extras CF, 5.373,62 mp din acte)

*Indicatorii urbanistici se vor raporta la suprafața terenului initial - adaugandu-se suprafața planseelor existente si mentinute in cadrul lotului identificat cu NC 224875

*Parcarea se va realiza cu respectarea H.C.G.M.B. 66/2006 si va include si suplimentul necesar functionarii constructiei autorizate cu A.C. nr. 35/2004

Suprafețe	EXISTENT		INTERVENȚII		REGLEMENTARE		TOTAL PE PARCELA		TOTAL
	Parcela N.C.203220	Parcela N.C.224875	DEMOLARE constructii existente parcela N.C.203220	MENTINUT constructii existente parcela N.C.224875	Reglementat prin P.U.Z. nr. 49/31.01.2019	HCGMB N.C.224875	MENTINUT N.C.224875	PROPUȘ N.C.203220 LOT CE A GENERAT PUD	
UTR/Funckune	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%	mp
S total teren	5374.56	100%	1700	100%	5374.56	100%	1700	100%	5374.56
S construita la sol	1874.17	35%	1460	86%	0	0%	1460	86%	2687.63
S construita desfurata pt calcul CUT	3100.65		7800		0		7800		20998.64
S spatiu verde	59.75	1%			59.75	1%			1612.998
pe sol natural	59.75	1%			59.75	1%			1074.992
peste placa subsol	0	0%			0	0%			537.466
S circulatii si platforme	3446.74	64%			5320.9134	99.00%			1074.692
POT									
CUT									
RH max	S+P	S+P+2E	S+P+4E		S+P+4E		S+P+4E		3S+P+10E+Eteh - 50% BIROURI, SERVICII SI COMERT
H max			18.5		18.5		18.5		3S+P+12E+Eteh. 45m



SC LARA GREEN DESIGN SRL
44637758, J40/12/28/2021

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
IMOBILE CU FUNCȚIUNE MIXTA R.H.max = 3S+P+12E+E.tehnic (locuire colectiva, comert, servicii)

Șoseaua Mihai Bravu nr. 223, Sectorul 3, București, NC 203220

FAZA P.U.D.

ȘEF PROIECT: arh.urb. Laura Andreea Dobrescu

PROIECTAT: arh.urb. Laura Andreea Dobrescu

Data: 2023

PLANȘA: U04.00 REGLEMENTARI URBANISTICE

BENEFICIAR: S.C. OPTIDOL S.R.L.

REVIZIA: 3

PROIECT 25/2022



ANEXA nr. 3 la
HCL 3 nr. 428 / 30.08.2023

Nr. 07/07.04.2023

**Raportul informării și consultării publicului privind documentația
“Imobil cu funcțiune mixtă (locuire, comerț, servicii), cu RH_{maxim} propus =
3S+P+12E+E_{tehnice}, pe un teren situat în Șoseaua Mihai Bravu nr. 223, Sector 3
identificat cu nr. cadastral 203220”**

**Beneficiarul documentației: S.C. OPTIDOL S.R.L.
Urbanist/Arhitect: Laura-Andreea F. DOBRESCU
Proiect nr.: 25/2022**



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 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: 03.03.2023;
 - pe site-ul Primăriei Sectorului 3 începând cu data: 03.03.2023;
 - pe panoul rezistent la intemperii, amplasat în loc vizibil pe parcela care a generat inițierea elaborării P.U.D. începând cu data: 27.09.2022 (V1), 02.03.2023 (V2).
 - anunț în ziare locale:
 - România Liberă, pag. 8, din data de 27.09.2022;
 - Ziarul Anunțul AZ, pag. 1, din 27.09.2022.
3. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise:
 - notificare Primăria Municipiului București prin Direcția Juridică – vecin Vest și Nord – pentru terenul din Șoseaua Mihai Bravu nr. 221P, Sector 3, București, având nr. cad. 210957;
 - notificare/acord societatea ESTOWN IMOBILIARE S.R.L. – vecin Est - pentru imobilul din Intrarea Sectorului nr. 1, Sector 3, București, având nr. cad. 224875;
 - notificare societăți M WERTHEIM DEVELOPMENT S.R.L. și M WERTHEIM MANAGEMENT S.R.L. – vecini Sud - pentru imobilul din Șoseaua Mihai Bravu nr. 225, Sector 3, București, având nr. cad. 209867.
4. Lista persoanelor care au participat la acest proces:
 - Primăria Municipiului București prin Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului – vecin Vest și Nord – pentru terenul din Șoseaua Mihai Bravu nr. 221P, Sector 3, București, având nr. cad. 210957;
 - acord societatea ESTOWN IMOBILIARE S.R.L. – vecin Est - pentru imobilul din Intrarea Sectorului nr. 1, Sector 3, București, având nr. cad. 224875;
 - societățile M WERTHEIM DEVELOPMENT S.R.L. și M WERTHEIM MANAGEMENT S.R.L. – vecini Sud - pentru imobilul din Șoseaua Mihai Bravu nr. 225, Sector 3, București, având nr. cad. 209867;
 - numiți în calitate de vecini.



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 Primăriei Municipiului București prin Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului și a numiților [nume] și [nume].

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

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

Elaboratorul P.U.D., împreună cu inițiatorul documentației de urbanism, au transmis către Compartimentul Documentații de Urbanism răspunsuri argumentate cu privire la observațiile înregistrate. Prin intermediul acestora a fost adus la cunoștință, precum și argumentat faptul că soluția propusă respectă legislația specifică în vigoare.

Ulterior, structura de specialitate din subordinea Arhitectului Șef - Compartimentul Documentații de Urbanism, a informat în scris Primăria Municipiului București și numiții [nume] și [nume] 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 imobilului 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. 110822/07.09.2022 – 110822/11.08.2022 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 Legea nr. 292/2018, conform circularei nr. 13554/SON/15.06.2016 emisă de M.M.A.P. și circularei nr. 13554/CL/16.05.2016 și adresei nr. 10084/13.04.2022 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.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Arhitect Șef,
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu



CONTRASEMNAT PENTRU
LEGALITATE
SECRETAR GENERAL
CORINA I. DUARD MARIAN
Data _____

Întocmit: arh. Adrian Bechieru



PRIMĂRIA
SECTORULUI
BUCUREȘTI

3 I ♥ S3
I love sector 3

CABINET PRIMAR



www.primarie3.ro

TELEFON (004 021) 318 03 23 - 28 FAX (004 021) 318 03 04 E-MAIL cabinetprimar@primarie3.ro
Calea Dădărești nr. 101, Sector 3, 031084, București

SECTOR 3
CABINET PRIMAR
Nr. <u>218379</u>
Data <u>25.08.2023</u>

REFERAT DE APROBARE

**a proiectului de privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu
„Imobil cu funcțiune mixtă (locuire, comerț, servicii), cu RHmaxim propus =
3S+P+12E+Etehnic,
pe un teren situate în Șoseaua Mihai Bravu nr. 223, Sector 3,
identificat cu nr. Cadastral 203220**

Luând în considerare:

- Raportul de specialitate nr. 09/07.04.2023/07.08.2023 al Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef,
- Avizul Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef nr. D/MB/13-2022/07.04.2023;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 07/07.04.2023;
- Punctul de vedere al Compartimentului Documentații de Urbanism nr. 08/07.04.2023;
- Adresa nr. 175019/07.07.2023 a societății Optidol SRL;
cu privire la documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu „Imobil cu funcțiune mixtă (locuire, comerț, servicii), cu RH_{maxim propus} = 3S+P+12E+Etehnic, pe un teren situat în Șoseaua Mihai Bravu nr. 223, Sector 3, identificat cu nr. cadastral 203220”, 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 (locuire, comerț, servicii), cu RH_{maxim propus} = 3S+P+12E+Etehnic, pe un teren situat în Șoseaua Mihai Bravu nr. 223, Sector 3, identificat cu nr. cadastral 203220”.

PRIMAR,
ROBERT SORIN NEGOLTA





Nr. 09/07.04.2023/07.08.2023

**RAPORT DE SPECIALITATE
PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU
"Imobil cu funcțiune mixtă (locuire, comerț, servicii), cu $RH_{\max} \text{ propus} = 3S+P+12E+E_{\text{tehnic}}$, pe un teren situat în Șoseaua Mihai Bravu nr. 223, Sector 3, identificat cu nr. cadastral 203220"**

În urma analizării proiectului de hotărâre privind aprobarea Planul Urbanistic de Detaliu "Imobil cu funcțiune mixtă (locuire, comerț, servicii), cu $RH_{\max} \text{ propus} = 3S+P+12E+E_{\text{tehnic}}$, pe un teren situat în Șoseaua Mihai Bravu nr. 223, Sector 3, identificat cu nr. cadastral 203220", în cadrul Ședinței ordinare a Consiliului Local Sector 3 din data de 15.06.2023, acesta a fost respins, în acest sens aprobându-se Hotărârea nr. 310/15.06.2023 de respingere a respectivului P.U.D.

Ulterior, în cadrul Primăriei Sectorului 3 al Municipiului București, a fost înregistrată adresa nr. 175019/07.07.2023 (anexată prezentei), prin intermediul căreia au fost aduse o serie de argumentele/clarificări/înscrisuri în vederea susținerii documentației de urbanism – P.U.D. în cauză, în raport cu observațiile care au stat la baza respingerii acesteia.

Prin prezenta, vă aducem la cunoștință că argumentele/clarificările/înscrisurile aduse se încadrează în prevederile - Raportului Informării și consultării publicului nr. 07/07.04.2023; Punctului de vedere al Compartimentului Documentații de Urbanism nr. 08/07.04.2023; Raportului de specialitate privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu nr. 09/07.04.2023, Avizului favorabil nr. D/MB/13-2022/07.04.2023 și planșa de reglementări urbanistice nr. U.04.00 (anexate prezentei), emise pentru documentația de urbanism în cauză.

Arhitect Șef,
arh. Ștefan Călin Dumitrescu

Întocmit: arh. A. Rachieru



Nr. 09/07.04.2023

**RAPORT DE SPECIALITATE
PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU
"Imobil cu funcțiune mixtă (locuire, comerț, servicii), cu $RH_{\text{maxim}} \text{ propus} = 3S+P+12E+E_{\text{tehnic}}$, pe un teren situat în Șoseaua Mihai Bravu nr. 223, Sector 3, identificat cu nr. cadastral 203220"**

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, cu modificările și completările ulterioare.

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 prin **Decizia Civilă nr. 2569/29.11.2021**, pronunțată de către **Curtea de Apel București Secția a IX-a Contencios Administrativ și Fiscal**.

Planul Urbanistic de Detaliu întocmit pentru "Imobil cu funcțiune mixtă (locuire, comerț, servicii), cu $RH_{\text{maxim}} \text{ propus} = 3S+P+12E+E_{\text{tehnic}}$, pe un teren situat în Șoseaua Mihai Bravu nr. 223, Sector 3, identificat cu nr. cadastral 203220" în baza Certificatului de urbanism nr. 1962/11.11.2019, emis de Primăria Sector 3, a primit aviz favorabil sub nr. D/MB/13-2022/07.04.2023.

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt: $POT_{\text{maxim}} \text{ propus} = 70\%$, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 80 % cu clădiri cu maxim 2 niveluri ($H_{\text{maximă}} = 8$ metri) pentru diferite utilizări (raportat la ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții), $CUT_{\text{maxim}} \text{ propus} = 4,0 \text{ mp.ADC/mp.teren}$ (raportat la ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții), $H_{\text{maximă}} \text{ propusă} = 5,40 \text{ m}$. (pt. 3S+P) / 18,50m. (pt. 3S+P+4E) / 45,00m. (pt. 3S+P+10E+ E_{tehnic} și 3S+P+12E+ E_{tehnic}).

A fost avizată amplasarea unui imobil cu funcțiune mixtă într-un edificabil maxim determinat de retragerile și aliniamentele/alinierea conform planșei de reglementări urbanistice - nr. U.04.00.

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. Totodată, se vor asigura locuri de parcare suplimentare, amenajate la nivelul parterului/solului, noii clădiri sau în construcții special amenajate având destinația de parcaje, care vor deservi construcției existente, autorizate prin A.C. nr. 35/27.01.2004, cu menținerea destinației pe întreaga existență a construcției pe care o deservesc.

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 (locuire, comerț, servicii), cu $RH_{maxim\ propus} = 3S+P+12E+E_{tehnic}$, pe un teren situat în Șoseaua Mihai Bravu nr. 223, Sector 3, identificat cu nr. cadastral 203220".

Arhitect Șef,
arh. Ștefan Călin Dumitrescu

Întocmit: arh. Adrian Rașieru



PRIMĂRIA
SECTORULUI
BUCUREȘTI

I ♥ S3
I love sector 3

DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
ARHITECT ȘEF



www.primarie3.ro

TELEFON (004 021) 318 03 23 - 28 FAX (004 021) 318 03 04 E-MAIL urbanism@primarie3.ro
Calea Ducești nr. 191, Sector 3, 031084, București

Nr. inreg. 201179/07.08.2023

de acord
PRIMAR

**Către,
CABINET PRIMAR**

Prin prezenta, vă transmitem spre examinare proiectul de hotărâre privind Planul Urbanistic de Detaliu "Imobil cu funcțiune mixtă (locuire, comerț, servicii), cu $RH_{\max} \text{ propus} = 3S+P+12E+E_{\text{tehnic}}$, pe un teren situat în Șoseaua Mihai Bravu nr. 223, Sector 3, identificat cu nr. cadastral 203220", proiect respins în Consiliul Local Sector 3 (C.L.S.3) în cadrul Ședinței ordinare din data de 15.06.2023 - în acest sens aprobându-se Hotărârea nr. 310/2023 de respingere a respectivului P.U.D.

Menționăm faptul că ulterior respingerii în cadrul C.L.S.3., a fost înregistrată adresa nr. 175019/07.07.2023, prin intermediul căreia au fost aduse o serie de argumentele/clarificări/înscrisuri în raport cu observațiile din cadrul Ședinței C.L.S.3.

ARHITECT ȘEF,
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 3
Comisia de urbanism, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, realizarea
lucrărilor publice, protecția mediului și salubritate

AVIZUL pct.nr 98 ord .zi
sedinta ordinara din 30/08/2023

Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Imobil cu funcțiune mixtă (locuire, comerț, servicii), cu RHmaxim propus = 3S+P+12E+Etehnic, pe un teren situate în Șoseaua Mihai Bravu nr. 223, Sector 3, identificat cu nr. cadastral 203220” –cu respectarea prevederilor Lg. nr. 52/2003

Comisia de urbanism, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului și salubritate, întrunită în ședința din data de 29/08/2023. **În sistem de videoconferință**, 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, administrarea domeniului public și privat, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului și salubritate, 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, prezentul Aviz este semnat de Președintele și Secretarul Comisiei, la care se anexează modalitatea de vot a membrilor prezenți rezultată din sistemul electronic de vot al videoconferinței.

PRESEDINTE,
Petrescu Elena

SECRETAR,
Mărineață Marcel

MEMBRI

Sava Alexandru	ABȚINERE
Szocs Augustin	—
Nicu Lucian	NU
Niță Marius Vasile	ABȚINERE
Aldea Alexandru	DA
Neagu Constantin-Iulian	DA
Sebeșan Mircea - Radu	DA
Cocoș Adrian Marian	DA
Lupu Daniel - Florin	NU A VOTAT