



Nr. 153991/12.08.2021

### 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 „Imobil locuințe colective cu RHpropus =  $S+P+3E-4E_{retras}-5E_{eth. retras}$ , pe un teren situat în Strada Soldat Alexandru Magatti nr. 27A (fostă Strada Soldat Alexandru Magatti nr. 27, lot 1, Șoseaua Mihai Bravu nr. 229), Sector 3”.
- 2) Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Imobil cu funcțiuni mixte - servicii, comerț, locuire și funcțiuni complementare, cu RHpropus =  $3S+P+8E-9ER$ , pe un teren situat în Strada Ion Pillat nr. 1A (fostă Str. Turturelelor nr. 15, Str. Vulturilor nr. 102), Sector 3”.
- 3) Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Imobil de locuințe colective cu RHpropus= $S+P+5E-6ER$ , pe un teren situat în Strada Traian nr. 47, Sector 3”.

Proiectele de acte normative 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 23.08.2021 se pot trimite în scris, propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de act normativ supus 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 aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu...str.....nr.... ”

Responsabil Lg.nr. 52/2003,  
conform Dispoziției nr. 498/10.02.2021

Cojanu Camelia

## HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu

*„Imobil locuințe colective cu  $RH_{propus} = S+P+3E-4E_{retras}-5E_{th. retras}$ , pe un teren situat în Strada Soldat Alexandru Magatti nr. 27A (fostă Strada Soldat Alexandru Magatti nr. 27, lot 1, Șoseaua Mihai Bravu nr. 229), 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. 1538/0 /CP/ 22.08.2021 al Primarului Sectorului 3;
- Raportul de specialitate nr. 39/04.08.2021 al Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului - Arhitect Șef;
- Adresa nr. 149550/05.08.2021 a Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului - Arhitect Șef;

### În conformitate cu prevederile:

- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinului nr. 2701/2010 al MDRT pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor urbanistice,
- Planului Urbanistic Zonal Sector 3 al Municipiului București aprobat prin HCGMB nr. 49/31.01.2019.

### Luând în considerare:

- Avizul Arhitectului Șef nr. D/AM/27-2020/04.08.2021;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 37/04.08.2021;
- Punctul de vedere al Compartimentului Documentații de Urbanism nr. 38/04.08.2021;
- Avizul Comisiei de urbanism, amenajarea teritoriului, fond locativ și arhitectură.

În temeiul prevederilor art. 139 alin. (3) lit. e) și art. 166 alin. (2) lit. j) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

## HOTĂRĂȘTE:

**Art.1.** Se aprobă documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu „Imobil locuințe colective cu  $RH_{propus} = S+P+3E-4E_{retras}-5E_{th. retras}$ , pe un teren situat în Strada Soldat Alexandru Magatti nr. 27A (fostă Strada Soldat Alexandru Magatti nr. 27, lot 1, Șoseaua Mihai Bravu nr. 229), Sector 3”, proprietate privată persoană juridică și persoane fizice, cu suprafața de 3.653mp din acte, 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. 37/04.08.2021, conform Anexei 3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

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

**Art.6. (1)** Primarul Sectorului 3, prin Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

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

**INIȚIATOR,  
PRIMAR  
ROBERT SORIN NEGOIȚĂ**



**AVIZEAZĂ,  
cu respectarea Legii nr.52/2003, republicată  
SECRETAR GENERAL  
CORHANĂ EDUARD-MARIAN**

12.08.2021





ANEXA nr 1

Ca urmare a cererii adresate de societatea SAVEXIM S.R.L. cu sediul în Municipiul București, Strada Alexandru Xenopol nr. 3, parter, sc. B, ap. 4, cam. 2, Sector 1 și numiții ..., ambii cu domiciliul în Județul Ilfov, ..., prin societatea SAVEXIM S.R.L., telefon/fax ....., e-mail ....., înregistrată cu nr. 438270/23.07.2020 și completată cu nr. 4/3933/21.08.2020, nr. 607297/27.11.2020, nr. 27164/12.02.2021, nr. 36441/24.02.2021, nr. 65423/07.04.2021, nr. 92069/18.05.2021, nr. 136261/16.07.2021 și nr. 145822/30.07.2021.  
În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

## AVIZ

Nr. D/A.M./27-2020/04.08.2021

**Pentru Planul urbanistic de detaliu pentru<sup>3)</sup> imobil locuințe colective cu  $RH_{propus} = S+P+3E-4E_{retras}-5E_{th. retras}$ , generat de imobilul<sup>4)</sup> situat în Strada Soldat Alexandru Magatti nr. 27A (fostă Strada Soldat Alexandru Magatti nr. 27, lot 1, Șoseaua Mihai Bravu nr. 229). Sector 3. București.**

**Inițiator: S.C. SAVEXIM S.R.L.,**

**Proiectant: S.C. DACRA STUDIO S.R.L.**

**Specialist cu drept de semnătură RUR: arhitect - urbanist Iulia R.Ș. ALEXANDRESCU, RUR – D<sub>zo</sub> 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 Est Strada Câmpia Libertății, la Sud Strada Gheorghe Petrașcu, la Vest Bulevardul Mihai Bravu și este format din teren curți-construcții în suprafață de 3.653mp. conform actelor de proprietate și construcția edificată pe acesta - corp C1 (propus spre desființare conform A.D. nr. 1173/19.09.2018).

**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. M3** – subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri și este parțial afectat de lucrări de infrastructură rutieră;
- funcțiuni predominante: instituții, servicii și echipamente publice de nivel supra municipal, municipal, de sector și de cartier; lăcașuri de cult; sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; servicii sociale, colective și personale; sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc.; comerț cu amănuntul; depozitare mic-gros; hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.; sport și recreere în spații acoperite; parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate - scuaruri, gradina de cartier; locuințe cu partiu obișnuit și alte tipuri de locuințe conform R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3;
- $H_{maximă} = P+4$  niveluri; 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 (cu respectarea prevederilor art. 10 din R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3, pentru subzona M3);
- $POT_{maxim} = 60\%$ ;
- $CUT_{maxim} = 2,5$  mp.ADC/mp.teren, cu posibilitatea majorării prin cumulare în cazul amenajării parcajelor necesare investiției dacă acestea sunt amplasate la parterul clădirilor sau în construcții speciale având destinația de parcaje, cu condiția ca acestea din urmă să fie deschise (în acest caz, majorarea C.U.T.-ului este egală cu suprafața destinată parcajelor); **C.U.T. nou nu poate depăși 4,0;**
- retragerea minimă față de aliniament = în raport cu caracterul străzilor existente, clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate propuse a fi menținute datorită valorii lor arhitectural urbanistice sau de întrebuințare;
- retrageri minime față de limitele laterale = clădirile 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 se vor amplasa la 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 monumentelor istorice izolate, stabilită prin P.U.Z.-S.3., conform informațiilor din Certificatul de urbanism nr. 673/07.05.2020, 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 P.U.D.*

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.

Prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 66/26.02.2021 s-a aprobat suspendarea H.C.G.M.B nr. 49/2019 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – P.U.Z. Coordonator Sector 3, pentru o perioadă de 12 luni, începând cu data intrării în vigoare a hotărârii, respectiv începând cu data de 26.02.2021. Totodată, potrivit art. 2 alin (1) din aceeași hotărâre este prevăzut faptul că prevederile privind suspendarea, menționate la art. 1 alin (1), - nu se aplică certificatelor de urbanism pentru autorizare emise anterior adoptării prezentei hotărâri și autorizațiilor de construire/desființare aflate în curs de emitere și pentru care au fost deja emise certificate de urbanism în baza H.C.G.M.B. nr. 49/2019 și a H.C.G.M.B. nr. 717/2019.

De asemenea, relevante sunt și prevederile art. 32, alin (6) din Legea nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, potrivit căruia - *după aprobarea Planului urbanistic zonal sau, după caz, a Planului urbanistic de detaliu se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire, precum și scopul* menționat în Certificatul de urbanism nr. 673/07.05.2020 (certificat emis anterior datei de 26.02.2021).

#### Prevederi P.U.D. propuse:

- retrageri minime față de limitele laterale = față<sub>retras</sub> (Sud) – retras 5,00m. - 8,00m. față de limita de proprietate; dreapta (Est) – retras 5,00m. - 10,00m. față de limita de proprietate; stânga (Vest) – retras 5,00m. față de limita de proprietate;
- retrageri minime față de limita posterioară (Nord) = retras 5,00m. - 6,00m. față de limita de proprietate;
- POT<sub>maxim propus</sub> = 60%;
- CUT<sub>maxim propus</sub> = 2,5mp.ADC/mp.teren;
- H<sub>maximă propusă</sub> = 21,40m. (pentru S+P+3E-4E<sub>retras</sub>-5E<sub>th. retras</sub>);
- orice alte construcții realizate în exteriorul conturului maxim edificabil propus prin P.U.D. sunt interzise cu excepția elementelor cuprinse în prevederile R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3 al Municipiului București sau în planșa de reglementări urbanistice, vizată spre neschimbare, anexată prezentului aviz;
- circulații și accese: conform Avizului de circulații nr. 12119/11.06.2020-1849356/09.06.2020 emis de P.M.B.-D.T.-C.T.C. cu respectarea normelor privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București, aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 66/06.04.2006 și a celorlalte prevederi înscrise în aviz;
- echipare tehnico-edilitară: toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico edilitare. De asemenea, se vor respecta condițiile impuse prin avizele/acordurile/declarații/studii de specialitate, prezentate la dosar, obținute conform certificatului de urbanism.

**În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu, cu următoarele condiții<sup>5)</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 construcție (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.*

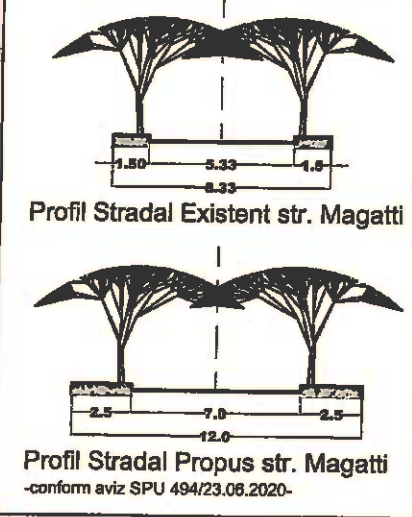
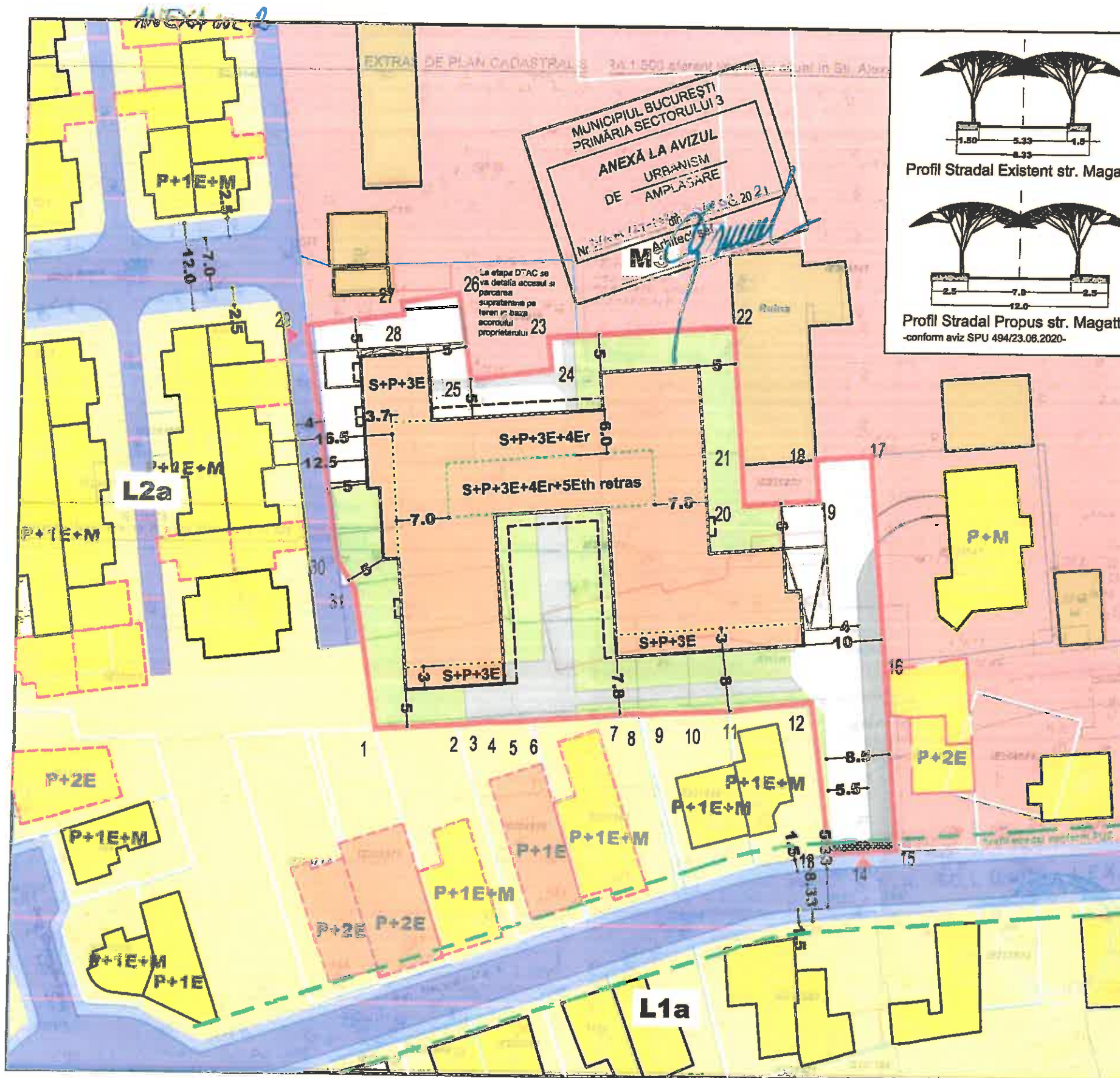
**Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 673/07.05.2020 emis de Primăria Sector 3.**

**Arhitect Șef,**  
arh. Ștefan Călin Dumitrescu

F8 - Aviz Plan urbanistic de detaliu

Întocmit: arh. Adrian Rachieru





**P.U.D.** Strada Alexandru Magatti nr. 27A  
Sector 3, București

Construcție cu funcțiune de locuințe colective  
**5. REGLEMENTARI URBANISTICE**

**LEGENDA**

- Limita de proprietate/ teren reglementat Str. Alexandru Magatti nr. 27A sector 3, București S teren = 3653 mp
- ZONIFICARE FUNCIONALA** conf. PUZ Sector 3:
- M3
- L2a
- L1a

- CONSTRUCȚII EXISTENTE:**
- Locuințe individuale
  - Locuințe colective
  - Anexe/industrie
  - Construcții poziționate informativ conform imaginii satelit

- CIRCULAȚII EXISTENTE:**
- Circulații carosabile
  - Circulații pietonale

- REGLEMENTARI PROPUSE:**
- Construcție cu funcțiune de locuințe colective
  - Contur balcoane
  - ▶ Acces carosabil
  - ▶ Acces carosabil secundar detaliat la etapa DTAC
  - Teren rezervat extinderii circulațiilor publice
  - Teren neîmprejmuit în vederea accesului autospecialelor ISU
- Subzona M3 - cf. PUZ Sector 3  
P.O.T max = 80%      P.O.T. propus - 60%  
C.U.T max = 2.5      C.U.T. propus - 2.5  
Rh max - P+4E \*      Rh propus - S+P+3E+4Er+5Eth retras  
\*cu posibilitatea a doua etaje retrase

BILANT TERITORIAL PE PARCELA STUDIATA			
	EXISTENT	PREVEDERI P.U.Z.	PROPUSE
Suprafața teren			3653
Suprafața construită	0		2194.90
Suprafața deasurată	0		8132.80
P.O.T.	0	60	60
C.U.T. (fără parcare supraetajată)	0	2.50	2.50
Rh. Max		P+4E+6R	S+P+3E+4Er+5Eth retras
H max la comisa		-	21.40
Spații verzi 30%			1095.9
Nr. Unități locative			90
Nr. locuri de parcare *			90
Suprafața de teren afectată de supraîncălzire strada			18

\*Parcările se vor stabili la etapa DTAC, conform legislației în vigoare

INVENTAR DE COORDONATE		
Sistem de protecție local București		
Pct.	E (m)	N (m)
1	590967.145	326176.696
2	590978.957	326177.436
3	590982.541	326177.780
4	590984.441	326177.779
5	590987.157	326177.950
6	590988.531	326178.076
7	591003.338	326179.241
8	591003.359	326179.090
9	591007.224	326179.330
10	59101.423	326179.452
11	591015.435	326179.721
12	591026.591	326181.075
13	591029.451	326160.378
14	59134.441	326160.694
15	591038.614	326160.959
16	591036.429	326186.801
17	591034.020	326214.670
18	591026.583	326214.084
19	591027.011	326208.496
20	591016.845	326207.707
21	591016.499	326612.148
22	591014.956	326231.957
23	590989.645	326230.244
24	590990.186	326225.867
25	590979.174	326224.383
26	590977.327	326236.038
27	590969.594	326234.791
28	590969.861	326233.108
29	590956.526	326231.419
30	590961.379	326199.583
31	590963.915	326195.569
Suprafața totală măsurată = 3653 mp		

INVENTAR DE COORDONATE		
Zona afectată de trotuar		
Pct.	E (m)	N (m)
A	591029.451	326160.378
B	591134.441	326160.694
C	591029.230	326161.974
D	591038.474	326162.610
Suprafața totală măsurată = 15.08 mp		

Proiectant: S.C. **STUDIO S.R.L.** București, Str. Apolinie, Nr. 2. Tel. 0314243750

Beneficiar: **SAVEXIM SRL** si

Proiect: 457/2020

ELABORAT	NUME	SEMNAȚURA	Scara	Titlu proiect:	P.U.D. - Str. Alexandru Magatti nr. 27A	Faza
SEF PROIECT	urb. Iulia Alexandrescu		1/500	Titlu planșă:	sector 3	P.U.D.
PROIECTAT	urb. Iulia Alexandrescu		Data		Reglementari Urbanistice	Planșa nr. 06
			15.05.2020			



ANEXA nr 3

Nr. 37/04.08.2021

**Raportul informării și consultării publicului privind documentația  
"Imobil locuințe colective cu  $RH_{propus} = S+P+3E-4E_{retras}-5E_{th. retras}$ , pe un teren situat  
în Strada Soldat Alexandru Magatti nr. 27A (fostă Strada Soldat Alexandru Magatti  
nr. 27, lot 1, Șoseaua Mihai Bravu nr. 229), Sector 3"**

**Beneficiarul documentației: S.C. SAVEXIM S.R.L.,**

**Urbanist: Iulia R. Ș. ALEXANDRESCU  
Proiect nr.: 457/2020.**

**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 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: 19.10.2020 (V1) și 25.05.2021 (V2);
- pe site-ul Primăriei Sectorului 3 începând cu data: 19.10.2020 (V1) și 25.05.2021 (V2);
- pe panoul rezistent la intemperii, amplasat în loc vizibil pe parcela care a generat inițierea elaborării P.U.D. începând cu data: 24.07.2020 (V1) și 11.02.2021 (V2).
- anunț în ziare locale:
- www.adevarul.ro, pag. 15, din data de 22.07.2020;
- România Liberă, pag. 14, din data de 22.07.2020.

3. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise:

- notificare - vecini dreapta (Est) – Strada Soldat Alexandru Magatti nr. 29, Sector 3, București, nr. cad. 214380;
- notificare - vecin dreapta (Est) – Strada Soldat Alexandru Magatti nr. 27, lot 1, Sector 3, București, nr. cad. 236547;
- notificare S.C. TERASA DOAMNEI CATERING S.R.L. – vecin dreapta (Est) și spate (Nord) – Intrarea Sectorului nr. 16, Sector 3, București, nr. cad. 209367; Strada Sectorului nr. 16, lot B, Sector 3, București, nr. cad. 234810 și Strada Sectorului nr. 16, lot C, corp B C5, Sector 3, București, nr. cad. 235230; notificare la sediul din Strada Henri Coandă nr. 27, Sector 1, București;
- notificare ADMINISTRARE CAZARE CANTINE S.A. – vecin spate (Nord) – Strada Sectorului nr. 16, lot C, corp B C5, Sector 3, București, nr. cad. 235230;
- notificare S.C. ORFEUS IMOBILIARE S.R.L. – vecin dreapta (Est) și spate (Nord) – Intrarea Sectorului nr. 16, Sector 3, București, nr. cad. 209367;
- notificare - vecin față retras (Sud) – Strada Soldat Alexandru Magatti nr. 19, Sector 3, București, nr. cad. 204856;
- notificare - vecini față retras (Sud) – Strada Soldat Alexandru Magatti nr. 21, Sector 3, București, nr. cad. 201793;





- notificare – vecin față retras (Sud) – Strada Soldat Alexandru Magatti nr. 23, Sector 3, București. nr. cad. 201499;
- notificare – vecini față retras (Sud) – Strada Soldat Alexanaru Magatti nr. 25, Sector 3, București, nr. cad. 228339.

4. Lista persoanelor care au participat la acest proces:

- Strada Soldat Alexandru Magatti nr. 29, Sector 3, București, nr. cad. 214380; – vecini dreapta (Est) – nr. cad. 236547; – vecin dreapta (Est) – Strada Soldat Alexandru Magatti nr. 27, lot 1, Sector 3, București,
- S.C. TERASA DOAMNEI CATERING S.R.L. – vecin dreapta (Est) și spate (Nord) – Intrarea Sectorului nr. 16, Sector 3, București, nr. cad. 209367; Strada Sectorului nr. 16, lot B, Sector 3, București, nr. cad. 234810 și Strada Sectorului nr. 16, lot C, corp B C5, Sector 3, București, nr. cad. 235230;
- – vecin față retras (Sud) – Strada Soldat Alexandru Magatti nr. 19, Sector 3, București, nr. cad. 204856;
- – vecini față retras (Sud) – Strada Soldat Alexandru Magatti nr. 21, Sector 3, București, nr. cad. 201793;
- – vecin față retras (Sud) – Strada Soldat Alexandru Magatti nr. 23, Sector 3, București, nr. cad. 201499;
- – vecini față retras (Sud) – Strada Soldat Alexandru Magatti nr. 25, Sector 3, București, nr. cad. 228339;

în calitate de proprietari ai unor imobile din Strada Soldat Alexandru Magatti;

Bulevardul Mihai Bravu nr. 227;  
- Asociația Saivați Bucureștiul prin

in calitate de proprietari ai unor imobile din  
..., precum și alți cetățeni.

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 numiților:

**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 rezervelor exprimate de public:

Elaboratorul/inițiatorul documentației de urbanism - P.U.D. a transmis către Compartimentul Documentații de Urbanism răspunsuri argumentate cu privire la observațiile înregistrate. Astfel, prin intermediul acestora, au fost aduse la cunoștință modificările propuse și totodată argumentat faptul că noua soluție respectă legislația specifică în vigoare.



*Ulterior, structura de specialitate din subordinea Arhitectului Șef - Compartimentul Documentații de Urbanism, a informat în scris persoanele mai sus menționate, cu privire la răspunsurile primite.*

2. Probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul panoului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru:

*Nu au fost semnalate.*

3. Orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor:

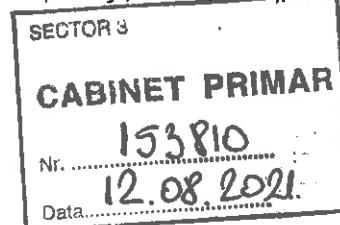
- referitor la propunerea soluției tehnice de amplasare a construcției au fost respectate prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. Sector 3 al Municipiului București, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019, precum și legislația, normele și reglementările specifice în vigoare;
- referitor la propunerea soluției de reglementare a circulației au fost respectate cerințele din Avizul de circulații nr. 12119/11.06.2020-1849356/09.06.2020 emis de P.M.B.-D.T.-C.T.C. cu condiția asigurării parcării în incintă, în conformitate cu prevederile H.C.G.M.B. nr. 66/2006 și a celorlalte prevederi înscrise în aviz;
- referitor la evaluarea de mediu, P.U.D. nu se încadrează în categoria planurilor care intră sub incidența H.G. nr. 1076/2004 deoarece nu creează cadrul pentru realizarea de proiecte de investiții menționate în Anexa 1 sau Anexa 2 la H.G. nr. 445/2009, conform circularei nr. 13554/SON/15.06.2016 emisă de M.M.A.P. și a adresei nr. 14222/19.07.2021 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.

Arhitect Șef,  
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

Întocmit: arh. Adrian Rachieru



### REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Imobil locuințe colective cu  $RH_{propus} = S+P+3E-4E_{retras}-5E_{th. retras}$ , pe un teren situat în Strada Soldat Alexandru Magatti nr. 27A (fostă Strada Soldat Alexandru Magatti nr. 27, lot 1, Șoseaua Mihai Bravu nr. 229), Sector 3”

Luând în considerare:

- Raportul de specialitate nr. 39/04.08.2021 ai Arhitectului Șef,
- Avizul Arhitectului Șef nr. D/AM/27-2020/04.08.2021;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 37/04.08.2021;
- Punctul de vedere al Compartimentului Documentații de Urbanism nr. 38/04.08.2021;

Cu privire la documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu „Imobil locuințe colective cu  $RH_{propus} = S+P+3E-4E_{retras}-5E_{th. retras}$ , pe un teren situat în Strada Soldat Alexandru Magatti nr. 27A (fostă Strada Soldat Alexandru Magatti nr. 27, lot 1, Șoseaua Mihai Bravu nr. 229), Sector 3”, proprietate privată persoană juridică și persoane fizice.

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 locuințe colective cu  $RH_{propus} = S+P+3E-4E_{retras}-5E_{th. retras}$ , pe un teren situat în Strada Soldat Alexandru Magatti nr. 27A (fostă Strada Soldat Alexandru Magatti nr. 27, lot 1, Șoseaua Mihai Bravu nr. 229), Sector 3”.

PRIMAR  
ROBERT-SORIN NEGOIȚĂ



Nr. 39/04.08.2021

**RAPORT DE SPECIALITATE  
PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU  
"Imobil locuințe colective cu  $RH_{propus} = S+P+3E-4E_{retras}-5E_{th. retras}$ , pe un teren situat  
în Strada Soldat Alexandru Magatti nr. 27A (fostă Strada Soldat Alexandru Magatti  
nr. 27, lot 1, Șoseaua Mihai Bravu nr. 229), 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.

Prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 66/26.02.2021 s-a aprobat suspendarea H.C.G.M.B. nr. 49/2019 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – P.U.Z. Coordonator Sector 3, pentru o perioadă de 12 luni, începând cu data intrării în vigoare a hotărârii, respectiv începând cu data de 26.02.2021. Totodată, potrivit art. 2 alin (1) din aceeași hotărâre este prevăzut faptul că prevederile privind suspendarea, menționate la art. 1 alin (1), - nu se aplică certificatelor de urbanism pentru autorizare emise anterior adoptării prezentei hotărâri și autorizațiilor de construire/desființare aflate în curs de emiterie și pentru care au fost deja emise certificate de urbanism în baza H.C.G.M.B. nr. 49/2019 și a H.C.G.M.B. nr. 717/2019.

De asemenea, relevante sunt și prevederile art. 32, alin (6) din Legea nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, potrivit căruia - după aprobarea Planului urbanistic zonal sau, după caz, a Planului urbanistic de detaliu se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire, precum și scopul menționat în Certificatul de urbanism nr. 673/07.05.2020 (certificat emis anterior datei de 26.02.2021).

Planul Urbanistic de Detaliu întocmit pentru "Imobil locuințe colective cu  $RH_{propus} = S+P+3E-4E_{retras}-5E_{th. retras}$ , pe un teren situat în Strada Soldat Alexandru Magatti nr. 27A (fostă Strada Soldat Alexandru Magatti nr. 27, lot 1, Șoseaua Mihai Bravu nr. 229), Sector 3" în baza Certificatului de urbanism nr. 673/07.05.2020, emis de Primăria Sector 3, a primit aviz favorabil sub nr. D/A.M./27-2020/04.08.2021.

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt:  $POT_{maxim propus} = 60\%$ ,  $CUT_{maxim propus} = 2,5mp.ADC/mp.teren$ ,  $H_{maximă propusă} = 21,40m$ . (pentru  $S+P+3E-4E_{retras}-5E_{th. retras}$ ).

A fost avizată amplasarea unui imobil într-un edificabil maxim determinat de următoarele retrageri și aliniamente: fațăretras (Sud) – retras min. 5,00m. - 8,00m. față de limita de proprietate; dreapta (Est) - retras min. 5,00m. - 10,00m. față de limita de proprietate; stânga (Vest) – retras min. 5,00m. față de limita de proprietate; spate (Nord) – retras min. 5,00m. – 6,00m. față de limita de proprietate, conform planului de reglementări urbanistice (planșa nr. 06) pentru funcțiunea de locuințe colective, având  $RH_{propus} = S+P+3E-4E_{retras}-5E_{th. retras}$ .

Parcarea se va asigura în incintă proprie cu respectarea normelor privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București, aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 66/06.04.2006.

Planul Urbanistic de Detaliu împreună cu avizul Comisiei 3 – Comisia de urbanism, amenajarea teritoriului, fond locativ și arhitectură, a Sectorului 3, conform prevederilor art. 166, alin. (2) litera j), coroborat cu art. 139 alin. (3) litera e) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, se supune aprobării Consiliului Local al Sectorului 3.

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



vă înaintăm alăturat proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu "Imobil locuințe colective cu  $RH_{propus} = S+P+3E-4E_{retros}-5E_{th. retras}$ , pe un teren situat în Strada Soldat Alexandru Magatti nr. 27A (fostă Strada Soldat Alexandru Magatti nr. 27, lot 1, Șoseaua Mihai Bravu nr. 229), Sector 3".

Arhitect Șef,  
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

Intocmit arh. Adrian Rachieru





Nr. 38/04.08.2021

## PUNCTUL DE VEDERE AL COMPARTIMENTULUI DOCUMENTAȚII DE URBANISM

**Cu privire la P.U.D. "Imobil locuințe colective cu  $RH_{propus} = S+P+3E-4E_{retras}-5E_{th. retras}$ , pe un teren situat în Strada Soldat Alexandru Magatti nr. 27A (fostă Strada Soldat Alexandru Magatti nr. 27, lot 1, Șoseaua Mihai Bravu nr. 229), Sector 3"**

Documentația propune amplasarea unui imobil într-un edificabil maxim determinat de următoarele retrageri și aliniamente: față retras (Sud) – retras min. 5,00m. - 8,00m. față de limita de proprietate; dreapta (Est) - retras min. 5,00m. - 10,00m. față de limita de proprietate; stânga (Vest) – retras min. 5,00m. față de limita de proprietate; spate (Nord) – retras min. 5,00m. – 6,00m. față de limita de proprietate, conform planului de reglementări urbanistice (planșa nr. 06) pentru funcțiunea de locuințe colective, având  $RH_{propus} = S+P+3E-4E_{retras}-5E_{th. retras}$ .

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt:  $POT_{maxim propus} = 60\%$ ,  $CUT_{maxim propus} = 2,5 mp.ADC/mp.teren$ ,  $H_{maximă propusă} = 21,40m$ . (pentru  $S+P+3E-4E_{retras}-5E_{th. retras}$ ).

Conform R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3 al Municipiului București, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019, amplasamentul studiat se află U.T.R. M3 – subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri și este parțial afectat de lucrări de infrastructură rutieră, cu  $POT_{maxim} = 60\%$ ,  $CUT_{maxim} = 2,5 mp.ADC/mp.teren$ , cu posibilitatea majorării prin cumulare în cazul amenajării parcajelor necesare investiției dacă acestea sunt amplasate la parterul clădirilor sau în construcții speciale având destinația de parcaje, cu condiția ca acestea din urmă să fie deschise (în acest caz, majorarea C.U.T.-ului este egală cu suprafața destinată parcajelor); C.U.T. nou nu poate depăși 4,0 și  $H_{maximă} = P+4E$ , cu posibilitatea de a fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri retrase sau integrale, în funcție de volumetria caracteristică străzii (cu respectarea prevederilor art. 10 din R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3, pentru subzona M3).

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. 37/04.08.2021, privind documentația P.U.D. - "Imobil locuințe colective cu  $RH_{propus} = S+P+3E-4E_{retras}-5E_{th. retras}$ , pe un teren situat în Strada Soldat Alexandru Magatti nr. 27A (fostă Strada Soldat Alexandru Magatti nr. 27, lot 1, Șoseaua Mihai Bravu nr. 229), Sector 3".

Pe parcursul procesului de informare și consultare a publicului, au fost depuse observații/reclamații cu privire la P.U.D. descris mai sus, P.U.D. care în conformitate cu legislația, normele și reglementările specifice în vigoare, respectă 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. Ștefan Călin Dumitrașcu

Intocmit: arh. Adrian Rachjeru

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 675 din 07.05.2020

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

Ca urmare a cererii adresate de societatea **SAVEXIM S.R.L. - C.U.I. 3167543**, prin cu sediul în Municipiul București, Sectorul 1, Strada Alexandru Xenopol nr. 3, parter, sc. B, ap. 4, cam. 2, înregistrată cu nr. **310584** din **19.03.2020** și completată cu nr. **335309** din **23.04.2020**.

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul / Municipiul București, Sectorul 3, Strada Soldat Alexandru Magatti nr. 27, lot 1, Șoseaua Mihai Bravu nr. 229 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 - H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019**.

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

### CERTIFICĂ:

#### 1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul situat în intravilanul Municipiului București, compus din teren în suprafață de **3.653 mp.** din acte, având nr. **cadastral 236673** și **construcția** (corp C1) propusă spre desființare conform A.D. nr. 1173/19.09.2018, este coproprietatea în indiviziune a societății **SAVEXIM S.R.L.** și a soților

conform actelor notariale menționate în extrasul de Carte Funciară pentru Informare nr. 2366/3, emis de A.N.C.P.I. în baza cererii nr. 22985/2020.

Pentru imobilul/terenul inițial, identificat cu N.C.vechi 214389, care face parte din prezentul imobil, Consiliul Local Sector 3 a aprobat prin **H.C.L.S.3 nr. 9/29.01.2018**, Planul Urbanistic de Detaliu - "Locuințe colective S+P+4E pe un teren situat în Strada Soldat Alexandru Magatti nr. 27, Sector 3", documentație aflată în afara perioadei de valabilitate.

Pentru imobilul/terenul inițial, identificat cu N.C.vechi 231566, care face parte din prezentul imobil, Primăria Sectorului 3 al Municipiului București a emis **A.D. nr. 1173/19.09.2018** pentru desființarea corpului C1 - locuință, cu regim de înălțime Ds+P+1E+M.

Imobilul prezintă înscrieri privitoare la sarcini, respectiv existența unui litigiu având ca obiect "servitute", conform extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 236673. Imobilul nu este cuprins în Lista Monumentelor Istorice actualizată, nu se află în P.U.Z. - Zone construite protejate și nu se află în zona de protecție a unor monumentelor istorice izolate, stabilită prin P.U.Z.-S.3.

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

**Folosința actuală:** curți/construcții - corp C1 (locuință) propus spre desființare conform A.D. nr. 1173/2018.

**Destinația:** Conform R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3 aprobat, amplasamentul se află în UTR M3 - subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri și este posibil afectat de lucrări de infrastructură rutieră. Terenul este cuprins în zona fiscală „B” a Municipiului București.

**Propunere:** construire IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE cu  $RH_{solicitat} = S+P+4E-5E_{retas}$ , construcții anexe, 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 P.U.Z.-S.3 aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019, a Codului Civil, precum și alte prevederi legale incidente în vigoare.

**Notă:** Terenul se află parțial în zona de referință aeronautică, delimitată prin P.U.Z. S.3. În acest sens, se vor avea în vedere măsuri specifice, suplimentare și obligatorii, conform prezentului Regulament și a legislației specifice în vigoare.

Terenul este afectat, la limita de Sud, de o posibilă supralărgirea a Străzii Soldat Alexandru Magatti, propusă prin avizul de circulație P.M.B. nr. 9142/26.06.2018 (P.U.Z.-S.3), 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 împrejmuiri, 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.

Se permite autorizarea directă pentru realizarea lucrărilor de împrejmuire a terenului și lucrări de organizare de execuție aferente investiției propuse.

Pentru realizarea lucrărilor de construire a unui imobil de locuințe colective cu  $RH_{solicitat} = S+P+4E-5E_{retas}$ , construcții anexe, rețele interioare, accesuri/alei auto și pietonale, racord la drumul public, parcări, spații verzi, este necesară întocmirea unei documentații de urbanism P.U.D., în conformitate cu prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism aferent P.U.Z.-S.3, 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 P.U.D., în conformitate cu prevederile prezentului Regulament. Întocmirea D.T.A.C. se recomandă a se realiza numai după aprobarea documentației de urbanism - P.U.D. și în conformitate cu prevederile acesteia.

**Parcări/circulații/accese:**

- parcela are deschidere și acces direct la Strada Soldat Alexandru Magatti, care are un profil existent de aprox. 8,00m., urmând ca pe termen scurt profilul să fie posibil majorat, conform avizului de circulații P.M.B. nr. 9142/26.06.2018 (P.U.Z.-S.3).  
De asemenea, prin soluție se propune realizarea unui acces suplimentar la o alee carosabilă nenominalizată (aflată la Nord-Vest), prin intermediul terenului învecinat poziționat la Nord, alee cu un profil existent de aprox. 9,00m.-10,00m. În acest sens, până la înregistrarea documentației de urbanism - P.U.D., se va clarifica regimul juridic al imobilului învecinat mai sus menționat.
- parcela are o lungime mai mare de 30m. astfel, conform prezentului Regulament, drumul de acces și/sau aleile carosabile nou create vor trebui să aibă min. 2 benzi de circulație (min. 7,00m.) cu trotuar pe cel puțin o latură și care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor (min. 4,00m. lățime și 4,50m. înălțime) atât pentru imobilul studiat, cât și pentru imobilele învecinate; profilul propus al drumului de acces și/sau aleile carosabile nou create se vor corela și racorda la profilul Străzii Soldat Alexandru Magatti și al aleii carosabile nenominalizate (aflate la Nord-Vest);
- asigurarea parcarilor, circulațiilor și acceselor se va face cu respectarea prevederilor Regulamentului P.U.Z.-S.3 - 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, iar în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj comun multietajat; aceste parcaje vor fi situate la distanța de maxim 250,00m.;
- se vor asigura spații destinate depozitării bicicletelor, cu o capacitate de stocare suficientă, în funcție de caracteristicile și frecvența publicului (suprafața care revine fiecărei biciclete, inclusiv suprafața de mișcare este de 60 x 250cm.);
- spațiile destinate circulațiilor auto, locurile de parcare, precum și spațiile tehnice, nu își vor modifica destinația pe întreaga existență a construcției.

**Înălțimea maximă admisă a clădirilor:**

Regimul de înălțime maxim admis ( $RH_{MAX}$ ), precum și înălțimea maximă admisă ( $H_{MAX}$ ), a imobilului propus, se vor stabili și definitiva la faza P.U.D., cu respectarea prevederilor R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3 și a altor prevederi legale incidente în vigoare.

- 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 (conform R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3);
- 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 calcanle de pe parcelele alăturate; prevederi aplicabile inclusiv în cazul parcelelor cu acces la drumuri/servituti private;
- învelitoarea va fi realizată în sistem terasă.

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

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fibre 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 (apă uzată menajeră și apă pluvială);
- scurgerea apelor pluviale și organizarea executării lucrărilor se vor realiza în incintă;
- platforme și sisteme îngropate/semiîngropate destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanța de min. 10,00m. 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 gunoii și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă în stare de curățenie, platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare (conform O.M.S. 119/2014, art. 4);
- 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;
- spații amenajate pentru jocul copiilor, luându-se în calcul pentru dimensionarea acestora câte 1,30mp. teren de fiecare locuitor, fiind amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizate conform O.M.S. 119/2014 și OMS nr. 994/2018;
- se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități prin rampe de acces, la parterul tuturor clădirilor având funcțiunea de locuințe colective, iar pentru clădirile cu funcțiuni de interes public, accesul la etajele superioare va respecta prevederile legale incidente în vigoare;
- se recomandă ca terasele vizibile de la înălțimile înconjurătoare să fie înverzite pe min. 70% din suprafață;
- organizarea de șantier se va realiza în incinta proprietății, în conformitate cu prevederile art. 28 lit. a)-g) din H.C.G.M.B. 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 aferent P.U.Z.-S.3 - art. 9 Generalități - punctul 9.12. și conform legislației specifice în vigoare.

**Împrejurimi:**

- 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. Poțile 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 exterioră 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 P.U.Z.-S.3 aprobat, indicatorii urbanistici pentru **UTR M3** sunt:

- **POT<sub>MAX.</sub> = 60%**
- **CUT<sub>MAX.</sub> = 2,5 mp. ADC/mp.teren**
- **Posibilitatea de depășire a CUT (conform art. 9 Generalități - punctul 9.14.):**
  - proprietarii parcelelor, din care prin P.U.Z. 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;
  - majorare prin cumulare în cazul amenajării parcajelor necesare investiției dacă acestea sunt amplasate la parterul clădirilor sau în construcții speciale având destinația de parcaje, cu condiția ca acestea din urmă să fie deschise. În acest caz, majorarea C.U.T.-ului este egală cu suprafața destinată parcajelor;
  - **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 P.U.Z.

**Conditionări:**

- Lucrările de construire, inclusiv împrejurimi, parcaje, rețele interioare și echipamentele aferente (firide, cofrete, etc.) se vor realiza strict de la limita exterioră a noului profil strădal propus, spre interiorul proprietății, cu respectarea condițiilor impuse prin avizele/acordurile de utilități urbane.
- După caz, înainte de receptia finală a lucrărilor se va dezmembra terenul afectat de noua stradă propusă/lărgirea profilului strădal prevăzut prin documentațiile de urbanism și soluția tehnică.
- În cazul utilizării majorării de CUT, proprietarul terenului afectat de noua stradă propusă/lărgirea profilului strădal va face notarea în cartea funciară a obligației de cedare 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 emiteră 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 strădal, oricând la solicitarea autorității pentru demararea investiției.
- Receptia imobilului este condiționată de echiparea utilitară conform O.M.T. nr. 1294/30.08.2017 și de realizarea drumului de acces cu respectarea prevederilor O.M.T. nr. 49/27.01.1995.
- În cazul în care, în urma analizării documentelor prezentate va reieși necesitatea depunerii altor înscrisuri sau informații în completare, Primăria Sectorului 3 al Municipiului București, își rezervă dreptul de a le solicita ulterior.

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 P.U.D. 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 emiteră a acordului de mediu se desfășoară după emiteră certificatul 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 emiteră 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 emiteră 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 ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:**

- Certificatul de urbanism, inclusiv anexe (copie);
- 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;

- | Acte notariale menționate în extrasul de Carte Funciară pentru Informare nr. 236673
- | Regiunul juridic al terenului învecinat, poziționat la Nord, prin intermediul căruia se realizează accesul suplimentar (P.M.B., P.S.3., Legea 10)
- | Certificat de rol fiscal D.G.I.T.L. Sector 3 - în original
- | Atribuire/confirmare număr poștal - P.M.B.

c) Documentația tehnică - D.T., după caz (2 ex. originale), verificată tehnic (cu referate de verificare și legitimații verificatori), 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 electrică  | telefonizare
- | canalizare  | alimentare cu energie termică  | Luxten SA
- | gaze naturale  | salubritate (D.G.S. - P.S.3)  | Metroul SA / STB

d.2. Avize și acorduri privind:

- | protecție civilă
- | securitate la incendiu - pentru parcaje cu peste 10 autoturisme amenajate în clădire, după caz
- | sănătatea populației

d.3. Alte acorduri/declarații:

- | Declarație notarială pe proprie răspundere a tuturor coproprietarilor din care să rezulte că au luat la cunoștință faptul că autoritatea administrației publice locale, emitentă a autorizației de construire, nu este responsabilă pentru eventualele prejudicii ulterioare cauzate de existența la momentul emiterii actului a unor litigii aparținând solicitantului/solicitanților, aflate pe rolul instanțelor judecătorești, privind imobilul - teren și/sau construcții, situație în care responsabilitatea revine exclusiv solicitantului/solicitanților, inclusiv în situația în care litigiul a fost notat în cartea funciară și este evidențiat în extrasul de carte funciară depus de aceștia sau dovada privind stingerea litigiului - în original

| Acordul notarial al tuturor coproprietarilor cu privire la lucrările propuse (după caz) - în original

| Acordul notarial al tuturor proprietarilor vechi direct afectați, în cazul afectării gradului de însoțire sau pentru alte prejudicii create acestora, conform prevederilor legale incidente în vigoare (OMS, Norme metodologice L50/1991, Cod Civil, etc.) - în original

| Acordul notarial al tuturor proprietarilor terenului învecinat, poziționat la Nord, în cazul amenajării unor parcaje și/sau amenajării accesului suplimentar pe amplasamentul acestora, cu menținerea valabilității pe toată perioada de existență a imobilului pe care îl deservește - în original

| Alte acorduri se vor stabili la faza P.U.D. (după caz)

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

| Viz tehnic de consultanță preliminară de circulație S.P.U.-P.M.B.

| Viz circulației D.T.-P.M.B.

| Viz Brigada de Poliție Rutieră București

| Viz A.A.C.R.

| Viz/acord T.D.S.-M.A.P.N.

| Acord Direcția de Mediu - P.M.B.

| Viz/Acord Serviciul de Telecomunicații Speciale (S.T.S.)

d.5. Studii de specialitate:  | Documentație cadastrală  | Studiu Geotehnic (verificat Af)  | Studiu de însoțire (verificat)

| Calcul "G" + Studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată

| Studiu de trafic - circulații (pentru nr. total auto  $\geq$  100 autoturisme)

| P.U.D. aprobat în condițiile Legii, inclusiv planșă reglementări și planșă rețele edilitare (color)

| Ilustrare de teme (pt. faza P.U.D.)

| Autorizație de desfășurare pentru corpul C1, afișată în perioada de valabilitate

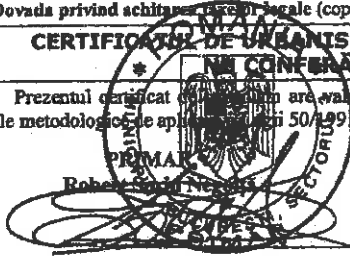
| Suport topografic Stereo 70 realizat pe planuri cadastrale O.C.P.I. (inclusiv cote) - existent și propus însușit ing. topograf și proiectant

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

f) Dovada privind achitarea taxelor legale (copii): taxă R.U.R., taxă A.C., taxă timbru O.A.R. (inclusiv dovada de luare în evidență a proiectului de arhitectură).

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

Prezentul certificat este în vigoare o perioadă de 24 luni de la data emiterii, putând fi prelungit conform prevederilor art. 40 alin (1) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, la cererea titularului, formulată cu cel puțin 15 zile înainte de data expirării acestuia.



Intocmit: arh. Robert Bașca

Achitat taxa de: 40,53 lei, conform O.P. nr. F.N. din 19.03.2020.

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,**  
Robert Sorin Negoită

**SECRETAR,**  
Marius Mihăiță

**ARHITECT ȘEF**  
arh. Robert Bașca

Intocmit: .....

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

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

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



EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SC

1:2000 aferent imobilului situat în Str. Alexandru Măgălii solid, Nr. 27 și Sos. Mihai Bravu, Nr. 229, sector 3, București

MUNICIPIUL BUCUREȘTI  
PRIMĂRIA SECTORULUI 3

ANEXA  
LA  
CERTIFICATUL DE URBANISM



Str. Alexandru Măgălii solid, Nr. 27 și Sos. Mihai Bravu, Nr. 229

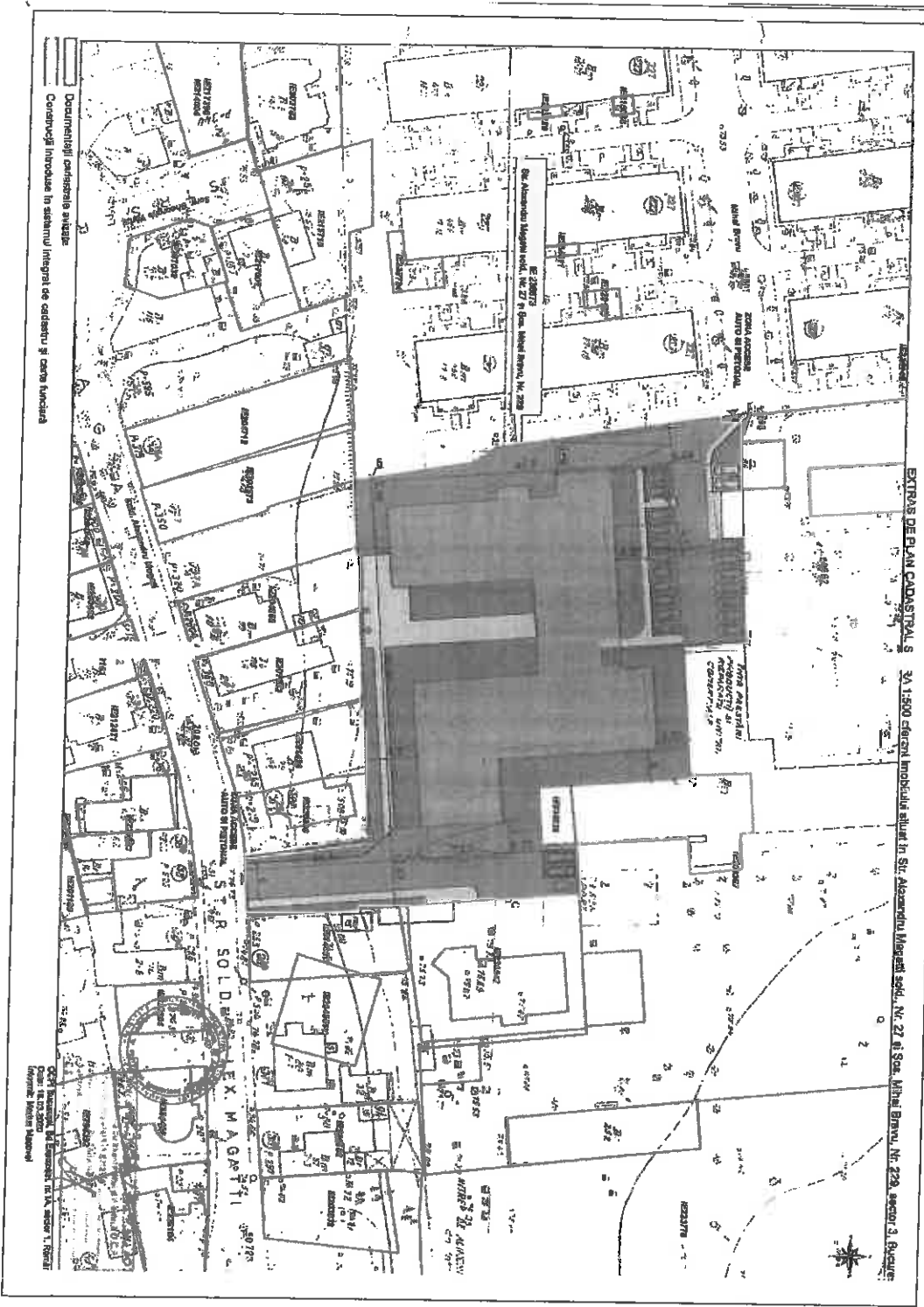
- Documentații cadastrale existente
- Construcții introduse în sistemul integrat de cadastru și carte funciară
- Limita UAT

OCPI București 3  
Data: 18.03.2020  
Intocmit: Marius Minculescu

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL S RA 1:500 aferent imobilului situat in Str. Alexandru Magdaliu cold., Nr. 27 si Sos. Mihail Bravu, Nr. 229, sector 3, Bucuresti



Documentații cadastrale avizate  
 Construcții introduse în sistemul integrat de cadastru și carte funciară



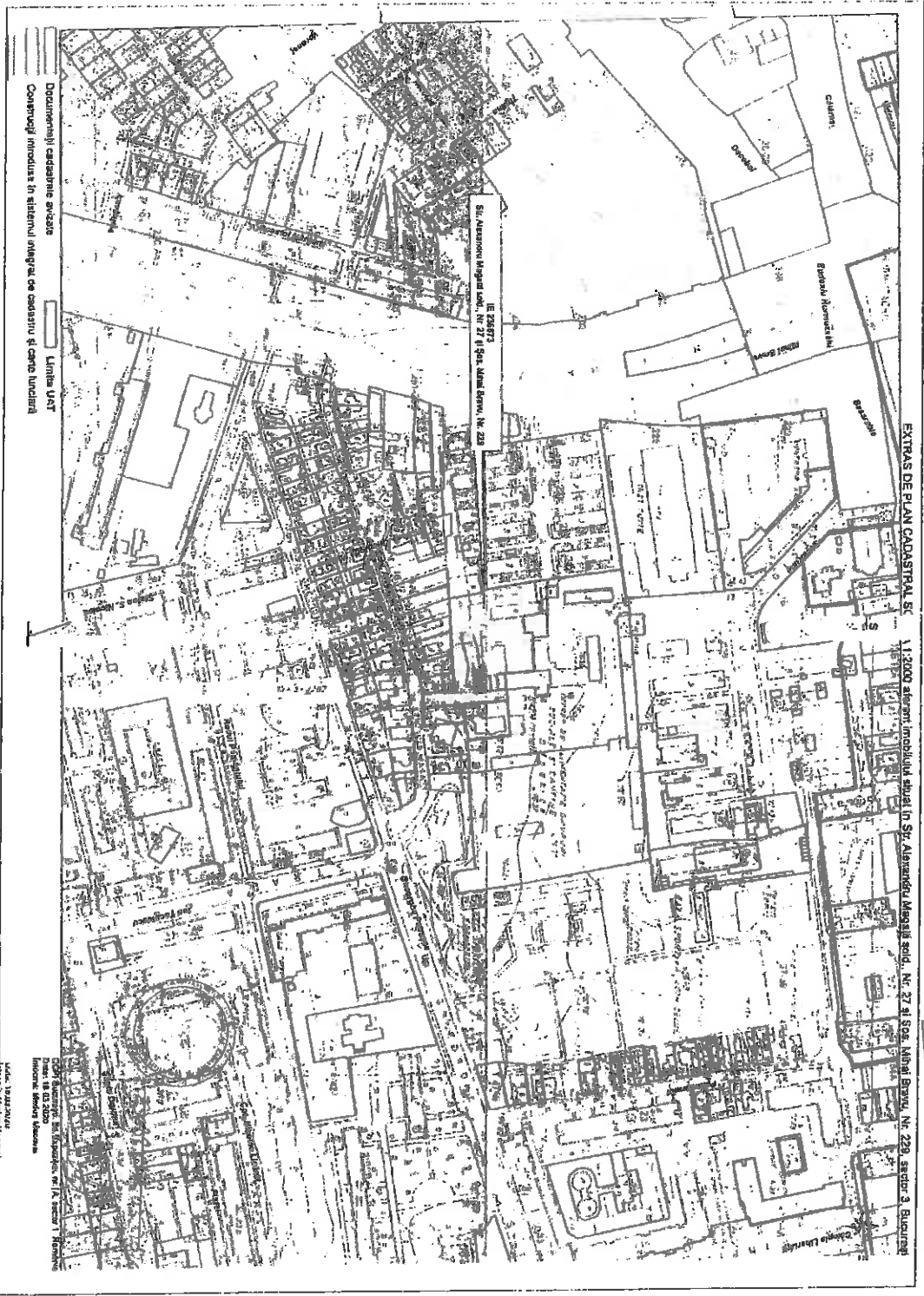
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL S 3A 1:500 din cadrul Imobilului situat în Str. Alexandru Macedon, Nr. 27 și Sol. Mihai Bravu, Nr. 229, sector 3, București

Documentația cadastrelă anexată  
Conținutul introduce în sistemul integral de cadastru și cartă funciară

INDICI TEHNICI:  
Suprafața teren = 3653 mp  
POT maxim = 60 %  
CUT maxim = 2,8  
Regim maxim de înălțime S+P+4E+5B+teraza

- LEGENDA:**
- - TEREN ÎN PROPRIETATE - Nr. Cad. 239873
  - TEREN ADJACENT ÎN FOTOGRAFIA PENTRU AMPLASARE LOCURI DE PARCARE LA NIVELUL SOLULUI - Nr. Cad. 234910
  - CONTUR ETIA ȘI RETRAȘ
  - APPURTENȚA LA SOL A IMOBILULUI
  - SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ LA SOL
  - CAROSABIL
  - PIETONAL
  - SPAȚIU VERDE

<p>SC ARHITECT AT ROMA STUDIO S.R.L. București, Sector 3, România Str. Mihai Bravu, Nr. 229</p>	<p>PROIECTANT S.C. BAVDIA S.R.L. pînă în prezentul DAN CONȚINEA în calitate de colaborator</p>
	<p>PROIECTANT CONSTRUCȚIE MOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE S+P+4E+5B+TERAZĂ ȘI FOTOGRAFIA TERENULUI ADJACENT CU NR. CAD. 234910 PENTRU AMPLASARE LOCURI DE PARCARE LA NIVELUL SOLULUI</p>
<p>LOCATOR Denumire Str. Alexandru Macedon, Nr. 27, Sector 3, București nr. 229</p>	<p>NR. CAD. 239873</p>
<p>PLAN SITUAȚIE</p>	<p>1453 C.U.</p>
<p>SCALA 1:500</p>	<p>PIEȘIȘ A01</p>



Documentul este o copie a  
 Conținutul este în sistemul integral de cadastru și carte funciară

Linia UAT

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SC 1:2000 aliniat în planul actual în Str. Alenandra Magdal. sold, Nr. 27 și Sos. Mihai Bravu, Nr. 229, sector 3 București

MUNICIPALITATEA BUCUREȘTI  
 PRIMĂRIA SECTORULUI 3  
**ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM**  
 Nr. 673 din 07.05.2020  
 Adresa: Sector 3



S.C. ARCHITECT AT  
 WORK STUDIO S.R.L.  
 Nr. 2004/2004/2014  
 București, România

S.C. SAVENIN S.R.L.  
 prin reprezentant DAN  
 CIORTEA în calitate  
 de schimbător

PROIECT  
 CONSTRUCȚIE NOABIL  
 DE ÎNCĂLZIRE  
 ȘI ÎNFRIGĂTIRE  
 ÎN SISTEMUL DE  
 ÎNCĂLZIRE ÎN  
 TERENULUI  
 ADĂCIȘT CU NR.  
 CAD. 23490 PENTRU  
 AMPLASARE LOCURI  
 DE PARCARE LA  
 NIVELUL SOLULUI

LOCALITATE: București  
 STRADA: Alenandra  
 Magdal. Nr. 27,  
 Sos. Mihai  
 Bravu Nr. 229  
 SCHEMA: 3  
 NR. CAD: 23490

PLAN  
 ÎNCĂLZIRE ÎN ZONA

1:100  
 C.U.

1:2000  
 A02  
 Nr. 143/18.03.2010



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

AM

Nr. intrare PMB: 1849350/04.06.2020  
Nr. ieșire PMB: 1849350/840/494/23.06.2020

**Aviz tehnic de consultanță preliminară de circulație nr. 494/23.06.2020**  
**Categoria A2 - "zonă urbană", tip 4 - analiză prospectivă de trafic**

**Solicitant:** S.C. SAVEXIM S.R.L. prin doamna Iulia Alexandrescu  
București, Sector 1, Str. Alexandru Xenopol nr. 3, parter, sc. B, ap. 4,  
S-a solicitat ridicarea avizului de la Registratura P.M.B

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

**Amplasament:** București, Sector 3, Strada Soldat Alexandru Magatti nr. 27, lot 1,  
Șoseaua Mihai Bravu nr. 229 (NC 236673)

**1. Situația existentă**

Terenul cu adresă poștală București, Sector 3, Strada Soldat Alexandru Magatti nr. 27, lot 1, Șoseaua Mihai Bravu nr. 229 și NC 236673 (conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 33760/08.05.2020, atașat cererii dvs.), care face obiectul prezentului Aviz tehnic de consultanță preliminară de circulație, delimitat/marcat pe planurile cadastrale anexate cererii adresate Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului - SPU, este adiacent Străzii Soldat Alexandru Magatti, (conform planului cadastral scara 1:500, anexat cererii dvs.). Artera de circulație la care raportăm analiza de trafic solicitată prezintă următoarele caracteristici:

- **Strada Soldat Alexandru Magatti** este o arteră cu profil variabil, care are în dreptul terenului analizat un prospect de cca. 8,50m lățime, compus din carosabil de 5,50m și trotuare de câte 1,50m fiecare, între limitele de proprietate (conform plan cadastral scara 1:500 anexat cererii dvs.).

**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, prelungit cu HCGMB nr. 877/12.12.2018;
- Planul Urbanistic Zonal „PUZ Sector 3, București”, aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București (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.

- Reglementările de circulație cuprinse în „PUZ Sector 3, București”, prevăd următoarele:

- Caietul de profile anexă la avizul Comisiei Tehnice de Circulație nr. 1626674/24.05.2018 prevede pentru străzile existente de categoria a-III-a care nu fac parte din zona protejată (așa cum este încadrată și Strada Soldat Alexandru Magatti) realizarea unui prospect de 12,00m lățime, compus din carosabil de 7,00m și trotuare de câte 1,50m fiecare, separate de carosabil prin zone verzi de 1,00m fiecare. Dezvoltarea prospectului propus se va realiza cu păstrarea axului existent al arterei și se va suprapune parțial 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. 673 din 07.05.2020, eliberat de Primăria Sectorului 3, a fost emis pentru promovare P.U.D. și pentru obținerea autorizației de construire. Documentațiile care se vor întocmi vor respecta reglementările de circulație aprobate.
- Datele conținute în prezentul Aviz tehnic de consultanță preliminară a DGUAT-SPU au un caracter informativ, fiind necesare corelării la scara teritoriului municipal a acțiunilor de realizare a obiectivelor de utilitate publică, conform HCGMB nr. 136 din 30.05.2002; informațiile sunt necesare în etapa preliminară de elaborare a documentației tehnice de specialitate, în conformitate cu legislația în vigoare.
- Informații suplimentare se pot obține de la direcțiile și serviciile de urbanism ale Primăriei Municipiului București și ale Primăriei Sectorului 3.
- Avizul tehnic de consultanță preliminară de circulație a fost achitat cu chitanța Seria A 07, nr. 248593 din 04.06.2020, în valoare de 60,00 lei.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,  
Arh. Ștefan Călin DUMITRAȘCU



ȘEF SERVICIU,  
Elena BĂDOIU

Intocmit în 3 (trei) exemplare: G. Bujor





Ministerul Mediului, Apelor si Padurilor  
Agenția Națională pentru Protecția Mediului  
AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

Nr. 14222 / 19.07.2021

**CĂTRE**

**S.C. SAVEXIM S.R.L.**

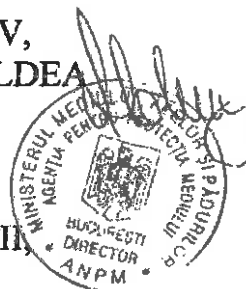
**Str. Alexandru Xenopol, nr. 3, parter, sc. B, ap. 4, sector 1, Bucuresti**

Ca urmare a notificării adresate S.C. SAVEXIM S.R.L. cu domiciliul/ sediul în Str. Alexandru Xenopol, nr. 3, parter, sc. B, ap. 4, sector 1, Bucuresti, privind declanșarea etapei de încadrare pentru PUD – „*Construire imobil locuinte colective cu RH=S+P\_4E+5Er, constructii anexe, retele interioare, accesuri/alei auto si pietonale, racord la drumul public, parcuri, spatii verzi, imprejmuire teren si organizare de executie lucrari*” amplasat in Str. Soldat Alexandru Mugatti, nr. 27, lot 1 si Sos. Mihai Bravu, nr. 229, sector 3, Bucuresti (pentru care s-a emis de catre Primaria Sector 3 Certificatul de Urbanism nr. 673 din 07.05.2020), înregistrată la A.P.M. București cu nr. 14222/15.07.2021, conform HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, în urma analizării documentelor transmise și a verificării, în baza circularei nr. 13554/SON/15.06.2016 emisă de Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor, va comunicăm:

- Planurile urbanistice de detaliu nu se încadrează în categoria planurilor care intra sub incidența HG nr. 1076/2004 deoarece nu creează cadrul pentru realizarea de proiecte de investiții mentionate în Anexa 1 sau Anexa 2 la HG nr. 445/2009.

*Prezenta constituie punctul de vedere al Agenției pentru Protecția Mediului București ca autoritate publică competentă pentru protecția mediului.*

DIRECTOR EXECUTIV,  
Dr. Ing. Simona Mihaela ALDEA



AVIZAT:

ȘEF SERVICIU AVIZE, ACORDURI, AUTORIZAȚII,  
Ing. Elena GÂRBAN

REDACTAT:

Ing. Andrei STROIAN



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

Adresa: Aleea Lacul Morii nr. 1, sector 6, Cod 060841

E-mail: office@apmbuc.anpm.ro; Tel: 021 430 66 77; Fax: 021 430 66 75

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Directia Transporturi

## COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE

Nr. 12119/...06.2020.....

Iun 0975

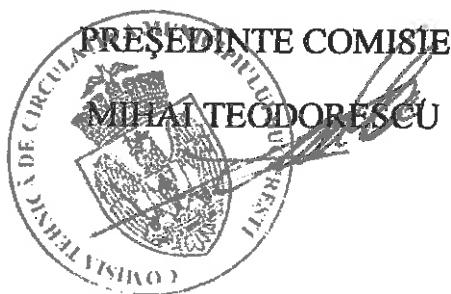
1849356

Către

S.C. SAVEXIM S.R.L. prin S.C. DACRA STUDIO S.R.L.  
Str. Argetoia nr. 5, sectorul 2, București

În ședința extraordinară restrânsă a Comisiei Tehnice de Circulație din data de 09.06.2020 s-a dat acordul de principiu, din punct de vedere tehnic al circulației rutiere și pietonale, pentru documentația „P.U.D. – str. Sold. Alexandru Magatti nr.27-Lot 1, șos. Mihai Bravu nr. 229, sectorul 3, București”, în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr.673 din 07.05.2020 eliberat de Primăria Sectorului 3 București și planul 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 – 10.06.2020





# P.U.D.

Strada Alexandru Magatii nr. 27  
si Soseaua Mihai Bravu nr. 229  
Sector 3, Bucuresti

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

## 5. REGLEMENTARI URBANISTICE

### LEGENDA

Limita de proprietate/ teren reglementat  
Str. Alexandru Magatii nr. 27 si Sos. Mihai Bravu nr. 229, sector 3, Bucuresti  
S teren = 3653 mp

ZONIFICARE FUNCTIONALA conf. PUZ Sector 3:

M3  
 L2a  
 L1a

CONSTRUCTII EXISTENTE:

Locuinte individuale  
 Locuinte colective  
 Anexe/industrie  
 Constructii pozitionate informativ conform imaginii satelit

CIRCULATIILE EXISTENTE:

Circulatii carosabile  
 Circulatii pietonale

REGLEMENTARI PROPUSE:

Constructie cu functiune de locuinte colective  
 Acces carosabil

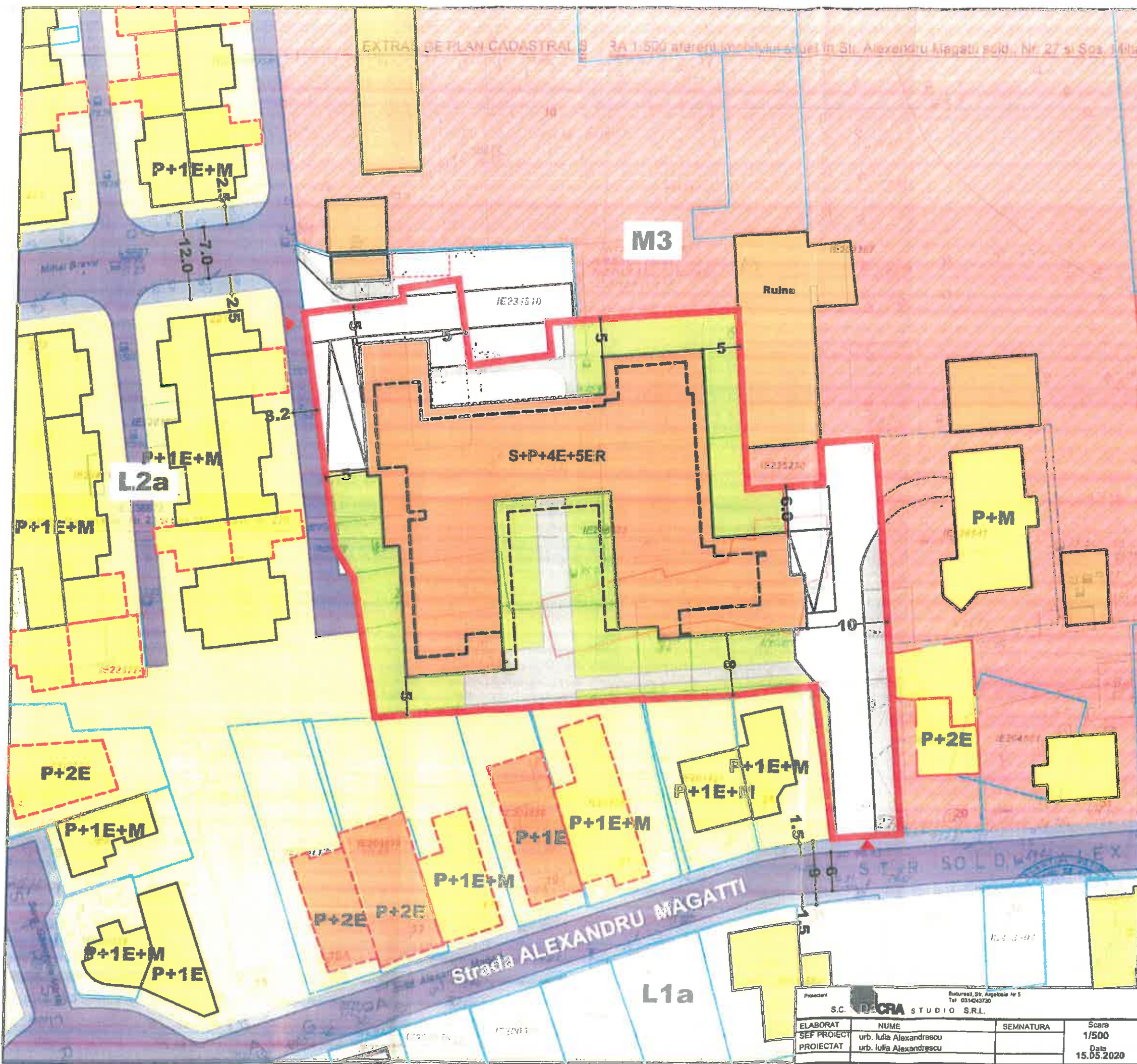
Subzona M3 - cf. PUZ Sector 3  
P.O.T max = 60%      P.O.T. propus - 60%  
C.U.T max = 2.5      C.U.T. propus - 2.5  
Rh max - P+4E\*      Rh propus - S+P+4E+5R  
\*cu posibilitatea a doua etaje retrase



COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE  
A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Spre deschimbare conform aviz  
nr. 1249356 al C.T.C.  
09.06.2020

Semnatura



Proiectant: S.C. DECRA STUDIO S.R.L.		Beneficiar: SAVEXIM SRL		Proiect: 457/2020	
ELABORAT	NUME	SEMNATURA	Scara	Titlu proiect:	Faza
SEF PROIECT	urb. Iulia Alexandrescu		1/500	P.U.D. - Str. Alexandru Magatii nr. 27	P.U.D.
PROIECTAT	urb. Iulia Alexandrescu		Data	si Sos. Mihai Bravu nr. 229, sector 3	Plansa nr. 05
			15.05.2020	Reglementari Urbanistice	

32





Nr. 149550/05.08.2021

**Către,  
Cabinet Primar**



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

- "Imobil de locuințe colective cu  $RH_{propus} = S+P+3E-4E_{retras}-5E_{th. retras}$ , pe un teren situat în Strada Soldat Alexandru Magatti nr. 27A (fostă Strada Soldat Alexandru Magatti nr. 27, lot 1, Șoseaua Mihai bravu nr. 229), Sector 3";
- "Imobil cu funcțiuni mixte – servicii, comerț, locuire și funcțiuni complementare, cu  $RH_{propus} = 3S+P+8E-9E_R$ , pe un teren situat în Strada Ion Pillat nr. 1A (fostă Strada Turturelelor nr. 15, Strada Vulturilor nr. 102), Sector 3";
- "Imobil de locuințe colective cu  $RH_{propus} = S+P+5E-6E_R$ , pe un teren situat în Strada Traian nr. 47, Sector 3".

Vă mulțumim pentru colaborare.

ARHITECT ȘEF,  
arh. Ștefan Valin Dumitrascu

Întocmit: arh. A. Rechieșu - 2 ex.