



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 =  $S+P+3E-4E_{retras}-5E_{th. retras}$ , 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”.
- 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 de locuințe colective cu  $RH_{propus} = S+P+5E-6ER$ ,  
pe un teren situat în Strada Traian nr. 47, 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. 153833/CP/16.08.2021 al Primarului Sectorului 3;
- Raportul de specialitate nr. 45/04.08.2021 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/T/23-2020/04.08.2021;
  - Raportul informării și consultării publicului nr. 43/04.08.2021;
  - Punctul de vedere al Compartimentului Documentații de Urbanism nr. 44/04.08.2021;
  - 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 de locuințe colective cu  $RH_{propus} = S+P+5E-6ER$ , pe un teren situat în Strada Traian nr. 47, Sector 3”, proprietate privată persoane fizice, cu suprafața de 304 mp din acte și 287 mp din măsurători cadastrale, în conformitate cu Anexele 1 și 2, reprezentând Avizul Arhitectului Șef și Planul de reglementări urbanistice, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** Se aprobă Raportul informării și consultării publicului nr. 43/04.08.2021, 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.

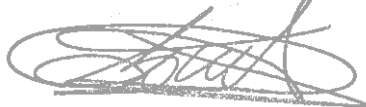
**Art.4.** După aprobare, în vederea efectuării modificărilor în evidențele cadastrale, prin grija beneficiarului, se va transmite Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară București documentația specifică prevăzută în norme.

**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 \_\_\_\_\_, cu domiciliul în Municipiul București, \_\_\_\_\_, Sector \_\_\_\_\_, telefon/fax \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_, înregistrată cu nr. 405754/26.06.2020 și completată cu nr. 410675/01.07.2020, nr. 44563/30.07.2020 și nr. 140785/23.07.2021. În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

## AVIZ

Nr. D/T/23-2020/04.08.2021

**Pentru Planul urbanistic de detaliu pentru<sup>3)</sup> Imobil de locuințe colective cu  $RH_{propus} = S+P+5E-6ER$  generat de imobilul<sup>4)</sup> situat în Strada Traian nr. 47, Sector 3, București**

**Inițiatori:**

**Proiectant: S.C. ORO DESIGN PROIECT S.R.L.**

**Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Oana V. RĂDULESCU, RUR – DE.**

**Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.:** amplasamentul este situat în intravilanul Municipiului București, delimitat de următoarele repere urbane – la Nord Bulevardul Pache Protopopescu, la Vest Bulevardul I.C. Brătianu, la Sud Bulevardul Unirii, la Est Bulevardul Decebal și este format din teren curți construcții în suprafață de 304mp. din acte și 287mp. din măsurători cadastrale și construcția existentă corp C1 – locuință cu  $RH=P+Pod$  propusă spre desființare.

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

- imobilul este situat în intravilanul Municipiului București și se încadrează în **U.T.R. M2** – subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte și 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;
- $RH_{maximă} = P+14$  niveluri (cu respectarea prevederilor art. 10 din R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3, pentru subzona M2);
- $POT_{maxim} = 70\%$ ;
- $CUT_{maxim} = 3,5$  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 întreținere; totodată, balcoanele sau bovindou-urile pot depăși cu maxim 0,90 m alinierea spre stradă;
- retrageri minime față de limitele laterale = clădirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci când se alipesc unei clădiri alăturate protejate sau în stare bună sau se cuplează cu o clădire posibil de realizat pe parcela alăturată și sunt îndeplinite următoarele condiții: a) parcela alăturată este liberă de construcții; b) peretele realizat pe limita de proprietate atunci când rămâne vizibil din domeniul public va fi tratat cu aceeași atenție și aceleași materiale de finisaj ca și celelalte fațade.
- retrageri minime față de limitele posterioare = clădirile se vor 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 Monumentelor Istorice actualizată, nu se află în P.U.Z. - Zone construite protejate și nu se află în zona de protecție (delimitată prin P.U.Z.-S.3) a unor monumentelor istorice izolate, conform informațiilor din Certificatul de urbanism nr. 576/30.03.2020, 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.

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. 576/30.03.2020 (certificat emis anterior datei de 26.02.2021).

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

- retrageri minime față de limitele laterale = dreapta (Nord) – pe limita de proprietate; stânga (Sud) – pe limita de proprietate;

- retrageri minime față de limita posterioară (Vest) = retras 2,00m. față de limita de proprietate;

- POT<sub>propus</sub> = 55%;

- CUT<sub>propus</sub> = 3,0mp.ADC/mp.teren;

- H<sub>propusă</sub> = 23,00m. pentru S+P+5E-6ER;

- 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. 11014/27.05.2020-1844508/26.05.2020 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 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. 576/30.03.2020 emis de Primăria Sector 3.

Arhitect Șef,  
arch. Ștefan Oălin Dumitrașcu



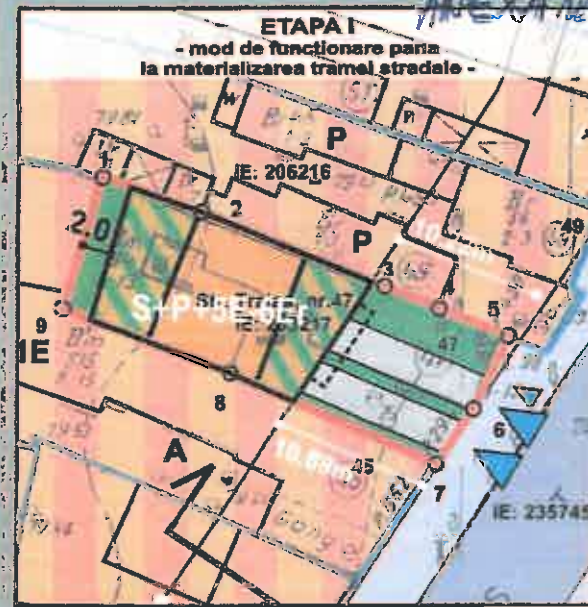
P.U.D.

STRADA TRAIAN NR. 47, SECTOR 3, BUCURESTI

Suprafata totala imobil

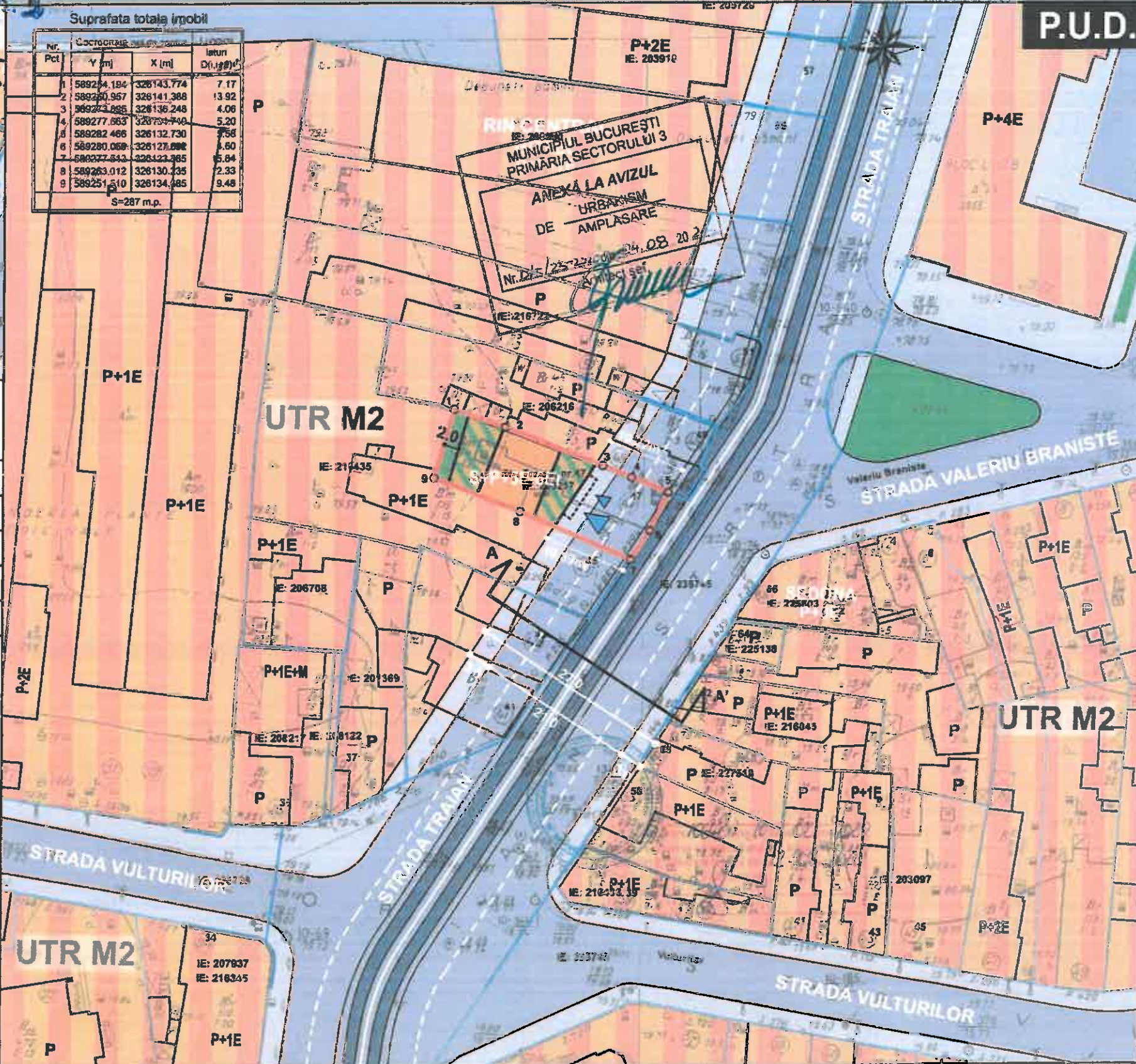
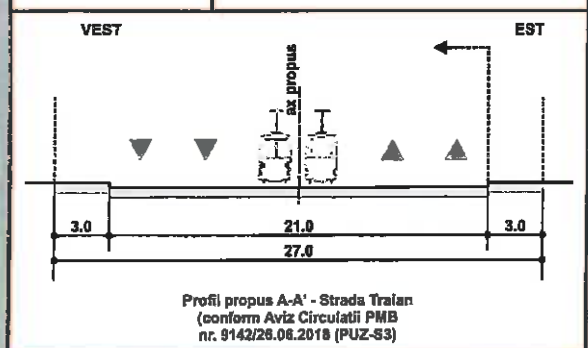
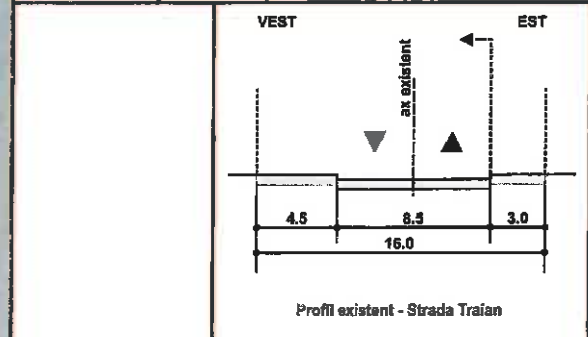
Nr. Pct	Cactricale	Y [m]	X [m]	latuni D (m <sup>2</sup> )
1	589254.194	326143.774		7.17
2	589250.957	326141.388		13.92
3	589273.885	326136.248		4.06
4	589277.663	326139.740		5.20
5	589282.466	326132.730		7.58
6	589280.069	326127.098		1.60
7	589277.843	326123.965		5.84
8	589263.012	326130.335		2.33
9	589251.510	326134.685		9.48

S=287 m.p.



S teren masurata = 287 mp (304 mp acte)  
 S afectata de trama stradala a Str. Traian = 107 mp

INDICATORI	CF. PUZ S3 - UTR M2	PROPUȘ
POT max	70 %	55 %
CUT max	3,5 mp	3
Rh max	P+14E (cu accente inalte)	S+P+5E+6Er
H max	27 m	23 m



REGLEMENTARI URBANISTICE

**LEGENDA:**

- Limita PUD
- Limita de proprietate
- Subzona mixta conf. PUZ-S3
- Circulatie pietonala
- Circulatie auto
- Tramvai
- Spatiu verde
- Edificabil imobilii locuinte colective
- Terase circulabile amenajate peisager
- Limita balcoane (cf. RLU PUZ-S3: 9.4.4. - retragerile sau iesirile la nivelele de deasupra parterului in afara alinierii pot fi autorizate cu conditia [...] pastrarii unei distante de minim 4,50 m fata de nivelul terenului)
- Acces pietonal / auto propus

**ORO DESIGN PROIECT**  
 STRADA GENERAL DAVILA PRAPORGESCU NR. 1-5, SECTOR 2 - BUCURESTI  
 J40/2851/2007, CIF RO 21069560

BENEFICIAR	PROIECT NR.		
	<b>398</b>		
TITLU PROIECT:	FAZA:		
PUD STRADA TRAIAN, NR. 47, SECTOR 3, BUCURESTI	<b>P.U.D.</b>		
TITLU PLANSA:	PLANSA NR.		
REGLEMENTARI URBANISTICE	<b>U 10</b>		
SEF PROIECT	NUME:	SEMNATURA:	SCARA:
PROIECTAT	ARB. OANA RADULESCU	<i>[Signature]</i>	<b>1/500</b>
VERIFICAT	ARB. ALEXANDRA NICOLETA BUCUR	<i>[Signature]</i>	DATA:
	ARB. GILDA CIOBOTARASU	<i>[Signature]</i>	<b>IULIE 2021</b>





ANEXA Nr. 3

Nr. 43/04.08.2021

**Raportul informării și consultării publicului privind documentația  
"Imobil de locuințe colective cu RH<sub>propus</sub> = S+P+5E-6ER, pe un teren  
situat în Strada Traian nr. 47, Sector 3"**

**Beneficiarul documentației:**

**Urbanist: arh. Oana V. RĂDULESCU**

**Proiect nr.: 398 / 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:
  - *Compatimentul Documentației de Urbanism, parter, în fiecare zi de marți și joi, orele 9,00-14,00;*
  - *pe panoul rezistent la intemperii, amplasat în loc vizibil pe parcela care a generat inițierea elaborării P.U.D.*
2. Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații:
  - *planșa de reglementări s-a afișat:*
    - *la sediul Primăriei Sectorului 3 începând cu data: 31.07.2020;*
    - *pe site-ul Primăriei Sectorului 3 începând cu data: 31.07.2020;*
    - *pe panoul rezistent la intemperii, amplasat în loc vizibil pe parcela care a generat inițierea elaborării P.U.D. începând cu data: 30.07.2020.*
  - *anunț în ziare locale:*
    - *Anunțul Telefonic, pag. 52, din data de 01.07.2020;*
    - *România Liberă, pag. 14, din data de 01.07.2020.*
3. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise:
  - *notificare / acord* – *vecin stânga și spate (Sud și Vest) – Strada Traian nr. 45, Sector 3, București;*
  - *notificare / acord* – *vecini dreapta (Nord) – Strada Traian nr. 49, Sector 3, București;*
4. Lista persoanelor care au participat la acest proces:
  - *acord* – *vecin stânga și spate (Sud și Vest) – Strada Traian nr. 45, Sector 3, București;*
  - *acord* – *vecini dreapta (Nord) – Strada Traian nr. 49, Sector 3, București;*

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. 11014/27.05.2020-1844508/26.05.2020 emis de P.M.B.-D.T.-C.T.C. cu condiția asigurării parcării în incintă, în conformitate cu prevederile H.C.G.M.B. nr. 66/2006 și a celorlalte prevederi înscrise în aviz;

- referitor la evaluarea de mediu, P.U.D. nu se încadrează în categoria planurilor care intră sub incidența H.G. nr. 1076/2004 deoarece nu creează cadrul pentru realizarea de proiecte de investiții menționate în Anexa 1 sau Anexa 2 la H.G. nr. 445/2009, conform circularei nr. 13554/SON/15.06.2016.

În conformitate cu art. 43 și 44 din Ordinul 2701/30.12.2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, în vederea aprobării P.U.D., se va asigura introducerea în documentația supusă aprobării consiliului local a raportului informării și consultării publicului, respectiv informațiile cuprinse în P.U.D. ce reprezintă informații de interes public, vor fi furnizate și puse la dispoziție în urma solicitărilor, conform Legii nr. 544/2001, cu modificările și completările ulterioare.

Față de cele prezentate se constată că, a fost îndeplinită Metodologia și cerințele Ordinului și propunem Consiliului Local Sector 3 însușirea prezentului raport.

Arhitect Șef,  
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

Intocmit de arh. Adrian Rachieru





SECTOR 3
CABINET PRIMAR
Nr. 153833
Data 12.08.2021

### REFERAT DE APROBARE

**a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Imobil de locuințe colective cu  $RH_{propus} = S+P+5E-6ER$ , pe un teren situat în Strada Traian nr. 47, Sector 3”**

Luând în considerare:

- Raportul de specialitate nr. 45/04.08.2021 al Arhitectului Șef,
- Avizul Arhitectului Șef nr. D/T/23-2020/04.08.2021;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 43/04.08.2021;
- Punctul de vedere al Compartimentului Documentații de Urbanism nr. 44/04.08.2021;

Cu privire la documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu „Imobil de locuințe colective cu  $RH_{propus} = S+P+5E-6ER$ , pe un teren situat în Strada Traian nr. 47, Sector 3”, proprietate privată 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 de locuințe colective cu  $RH_{propus} = S+P+5E-6ER$ , pe un teren situat în Strada Traian nr. 47, Sector 3”.

PRIMAR  
ROBERT-SORIN NEGOIȚĂ



Nr. 45/04.08.2021

**RAPORT DE SPECIALITATE  
PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU  
"Imobil de locuințe colective cu RH<sub>propus</sub> = S+P+5E-6ER, pe un teren  
situat în Strada Traian nr. 47, 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 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. 576/30.03.2020 (certificat emis anterior datei de 26.02.2021).

Planul Urbanistic de Detaliu întocmit pentru "Imobil de locuințe colective cu RH<sub>propus</sub> = S+P+5E-6ER, pe un teren situat în Strada Traian nr. 47, Sector 3" în baza Certificatului de urbanism nr. 576/30.03.2020, emis de Primăria Sector 3, a primit aviz favorabil sub nr. D/T/23-2020/04.08.2021.

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt: POT<sub>propus</sub> = 55%, CUT<sub>propus</sub> = 3,0mp.ADC/mp.teren, H<sub>propusă</sub> = 23,00m. pentru S+P+5E-6ER.

A fost avizată amplasarea unui imobil într-un edificabil maxim determinat de următoarele retrageri și aliniamente: față (Est) – pe viitorul aliniament al Străzii Traian propusă spre supralărgire la un profil de 27,00m; dreapta (Nord) – pe limita de proprietate, alipit la calcanul existent; stânga (Sud) – pe limita de proprietate, alipit la calcanul existent; spate (Vest) - retras min. 2,00m. față de limita de proprietate, conform planului de reglementări urbanistice (planșa nr. U10) pentru funcțiunea de locuințe colective, având RH<sub>propus</sub> = S+P+5E-6ER.

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 de locuințe colective cu RH<sub>propus</sub> = S+P+5E-6ER, pe un teren situat în Strada Traian nr. 47, Sector 3".

Arhitect Șef,  
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

Intocmit: arh. Adrian Rachieru



Nr. 44/04.08.2021

## PUNCTUL DE VEDERE AL COMPARTIMENTULUI DOCUMENTAȚII DE URBANISM

Cu privire la P.U.D. "Imobil de locuințe colective cu  $RH_{propus} = S+P+5E-6ER$ ,  
pe un teren situat în Strada Traian nr. 47, Sector 3"

Documentația propune amplasarea unui imobil într-un edificabil maxim determinat de următoarele retrageri și aliniamente: față (Est) – pe viitorul aliniament al Străzii Traian propusă spre supralărgire la un profil de 27,00m.; dreapta (Nord) – pe limita de proprietate, alipit la calcanul existent; stânga (Sud) – pe limita de proprietate, alipit la calcanul existent; spate (Vest) - retras min. 2,00m. față de limita de proprietate, conform planului de reglementări urbanistice (planșa nr. U10) pentru funcțiunea de locuințe colective, având  $RH_{propus} = S+P+5E-6ER$ .

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt:  $POT_{propus} = 55\%$ ,  $CUT_{propus} = 3,0mp.ADC/mp.teren$ ,  $H_{propus} = 23,00m.$  (pentru  $S+P+5E-6ER$ ).

Conform R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3 al Municipiului București, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019, amplasamentul studiat se află U.T.R. M2 – subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte și parțial afectat de lucrări de infrastructură rutieră, cu  $POT_{maxim} = 70\%$ ,  $CUT_{maxim} = 3,5 mp.ADC/mp.teren$ , 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  $RH_{maxim} = P+14E$  (cu respectarea prevederilor art. 10 din R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3, pentru subzona M2).

Potrivit prevederilor Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, procedura a fost parcursă așa cum reiese din Raportul informării și consultării publicului nr. 43/04.08.2021, privind documentația P.U.D. - "Imobil de locuințe colective cu  $RH_{propus} = S+P+5E-6ER$ , pe un teren situat în Strada Traian nr. 47, 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,  
arch. Stefan Călin Dumitrașcu

Intocmit de: arh. Adrian Rachieru

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 576 din 30.08. 2020

În scopul: pentru elaborarea documentației în vederea autorizării lucrărilor de desființare, întocmirea documentației P.U.D. în vederea aprobării acestuia de către C.L.S.3, și după aprobare, elaborarea documentației în vederea autorizării lucrărilor de construire, organizarea de șantier

Urmare cereri adresate de dl./  
Cu domiciliul/șediu în județul ..... Municipiul/orașul/comuna/ București, ..... satul..... Sectorul ..... cod poștal  
..... bl. -, sc. -, et. -, ap. -, cam. -,  
telefon/fax ..... e-mail .....  
Înregistrată la nr. 304177/ 12.03.2020,  
pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în municipiul BUCUREȘTI....., Sectorul 3....., cod poștal .....  
**Str. Traian nr. 47,**  
sau identificat prin planuri cadastrale 1/500 și 1/2000.....;

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism 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 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**SE CERTIFICĂ:**

**1. REGIMUL JURIDIC:**

Imobil compus din construcții și teren în suprafață de 304,00mp. din acte, având NC 203217, (iar din măsurătorile cadastrale 287,00mp), situat în intravilanul municipiului București, aflat în proprietatea dlui.

(necăsătorit), conform Actului notarial nr. 814/ 24.01.1991 emis de Notariatul de Stat al Sectorului 3 - București. Iar soții și soții sunt promitenți cumpărători potrivit promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare cu încheierea de autentificare nr. 309/14.02.2020 emis de NP Vișinoiu Bogdan cu termen de încheiere a contractului de vânzare - cumpărare până la data de 30.03.2020. Imobilul nu are menționate sarcini la Cap. C. Partea a III-a, este înlabul la ANCP- BCPI- Sector 3, potrivit extrasului de carte funciară pentru informare nr. cerere 13567 din data de 18.02.2020. Imobilul nu este cuprins în Lista Monumentelor Istorice actualizată, nu se află în PUZ - Zone construite protejate și nu se află în zona de protecție a monumentelor istorice conform PUZS3 unde au fost delimitate zonele de protecție ale Monumentelor Istorice Izolate.

**2. REGIMUL ECONOMIC:**

Foioșința actuală : teren cu construcții: C1 - RH = parter+pod cu funcțiunea de locuință, Sc. = 137,48mp (conf. măsurătorilor); Destinația stabilită: Conform RLU aferent PUZ-S3 aprobat, amplasamentul se află în UTR M2 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri.

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

Propunere: desființare construcții existente C1 - locuință;

Construirea imobil cu funcțiunea de locuințe colective, RH solicitat = S+P+5E-6Er, parcaje auto la subsol/sol, rețele interioare, accese/alei auto și pietonale, racorduri la drumul public, spații verzi, platformă deșeuri, împrejurire teren și organizare de execuție lucrări;

**3. REGIMUL TEHNIC:**

- Se permite desființarea corpului C1 - locuință cu RH = parter+pod și obținerea autorizației de desființare și de organizare a execuției lucrărilor, în autorizare directă. Aceasta 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 a altor prevederi legale incidente în vigoare.

- Lucrările de construire, inclusiv împrejuriri, parcaje, rețele interioare și echipamentele aferente (firide, cofrete, etc) se vor realiza strict de la limita exterioră a noului profil străzii propus spre interiorul proprietății.

- Terenul este parțial afectat la Est de propunerea drumului/străzii Traian (care se va supraîncălzi) la un profil propus de 27,0m. (categ. a II-a), conform avizului de circulație PMB nr. 8142/ 26.06.2016 (PUZ-S3).

- Pentru realizarea lucrărilor de construire a unui imobil cu funcțiunea de locuințe colective, RH solicitat = S+P+5E-6Er., parcaje auto la subsol/sol, rețele interioare, accese/alei auto și pietonale, racorduri la drumul public, spații verzi, platformă deșeuri, împrejurire 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. Planul de reglementări va cuprinde atât situația existentă cât și propunerea va fi detaliată, incluzând poziția construcțiilor vecine (actualizate), cote, retrageri, indicatori urbanistici, RH, H, etc.

- Potrivit Legii Nr. 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”.

6



## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 176 din 30.03.2020

- Autorizația de construire pentru imobil și de organizare a execuției lucrărilor se vor emite după aprobarea documentației PUD 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.

### Edificabilul/amplesamentul:

- retragerile clădirii față de limitele laterale și posterioare ale proprietății se vor defini prin PUD, (fără depășirea indicatorilor și parametrilor urbanistici aprobați) în conformitate cu prevederile prezentului Regulament, inclusiv ieșirile în consolă, bowindow-urile, logiile, terasele/balcoanele. Iar conformarea arhitectural-volumetrică, reglementările cuprinse în ilustrarea urbanistică, se vor stabili și definitivă la faza P.U.D.
- Întocmirea D.T.A.C., D.T.O.E. se recomandă a se realiza după aprobarea documentației PUD în conformitate cu prevederile acesteia și după obținerea autorizației de desființare (sau concomitent, după caz).
- garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2,50m.);

### Parcări/circulații/drumuri:

- Parcela are asigurat acces direct din trama stradală a Str. Traian cu un profil existent de 10,0m. Terenul este parțial afectat la Est de propunerea drumului/străzii Traian (care se va supralărgi de la est spre vest) la un profil propus de 27,0m. (categ. a II-a), conform avizului de circulații 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 comisiei tehnice de circulație;
- asigurarea parcarilor, circulațiilor și acceselor se va face cu respectarea prevederilor Regulamentului PUZS3 - art. 9 Generalități - punctul 9.7. și 9.8. și alin. 4.11. din Anexa nr. 4 aferentă art. 40 din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și cu respectarea prevederilor HCGMB nr. 66/2006 cu privire la locurile de parcare;
- 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 maxim admisă (RHmax.), înălțimea maximă admisă (Hmax.) pentru imobilul propus se vor defini la faza P.U.D. (fără depășirea indicatorilor și parametrilor urbanistici aprobați) în conformitate cu prevederile RLU aferent PUZS3 și a altor prevederi legale incidente în vigoare. Iar conformarea arhitectural-volumetrică, accesele auto, retragerile clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale proprietății și reglementările cuprinse în ilustrarea urbanistică se vor stabili și definitivă la faza P.U.D.

- se admite un nivel retras înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită sau etaj retras în cazul acoperișurilor de tip terasă;
- se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la comișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat;
- 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 exul străzii până la clădire, cu condiția să nu fie lăsate vizibile calcane de pe parcelele alăturate; prevederi aplicabile inclusiv în cazul parcelelor cu acces la drumuri/servituți private;
- învelitoarea va fi realizată în sistem terasă/șarpantă ascunsă.

### 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 buranelor 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 execuției lucrărilor se vor realiza în incintă;
- platforme și sisteme încorporate/semi-încorporate 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 spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoalului 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 OMS 118/2014, 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 pistonale 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. 118/2014 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 HCGMB 120/2010 cu modificările și completările ulterioare;
- sistemul constructiv și materialele de construcție admise vor fi cele care să asigure rezistența și stabilitatea construcției în timp. Se vor folosi finisaje de calitate superioară cu aspect corespunzător cerințelor urbanistice actuale.

### Spații libere și spații plantate:

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

### Împrejmuirii:

- 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

**CERTIFICAT DE URBANISM**Nr. 576 din 30.03. 2020

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 exterioră a noului profil spre interiorul proprietății. În conformitate cu prevederile Regulamentului de Urbanism;

- gardurile spre limitele separate ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de max. 2,50 m.

**Indicatori urbanistici:**

Conform Regulamentului PUZ-S3 aprobat Indicatorii urbanistici pentru UTR M2 sunt:

- POT<sub>MAX</sub> = 70%;
- CUT<sub>MAX</sub> = 3,5mp. ADC/mp.teren;
- se vor respecta și prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.14.1, 9.14.2, 9.14.3, 9.14.5.

**Condiționări:**

- Potrivit Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism din 26.02.2016 - SECȚIUNEA a 6-a Planul urbanistic zonal Art. 18. - alin. (7) P.U.Z. și regulamentul local de urbanism aferent acestuia, odată aprobate, devin acte de autoritate ale administrației publice locale, opozabile în justiție.

- Înainte de recepția finală a lucrărilor se va dezmembra terenul afectat de noua stradă propusă/lărgirea profilului străzii prevăzută prin documentațiile de urbanism.
- În cazul utilizării majorării de CUT, proprietarul terenului afectat de noua stradă propusă/lărgirea profilului străzii 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 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 străzii, oricând la solicitarea autorității pentru demararea investiției.
- Recepția 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 obținerea autorizației de desființare, întocmirea documentației P.U.D. în vederea aprobării acestuia de către C.L.S.3, și după aprobare, elaborarea documentației în vederea autorizării lucrărilor de construire, organizarea de șantier.

**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 construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: Agenția Națională de 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/închidarea 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 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 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 acestuia 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 marșarea 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 însoțită de următoarele documente: OPIS ACTE / DOCUMENTE:**

a) Certificatul de urbanism, inclusiv anexe (copie); ✓

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;  
| x | Certificat de rol fiscal D.G.I.T.L. Sector 3 - în original;

c) Documentația tehnică - D.T., după caz (2 ex. originale), verificată tehnic (+ referate verificare) și însoțită de deviz lucrări.

| X | D.T.A.C.

| x | D.T.O.E.

| x | D.T.A.D.

d) Avize și acorduri solicitate prin certificatul de urbanism

d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura inclusiv pentru executarea lucrărilor de racorduri și branșamente la rețelele publice existente:

| x | alimentare cu apă

| x | canalizare

| x | gaze naturale

| x | alimentare cu energie electrică

| x | alimentare cu energie termică

| x | salubritate (D.G.S. - P.S.3)

| x | telefonare ROMTELECOM

| x | iluminat public - CMIPB

| x | STS - Netcity Telecom

Formular F.6 - Red. în 2 exemplare de M.G.V. 16.03.2020

pagina 3 din 4

8

CERTIFICAT DE URBANISM

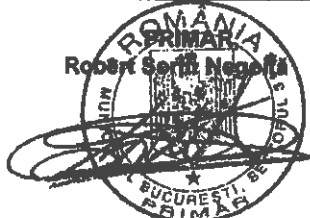
Nr. 576 din 30.03.2020

- d.2. Avize și acorduri privind:
  - protecție civilă la clădiri cu subsol și aria desăgurată ≥ cu 600 mp;
  - securitate la incendiu - pentru un nr. > 10 auto la subsol;
  - sănătatea populației;
- d.3. Alte acorduri/declarații:
  - Declarație notarială pe proprie răspundere a tuturor coproprietarilor din care să rezulte că imobilul nu face obiectul unui litigiu aflat pe rolul unei instanțe judecătorești, precum și acordul acestora pentru lucrările propuse - original;
  - Acordul notarial al tuturor vecinilor direct afectați, (inclusiv în cazul lucrărilor de alipire sau subzidire - după caz), 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.) - original;
  - Declarație notarială pe propria răspundere a proprietarului care va conține acordul de principiu al acestuia de a transfera în domeniul public terenul afectat (ÎN METRII PĂTRAȚI) de noua stradă propusă/lărgirea profilului străzii, oricând la solicitarea autorității pentru demararea investiției cu sau fără despăgubiri (după caz) - original.
  - Alte acorduri/avize/studii ce pot fi solicitate la faza PUD (după caz);
- d.4. Avizele și acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:
  - Aviz Muzeul de Istorie București - DTAD;
  - Aviz tehnic de consultanță preliminară de circulație S.P.U.-P.M.B.
  - Aviz Comisia Tehnică de Circulație D.T.- P.M.B. + Studiu de trafic - circulații (pentru nr. total auto ≥ 100 autoturisme);
  - Aviz Brigada de Poliție Rutieră București;
- d.5. Studii de specialitate:
  - Documentație cadastrală;
  - Studiu Geotehnic (verificat Af);
  - Studiu de însoțire;
  - expertiză tehnică DTAD+ DTAC (după caz);
  - Calcul "G" + Studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată (după caz);
  - Suport topografic Stereo 70 realizat pe planuri cadastrale OCPI (inclusiv cota) - existent și propuneri și după caz, inclusiv zona afectată de lucrări de infrastructură (ineușit de ing. topograf și proiectant);
  - PUD aprobat în condițiile Legii, inclusiv planșă reamenajări și planșă rețele scolare (color);
  - ILUSTRARE DE TEMĂ (pt. faza PUD);

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 DTAD/PUD/DTAC/DTOE, taxă timbru OAR. (copie) ✓

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

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



SECRETAR,  
Marius Mihăiță

ARHITECT ȘEF,  
Arh. Robert Mihai Bașca

Intocmit, arh. M.G. Voinea

Achitat taxa de: 8,00 lei, conform chitanței/OP Nr. 1B-0020033071450300/30.03.2020

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

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

**se prelungeste valabilitatea  
Certificatului de urbanism**

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

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

PRIMAR,  
Robert Sorin Negoită

SECRETAR,  
Marius Mihăiță

ARHITECT ȘEF,  
Arh. Robert Mihai Bașca

Intocmit,

Data prelungirii valabilității: .....

Achitat taxa de ..... lei, conform Chitanței nr. .... din .....

Transmis solicitantului la data de ..... direct/prin poștă.

Formular F.6 - Red. în 2 exemplare de M.G.V. 16.03.2020

9

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL, SCARA 1:2000 aferent imobilului situat in  
Str. Traian, nr.47, sector 3, Bucuresti.

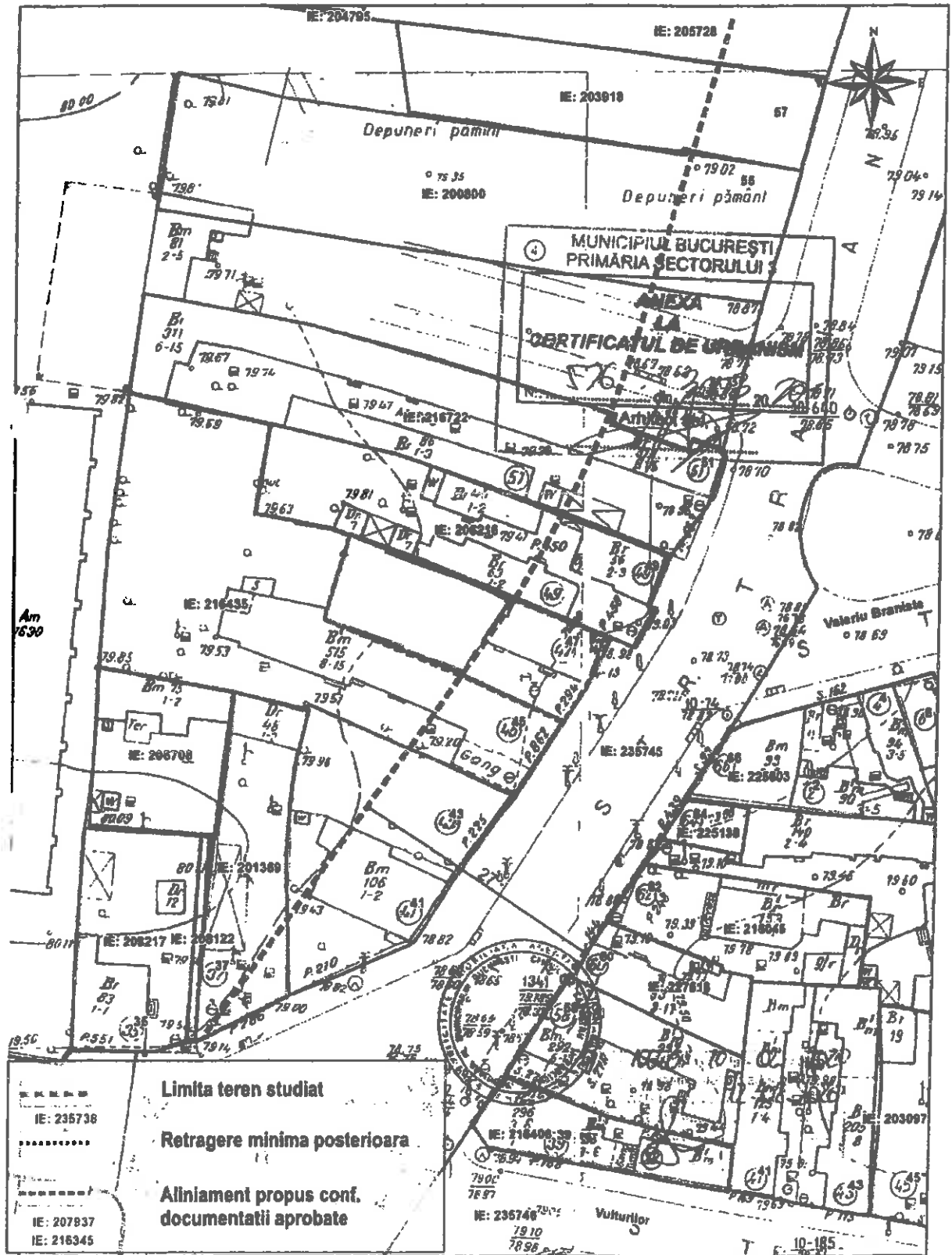


— Documentatii cadastrale avizate  
 --- Construcii inregistrate in sistemul integrat de cadastru si carte funciara

OCPI Bucuresti, B-dul Expozitiei, nr.1A, sector 1, Bucuresti  
 Data: 12.02.2020  
 Intocmit: Diaconu Vlad



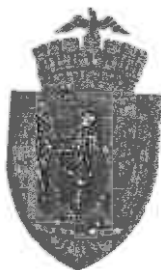
**EXTRAS DE PLAN CADASTRAL, SCARA 1:500 aferent imobilului situat in  
Str. Traian, nr.47, sector 3, Bucuresti.**



- Documentatii cadastrale avizate  
 - Constructii inregistrate in sistemul integrat de cadastru si carte funciara

OCPI Bucurest, B-dul Expozitiei, nr.1A, sector 1, Bucuresti  
 Data: 12.02.2020  
 Intocmit: Diaconu Vlad

11



28.05

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

Nr. intrare PMB : 1840952/08.05.2020; Completare: 1847206/28.05.2020  
Nr. ieșire PMB: 1840952/1847206/661/796/375/469/...06.2020

**Aviz tehnic de consultanță preliminară de circulație nr. 375/...06.2020**  
**Categoria A1 - "Lot/parcelă", tip 4 - analiză prospectivă de trafic**

**Solicitant:** S.C. ORO DESIGN SRL pentru  
București,

**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, Strada Traian nr. 47 (NC 203217)

**1. Situația existentă**

Terenul cu adresa poștală în București, Sector 3, Strada Traian nr. 47 (NC 203217) care face obiectul prezentului Aviz tehnic de consultanță preliminară de circulație, delimitat/ marcat pe planurile cadastrale anexate cererii adresate DGUAT - SPU este **adiacent Străzii Traian**. Artera de circulație la care raportăm analiza de trafic solicitată prezintă următoarele caracteristici

- **Strada Traian** este o arteră de circulație cu un profil variabil, ce are în zona terenului analizat, un profil transversal de circa 16,00m lățime între limitele de proprietate, compus din carosabil de 8,50m, trotuar de cca 4,50m adiacent terenului analizat și trotuar de cca 3,00m adiacent proprietăților cu numere poștale pare (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 paliierul 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.
- Planșa de reglementări urbanistice și planșa de circulații aferente "PUZ Sector 3, București" prevăd în zona terenului analizat lărgirea profilului transversal al Străzii Traian. Conform Caietului de profile transversale, anexă la avizul Comisiei tehnice de circulație nr. 1626674/24.05.2018, pentru tronsonul Str. Traian cuprins între Str. Matei Basarab și Str. Vulturilor este propus un profil de 27,00m lățime, compus din carosabil de 21,00m (câte două sensuri de circulație pe sens și zonă proprie de tramvai în axul arterei) și trotuare de câte 3,00m lățime fiecare. Dezvoltarea prospectului propus se face cu menținerea bordurii de la partea estică a arterei către vest.
- 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. 576 din 30.03.2020 eliberat de Primăria Sector 3 a fost emis în scopul obținerii autorizației de desființare, întocmirea documentației PUD și după aprobarea acestuia elaborarea documentației în vederea autorizării lucrărilor de construire, organizare de șantier. 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. 248342 din 28.05.2020 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





**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**  
**Direcția Transporturi**

**COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE**

Nr. 11014/..27.05.2020

Mai. 2633

1844508

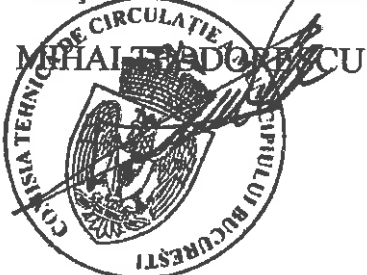
Către

**S.C. ORO DESIGN PROIECT S.R.L.**  
Str. Gen. David Praporgescu nr. 1-5, sectorul 2, București.

În ședința extraordinară restrânsă a Comisiei Tehnice de Circulație din data de 26.05.2020 s-a dat acordul de principiu, din punct de vedere tehnic al circulației rutiere și pietonale, pentru documentația „P.U.D. – Str. Traian nr. 47, sectorul 3, București”, conform Certificatului de Urbanism nr. 576 din 30.03.2020 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.

PREȘEDINTE COMISIE



VICEPREȘEDINTE COMISIE  
FILIP ATANASIU

Redactat: H. 1/2 exemplare -27.05.2020



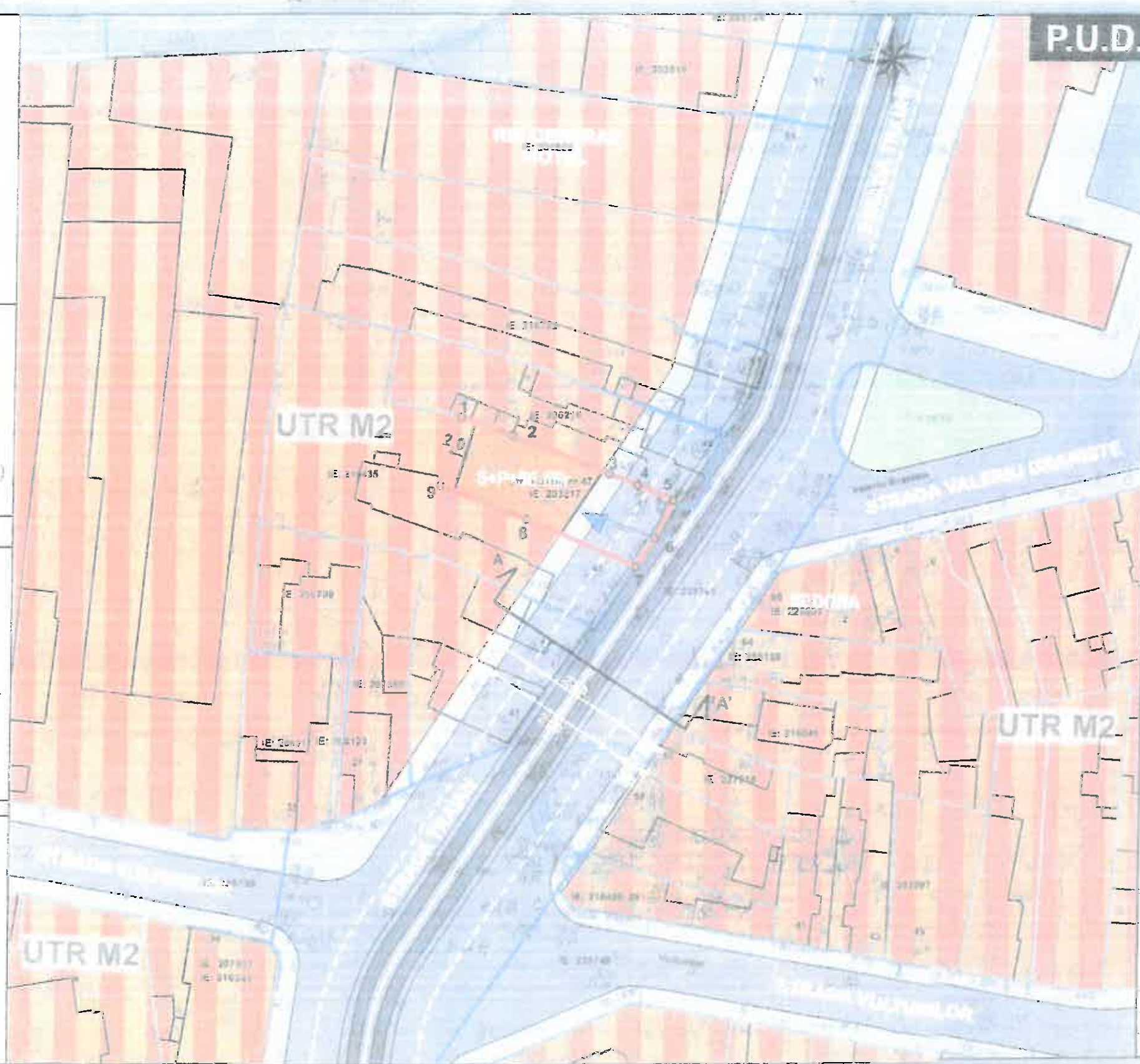
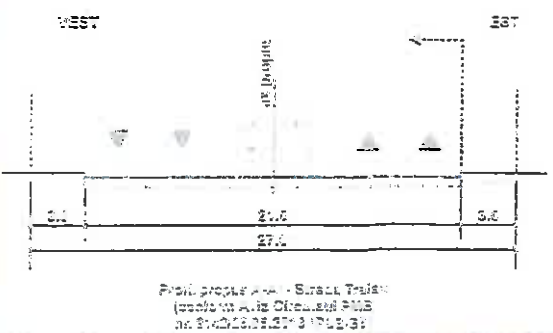
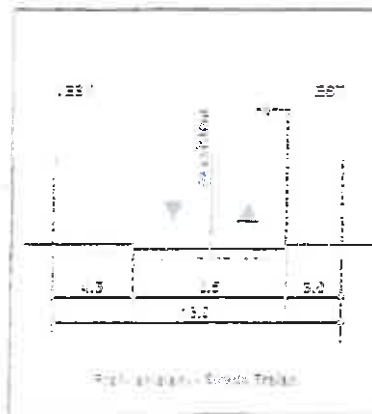
Suprafata terenului mobil

Ordinea parcelei contur	Coordonata	Y (m)	X (m)	Suprafata (mp)
1	58925	164	328143,774	7,17
2	58926	951	328141,368	10,62
3	58927	3358	328138,548	4,03
4	58928	851	328134,718	5,20
5	58929	466	328132,730	5,51
6	58930	558	328131,882	4,80
7	58931	513	328130,888	5,13
8	58932	012	328130,238	2,90
9	58933	515	328130,368	3,41
S=227 mp.				

S teren acta = 304,00 mp  
S teren masurata = 227,00 mp

UTR M2 cf. PUZ Coordonator Sector 3

POT max. = 70 %  
CUT max. = 3,5 mp ADC/ mp teren  
Rh max. = P+14E (cu accente inalte)  
Rh, propus = S+P+5E-6E



P.U.D.

STRADA TRAIAN NR. 47, SECTOR 3 BUCURESTI

REGLEMENTARI CIRCULATII

- LEGENDA:**
- Limita PUD
  - Limita de proprietate
  - Suozona mixta conf. PUZ-S3
  - Circulatie pietonara
  - Circulatie auto
  - Tramvai
  - Spatii verde
  - Edificabil-imobilii locuinte colective
  - Acces auto

1866508  
25.05.2020



ORO DESIGN PROJECT

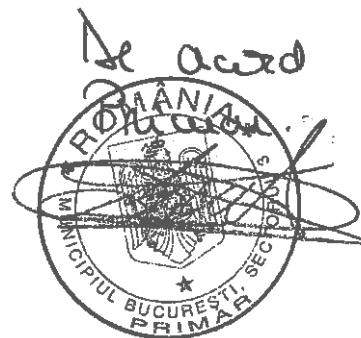
STRADA TRAIAN NR. 47, SECTOR 3 BUCURESTI  
JAN 2018, 2001, 2017, 2018, 2019

DEFINICIE:	PROIECT NR.
	<b>398</b>
TITLU PROIECT:	CATA:
PUD STRADA TRAIAN, NR. 47 SECTOR 3, BUCURESTI	<b>P.U.D.</b>
TITLU PLANSA:	PLANSA NR.
REGLEMENTARI CIRCULATII	<b>U 10</b>
NUME:	SEMNATURA:
DEF PROIECT: ARH. OANA RADULESCU	SCARA:
PROIECTANT: URB. ALEXANDRU NICOLETA BUCUR.	1/500
EXECUTANT: ARH. GILDA CIOBOTARASU	DATA:
	MAI 2020



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 Calin Dumitrascu

Întocmit: arh. A. Rachieru - 2 ex.