



Nr. 439861/24.07.2020

### ANUNT

În conformitate cu prevederile Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, se aduc la cunostință publică următoarele proiecte de acte normative:

- 1) Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Ansamblu cu funcțiuni mixte – locuire, birouri, comerț și servicii, cu RHpropus =  $P+4E/P+10E+11D$  și centru comercial cu RHpropus =  $Pînalt+1E$ , pe un teren situat în Șoseaua Gării Cățelu nr. 96, Sector 3”.
- 2) Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Imobil locuințe înșiruite (semicolective) cu RHpropus =  $P+2E$ , pe un teren situat în Drumul Lunca Târnavei nr. 41 (fost nr. 37-41), Sector 3”.
- 3) Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Imobil locuință unifamilială cu RHpropus =  $P+2E$ , pe un teren situat în Strada Soldat Tudor Ion nr. 8, Sector 3”.
- 4) Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Ansamblu rezidențial compus din 8 imobile cu funcțiunea de locuințe colective, cu RHpropus =  $P+11E$  și parcare supraetajată cu RHpropus =  $D+P+8E+Tcirculabilă$ , pe un teren situat în Strada Victor Brauner nr. 40L (fost Bulevardul Theodor Pallady nr. 309, Strada Victor Brauner nr. 40C-40J și 40L, 40M, lot 1), Sector 3”.

Proiectele de acte normative, mai sus amintite, cu documentația de bază pot fi consultate pe site-ul instituției : [https://www.primarie3.ro/index.php/consiliul\\_local/proiecte\\_dezbatere](https://www.primarie3.ro/index.php/consiliul_local/proiecte_dezbatere)

Proiectele de acte normative se pot obține și în copie, pe baza de cerere depusă la Biroul Relații Consiliul Local, din Calea Dudești nr.191, Sector 3.

În conformitate cu prevederile art.7 alin. (4) din Legea nr.52/2003, republicată, până la data de 03.08.2020 se pot trimite în scris, propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectele de acte normative supuse dezbaterii publice.

Propunerile, sugestiile, opiniile privind proiectele de acte normative, se vor transmite pe email-ul [consiliu@primarie3.ro](mailto:consiliu@primarie3.ro) sau prin poșta pe adresa Primaria Sector 3 – Calea Dudești nr.191, Sector 3, pentru Biroul Relații Consiliul Local;

Materialele transmise vor purta mențiunea „Recomandare la proiectul de hotărâre privind.....”

**Responsabil Lg.nr.52/2003,  
Cojanu Camelia**

**H O T Ă R Ă R E**  
**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu**  
**„Imobil locuințe înșiruite (semicolective) cu  $RH_{propus} = P+2E$ ,**  
**pe un teren situat în Drumul Lunca Târnavei nr. 41 (fost nr. 37-41), Sector 3”**

*Consiliul Local al Sectorului 3 al Municipiului București,*  
*ales în condițiile stabilite de Legea nr. 115/2015 pentru alegerea autorităților administrației publice locale, pentru modificarea Legii administrației publice locale nr. 215/2001, precum și pentru modificarea și completarea Legii nr. 393/2004 privind Statutul aleșilor locali,*

**Având în vedere:**

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

**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,
- Planului Urbanistic Zonal Sector 3 al Municipiului București aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019.

**Luând în considerare:**

- Avizul Arhitectului Șef nr. D/LT/12-2020/20.07.2020;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 31/20.07.2020;
- Punctul de vedere al Serviciului Documentații de Urbanism nr. 32/20.07.2020;
- Avizul Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, fond locativ și arhitectură, protecția, conservarea și valorificarea monumentelor istorice.

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.

**H O T Ă R Ă Ș T E:**

**Art.1.** Se aprobă documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu „Imobil locuințe înșiruite (semicolective) cu  $RH_{propus} = P+2E$ , pe un teren situat în Drumul Lunca Târnavei nr. 41 (fost nr. 37-41), Sector 3”, proprietate privată persoane fizice și juridice, cu suprafața de 864mp. conform actelor de proprietate, în conformitate cu Anexele 1 și 2, reprezentând Avizul Arhitectului Șef și Planul de reglementări urbanistice, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** Se aprobă Raportul informării și consultării publicului nr. 31/20.07.2020.

**Art.3.** Prezenta documentație are caracter de reglementare specifică și nu dă dreptul la construire până la obținerea autorizației de construire.

**Art.4.** După aprobare, în vederea efectuării modificărilor în evidențele cadastrale, prin grija beneficiarului, se va transmite Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară București documentația specifică prevăzută în norme.

**Art.5.** Prezenta documentație de urbanism are valabilitate 2 (doi) ani.

**Art.6. (1)** Primarul Sectorului 3, prin Serviciul Documentații de Urbanism, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**(2)** Prezenta hotărâre va fi comunicată beneficiarului de către Serviciul Documentații de Urbanism.



**AVIZAT  
SECRETAR GENERAL  
MARIUS MIHĂIȚĂ**



|                       |
|-----------------------|
| SECTOR 3              |
| <b>CABINET PRIMAR</b> |
| Nr. 439791            |
| Data 24.07.2020       |

### REFERAT DE APROBARE

**a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Imobil locuințe înșiruite (semicolective) cu  $RH_{propus} = P+2E$ , pe un teren situat în Drumul Lunca Târnavei nr. 41 (fost nr. 37-41), Sector 3”**

Luând în considerare:

- Raportul de specialitate nr. 33/20.07.2020 al Arhitectului Șef,
- Avizul Arhitectului Șef nr. D/LT/12-2020/20.07.2020;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 31/20.07.2020;
- Punctul de vedere al Serviciului Documentații de Urbanism nr. 32/20.07.2020;

Cu privire la documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu „Imobil locuințe înșiruite (semicolective) cu  $RH_{propus} = P+2E$ , pe un teren situat în Drumul Lunca Târnavei nr. 41 (fost nr. 37-41), Sector 3”, proprietate privată persoane fizice și juridice.

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 O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, potrivit căror primarul „asigură elaborarea planurilor urbanistice prevăzute de lege, le supune aprobării consiliului local și acționează pentru respectarea prevederilor acestora”,

propun spre aprobare Consiliului Local al Sectorului 3 proiectul de hotărâre privind aprobarea Plan Urbanistic de Detaliu „Imobil locuințe înșiruite (semicolective) cu  $RH_{propus} = P+2E$ , pe un teren situat în Drumul Lunca Târnavei nr. 41 (fost nr. 37-41), Sector 3”.

PRIMAR  
ROMÂNIA  
ROBERT-SORIN NEGOIȚĂ



Ca urmare a cererii adresate de societatea GFGA ART CONSTRUCT S.R.L. cu sediul în Municipiul București Strada Pădurarilor nr. 8A subsol, ap. 7, Sector 6 și domnul ' ' , cu domiciliul în ' ' , Județul Ilfov, prin societatea KXL S.R.L., telefon/fax ' ' , e-mail ' ' , înregistrată cu nr. 299116/09.03.2020 și completată cu nr. 345405/06.05.2020, nr. 377379/04.06.2020, nr. 389871/15.06.2020 și nr. 429715/16.07.2020, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

## AVIZ

Nr. D/LT/12-2020/20.07.2020

**Pentru Planul urbanistic de detaliu pentru<sup>3)</sup> imobil locuințe înșiruite (semicolective) cu  $RH_{propus} = P+2E$ , generat de imobilul<sup>4)</sup> situat în Drumul Lunca Târnavei nr. 41 (fost nr. 37-41), Sector 3, București.**

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

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

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

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

**Prevederi R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3 al Municipiului București, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019:**

- imobilul este situat în intravilanul Municipiului București și se încadrează în **U.T.R. L1a** – subzona locuințelor individuale și colective mici, cu maximum P+2 niveluri, situate în afara zonei protejate, pe parcelări tradiționale/spontane;
- funcțiuni predominante: locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat); echipamente publice specifice zonei rezidențiale; scuaruri publice;
- $H_{maximă} = 11,00m$ . (pentru P+2E) ;
- $POT_{maxim} = 45\%$ ;
- $CUT_{maxim} = 1,3 mp.ADC/mp.teren$  (pentru P+2E);
- retragerea minimă față de aliniament = clădirile se dispun pe aliniament sau cu retragere conform tipologiei predominante existente pe strada pe care se amplasează. În cazul în care sunt retrase de la aliniament acest lucru este posibil cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate aflate în stare bună sau cu valoare arhitectural urbanistică; În cazul regimului de construire discontinuu (cuplat, izolat) clădirile se dispun față de aliniament: - pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective;
- retrageri minime față de limitele laterale = clădirile se vor retrage minim 3,0 m, dar nu mai puțin de 1/3 din înălțimea clădirii măsurată la cornișă. În condițiile în care  $h/3 > 10,00 m$  retragerea față de limitele laterale ale parcelei poate rămâne de 10,00 m. Distanța minimă se calculează între limita parcelei și proiecția fațadei pe teren (inclusiv balcoane, console, bovindouri, etc.) fără a lua în considerare streășina;
- retrageri minime față de limitele posterioare = clădirile se vor retrage minim 5,0 m, dar nu mai puțin de 1/3 din înălțimea clădirii măsurată la cornișă. În condițiile în care  $h/3 > 10,00 m$  retragerea față de limitele posterioare poate rămâne de 10,00 m. Distanța minimă se calculează între limita parcelei și proiecția fațadei pe teren (inclusiv balcoane, console, bovindouri etc.) fără a lua în considerare streășina.

Imobilul nu este cuprins în Lista Monumentele Istorice actualizată, nu se află în P.U.Z. - Zone construite protejate și nu se află în aria de protecție a unor monumentelor istorice izolate, conform informațiilor din Certificatul de urbanism nr. 821/14.05.2019, emis de Primăria Sectorului 3.

Conform R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3 al Municipiului București, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019, art. 5 – Derogări de la prevederile regulamentului, alin. 5.1 - *Prin derogare se înțelege modificarea Condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT și alin. 5.2. - Derogările de la prevederile prezentului Regulament sunt admise în condițiile legii.*



Conform **Legii 350/2001** cu modificările și completările ulterioare, art. 32 - alin. (1) În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism: lit. **d**) să solicite elaborarea unui plan urbanistic de detaliu; alin (5), lit. **b**) prin Planul urbanistic de detaliu se stabilesc reglementări cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism.

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

- retrageri minime față de limitele laterale = dreapta (Sud) – retras 6,00m. față de aliniamentul existent al Drumului Lunca Târnavei / retras 3,00m. față de viitorul aliniament al acesteia (profil propus 12,00m.), în aliniere cu imobilele învecinate; stânga (Nord) – retras 3,00m. față de limita de proprietate;
- retrageri minime față de limita posterioară (Est) = retras 5,00m. față de limita de proprietate (cu balcoane/terase retrase la 3,80m.);
- $POT_{propus} = 45\%$ ;
- $CUT_{propus} = 1,3 \text{ mp.ADC/mp.teren}$  (pentru P+2E);
- $H_{propus} = 11,00\text{m.}$  (pentru P+2E);
- orice alte construcții realizate în exteriorul conturului maxim edificabil propus prin P.U.D. sunt interzise cu excepția elementelor cuprinse în prevederile **R.L.U.** aferent **P.U.Z.-S.3 al Municipiului București** sau în planșa de reglementări urbanistice, vizată spre neschimbare, anexată prezentului aviz;
- circulații și accese: conform Avizului de circulații nr. 27454/23.12.2019-1805074/19.12.2019 emis de P.M.B.-D.T.-C.T.C. cu respectarea normelor privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București, aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 66/06.04.2006 și a celorlalte prevederi înscrise în aviz;
- echipare tehnico-edilitară: toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico edilitare. De asemenea, se vor respecta condițiile impuse prin avizele/acordurile/declarații/studii de specialitate, prezentate la dosar, obținute conform certificatului de urbanism.

**În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu, cu următoarele condiții<sup>6)</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. 821/14.05.2019 emis de Primăria Sector 3.**



F8 - Aviz Plan urbanistic de detaliu

Întocmit: arh. Adrian Băchieru



Nr. 33/20.07.2020

**RAPORT DE SPECIALITATE  
PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU  
"Imobil locuințe înșiruite (semicolective) cu  $RH_{propus} = P+2E$ , pe un teren situat  
în Drumul Lunca Târnavei nr. 41 (fost nr. 37-41), Sector 3"**

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.

Planul Urbanistic de Detaliu întocmit pentru "Imobil locuințe înșiruite (semicolective) cu  $RH_{propus} = P+2E$ , pe un teren situat în Drumul Lunca Târnavei nr. 41 (fost nr. 37-41), Sector 3" în baza Certificatului de urbanism nr. 821/14.05.2019, emis de Primăria Sector 3, a primit aviz favorabil sub nr. D/LT/12-2020/20.07.2020.

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt:  $POT_{propus} = 45\%$ ,  $CUT_{propus} = 1,3mp.ADC/mp.teren$  (pentru  $P+2E$ ),  $H_{propusă} = 11,00m.$  (pentru  $P+2E$ ).

A fost avizată amplasarea unui unu imobil într-un edificabil maxim determinat de următoarele retrageri și aliniamente: față (Vest) - retras 5,00m. / 6,00m. față de aliniamentul existent al aleii de servitute (N.C. 209043), retras 2,00m. / 3,00m. față de viitorul aliniament (profil propus 12,00m.), în aliniere cu imobilele învecinate; dreapta (Sud) - retras 6,00m. față de aliniamentul existent al Drumului Lunca Târnavei, retras 3,00m. față de viitorul aliniament (profil propus 12,00m.), în aliniere cu imobilele învecinate; stânga (Nord) - retras min. 3,00m. față de limita de proprietate; spate (Est) - retras min. 5,00m. față de limita de proprietate (cu balcoane/terase retrase la min. 3,80m.), conform planului de reglementări urbanistice (planșa nr. U.04.01) pentru funcțiunea de locuințe înșiruite (semicolective), având  $RH_{propus} = P+2E$ .

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 nr. 4 de Organizare și dezvoltare urbanistică, fond locativ și arhitectură, protecția, conservarea și valorificarea monumentelor istorice a Sectorului 3, conform prevederilor art. 166, alin. (2) litera j), coroborat cu art. 139 alin. (3) litera e) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, se supune aprobării Consiliului Local al Sectorului 3.

În baza prevederilor art. 155, alin. (5), lit. f), coroborat cu art. 167, alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, ce stipulează că primarul "asigură elaborarea planurilor urbanistice prevăzute de lege, le supune aprobării consiliului local și acționează pentru respectarea prevederilor acestora",

vă înaintăm alăturat proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu "Imobil locuințe înșiruite (semicolective) cu  $RH_{propus} = P+2E$ , pe un teren situat în Drumul Lunca Târnavei nr. 41 (fost nr. 37-41), Sector 3".

Arhitect Șef,  
Arh. Robert Mihal Bașca



Întocmit: arh. Adrian Baehieru



Nr. 32/20.07.2020

## PUNCTUL DE VEDERE AL SERVICIULUI DOCUMENTAȚII DE URBANISM

### Cu privire la P.U.D. "Imobil locuințe înșiruite (semicolective) cu $RH_{propus} = P+2E$ , pe un teren situat în Drumul Lunca Târnavei nr. 41 (fost nr. 37-41), Sector 3"

Documentația propune amplasarea unui imobil într-un edificabil maxim determinat de următoarele retrageri și aliniamente: față (Vest) - retras 5,00m. / 6,00m. față de aliniamentul existent al aleii de servitute (N.C. 209043), retras 2,00m. / 3,00m. față de viitorul aliniament (profil propus 12,00m.), în aliniere cu imobilele învecinate; dreapta (Sud) - retras 6,00m. față de aliniamentul existent al Drumului Lunca Târnavei, retras 3,00m. față de viitorul aliniament (profil propus 12,00m.), în aliniere cu imobilele învecinate; stânga (Nord) - retras min. 3,00m. față de limita de proprietate; spate (Est) - retras min. 5,00m. față de limita de proprietate (cu balcoane/terase retrase la min. 3,80m.), conform planului de reglementări urbanistice (planșa nr. U.04.01) pentru funcțiunea de locuințe înșiruite (semicolective), având  $RH_{propus} = P+2E$ .

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt:  $POT_{propus} = 45\%$ ,  $CUT_{propus} = 1,3 mp.ADC/mp.teren$  (pentru P+2E),  $H_{propusă} = 11,00m.$  (pentru P+2E).

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. L1a - subzona locuințelor individuale și colective mici, cu maximum P+2 niveluri, situate în afara zonei protejate, pe parcelări tradiționale/spontane, cu  $POT_{maxim} = 45\%$ ,  $CUT_{maxim} = 1,3 mp.ADC/mp.teren.$  (pentru P+2E) și  $H_{maximă} = 11,00m.$  (pentru P+2E).

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. 31/20.07.2020, privind documentația P.U.D. - "Imobil locuințe înșiruite (semicolective) cu  $RH_{propus} = P+2E$ , pe un teren situat în Drumul Lunca Târnavei nr. 41 (fost nr. 37-41), Sector 3".

Pe parcursul procesului de informare și consultare a publicului, nu 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 însoțire 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. Robert Mihael Basca



Întocmit: Arh. Adrian Raehieru





Nr. 31/20.07.2020

**Raportul informării și consultării publicului privind documentația  
"Imobil locuințe înșiruite (semicolective) cu RH<sub>propus</sub> = P+2E, pe un teren situat  
în Drumul Lunca Târnavei nr. 41 (fost nr. 37-41), Sector 3"**

**Beneficiarul documentației: S.C. GEGA ART CONSTRUCT S.R.L. și  
Urbanist: Diana M. CONSTANDACHE  
Proiect nr.: 23U/2019.**

**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:
  - Serviciul Documentații de Urbanism, parter, în fiecare zi de marți și joi, orele 9,00-14,00;
  - pe panoul rezistent la intemperii, amplasat în loc vizibil pe parcela care a generat inițierea elaborării P.U.D.
2. Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații:
  - planșa de reglementări s-a afișat:
  - la sediul Primăriei Sectorului 3 începând cu data: 02.06.2020;
  - pe site-ul Primăriei Sectorului 3 începând cu data: 02.06.2020;
  - pe panoul rezistent la intemperii, amplasat în loc vizibil pe parcela care a generat inițierea elaborării P.U.D. începând cu data: 21.01.2020.
  - anunț în ziare locale:
  - Curierul Național, pag. 01, din data de 09.03.2020;
  - Bursa, pag. 10, din data de 05.03.2020.
3. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise:
  - notificare la [nume], [adresa], Sector 3, București, nr. cad. 229243; – vecin stânga (Nord) – I
  - notificare la [nume], [adresa], Sector 3, București, nr. cad. 207104; – vecin spate (Est) –
  - notificare la [nume], [adresa], Sector 3, București, nr. cad. 202555; – vecini spate (Est) – I
  - notificare la [nume], [adresa], Sector 3, București, nr. cad. 202557; – vecini spate (Est) –
  - notificare la [nume], [adresa], București, nr. cad. 209043; – coproprietar alee de servitute –
4. Lista persoanelor care au participat la acest proces:
  - [nume], [adresa], Sector 3, București, nr. cad. 229243; – vecin stânga (Nord) –
  - [nume], [adresa], Sector 3, București, nr. cad. 207104; – vecin spate (Est) –



- (Est) – ... Sector 3, București, nr. cad. 202555;  
- ... Sector 3, București, nr. cad. 202557;  
- ... nr. cad. 209043.

În perioada desfășurării informării și consultării populației, în cadrul Primăriei Sectorului 3 al Municipiului București, nu au fost înregistrate comentarii din partea publicului.

**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:

*Nu este cazul.*

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. 27454/23.12.2019-1805074/19.12.2019 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. 1/3118/1G/09.11.2016 emisă de A.N.P.M.

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.



Întocmit: arh. Adrian Rachieru

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 821 din 14.05.2019

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

Ca urmare a cererii adresată de **GECA ART CONSTRUCT S.R.L. – CIF 37141173**, prin Mirea Ionuț, cu sediul în Municipiul București, sectorul 6, str. Pădurarilor nr. 8A, et. S, ap. 7, înregistrată cu nr. **377535** din **15.04.2019**.

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul / Municipiul **București**, sectorul **3**, **Drumul Lunca Târnavei nr. 41** (fost nr. 37-41) 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 **Hotărârea Consiliului General al Municipiului București - 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:

Terenul situat în intravilan în suprafață de **864,00 mp.**, având nr. cadastral **229242** și împreună cu cotă indiviză în suprafață de **127,00 mp.** din teren în suprafața totală de **454,00 mp.** cu nr. cadastral **209043** și destinația de alee de acces, sunt conproprietatea în indiviziune a **GECA ART CONSTRUCT S.R.L.** și a soților **[redacted]**, conform C.V.C. nr. **416/05.04.2018** autentificat de către N.P. Mihai Cristina și a extraselor de Carte Funciară pentru informare nr. **229242** și nr. **209043**, emise de ANCPI în baza cererilor nr. **31374/10.04.2019** și nr. **31375/10.04.2019**. Terenul cu nr. cadastral **229242** face obiectul prezentului certificat de urbanism.

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

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

**Folosința actuală:** teren liber de construcții.

**Destinația:** Conform RLU aferent PUZ-S3 aprobat, amplasamentul se află în **[redacted]** - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, situate în afara zonei protejate, pe parcelări tradiționale/spontane și parțial

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

**Propunere:** construire **[redacted]** - **[redacted]** rețele interioare, accesuri/alei auto și pietonale, racord la drumul public, parcări, spații verzi, împrejmuire teren și organizare de execuție lucrări.

#### 3. REGIMUL TEHNIC:

Autorizația de construire se va 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.

Terenul va fi parțial afectat de **[redacted]** a un profil stradal de **[redacted]** (arteră de circulație categ. a III-a), precum și de realizarea la limita de proprietate Vest (alee de acces existentă) a unei noi artere de circulație cu profil de **12,00m.** (categ a III-a), propuse prin avizul de circulație DT-PMB nr. **9142/26.06.2018 (PUZ-S3)**, astfel gradul de afectare al parcelei va fi stabilit prin soluția tehnică care va fi însoțită de suport topografic în sistem Stereo 70, precum și prin avizul de circulație. **Lucrările de construire, inclusiv împrejurimi, parcaie, rețele interioare și echipamentele aferente (firide, cofrete, etc) se vor realiza strict de la limita exterioră a noului profil stradal propus spre interiorul proprietății.**

Pentru realizarea lucrărilor de construire a unor locuințe înșiruite (6-7 unități) cu regim de înălțime propus de P+E+M/2E, rețele interioare, accesuri/alei auto și pietonale, racord la drumul public, 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 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.

**Parcări/circulații/accese:**

- parcela are deschidere și acces direct la Drumul Lunca Târnavei care un profil existent de aprox. 6,00 m., urmând ca pe termen scurt profilul să fie majorat la 12,00 m. (arteră de circulație de categ. a-III-a), conform avizului de circulații PMB nr. 9142/26.06.2018 (PUZ-S3);
- parcela are și deschidere și acces direct la aleea de acces (NC 209043) care are dubla deschidere, atât la Drumul Lunca Târnavei, cât și la Drumul Lunca Ozunului (prin aleea de acces NC 222275), având un profil existent de 6,00 m. și o lungime de aprox. 185,00 m., alea de acces care este propusă a fi transformată (majorare profil existent) în arteră de circulație de categ. a-III-a cu profil de 12,00m., conform avizului de circulații PMB nr. 9142/26.06.2018 (PUZ-S3);
- căile de circulație se vor racorda la drumurile publice;
- asigurarea parcărilor, 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;
- parcare/gararea se vor rezolva în incinta proprietății;
- 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 (RH) propus al clădirilor este de P+E+M/2E, considerând o înălțime a nivelului de 3,00-3,20m. pentru locuințe**

- conform art. 10 RLU PUZS3 pentru **UTR L1a - H<sub>MAX.</sub> (pt. P+1) = 8m. și H<sub>MAX.</sub> (pt. P+2) = 11m.** la cornișă/atic în planul fațadei principale și raportat la cota de acces; se admite un nivel retras în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită sau etaj retras în cazul acoperirilor de tip terasă; sunt interzise mansardările false;
- se admit depășiri de 1,00-2,00m. numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate;
- 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 de tip șarpantă, cu condiția ca aceasta să nu fie vizibilă de la nivelul străzii sau în sistem terasă, după caz.

**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;
- 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 PUZS3 - art. 9 Generalități punctul 9.12. și conform legislației specifice în vigoare.

**Împrejmui:**

- 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, garduri vii, terase etc. Porțile de acces se vor deschide spre interiorul proprietății. Pe parcele afectate de străzi noi propuse sau supralărgiri, **gardurile spre stradă/drum de acces se vor realiza strict de la limita exterioară a noului profil spre interiorul proprietății, în conformitate și cu prevederilor avizului tehnic de circulații D.T.-P.M.B.;**
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de max. 2,50 m.

**Indicatori urbanistici:**

Conform Regulamentului PUZ-S3 aprobat indicatorii urbanistici pentru UTR L1a sunt:

- **POT<sub>MAX.</sub> = 45%**
- **CUT<sub>MAX.</sub> (pt. P+1) = 0,9 mp. ADC/mp.teren și CUT<sub>MAX.</sub> (pt. P+2) = 1,3 mp. ADC/mp.teren**
  - **În cazul mansardelor sau nivelurilor retrase se admite o depășire a CUT proportional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din aria construită.**
  - **Posibilitatea de depășire a CUT (conform art. 9 Generalități - punctul 9.14.):**
    - proprietarii parcelelor, din care prin PUZ sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea primăriei. Actul notarial va conține acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. în domeniul public fără a cere despăgubiri, cu condiția aprobării unui spor de depășire a suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața transferată în domeniul public;
    - **C.U.T. nou nu poate depăși 4,0.** În situația depășirii RH maxim, P.O.T. sau modificarea retragerii față de aliniament se va elabora PUZ.

**Conditionări:**

- **Înainte de receptia finală a lucrărilor se va dezmembra terenul afectat de noua stradă propusă/lărgirea profilului stradal prevăzut prin documentatiile de urbanism.**
- **Lucrările de construire, inclusiv împrejmui, parcaje, rețele interioare și echipamentele aferente (firide, cofrete, etc) se vor realiza strict de la limita exterioară a noului profil stradal propus spre interiorul proprietății.**
- **În cazul utilizării majorării de CUT, proprietarul terenului afectat de noua stradă propusă/lărgirea profilului stradal va face notarea în cartea funciară a obligației de cedare gratuită către autoritatea publică, oricând la solicitarea autorității într-un interval de 49 de ani de la notare.**
- **În cazul în care nu se utilizează majorarea de CUT, la cererea de emitere a autorizației de construire, proprietarul va da o declarație notarială pe proprie răspundere care va conține acordul acestuia de a transfera în domeniul public terenul afectat de noua stradă propusă/lărgirea profilului stradal, oricând la solicitarea autorității pentru demararea investiției.**
- **Receptia imobilului este condiționată de echiparea edilitară conform O.M.T. nr. 1294/30.08.2017 și de realizarea drumului de acces/alei carosabile cu respectarea prevederilor O.M.T. nr. 49/27.01.1998.**

Proiectul va fi întocmit de proiectanți autorizați și verificat de către specialiști verficatori de proiecte atestați conform Legii 10/1995.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat pentru promovare PUD și pentru obținerea autorizației de construire.

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

**4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construire / desființare, solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **Agenția pentru Protecția Mediului București**, Str. Aleea Lacul Morii nr. 1, sector 6, București.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin Certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului. În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente. În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice. În aceste condiții:

**După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.**

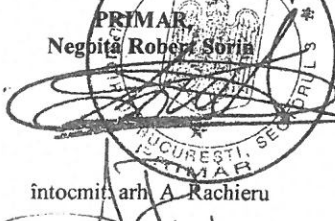
În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.  
În situația în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

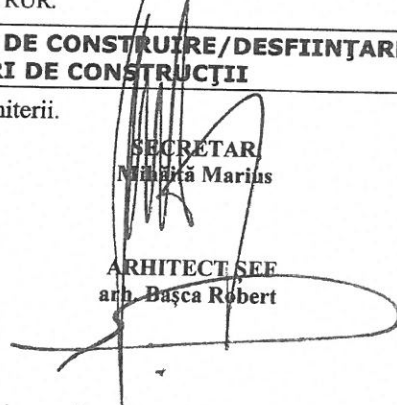
**5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE VA FI ÎNȘOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:**

- a) Certificatul de urbanism;
- b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții (copie legalizată - intabulat), sau după caz extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de Carte Funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel;  
 Certificat de rol fiscal D.G.I.T.L. Sector 3 - în original  
 Atribuire/confirmare număr poștal - PMB
- c) Documentația tehnică - D.T., după caz (2 ex. originale), verificată tehnic și însoțită de deviz lucrări.  
 D.T.A.C.                                       D.T.O.E.                                       D.T.A.D.
- d) Avize și acorduri solicitate prin certificatul de urbanism
- d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:  
 alimentare cu apă ✓                                       alimentare cu energie termică                                       telefonizare  
 canalizare ✓     alimentare cu energie electrică ✓                                       Metroul SA/ STB  
 gaze naturale ✓     salubritate (D.G.S. - P.S.3) ✓                                       Transgaz SA
- d.2. Avize și acorduri privind:  
 protecție civilă     securitate la incendiu     sănătatea populației
- d.3. Alte acorduri/declarații:  
 Declarație notarială pe proprie răspundere a tuturor proprietarilor din care să rezulte că imobilul nu face obiectul unui litigiu aflat pe rolul unei instanțe judecătorești  
 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
- 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  
 Suport topografic Stereo 70 realizat pe planuri cadastrale OCPI (inclusiv cote) - existent și propus, zonă afectată de lucrări de infrastructură (însușit ing. topograf și proiectant)  
 PUD aprobat în condițiile Legii inclusiv planșă reglementări și planșă rețele edilitare (color)  
 Ilustrare de temă (pt. faza PUD)
- e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului - A.P.M.B. (Aleea Lacu 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.

PRIMAR  
 Negoita Robert Sorin  
  
 întocmit arh. A. Rachieru

SECRETAR  
 Mihăiță Marius  
  
 ARHITECT ȘEF  
 arh. Bașca Robert

Achitat taxa de: 10 lei, conform CF nr. 5186660(73) din 15.04.2019.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de \_\_\_\_\_

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

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de \_\_\_\_\_ până la data de \_\_\_\_\_

PRIMAR,  
 Negoita Robert Sorin

SECRETAR,  
 Mihăiță Marius

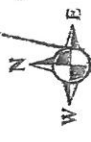
ARHITECT ȘEF  
 arh. Bașca Robert

Întocmit: \_\_\_\_\_

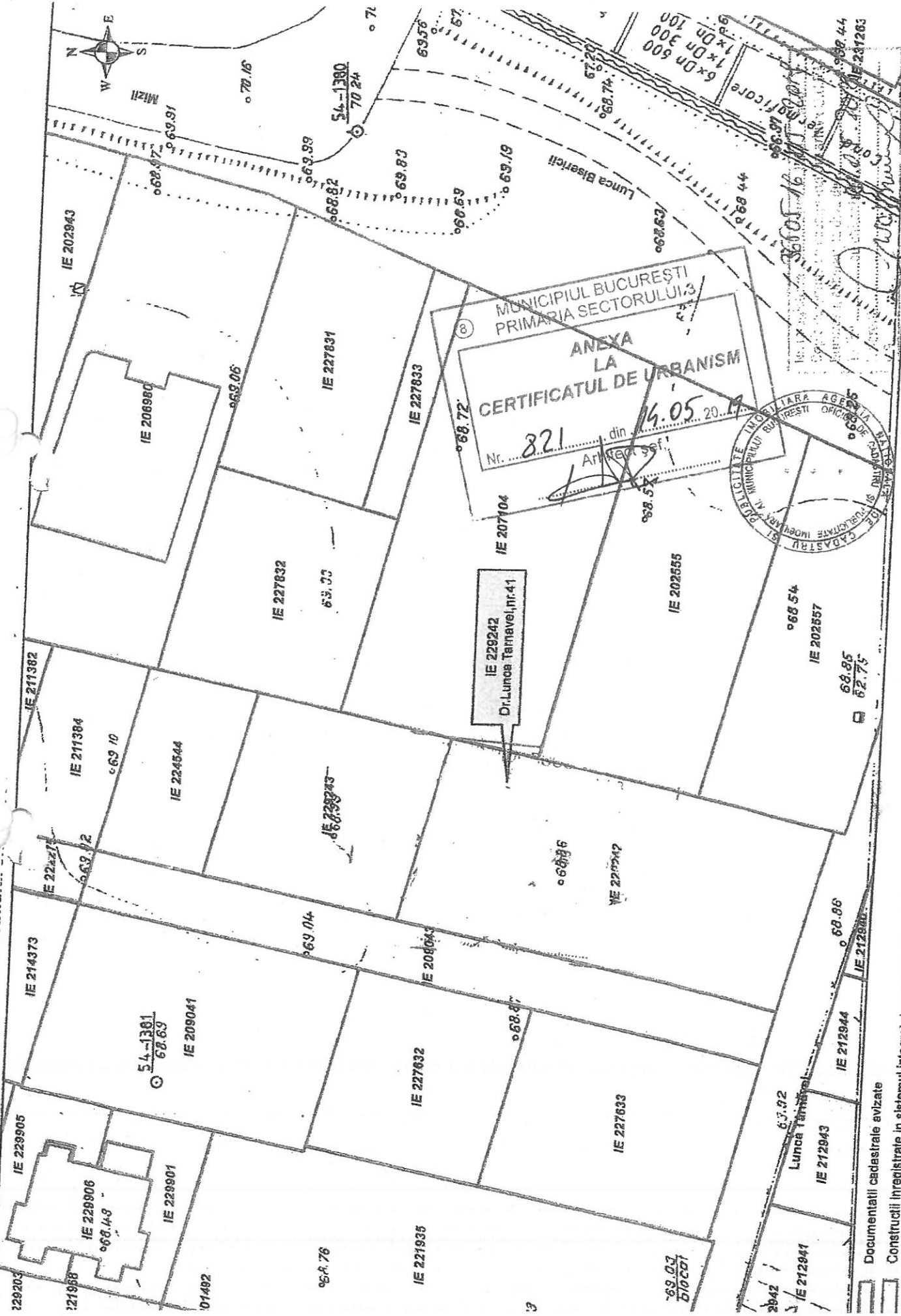
După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

Data prelungirii valabilității: \_\_\_\_\_

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



MIZII



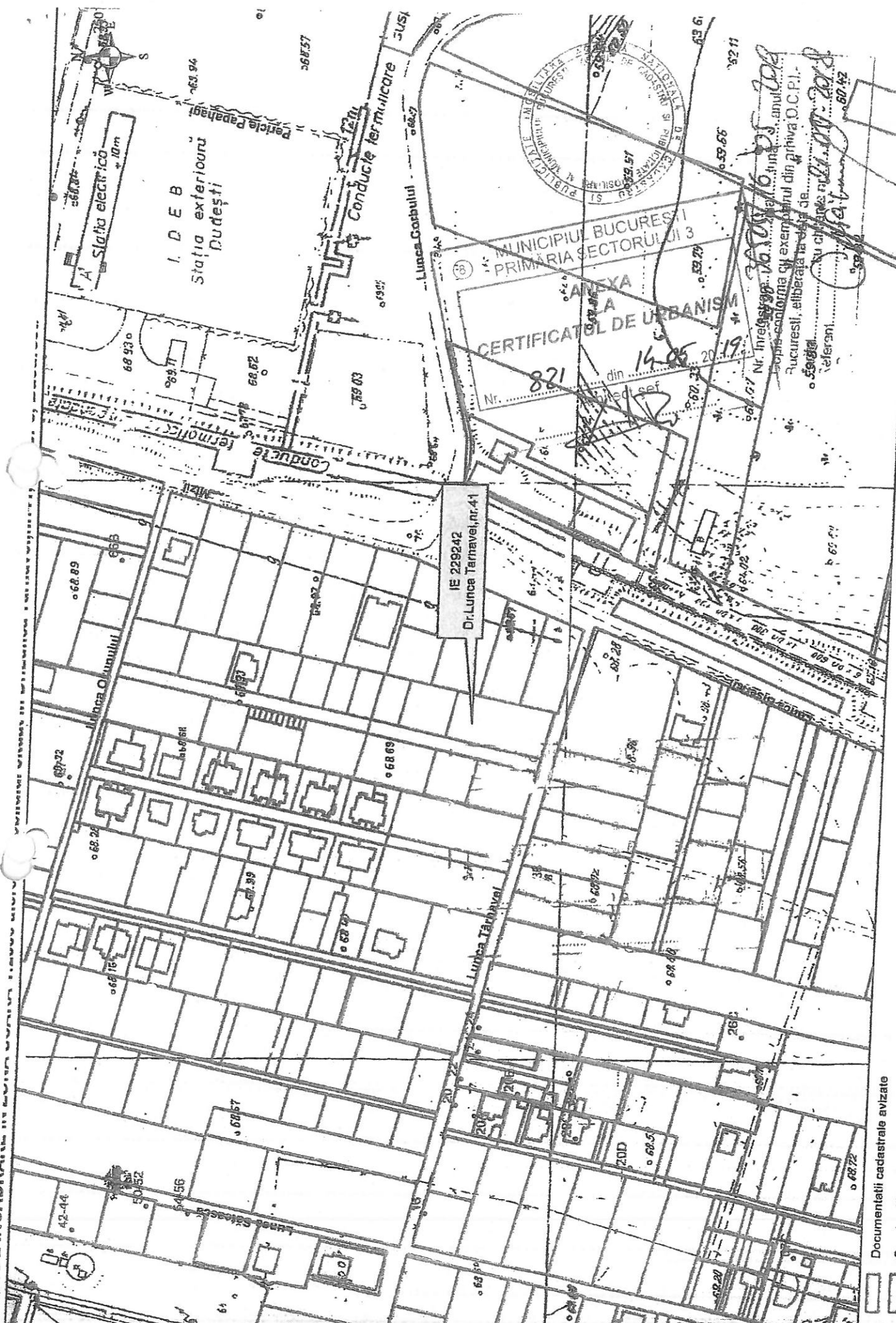
MUNICIPIUL BUCUREȘTI  
PRIMĂRIA SECTORULUI 3  
ANEXA  
LA  
CERTIFICATUL DE URBANISM  
Nr. 821 din 14.05.2017  
Art. 100 al. 1 lit. a)



IE 207104  
Dr. Lunea Tamnavei, nr. 41

OCPI București, Bd. Expozitiei, nr. 1A, sector 1, ROMANIA  
Data: 21.05.2018  
Intocmit: Gabriela Cracliușeșu

Documentatii cadastrale avizate  
Construcții înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciara



OCPI Bucuresti, Bd.Expozitiei, nr.1A, sector 1, ROMANIA  
Data: 21.05.2018  
Intocmit: Gabriela Craiunescu

Documentatii cadastrale avizate  
Construcții înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciara





**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**  
Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului  
Serviciul Proiecte Urbane

Nr. intrare PMB : 1805075/17.12.2019

Nr. ieșire PMB: 1805075/14964/1643/...<sup>10</sup>...01.2020

**Aviz tehnic de consultanță preliminară de circulație nr. 1643/...<sup>10</sup>...01.2020**  
**Categoria A1 - "Lot/parcelă", tip 4 - analiză prospectivă de trafic**

**Solicitant:** S.C. GECA ART CONSTRUCT SRL prin S.C. KXL SRL  
București, sector 3, Str. Av. Nicolae Capșa nr. 6  
Se solicită ridicarea avizului de la Registratura PMB

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

**Amplasament:** București, sector 3, Drumul Lunca Târnavei nr. 41 (NC 229242)

**1. Situația existentă**

Terenul cu adresa poștală în București, Sector 3, Drumul Lunca Târnavei nr. 41 (NC 229242) care face obiectul prezentului Aviz tehnic de consultanță preliminară de circulație, delimitat/ marcat pe planurile cadastrale anexate cererii adresate DGUAT - SPU este adiacent la Drumul Lunca Târnavei la partea sudică și la o alee de servitute (NC 209043), la partea vestică, conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat cu numărul 416/05.04.2018 anexat cererii dvs. Arterele de circulație la care raportăm analiza de trafic solicitată prezintă următoarele caracteristici:

- **Drumul Lunca Târnavei** este o arteră de circulație cu un profil variabil ce are, în zona terenului analizat, un profil transversal de circa 6,00m lățime între limitele de proprietate (conform planului cadastral scara 1:500, vizat de OCPI, anexat cererii).
- **Aleea de servitute (NC 209043)** are, în zona terenului analizat, un profil transversal de circa 6,50m lățime între limitele de proprietate (conform planului cadastral scara 1:500, vizat de OCPI, anexat cererii).

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

- Planul Urbanistic General (PUG) al Municipiului București, aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București HCGMB nr. 269/2000 și prelungit prin HCGMB nr. 877/12.12.2018;

- Planul Urbanistic Zonal "PUZ Sector 3, București" aprobat prin HCGMB nr. 49/31.01.2019;
- "Norme 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 H.C.G.M.B. nr. 66/06.04.2006.

### 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.
- Prin reglementările **PUG Municipiul București** este prevăzută realizarea unui tronson al **Drumului Expres**, pe direcția NE-SV, care se suprapune parțial peste terenul analizat. PUG este o documentație de urbanism cu caracter director și strategic, ce trasează evoluția în perspectivă a localității, precum și traseele coridoarelor de circulație, stabilind reglementări de ordin general. În această documentație nu sunt detaliate profilele arterelor de circulație din această zonă.
- Reglementările de circulație aprobate prin „PUZ Sector 3, București” prevăd următoarele:
  - pentru **Drumul Lunca Târnavei** încadrarea acestuia la artere de **categoria a III-a** (o bandă de circulație pe sens); Caietul de profile transversale prevede pentru acest tip de artere un profil transversal de **12,00m lățime**, compus din carosabil de 7,00m, trotuare de câte 1,50m despărțite de carosabil prin zone verzi de aliniament de câte 1,00m lățime. Dezvoltarea prospectului propus se face cu menținerea axului existent al arterei. **Conform planșei de circulație dezvoltarea propusă se suprapune parțial peste terenul analizat.**
  - **Realizarea unei artere de circulație de categoria a III-a** (o bandă de circulație pe sens) pe direcția aleii de servitute. Caietul de profile transversale prevede pentru acest tip de artere un profil transversal de **12,00m lățime**, compus din carosabil de 7,00m, trotuare de câte 1,50m despărțite de carosabil prin zone verzi de aliniament de câte 1,00m lățime. Dezvoltarea prospectului propus se face cu menținerea axului existent. **Conform planșei de circulație dezvoltarea propusă se suprapune parțial peste terenul analizat.**
  - Traseul Drumului Expres este altul decât cel propus prin PUG și nu se suprapune peste terenul analizat.
- 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. 821 din 14.05.2019 eliberat de Primăria Sector 3 a fost emis pentru promovare PUD și obținerea autorizației de construire.** Documentațiile care se vor întocmi vor respecta prevederile documentațiilor de urbanism aprobate.

- Datele conținute în acest 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. 240541 din 17.12.2019, în valoare de 41,00 lei.**

**ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,  
Arh. Ștefan Călin DUMITRAȘCU**



**Șef serviciu,  
Elena BĂDOIU**

Întocmit în 3 (trei) exemplare: Arh. Andreea ASANACHE *aa*

Bd. Regina Elisabeta nr. 47, cod poștal 050013, sector 5, București, România  
Tel: 021.305.55.00  
<http://www.pmb.ro>





# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Transporturi

## COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE

Nr. 27454/... 20.12.2019

Dec 1944

1805074

Către

S.C. KXL S.R.L.

Str. Mr. Av. Nicolae Capșa nr. 6, sectorul 1, București

În ședința Comisiei Tehnice de Circulație din data de 19.12.2019 s-a dat acordul de principiu, din punct de vedere tehnic al circulației rutiere și pietonale, pentru documentația „P.U.D. – Drumul Lunca Târnavei nr. 41, sectorul 3, București”, conform Certificatului de Urbanism nr.821 din 14.05.2019 eliberat de Primăria Sectorului 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.M. – 2 exemplare – 20.12.2019

*mbaçau*



Nr. 438154/23.07.2020



## Către, Cabinet Primar

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

- "Ansamblu cu funcțiuni mixte – locuire, birouri, comerț și servicii, cu  $RH_{propus} = P+4E/P+10E+11D$  și centru comercial cu  $RH_{propus} = P_{inalt}+1E$ , pe un teren situat în Șoseaua Gării Cățelu nr. 96, Sector 3";
- "Ansamblu rezidențial compus din 8 imobile cu funcțiunea de locuințe colective, cu  $RH_{propus} = P+11E$  și parcare supraetajată cu  $RH_{propus} = D+P+8E+T_{circulabilă}$ , pe un teren situat în Strada Victor Brauner nr. 40L (fost Bulevardul Theodor Pallady nr. 309, Strada Victor Brauner nr. 40C-40J și 40L, 40M, lot 1), Sector 3";
- "Imobil locuințe înșiruite (semicolective) cu  $RH_{propus} = P+2E$ , pe un teren situat în Drumul Lunca Târnavei nr. 41 (fost nr. 37-41), Sector 3";
- "Imobil locuință unifamilială cu  $RH_{propus} = P+2E$ , pe un teren situat în Strada Soldat Tudor Ion nr. 8, Sector 3".

Vă mulțumim pentru colaborare.



Întocmit: arh. Adrian Rachieru - 2 ex.

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

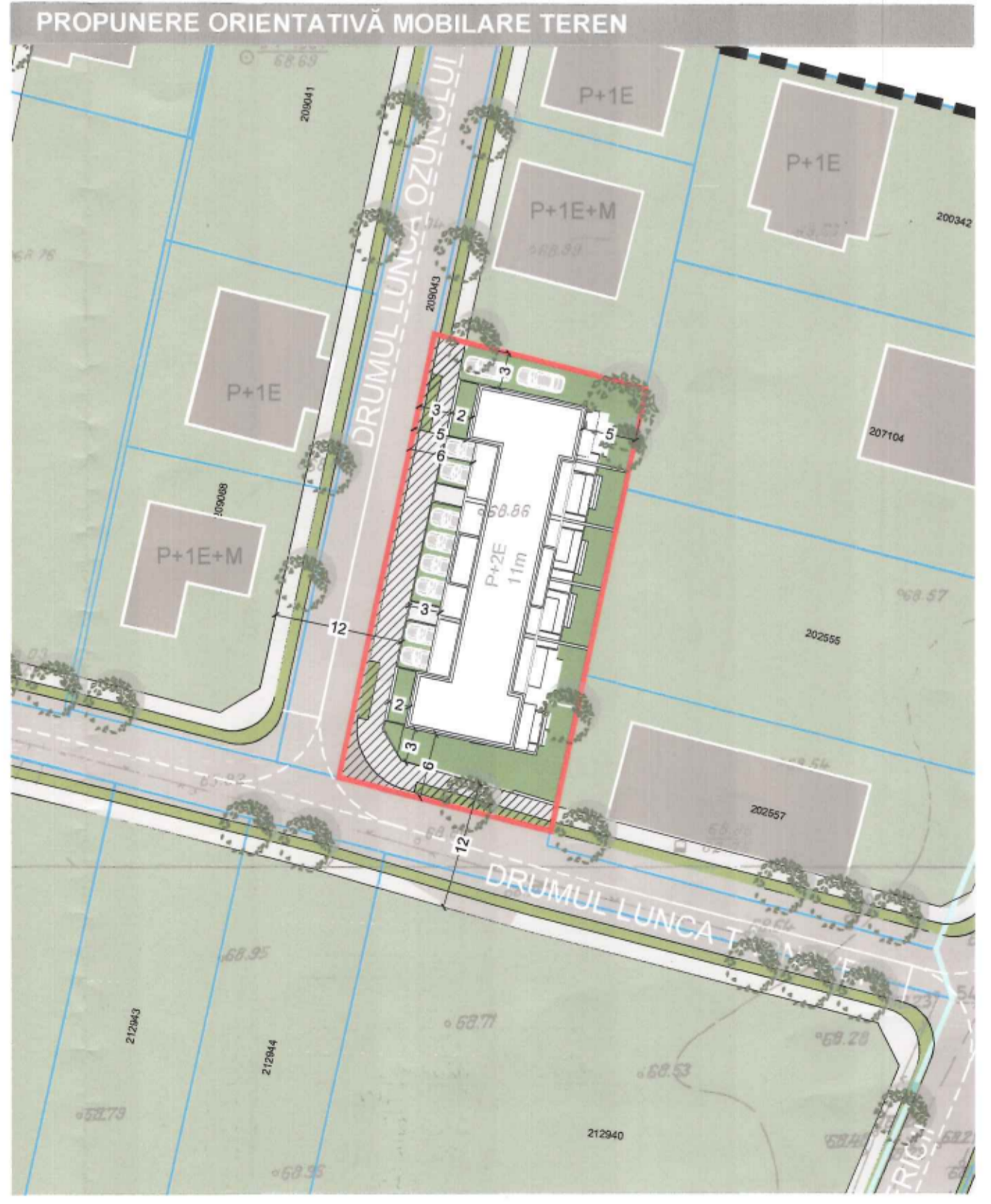
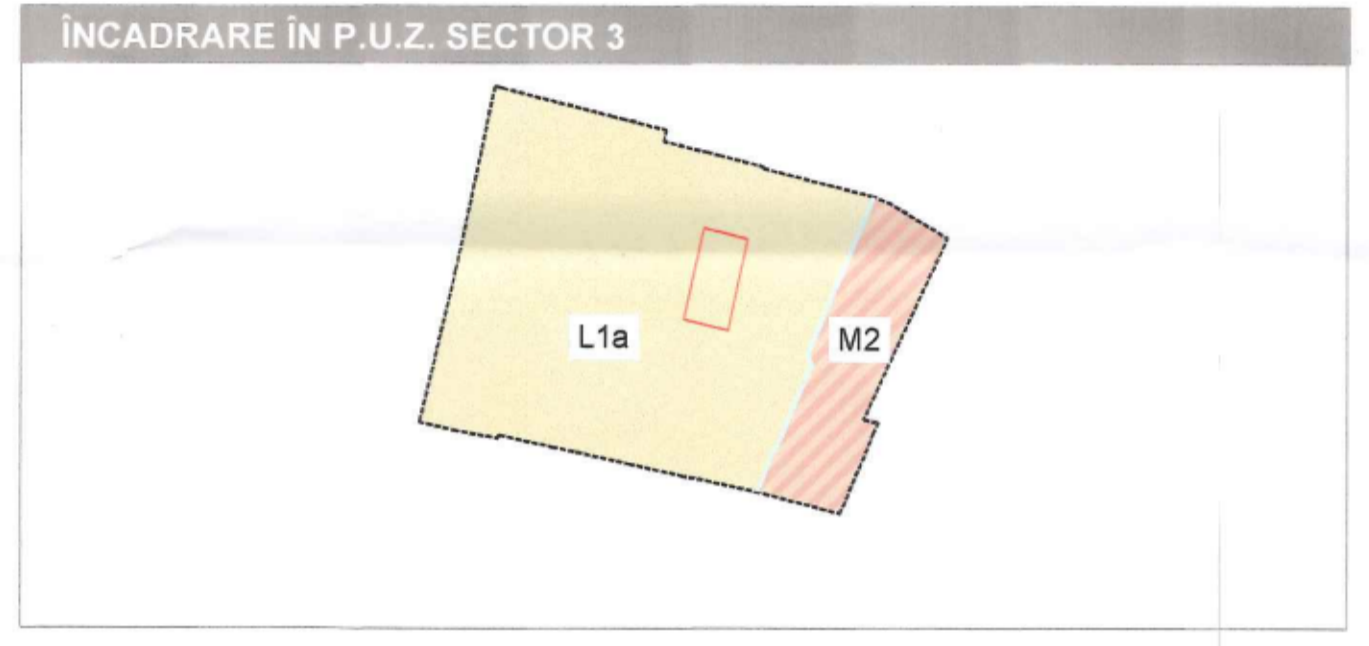
## U.04.01 REGLEMENTARE URBANISTICĂ - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ



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

**PUZ COORDONATOR SECTOR 3**

| UTR | FUNCȚIUNE  | POT max. | CUT max                  | Rh max | H max  |
|-----|--|----------|--------------------------|--------|--|
| L1a | Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maximum P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, pe parcelări tradiționale, spontane;                     | 45%      | P-P+1 = 0.9<br>P+2 = 1.3 | P+2E   | 11 m   |
| 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; | 70%      | 3.5                      |        | înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; |



**LEGENDĂ**

**LIMITE**

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

**ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

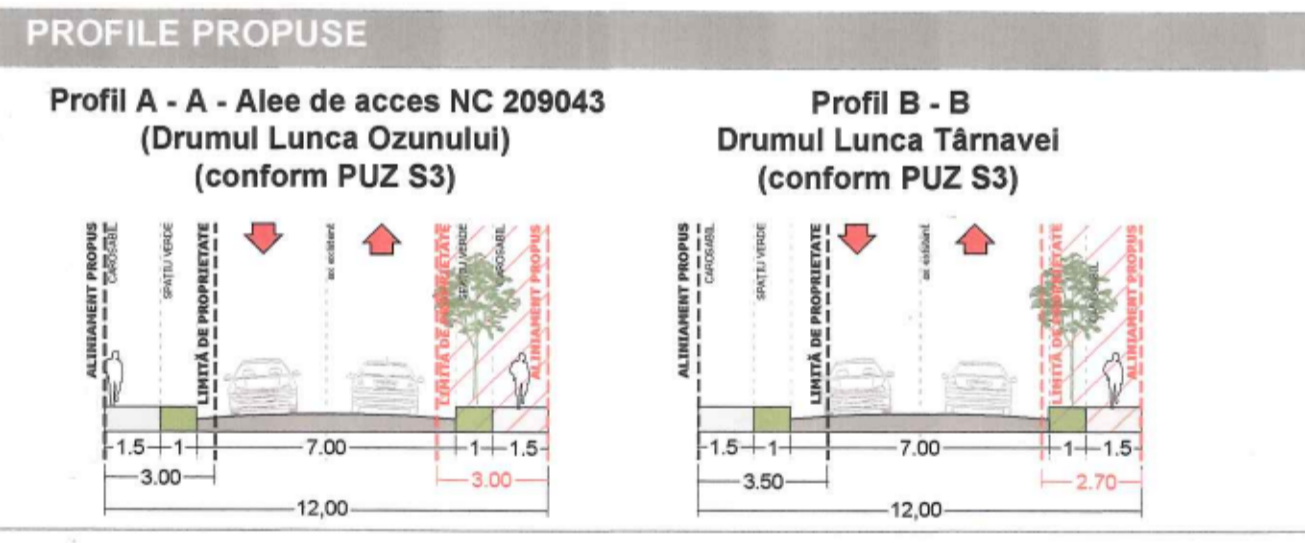
- Subzonă locuire individuală / Construcții
- Subzonă mixtă
- Spații verzi de aliniament

**CIRCULAȚII**

- Circulații carosabile publice
- Circulații pietonale publice
- Marcaje rutiere

**REGLEMENTĂRI**

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



**BILANȚ TERITORIAL**

| Zonă / Subzonă / U.T.R.   | SITUAȚIE EXISTENTĂ |                            | REGLEMENTAT CONFORM P.U.G. București   |   | REGLEMENTĂRI CONFORM P.U.Z. Sector 3   |  | REGLEMENTĂRI CONFORM P.U.D.  |  |        |         |
|---|--------------------|----------------------------|--|---|--|--|--|--|--------|---------|
|   | x                  |                            | M3   | T   | L1a  | L1a  | L1a  | L1a  |        |         |
| P.O.T. max.   | x                  |                            | 60%-75%  | X   | 45%  | 45%  | 45%  | 45%  |        |         |
| C.U.T. max.   | x                  |                            | 2,5  | X   | 1,3  | 1,3  | 1,3  | 1,3  |        |         |
| S.C.D. max. (mp)  | x                  |                            | 788,75   |   | 1123,20  | 1123,20  | 1123,20  | 1123,20  |        |         |
| Rh max.   | -                  |                            | aliniamente  | X   | P+2E   | P+2E   | P+2E   | P+2E   |        |         |
| H max. (m)  | -                  |                            |  | X   | 11 m   | 11 m   | 11 m   | 11 m   |        |         |
| Funcțiune   |                    | Teren liber de construcții | Subzonă mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri | Activități legate de transporturi la distanță pe căi rutiere pentru călători și mărfuri | Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maximum P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, pe parcelări tradiționale, spontane. | Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maximum P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, pe parcelări tradiționale, spontane. | Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maximum P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, pe parcelări tradiționale, spontane. | Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maximum P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, pe parcelări tradiționale, spontane. |        |         |
| Suprafață maximă construită   | x                  | x                          | 189,30   | 60,00%  | X  | X  | 388,80   | 45,00%   | 345,60 | 40,00%  |
| Suprafață minimă spații verzi la nivelul solului (mp)                       | x                  | x                          | 63,10  | 20,00%  | X  | X  | 172,80   | 20,00%   | 172,80 | 20,00%  |
| Suprafață minimă circulații pietonale, carosabile, spații publice amenajate |                    |                            | 63,10  | 20,00%  | X  | X  | 302,40   | 35,00%   | 177,12 | 20,50%  |
| Suprafață neamenajată   | 864,00             | 100,00%                    | X  | X   | X  | X  | X  | X  | X      | X       |
| Suprafață teren / U.T.R. (mp)   | 864,00             | 100,00%                    | 315,50   | 100,0%  | 548,50   | 100,00%  | 864,00   | 100,00%  | 864,00 | 100,00% |

**INVENTAR DE COORDONATE STEREO 1970**  
Inventar de coordonate - IE 229242

| Nr. Pct. | X [m]      | Y [m]      |
|----------|------------|------------|
| 98       | 323263.522 | 594452.691 |
| 139      | 323254.250 | 594450.674 |
| 126      | 323236.844 | 594446.907 |
| 212      | 323222.031 | 594443.702 |
| 211      | 323227.261 | 594423.984 |
| 97       | 323268.552 | 594432.891 |

NOTA: Se va respecta HCGMB nr. 66 din 06/04/2006 privind aprobarea normelor 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



**P.U.D. - LOCUINȚE ÎNSIRUITE, SEMICOLECTIVE, P+2E**  
Amplasament: DRUMUL LUNCA TÂRNAVEI NR. 41, SECTORUL 3, MUNICIPIUL BUCUREȘTI  
Beneficiar: S.C. GEGA ART CONSTRUCT S.R.L.

|   |                           |
|---|---------------------------|
| Proiectant: S.C. KXL S.R.L.                           | Faza: P.U.D.              |
| București, Sector 1, Str. Av. Mr. Nicolae Capșa nr. 6 | Data: Mai 2020            |
| J40/6965/2001 - CUI RO 14102779                       | Număr proiect: 23U / 2019 |

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

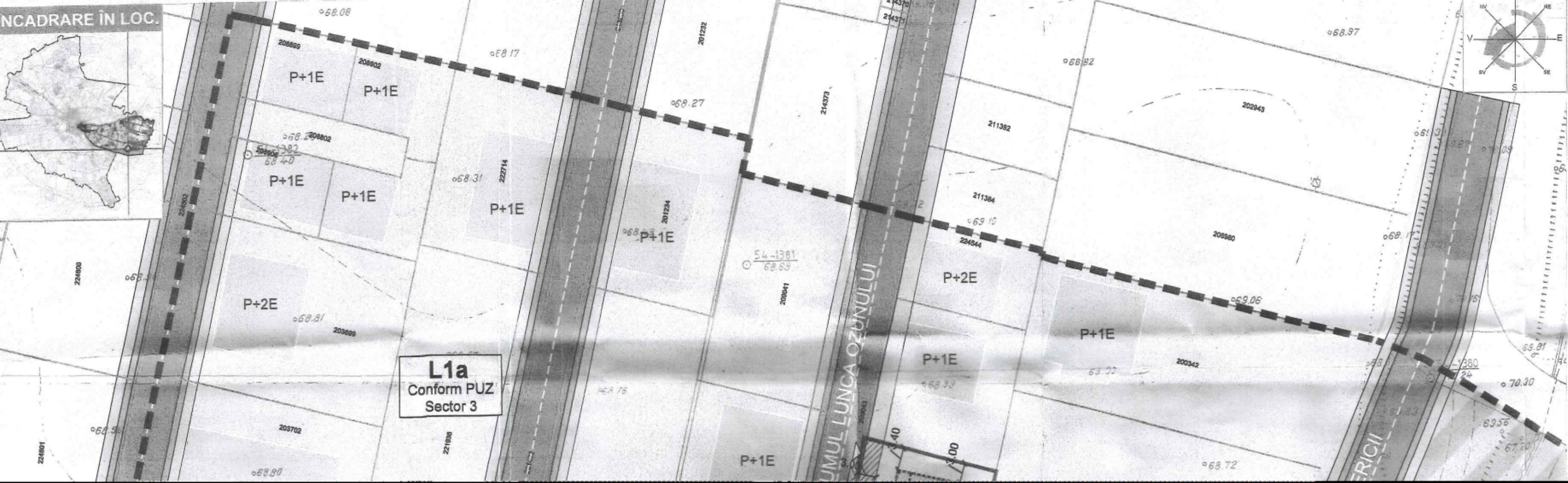
|             |   |
|-------------|---|
| Șef proiect | urbanist Diana CONSTANDACHE               |
| Proiectat   | urbanist peisagist Alina - Mihaela ȘTEFAN |
| Proiectat   | urbanist Ana-Maria FLOREA                 |
| Proiectat   | urbanist Maria Costelia CLAPA             |
| Proiectat   | urbanist peisagist Iulia-Nicoleta SABĂU   |
| Proiectat   | urbanist Vlad - Andrei NOUR               |



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

Locuințe semicolective

## U.04.01 REGLEMENTARE URBANISTICĂ - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ



### ZONE FUNCȚIONALE REGLEMENTATE PRIN PUG BUCUREȘTI, APROBAT PRIN HCGMB NR. 269 / 21.12.2000, PRELUNGIT PRIN HCGMB NR. 224 / 2015

| PUG MUNICIPIUL BUCUREȘTI |  |             |                                       |                             |       |
|--------------------------|--|-------------|---------------------------------------|-----------------------------|-------|
| UTR                      | FUNCȚIUNE  | POT max.    | CUT max                               | Rh max                      | H max |
| L1c                      | Subzona locuințelor individuale și colective cu maxim P+2 niveluri situate în nolle extinderi sau enclave neconstruite | 45 %        | P+1 = 0,9<br>P+2 = 1,3                | P+2                         | 10 m  |
| V5                       | Culoare de protecție față de infrastructura tehnică  | fără obiect | conform normelor specifice în vigoare | P+2                         |       |
| T                        | Activități legate de transporturi la distanță pe căi rutiere pentru călători și mărfuri                                |             |                                       |                             |       |
| M3                       | Subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri         | 60% - 75%   | 2,5                                   | Distanța dintre aliniamente |       |
| V1a                      | Parcuri, grădini, scuaruri și fașii plantate publice   | 15 %        | 0,2                                   | P+2                         |       |

### ZONE FUNCȚIONALE REGLEMENTATE PRIN PUZ SECTOR 3, APROBAT PRIN HCGMB NR. 49 / 30.01.2019

| PUZ COORDONATOR SECTOR 3 |           |          |         |        |       |
|--------------------------|-----------|----------|---------|--------|-------|
| UTR                      | FUNCȚIUNE | POT max. | CUT max | Rh max | H max |
|                          |           |          |         |        |       |

### LEGENDĂ

#### LIMITE

|  |                                       |
|--|---------------------------------------|
|  | Limita zonei studiate                 |
|  | Limite de proprietate                 |
|  | Limita terenului reglementat prin PUZ |
|  | Limită UTR-uri                        |

### ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

|  |   |
|--|---|
|  | Subzonă locuire individuală / Construcții |
|  | Subzonă mixtă                             |
|  | Spații verzi                              |

### CIRCULAȚII

|  |                               |
|--|-------------------------------|
|  | Circulații carosabile publice |
|  | Circulații pietonale publice  |
|  | Marcaje rutiere               |

COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
Spre aprobare conform aviz nr. 18050/74 al C.T.C. din 19.12.2019  
Semnatura *[Signature]*

### REGLEMENTĂRI

|  |            |
|--|------------|
|  | Edificabil |
|--|------------|