



Nr. 99733/24.05.2021

### 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 „Construire două locuințe unifamiliale -  $S+P+1E+M$ , respectiv  $S+P+M$ , pe un teren situat în Strada Brățării nr. 162-170, lot 1/10 (provizoriu nr. 166B), Sector 3”.
- 2) Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Ansamblu cu funcțiuni mixte – birouri, comerț, servicii și locuire, cu  $RH_{propus} = D+P / D+P+9E / D+P+10E-11E_{duplex}$ , pe un teren situat în Strada Victor Brauner nr. 42A (fostă Bd. Theodor Pallady nr. 309 bis, fost nr. 42), Sector 3”.
- 3) Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire imobil spații comerciale cu  $RH_{propus} = D+P+1E$ , pe un teren situat în Str. Postăvarul nr. 13, lot 1, Sector 3”.

Proiectele de acte normative pot fi consultate pe site-ul instituției [https://www.primarie3.ro/index.php/consiliul\\_local/proiecte\\_dezbatare](https://www.primarie3.ro/index.php/consiliul_local/proiecte_dezbatare)

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 07.06.2021 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,  
Cojanu Camelia

COJANU  
CAMELIA

Semnat digital de  
COJANU CAMELIA  
Data: 2021.05.24  
10:53:16 +03'00'

## HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu  
„Ansamblu cu funcțiuni mixte – birouri, comerț, servicii și locuire, cu  $RH_{propus} = D+P / D+P+9E / D+P+10E-11E_{duplex}$ , pe un teren situat în Strada Victor Brauner nr. 42A (fostă Bd. Theodor Pallady nr. 309 bis, fost nr. 42), 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. 99456 /CP/ 24.05.2021 al Primarului Sectorului 3;
- Raportul de specialitate nr. 12/11.05.2021 al Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului - Arhitect Șef;
- Adresa nr. 89141/13.05.2021 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/VB/10-2020/11.05.2021;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 10/11.05.2021;
- Punctul de vedere al Arhitectului Șef nr. 11/11.05.2021;
- 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 O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

## HOTĂRĂȘTE:

**Art.1.** Se aprobă documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu „Ansamblu cu funcțiuni mixte – birouri, comerț, servicii și locuire, cu  $RH_{propus} = D+P / D+P+9E / D+P+10E-11E_{duplex}$ , pe un teren situat în Strada Victor Brauner nr. 42A (fostă Bd. Theodor Pallady nr. 309 bis, fost nr. 42), Sector 3”, proprietate privată persoană juridică, cu suprafața de 13.619,54 mp din acte și 14.139,00 mp conform măsurătorilor 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. 10/11.05.2021, 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.

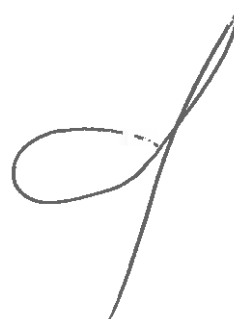
**Art.6. (1)** Primarul Sectorului 3, prin Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

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

**INITIATOR  
PRIMAR  
ROBERT SORIN NEGOIȚĂ**



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





|                 |
|-----------------|
| SECTOR 3        |
| CABINET PRIMAR  |
| Nr. 99556       |
| Data 24.05.2021 |

### REFERAT DE APROBARE

**a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Ansamblu cu funcțiuni mixte – birouri, comerț, servicii și locuire, cu  $RH_{propus} = D+P / D+P+9E / D+P+10E-11E_{duplex}$ , pe un teren situat în Strada Victor Brauner nr. 42A (fostă Bd. Theodor Pallady nr. 309 bis, fost nr. 42), Sector 3”**

Luând în considerare:

- Raportul de specialitate nr. 12/11.05.2021 al Arhitectului Șef,
- Avizul Arhitectului Șef nr. D/VB/10-2020/11.05.2021;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 10/11.05.2021;
- Punctul de vedere al Arhitectului Șef nr. 11/11.05.2021;

Cu privire la documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu „Ansamblu cu funcțiuni mixte – birouri, comerț, servicii și locuire, cu  $RH_{propus} = D+P / D+P+9E / D+P+10E-11E_{duplex}$ , pe un teren situat în Strada Victor Brauner nr. 42A (fostă Bd. Theodor Pallady nr. 309 bis, fost nr. 42), Sector 3”, proprietate privată persoană juridică.

și considerând că reglementarea dezvoltării urbanistice a Sectorului 3 este un obiectiv prioritar al administrației locale,

În baza prevederilor art. 155 alin. (5) lit. f), coroborat cu art. 167 alin. (1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, potrivit căror primarul „asigură elaborarea planurilor urbanistice prevăzute de lege, le supune aprobării consiliului local și acționează pentru respectarea prevederilor acestora”,

propun spre aprobare Consiliului Local al Sectorului 3 proiectul de hotărâre privind aprobarea Plan Urbanistic de Detaliu „Ansamblu cu funcțiuni mixte – birouri, comerț, servicii și locuire, cu  $RH_{propus} = D+P / D+P+9E / D+P+10E-11E_{duplex}$ , pe un teren situat în Strada Victor Brauner nr. 42A (fostă Bd. Theodor Pallady nr. 309 bis, fost nr. 42), Sector 3”.

PRIMAR  
ROBERT-SORIN NEGOIȚĂ



Nr. 12/11.05.2021

RAPORT DE SPECIALITATE  
PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU

**“Ansamblu cu funcțiuni mixte – birouri, comerț, servicii și locuire, cu  $RH_{propus} = D+P$  /  $D+P+9E$  /  $D+P+10E-11E_{duplex}$ , pe un teren situat în Strada Victor Brauner nr. 42A (fostă Bd. Theodor Pallady nr. 309 bis, fost nr. 42), 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. 1137/08.09.2020 (certificat emis anterior datei de 26.02.2021).

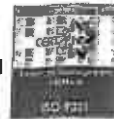
Planul Urbanistic de Detaliu întocmit pentru “Ansamblu cu funcțiuni mixte – birouri, comerț, servicii și locuire, cu  $RH_{propus} = D+P$  /  $D+P+9E$  /  $D+P+10E-11E_{duplex}$ , pe un teren situat în Strada Victor Brauner nr. 42A (fostă Bd. Theodor Pallady nr. 309 bis, fost nr. 42), Sector 3” în baza Certificatului de urbanism nr. 1137/08.09.2020, emis de Primăria Sector 3, a primit aviz favorabil sub nr. D/V.B./10-2020/11.05.2021.

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt:  $POT_{propus} = 50\%$ ,  $CUT_{propus} = 3,5mp.ADC/mp.teren$ ,  $H_{propusă} = 5,50m.-6,00m. / 33,00m. / 42,00m.$  (pentru  $D+P$  /  $D+P+9E$  /  $D+P+10E-11E_{duplex}$ ).

A fost avizată amplasarea unui ansamblu cu funcțiuni mixte într-un edificabil maxim determinat de următoarele retrageri și aliniamente: față (Nord) – retras min. 4,50m. față de aliniamentul existent / reconfigurat al Străzii Victor Brauner, în aliniere cu imobilele învecinate; dreapta (Vest) - retras min. 7,00m. - 13,00m. față de limita de proprietate; stânga (Est) – retras min. 5,00m. - 17,50m. față de limita de proprietate; spate (Sud) – retras min. 6,00m. - 18,50m. față de limita de proprietate, cu distanțe între corpuri de pe aceeași parcelă – min. 20,50m., conform planului de reglementări urbanistice (planșa nr. 06) pentru funcțiuni mixte – birouri, comerț, servicii și locuire, având  $RH_{propus} = D+P$  /  $D+P+9E$  /  $D+P+10E-11E_{duplex}$ .

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 "Ansamblu cu funcțiuni mixte – birouri, comerț, servicii și locuire, cu  $RH_{propus} = D+P / D+P+9E / D+P+10E-11E_{duplex}$ , pe un teren situat în Strada Victor Brauner nr. 42A (fostă Bd. Theodor Pallady nr. 309 bis, fost nr. 42), Sector 3".

Arhitect Șef,  
arh. Ștefan Calin Dumitrascu

Întocmit: arh. Adrian Rachieru



ANEXA nr. 1

Ca urmare a cererii adresate de societatea TERRA – NOVA CONSTRUCT S.R.L., cu sediul în Municipiul București, Strada Victor Brauner nr. 40C-40J, Sector 3, telefon/fax ....., e-mail ....., înregistrată cu nr. 287069/28.02.2020 și completată cu nr. 319771/31.03.2020, nr. 359300/21.05.2020, nr. 407024/29.06.2020, nr. 443020/28.07.2020, nr. 568010/02.11.2020, nr. 53211/19.03.2021 și nr. 75298/22.04.2021.  
În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

## AVIZ

Nr. D/V.B./10-2020/11.05.2021

**Pentru Planul urbanistic de detaliu pentru<sup>3)</sup> ansamblu cu funcțiuni mixte - birouri, comerț, servicii și locuire, cu  $RH_{propus} = D+P / D+P+9E / D+P+10E-11E_{duplex}$ , generat de imobilul<sup>4)</sup> situat în Strada Victor Brauner nr. 42A (fostă Bd. Theodor Pallady nr. 309 bis, fost nr. 42), Sector 3, București.**

**Inițiator: S.C. TERRA – NOVA CONSTRUCT 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 și Vest Strada Victor Brauner, la Est Drumul Între Tarlale, la Sud Bulevardul Theodor Pallady și este format din teren curți-construcții în suprafață de 13.619,54mp. din acte și 14.139,00mp. conform măsurătorilor cadastrale.

**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 este 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, grădina de cartier; locuințe cu partiu obișnuit și alte tipuri de locuințe conform R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3;

-  $H_{maxim}$  – P+14 niveluri; înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre alinieri, pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade (conform tabelului de la art. 10 din R.L.U.); în cazul în care înălțimea clădirii propuse depășește distanța dintre alinieri, noua construcție se va retrage suplimentar astfel încât  $H_{max}$  să nu depășească distanța dintre alinieri sau în cazul în care nu este configurat frontul de vis-a-vis, înălțimea acesteia nu va depăși dublul distanței din axul străzii până la clădire, cu condiția să nu fie lăsate vizibile calcane de pe parcelele alăturate, prevederi aplicabile inclusiv în cazul parcelelor cu acces la drumuri/servituți private;

-  $POT_{maxim} = 70\%$ ;

-  $CUT_{maxim} = 3,5$  mp.ADC/mp.teren, 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. 1137/08.09.2020, 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. 6 – Condiții de construibilitate a parcelelor, alin. 6.4 - *Pentru parcelele cu suprafețe mari și foarte mari, modul de construire se va reglementa prin Planuri urbanistice de detaliu (P.U.D.), astfel: [...] subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate (M2-M3) și zona de activități productive (A) - parcele mai mari de 7.000 mp.*

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. 1137/08.09.2020 (certificat emis anterior datei de 26.02.2021).

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

- retrageri minime față de limitele laterale = dreapta (Vest) – retras 7,00m. - 13,00m. față de limita de proprietate; stânga (Est) – retras 5,00m. - 17,50m. față de limita de proprietate;
- retrageri minime față de limita posterioară (Sud) = retras 6,00m. - 18,50m. față de limita de proprietate;
- distanțe minime între corpuri de pe aceeași parcelă = 20,50m.;
- $POT_{propus} = 50\%$ ;
- $CUT_{propus} = 3,5mp.ADC/mp.teren$ ;
- $H_{propus} = 5,50m.-6,00m. / 33,00m. / 42,00m.$  (pentru D+P / D+P+9E / D+P+10E-11E<sub>duplex</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. 1942/05.02.2020-1814846/23.01.2020 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>: ansamblul 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. 1137/08.09.2020 emis de Primăria Sector 3.**

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

F8 - Aviz Plan urbanistic de detaliu

Întocmit: arh. Adrian Rachieru







ANEXA nr 3

Nr. 10/11.05.2021

**Raportul informării și consultării publicului privind documentația  
"Ansamblu cu funcțiuni mixte – birouri, comerț, servicii și locuire, cu RH<sub>propus</sub> =  
D+P / D+P+9E / D+P+10E-11E<sub>duplex</sub>, pe un teren situat în Strada Victor Brauner  
nr. 42A (fostă Bd. Theodor Pallady nr. 309 bis, fost nr. 42), Sector 3"**

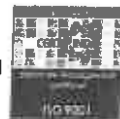
**Beneficiarul documentației: S.C. TERRA - NOVA CONSTRUCT S.R.L.**

**Urbanist: Iulia R. Ș. ALEXANDRESCU**

**Proiect nr.: 459/2020.**

**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: 22.12.2020;
    - pe site-ul Primăriei Sectorului 3 începând cu data: 22.12.2020;
    - pe panoul rezistent la intemperii, amplasat în loc vizibil pe parcela care a generat inițierea elaborării P.U.D. începând cu data: 27.02.2020 (V1) și 14.09.2020 (V2).
  - anunț în ziare locale:
    - Curierul Național, pag. 7, din data de 28.02.2020 (V1);
    - România Liberă, pag. 18, din data de 02.03.2020 (V1);
    - România Liberă, pag. 11, din data de 17.09.2020 (V2);
    - Jurnalul Cotidian Național, pag. 1, din data de 17.09.2020 (V2).
3. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise:
  - notificare S.C. TOPZONE EXCLUSIV REZIDENTIAL S.R.L. – vecin dreapta (Vest) și spate (Sud – drum de acces) – Strada Victor Brauner nr. 42B, Sector 3, București, nr. cad. 229743 și Strada Victor Brauner nr. 40, lot 10, Sector 3, București, nr. cad. 221985 (drum de acces); notificarea la sediul din Strada Victor Brauner nr. 42B, Sectorul 3, București;
  - notificare S.C. SD3 SALUBRITATE SI DESZAPEZIRE S3 S.R.L. – vecin spate (Sud) și stânga (Est) – Strada Victor Brauner fost Theodor Pallady, nr. 42B, Sector 3, București, nr. cad. 206877; notificarea la sediul din Calea Vitan nr. 154-158, Sectorul 3, București;
  - notificare S.C. LASTING SERVICE S.R.L. fostă S.C. LASTING - CONSTRUCT S.R.L. – vecin stânga (Est) – Strada Victor Brauner nr. 42C, Sector 3, București.
4. Lista persoanelor care au participat la acest proces:
  - S.C. TOPZONE EXCLUSIV REZIDENTIAL S.R.L. – vecin dreapta (Vest) și spate (Sud – drum de acces) – Strada Victor Brauner nr. 42B, Sector 3, București, nr. cad. 229743 și Strada Victor Brauner nr. 40, lot 10, Sector 3, București, nr. cad. 221985 (drum de acces);
  - S.C. SD3 SALUBRITATE SI DESZAPEZIRE S3 S.R.L. – vecin spate (Sud) și stânga (Est) – Strada Victor Brauner fost Theodor Pallady, nr. 42B, Sector 3, București, nr. cad. 206877.



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. 1942/05.02.2020-1814846/23.01.2020 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 Legea nr. 292/2018, conform circularei nr. 1/3118/1G/09.11.2016 emisă de A.N.P.M. și a adresei nr. 21644/11.11.2019 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 Gălin Dumitrescu

Întocmit: arh. Adrian Pachieru



Nr. 11/11.05.2021

## PUNCTUL DE VEDERE AL COMPARTIMENTULUI DOCUMENTAȚII DE URBANISM

**Cu privire la P.U.D. "Ansamblu cu funcțiuni mixte – birouri, comerț, servicii și locuire, cu  $RH_{\text{propus}} = D+P / D+P+9E / D+P+10E-11E_{\text{duplex}}$ , pe un teren situat în Strada Victor Brauner nr. 42A (fostă Bd. Theodor Pallady nr. 309 bis, fost nr. 42), Sector 3"**

Documentația propune amplasarea unui ansamblu cu funcțiuni mixte într-un edificabil maxim determinat de următoarele retrageri și aliniamente: față (Nord) – retras min. 4,50m. față de aliniamentul existent / reconfigurat al Străzii Victor Brauner, în aliniere cu imobilele învecinate; dreapta (Vest) - retras min. 7,00m. - 13,00m. față de limita de proprietate; stânga (Est) – retras min. 5,00m. - 17,50m. față de limita de proprietate; spate (Sud) – retras min. 6,00m. - 18,50m. față de limita de proprietate, cu distanțe între corpuri de pe aceeași parcelă – min. 20,50m., conform planului de reglementări urbanistice (planșa nr. 06) pentru funcțiuni mixte – birouri, comerț, servicii și locuire, având  $RH_{\text{propus}} = D+P / D+P+9E / D+P+10E-11E_{\text{duplex}}$ .

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt:  $POT_{\text{propus}} = 50\%$ ,  $CUT_{\text{propus}} = 3,5 \text{ mp.ADC/mp.teren}$ ,  $H_{\text{propus}} = 5,50\text{m.}-6,00\text{m.} / 33,00\text{m.} / 42,00\text{m.}$  (pentru  $D+P / D+P+9E / D+P+10E-11E_{\text{duplex}}$ ).

Conform R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3 al Municipiului București, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019, amplasamentul studiat se află U.T.R. M2 – subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte, cu  $POT_{\text{maxim}} = 70\%$ ,  $CUT_{\text{maxim}} = 3,5 \text{ mp.ADC/mp.teren}$ , 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  $H_{\text{maximă}} = P+14E$  (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. 10/11.05.2021, privind documentația P.U.D. - "Ansamblu cu funcțiuni mixte – birouri, comerț, servicii și locuire, cu  $RH_{\text{propus}} = D+P / D+P+9E / D+P+10E-11E_{\text{duplex}}$ , pe un teren situat în Strada Victor Brauner nr. 42A (fostă Bd. Theodor Pallady nr. 309 bis, fost nr. 42), 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 însorire al construcțiilor învecinate și normele privind asigurarea spațiilor verzi.

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

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

Intocmit: arh. Adrian Rachieru

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1131 din 08.07.2020

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

Ca urmare a cererii adresate de societatea **TERRA - NOVA CONSTRUCT S.R.L. - C.U.I. 15071310**, prin Filip Liliana, cu sediul în Municipiul București, Sectorul 3, Strada Victor Brauner nr. 40C-40J, înregistrată cu nr. **454500** din **06.08.2020** și completată cu nr. **485160** din **01.09.2020**.

Pentru Imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul / Municipiul București, Sectorul 3, Strada Victor Brauner nr. 42A (fostă Bd. Theodor Pallady nr. 309 bis, fost nr. 42) 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:

Terenul situat în Intravilanul Municipiului București, în suprafață totală de **13.619,54** mp. din acte și **14.139** mp. din măsurătorile cadastrale, având numărul cadastral **223594**, este proprietatea societății **TERRA - NOVA CONSTRUCT S.R.L.**, conform Contractului de Vânzare nr. 3513/15.12.2017, autentificat de N.P. Cristina Mihaela Niculae și a extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 223594 emis de A.N.C.P.I. în baza cererii nr. 59812/2020.

Potrivit extrasului de carte funciară pentru informare mai sus menționat, Imobilul prezintă înscrieri privitoare la sarcini, drept de ipotecă în favoarea **CEC BANK S.A.** 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: teren liber de construcții.

Destinația: Conform R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3 aprobat, amplasamentul se află în **UTR M2 - subzona mixtă** situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de **P+14** niveluri cu accente înalte și este posibil afectat de lucrări de infrastructură rutieră.

Pentru acest imobil, Primăria Sectorului 3 a emis C.U. nr. 518/01.04.2019 pentru construirea unui ansamblu cu funcțiuni mixte - birouri, comerț, servicii și locuire, cu  $RH_{PROPOS} = 2S+P+3^E-10^E$ , amenajare și împrejmuire teren și organizare de execuție și C.U. nr. 1359/06.08.2019 pentru construirea unui ansamblu cu funcțiuni mixte - birouri, comerț, servicii și locuire, cu  $RH_{PROPOS} = 2S+P+3^E-10^E$ , construcții anexe, rețele interioare, accesuri/alei auto și pietonale, racord la drumul public, parcuri, spații verzi, împrejmuire teren și organizare de execuție lucrări, certificate aflate în termenul de valabilitate.

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

**Propunere:** construire ANSAMBLU CU FUNCȚIUNI MIXTE - birouri, comerț, servicii și locuire, cu  $RH_{PROPOS} = D+P+11E-12E_{DUPLX}$ , construcții anexe, rețele interioare, accesuri/alei auto și pietonale, racord la drumul public, parcuri, 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 în zona de restricție - "zonă de atenție" aflată sub incidența directivei SEVESO, conform recomandărilor secretariatului de risc din cadrul I.G.S.U., G.N.M.-C.M.B. și A.P.M.B.

Terenul este posibil afectat, la limita de Nord, de supralărgirea arterei de circulație existentă - Strada Victor Brauner + Drumul Gura Racului la un profil total de 26,00m., precum și de realizarea la limita de Sud a proprietății a unei noi artere de circulație de categoria a III-a - profil 12,00m., propuse prin avizul de circulații D.T.-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 avizului de circulații. În cazul afectării parcelei, lucrările de construire, inclusiv împrejmuire, parcaie, rețele interioare și echipamentele aferente (firide, cofrete, etc) se vor realiza strict de la limita exterioară a noilor profile stradale propuse, spre interiorul proprietății.

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

Pentru realizarea lucrărilor de construire a unui ANSAMBLU CU FUNCȚIUNI MIXTE - birouri, comerț, servicii și locuire, cu  $RH_{PROPOS} = D+P+11E-12E_{DUPLX}$ , construcții anexe, rețele interioare, accesuri/alei auto și pietonale, racord la drumul public, parcuri, 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/din Strada Victor Brauner care are un profil existent de aprox. 8,00m., urmând ca pe termen scurt profilul să fie majorat la un prospect total de 26,00m., incluzând și profilul Drumului Gura Racului și zona C.F.R., aflate la Nord față de Strada Victor Brauner, conform avizului de circulații D.T.-P.M.B. nr. 9142/26.06.2018 (P.U.Z.-S.3);  
Potrivit extrasului de carte funciară (N.C. 223594) parcela se învecinează la limita de Sud a proprietății cu terenul identificat cu N.C. 221985 și destinația drum de acces, având un profil existent (variabil) de aprox. 8,00m., urmând ca pe termen scurt acesta să fie majorat și transformat în arteră de circulație de categoria a III-a cu profil de 12,00m., conform avizului de circulații 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);
- 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;
- se vor asigura spații destinate depozitării bicicletelor, cu o capacitate de stocare suficientă, în funcție de caracterul funcțiunii și frecvența publicului (suprafața care revine fiecărei biciclete, inclusiv suprafața de mișcare este de 60 x 250cm.);
- spațiile destinate circulațiilor auto, 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 ansamblului 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 fațadelor 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/servituți private;
- în cazul realizării unui demisol, acesta trebuie să aibă mai mult decât jumătate din înălțimea liberă a nivelului sub cota terenului amenajat;
- învelitoarea va fi realizată în sistem terasă.

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

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fire optice; se recomandă ca toate rețelele să fie introduse în subteran; racordarea burianelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare; toate investițiile noi vor avea prevăzute racorduri separate de canalizare (apa uzată menajeră și apă pluvială);
- scurgerea apelor pluviale și organizarea executării lucrărilor se vor realiza în incintă;
- platforme și sisteme îngropate/semîngropate 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 spațare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoliului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanență în stare de curățenie, platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare (conform O.M.S. 119/2014, art. 4);
- 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.

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

**Indicatori urbanistici:**

Conform Regulamentului aferent P.U.Z.-S.3 aprobat, Indicatorii urbanistici pentru UTR M2 sunt:

- $POT_{MAXIM} = 70\%$
- $CUT_{MAXIM} = 3,5 \text{ mp. ADC/mp.teren}$
- **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 alinament se va elabora P.U.Z.

**Condiționări:**

- Lucrările de construire, inclusiv împrejmuirii, parcaje, rețele interioare și echipamentele aferente (firide, cofrete, etc) se vor realiza strict de la limita exterioară a noulor profile stradale propuse, spre interiorul proprietății.
- După caz, înainte de receptia finală a lucrărilor se va dezmembra terenul afectat lărgirea profilelor stradae prevăzute prin documentațiile de urbanism.
- În cazul utilizării majorării de CUT, proprietarul terenului afectat de noua stradă propusă/lărgirea profilului stradal va face notarea în cartea funciară a obligației de cedare către autoritatea publică, oricând la solicitarea autorității într-un interval de 49 de ani de la notare.
- În cazul în care nu se utilizează majorarea de CUT, la cererea de emitere a autorizației de construire, proprietarul va da o declarație notarială pe proprie răspundere care va conține acordul acestuia de a transfera în domeniul public terenul afectat de noua stradă propusă/lărgirea profilului stradal, oricând la solicitarea autorității pentru demararea investiției.
- Receptia imobilului este condiționată de echiparea edilitară conform O.M.T. nr. 1294/30.08.2017 și de realizarea drumului de acces/alei carosabile cu respectarea prevederilor O.M.T. nr. 49/27.01.1998.
- 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.
- În măsura în care avizele, acordurile și studiile de specialitate obținute în baza C.U. nr. 518/01.04.2019 și nr. 1359/06.08.2019, se încadrează în termenii de valabilitate și în soluția tehnică pentru care au fost solicitate, acestea se pot utiliza atât pentru elaborarea documentației de urbanism – P.U.D., cât și pentru elaborarea documentației tehnice în vederea obținerii autorizației de construire.

Proiectul va fi întocmit de proiectanți autorizați și verificat de către specialiști verificatori 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: **Agencia pentru Protecția Mediului București**, Str. Aleea Lacul Morii nr. 1, sector 6, București.

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

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

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

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

- a) Certificatul de urbanism, inclusiv anexe (copie);
- b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții (copie legalizată - întabulat), 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 | Extras de carte funciară pentru informare al drumului de acces (N.C. 221985)
- | x | Certificat de rol fiscal D.G.I.T.L. Sector 3
- | x | 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.
- | x | D.T.A.C. | x | 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:
- | x | alimentare cu apă | x | alimentare cu energie electrică | x | telefonizare
- | x | canalizare | x | alimentare cu energie termică | | Metroul SA/ STB
- | x | gaze naturale | x | salubritate (D.G.S. - P.S.3) | x | Transgaz SA
- d.2. Avize și acorduri privind:
- | | protecție civilă | x | securitate la incendiu | x | sănătatea populației
- d.3. Alte acorduri/declarații:
- | x | Declarație notarială pe proprie răspundere a futuror coproprietarilor din care să rezulte că imobilul face/nu face obiectul unui litigiu aflat pe rolul unei instanțe judecătorești - în original
- | x | Acordul notarial al futuror proprietarilor vecinilor 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
- | x | Acord bancă creditoare sau dovadă radiere ipotecă - în original
- | x | Alte acorduri se vor stabili la fața P.U.D.
- d.4. Avizele și acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:
- | x | Aviz tehnic de consultanță preliminară de circulație S.P.U.-P.M.B.
- | x | Aviz circulații D.T. - P.M.B.
- | x | Aviz Brigada de Poliție Rutieră București
- | x | Aviz/Acord Serviciul de Telecomunicații Speciale (S.T.S.)
- | x | Aviz A.A.C.R. (după caz)
- d.5. Studii de specialitate: | x | Documentație cadastrală | x | Studiu Geotehnic (verificat Af) | x | Studiu de însoțire (verificat)
- | x | Calcul "G" + Studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată
- | x | Studiu de trafic - circulații (pt. nr. total auto încintă  $\geq 100$  autoturisme)
- | x | Suport topografic Stereo 70 realizat pe planuri cadastrale OCPI (inclusiv cote) - existent și propunere (după caz), inclusiv zona afectată de lucrări de infrastructură (însoțit de ing. topograf și proiectant)
- | x | Expertiză tehnică pentru lucrările propuse (după caz)
- | x | P.U.D. aprobat în condițiile Legii inclusiv planșă reglementări și planșă rețele edilitare (color)
- | x | Ilustrare de temă (pt. fața P.U.D.)
- e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului - A.P.M.B. (Aleca 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 însușire în evidență a proiectului de arhitectură)

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

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

VICE PRIMAR Elena Părescu

SECRETAR,  
Marius Mihăiță

ARHITECT ȘEF  
arh. Robert Bașca

Întocmit: arh. A. Rachieru

Achitat taxa de: 147,00 lei conform chitanță I.T.L. nr. 5434068(32) din 06.08.2020.

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,

SECRETAR,  
Marius Mihăiță

ARHITECT ȘEF  
arh. Robert Bașca

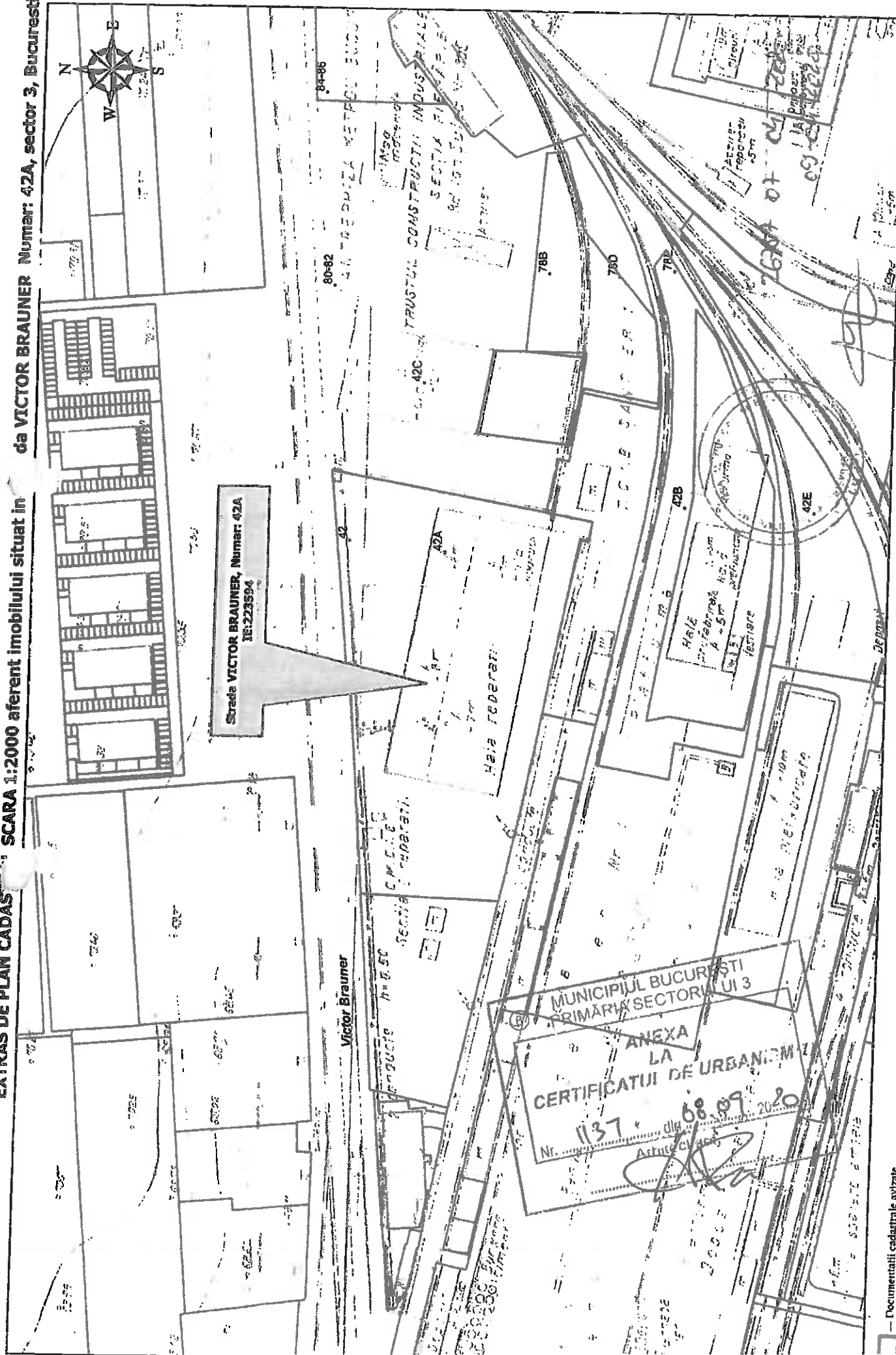
Întocmit: .....

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

Data prelungirii valabilității: .....

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

Formular F.6 - Red. 2 ex. A.R.





CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1357 din 06.08.2019

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

Ca urmare a cererii adresate de **TERRA - NOVA CONSTRUCT S.R.L. - CUI 15071310**, prin Filip Lilliana, cu sediul în Municipiul București, sectorul 3, Strada Victor Brauner nr. 40M, înregistrată la nr. **494509** din **25.07.2019**.

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul / Municipiul **București**, sectorul **3**, **Strada Victor Brauner nr. 42A** (fostă Bd. Theodor Pallady nr. 309 bis, fost nr. 42) sau identificat prin planuri cadastrale 1/500 și 1/2000.

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

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

**CERTIFICĂ :**

**1. REGIMUL JURIDIC:**

Imobilul situat în intravilan, compus din teren în suprafață totală de **13.619,54** mp. din acte (**14.139** mp. din măsurătorile cadastrale), având nr. cadastral **223594** și construcția edificată pe acesta (corp C1), este proprietatea **TERRA - NOVA CONSTRUCT S.R.L.**, conform Contractului de Vânzare nr. 3513/15.12.2017, autentificat de N.P. Cristina Mihaela Niculae și a Extrasului de Carte Funciară pentru informare nr. 223594 emis de ANCPI în baza cererii nr. 65917/25.07.2019.

Pentru acest imobil, Primăria Sectorului 3 a emis A.D. nr. 663/13.06.2018 pentru desființare construcție existentă corp C1 hală industrială, C.U. nr. 644/20.03.2018 pentru construire ansamblu rezidențial 2S+P+10E - funcțiune mixtă, amenajare incintă și împrejmuire teren, prin care s-a solicitat elaborarea și aprobarea unei documentații de urbanism P.U.Z., în condițiile legii, precum și C.U. nr. 518/01.04.2019 pentru construire ansamblu funcțiuni mixte - birouri, comerț, servicii și locuire cu  $RH_{PROPOS} = 2S+P+3E-10E$ , amenajare și împrejmuire teren și organizare de execuție, prin care s-a solicitat elaborarea și aprobarea unei documentații de urbanism P.U.D., în condițiile legii.

Imobilul are înscrieri privitoare la sarcini, drept de ipotecă în favoarea CEC BANK S.A. 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 unor monumentelor istorice.

**2. REGIMUL ECONOMIC:**

**Folosința actuală:** teren curți-construcții: corp C1 hală industrială parter (emisă A.D. nr.663/2018).

**Destinația:** Conform RLU aferent PUZ-S3 aprobat, amplasamentul se află în UTR M2 - subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte și posibil a fi parțial afectat de lucrări de infrastructură rutieră.

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

**Propunere:** construire ANSAMBLU FUNCȚIUNI MIXTE - birouri, comerț, servicii și locuire cu  $RH_{PROPOS} = 2S+P+3E-10E$ , 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 PUZ-S3 aprobat, a Codului Civil, precum și alte prevederi legale incidente în vigoare.

**Notă:** Terenul se află în zona de restricție - "zonă de atenție" aflată sub incidența directivei SEVESO, conform recomandărilor secretariatului de risc din cadrul IGSU, GNM-CMB și APMB.

Terenul este posibil a fi parțial afectat de supralărgirea arterei de circulație existentă - Strada Victor Brauner + Drumul Gura Racului la un profil total de 26.00m., precum și de realizarea la limita de proprietate Sud a unei noi artere de circulație de categoria a III-a - profil 12,00m., propuse prin avizul de circulații D.T.-P.M.B. 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 avizului de circulații. În cazul afectării parcelei, lucrările de construire, inclusiv împrejurări, parcate, rețele interioare și echipamentele aferente (firide, cofrete, etc) se vor realiza strict de la limita exterioră a noului profil stradal propus spre interiorul proprietății.

Pentru realizarea lucrărilor de construire a unui ansamblu cu funcțiuni mixte - birouri, comerț, servicii și locuire cu regim de înălțime  $2S+P+3E-10E$ , construcții anexe, rețele interioare, accesuri/alei auto și pietonale, racord la drumul public, parcuri, spații verzi, împrejurări teren și organizare de execuție lucrări, este necesară întocmirea unei documentații de urbanism P.U.D., în conformitate cu prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism PUZ-S3, aprobată conform legislației și normelor specifice în vigoare.

Potrivit Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările și completările ulterioare - art. 32 alin (1) "În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism: lit. d), să solicite elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu".

#### **Edificabilul/amplasamentul:**

- se va definitiva prin PUD, în conformitate cu prevederile prezentului Regulament. Întocmirea D.T.A.C. se recomandă a se realiza numai după aprobarea documentației PUD și în conformitate cu prevederile acestuia.

#### **Parcări/circulații/accese:**

- parcela are deschidere și acces direct la Strada Victor Brauner care are un profil existent de aprox. 8,00m., urmând ca pe termen scurt profilul să fie majorat la un prospect total de 26,00m., incluzând și profilul Drumului Gura Racului și zona CFR, aflate la Nord față de Strada Victor Brauner, conform avizului de circulații D.T.-P.M.B. nr. 9142/26.06.2018 (PUZ-S3). Conform extrasului de carte funciară parcela se învecinează pe limita de proprietate Sud cu terenul identificat cu NC 221985 pe care este amenajat un drum cu un profil existent de aprox. 7,00m., care conform avizului de circulații D.T.-P.M.B. se propune a fi majorat și transformat în arteră de circulație de categoria a III-a cu profil de 12,00m.;
- parcela are o lungime mai mare de 100,00m. astfel, conform prezentului Regulament, drumul de acces și/sau aleile carosabile nou create vor fi trebui să aibă min. 2 benzi de circulație (min. 7,00m.) cu trotuar pe cel puțin o latură;
- asigurarea parcarilor, circulațiilor și acceselor se va face cu respectarea prevederilor Regulamentului PUZS3 - art. 9 Generalități - punctul 9.7. și 9.8. și alin. 4.11. din Anexa nr. 4 aferentă art. 40 din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006 cu privire la locurile de parcare și respectiv, prevederile O.M.S. nr. 119/2014;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor (min. 4,00m. lățime și 4,50m. înălțime); distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,00m.;
- parcare/gararea se vor rezolva în incinta proprietății;
- se vor asigura spații destinate depozitării bicicletelor, cu o capacitate de stocare suficientă, în funcție de caracterul funcțiunii și frecvența publicului (suprafața care revine fiecărei biciclete, inclusiv suprafața de mișcare este de 60 x 250cm.);
- spațiile destinate circulațiilor auto, locurilor de parcare, precum și spațiile tehnice, nu își vor modifica destinația pe întreaga existență a construcției.

#### **Înălțimea maximă admisă a clădirilor:**

**Regimul de înălțime propus al clădirii (RH) este de  $2S+P+3E-10E$  cu  $H_{max.} = 33-36m.$  la atic în planul fațadei principale și raportat la cota de acces.**

- în planul fațadei nu va depăși distanța dintre alinieri, pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri retrase sau integrale, în funcție de volumetria caracteristică străzii;
- în cazul în care înălțimea clădirii propuse depășește distanța dintre alinieri, noua construcție se va retrage suplimentar astfel încât  $H_{max}$  să nu depășească distanța dintre alinieri sau în cazul în care nu este configurat frontul de vis-a-vis, clădirea nu va depăși dublul distanței din axul străzii până la clădire, cu condiția să nu fie lăsate vizibile calcane de pe parcelele alăturate; prevederi aplicabile inclusiv în cazul parcelelor cu acces la drumuri/servituți private;
- învelitoarea va fi realizată în sistem terasă.

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

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fire optice; se recomandă ca toate rețelele să fie introduse în subteran; racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare; toate investițiile noi vor avea prevăzute racorduri separate de canalizare (apa uzată menajeră și apă pluvială);
- scurgerea apelor pluviale și organizarea executării lucrărilor se vor realiza în incintă;

- platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanța de min. 10,00m. de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spală și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanență în stare de curățenie, platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare (conform O.M.S. 119/2014, art. 4);
- 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 HCGMB 120/2010 cu modificările și completările ulterioare;
- sistemul constructiv și materialele de construcție admise vor fi cele care să asigure rezistența și stabilitatea construcției în timp. Se vor folosi finisaje de calitate superioară cu aspect corespunzător cerințelor urbanistice actuale.

#### **Spații libere și spații plantate:**

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

#### **Împrejmuiri:**

- gardurile spre stradă/drum de acces vor fi transparente cu înălțimea de max. 2,00 m din care un soclu opac de 0,60 m și o parte transparentă din fier forjat sau plasă metalică, dublate de gard viu și amplasate pe vîltoarea limită de proprietate. Spre trotuare și circulații pietonale, nu sunt obligatorii garduri, dar se poate propune marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc. Porțile de acces se vor deschide spre interiorul proprietății. Pe parcele afectate de străzi noi propuse sau supralărgiri, gardurile spre stradă/ drum de acces se vor realiza strict de la limita exterioară a noului profil spre interiorul proprietății, în conformitate și cu prevederilor avizului tehnic de circulații D.T.-P.M.B.;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de max. 2,50 m.

#### **Indicatori urbanistici:**

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

- $POT_{MAX.} = 70\%$  și  $CUT_{MAX.} = 3,5$  mp. ADC/mp.teren
- **Posibilitatea de depășire a CUT (conform art. 9 Generalități - punctul 9.14.):**
  - proprietarii parcelelor, din care prin PUZ sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea primăriei. Actul notarial va conține acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. în domeniul public fără a cere despăgubiri, cu condiția aprobării unui spor de depășire a suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața transferată în domeniul public;
  - 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 PUZ.

#### **Condiționări:**

- 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.
- După caz, înainte de recepția finală a lucrărilor se va dezmembra terenul afectat de noua stradă propusă/lărgirea profilului stradal prevăzut prin documentațiile de urbanism.
- În cazul utilizării majorării de CUT, proprietarul terenului afectat de noua stradă propusă/lărgirea profilului stradal va face notarea în cartea funciară a obligației de cedare gratuită către autoritatea publică, oricând la solicitarea autorității într-un interval de 49 de ani de la notare.
- În cazul în care nu se utilizează majorarea de CUT, la cererea de emitere a autorizației de construire, proprietarul va da o declarație notarială pe proprie răspundere care va conține acordul acestuia de a transfera în domeniul public terenul afectat de noua stradă

propusă/lărgirea profilului stradal, oricând la solicitarea autorității pentru demararea investiției.

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.

În măsura în care avizele, acordurile și studiile de specialitate obținute în baza C.U. nr. 518/01.04.2019 se încadrează în termenul de valabilitate și în soluția tehnică pentru care au fost solicitate, acestea se pot utiliza atât la elaborarea documentației de urbanism - P.U.D., cât și la elaborarea documentației tehnice în vederea obținerii autorizației de construire.

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

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

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

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

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construire / desființare, solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **Agencia pentru Protecția Mediului București, Str. Alea Lacu 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 în investiții publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului. În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente. În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice. În aceste condiții:

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

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

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

- a) Certificatul de urbanism, 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;
  - ☒ Certificat de rol fiscal D.G.I.T.L. Sector 3 - în original
  - ☒ Atribuire/confirmare număr poștal - PMB
- c) Documentația tehnică - D.T., după caz (2 ex. originale), verificată tehnic (+ referate verificare) și însoțită de deviz lucrări.
  - ☒ D.T.A.C.
  - ☒ D.T.O.E.
  - ☐ D.T.A.D.
- d) Avize și acorduri solicitate prin certificatul de urbanism
  - d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:
    - ☒ alimentare cu apă
    - ☒ canalizare
    - ☒ gaze naturale
    - ☒ alimentare cu energie electrică
    - ☒ alimentare cu energie termică
    - ☒ salubritate (D.G.S. - P.S.3)
    - ☐ telefonizare
    - ☐ Metroul SA/ STB
    - ☒ Transgaz SA
  - d.2. Avize și acorduri privind:
    - ☒ protecție civilă
    - ☒ securitate la incendiu
    - ☒ sănătatea populației
  - d.3. Alte acorduri/declarații:
    - ☒ Declarație notarială pe proprie răspundere a tuturor proprietarilor din care să rezulte că imobilul nu face obiectul unui litigiu aflat pe rolul unei instanțe judecătorești
    - ☒ Acord bancă creditoare sau dovadă radiere ipotecă - în original
    - ☒ Alte acorduri se vor stabili la fața PUD, după caz
  - d.4. Avizele și acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:
    - ☒ Aviz tehnic de consultanță preliminară de circulație S.P.U.-P.M.B.
    - ☒ Aviz circulației D.T.-P.M.B.
    - ☒ Aviz Brigada de Poliție Rutieră București
    - ☐ Acord Direcția de Mediu - P.M.B.
    - ☐ Acord Inspectoratul de Stat în Construcții București-Ilfov
    - ☐ Aviz A.A.C.R.

Nr. 1359 din 06.08.2019

- ☐ | Aviz cultură - Direcția pentru Cultură a Municipiului București
- d.5. Studii de specialitate: ☒ | Documentație cadastrală ☒ | Studiu Geotehnic (verificat Af) ☒ | Studiu de însorire
- ☒ | Calcul "G" + Studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată
- ☒ | Suport topografic Stereo 70 realizat pe planuri cadastrale OCPI (inclusiv cote) - existent și propunere (după caz), inclusiv zona afectată de lucrări de infrastructură (însoțit de Ing. topograf și proiectant)
- ☒ | Studiu de trafic - circulații (pentru nr. total auto  $\geq 100$  autoturisme)
- ☒ | PUD aprobat în condițiile Legii, inclusiv planșă reglementări și planșă rețele edilitare (color)
- ☒ | ILUSTRARE DE TEMĂ (pt. faza PUD)
- ☐ | Expertiză tehnică pentru lucrările propuse

- e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului - A.P.M.B. (Aleea Lacul Morii Nr.1, S.6, București)
- f) Dovada privind achitarea taxelor legale (copii) : taxă AC, taxă timbru OAR, taxă RUR.

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

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

PRIMAR,  
Robert Sorin Negoțu

SECRETAR,  
Marius Mihăiță

Întocmit: arh. A. Rachieru

ARHITECT ȘEF  
arh. Robert Bașca

Achitat taxa de: 145,00 lei, conform C.F. nr. 5217953(140) din 25.07.2019.

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

SE PRELUNGESTE VALABILITATEA  
CERTIFICATULUI DE URBANISM

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

PRIMAR,  
Robert Sorin Negoțu

SECRETAR,  
Marius Mihăiță

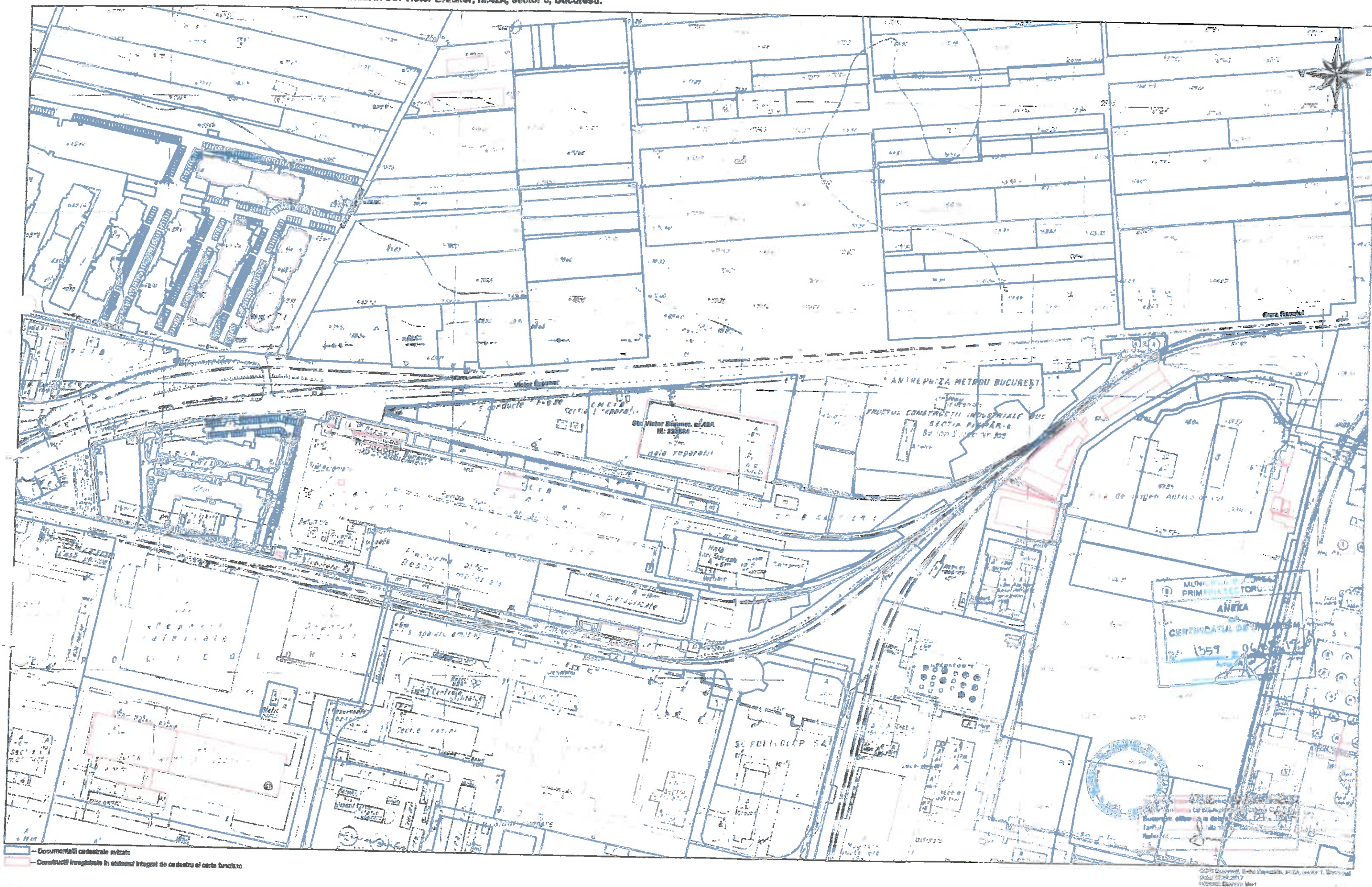
ARHITECT ȘEF  
arh. Robert Bașca

Întocmit: .....

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

Data prelungirii valabilității: .....

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





— Documentati cadastrala vizata  
— Contineuți imaginea de la planul de cadastru al zonei (judeu)

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 518 din 01.04.2019

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

Ca urmare a cererii adresate de **TERRA - NOVA CONSTRUCT S.R.L. - CIF 15071310**, prin Filip Liliana, cu sediul în Municipiul București, sectorul 3, strada Victor Brauner Nr. 40M, înregistrată la nr. **319933** din **04.03.2019** și completată cu nr. **332023** din **13.03.2019**.

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul / Municipiul București, sectorul 3, **Str. Victor Brauner nr. 42** (fost nr. 42A) sau identificat prin planuri cadastrale 1/500 și 1/2000.

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

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

**CERTIFICĂ :**

**1. REGIMUL JURIDIC:**

Imobil situat în intravilan, compus din teren în suprafață totală de **13.619,54** mp. din acte (**14.139** mp. din măsurătorile cadastrale), având nr. cadastral **223594** și construcția edificată pe acesta, este proprietatea **TERRA - NOVA CONSTRUCT S.R.L.**, conform Contractului de Vânzare nr. **3513/15.12.2017**, autentificat de NP Cristina Mihaela Niculae și a extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. **223594** emis de ANCPÎ în baza cererii nr. **20800/12.03.2019**.

Pentru acest imobil, Primăria Sectorului 3 a emis AD nr. 663/13.06.2018 pentru desființare construcție existentă copr C1 Hală Industrială, precum și CU nr. 644/20.03.2018 pentru construire ansamblu rezidențial 2S+P+10E - funcțiune mixtă, amenajare incintă și împrejmuire teren prin care s-a solicitat elaborarea și aprobarea unei documentații de urbanism PUZ, în condițiile legii.

Imobilul are înscrieri privitoare la sarcini, ipotecă în favoarea CEC BANK SA. 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 unor monumentelor istorice.

**2. REGIMUL ECONOMIC:**

Folosința actuală: teren curți construcții.

Destinația: Conform RLU aferent PUZ-S3 aprobat, amplasamentul se află în UTR M2 - subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte și parțial afectat de lucrări de infrastructură rutieră.

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

Propunere: construire ANSAMBLU FUNCȚIUNI MIXTE - birouri, comerț, servicii și locuire cu  $RH_{PROPOS} = 2S+P+3E-10E$ , amenajare și împrejmuire teren și organizare de execuție.

**3. REGIMUL TEHNIC:**

Autorizația de construire se va emite în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, a Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ-S3 aprobat prin HCGMB nr. **49/31.09.2019**, a Codului Civil, precum și alte prevederi legale incidente în vigoare.

Notă: Terenul se află în zona de restricție - "zonă de atenție" aflată sub incidența directivei SEVESO, conform recomandărilor secretariatului de risc din cadrul ISU, GNM-CMB și APMB.

Terenul va fi parțial afectat de supralărgirea arterei de circulație existentă - str. Victor Brauner + Drumul Gura Racului la un profil total de 39m. (12m.+6m.+21m.), precum și de realizarea la limita de proprietate sud a unei noi artere de circulație de categoria a III-a - profil 12,00m., propuse prin avizul de circulație D.T.-P.M.B. nr. 9142/26.06.2018 (PUZ-S3), astfel gradul de afectare al parcelei va fi stabilit prin soluția tehnică care va fi însoțită de suport topografic în sistem Stereo 70, precum și prin avizul de circulație. Lucrările de construire, inclusiv împrejmui, parcaje, rețele interioare și echipamentele aferente (firide, cofrete, etc) se vor realiza strict de la limita exterioară a noului profil stradal propus spre interiorul proprietății.

Pentru realizarea lucrărilor de construire a unui ansamblu cu funcțiuni mixte - birouri, comerț, servicii și locuire cu regim de înălțime  $2S+P+3^E-10^E$ , amenajare și împrejmuire teren și organizare de execuție lucrări, este necesară întocmirea unei documentații de urbanism P.U.D. (conf. art. 6 alin 6.4. din Regulament), în conformitate cu prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism PUZ-S3, aprobată conform legislației și normelor specifice în vigoare.

Potrivit Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările și completările ulterioare - art. 32 alin (1) "În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism: lit. d), să solicite elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu".

#### **Edificabilul/amplasamentul:**

- se va definitiva prin PUD, în conformitate cu prevederile prezentului Regulament. Întocmirea D.T.A.C. se recomandă a se realiza numai după aprobarea documentației PUD și în conformitate cu prevederile acestora.

#### **Parcări/circulații/accese:**

- parcela are deschidere și acces direct la str. Victor Brauner care are un profil existent de aprox. 8,00m., urmând ca pe termen scurt profilul să fie majorat la 12,00m., respectiv la un profil total de 39m., incluzând și profilul Drumului Gura Racului (propus 21m.) și zona CFR (6m.) aflată între cele 2 profile carosabile propuse, conform avizului de circulații D.T.-P.M.B. nr. 9142/26.06.2018 (PUZ-S3). Conform planului de situație prezentat vizat de OCPI (nu se prezintă acte de proprietate) parcela are deschidere și pe limita posterioară la un "drum de acces betonat" (NC226877) care are un profil existent de aprox. 7m., urmând ca pe termen scurt, conform avizului de circulații D.T.-P.M.B. profilul să fie majorat și transformat în arteră de circulație de categoria a III-a cu profil de 12m.;
- parcela are o lungime mai mare de 100,00m. astfel, conform prezentului Regulament, drumul de acces și/sau aleile carosabile nou create vor fi trebui să aibă min. 2 benzi de circulație (min. 7,00m.) cu trotuar pe cel puțin o latură;
- asigurarea parcarilor, circulațiilor și acceselor se va face cu respectarea prevederilor Regulamentului PUZS3 - art. 9 Generalități - punctul 9.7. și 9.8. și alin. 4.11. din Anexa nr. 4 aferentă art. 40 din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006 cu privire la locurile de parcare și respectiv, prevederile O.M.S. nr. 119/2014;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor (minim 4,00m. lățime și 4,50m. înălțime); distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,00m.;
- parcare/gararea se vor rezolva în incinta proprietății;
- se vor asigura spații destinate depozitării bicicletelor, cu o capacitate de stocare suficientă, în funcție de caracterul funcțiunii și frecvența publicului (suprafața care revine fiecărei biciclete, inclusiv suprafața de mișcare este de 60 x 250cm.);
- spațiile destinate circulațiilor auto, locurilor de parcare, precum și spațiile tehnice, nu își vor modifica destinația pe întreaga existență a construcției.

#### **Înălțimea maximă admisă a clădirilor:**

Regimul de înălțime propus al clădirii (RH) este de  $2S+P+3^E-10^E$  cu  $H_{max.} = 33-36m.$  la atic în planul fațadei principale și raportat la cota de acces.

- în planul fațadei nu va depăși distanța dintre alinieri, pot fi adăugate suplimentar unui sau două niveluri retrase sau integrale, în funcție de volumetria caracteristică străzii;
- în cazul în care înălțimea clădirii propuse depășește distanța dintre alinieri, noua construcție se va retrage suplimentar astfel încât  $H_{max}$  să nu depășească distanța dintre alinieri sau în cazul în care nu este configurat frontul de vis-a-vis, clădirea nu va depăși dublul distanței din axul străzii până la clădire, cu condiția să nu fie lăsate vizibile calcane de pe parcelele alăturate; prevederi aplicabile inclusiv în cazul parcelelor cu acces la drumuri/servituți private;
- învelitoarea va fi realizată în sistem terasă.

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

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fire optice; se recomandă ca toate rețelele să fie introduse în subteran;
- scurgerea apelor pluviale și organizarea executării lucrărilor se vor realiza în incintă;
- platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanța de 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 gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanență în stare de curățenie, platformele pot fi cuplate cu instalații pentru băut 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 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 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 pavae, 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 și cu prevederilor avizului tehnic de circulații D.T.-P.M.B.;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de max. 2,50 m.

#### **Indicatori urbanistici:**

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

- $POT_{MAX.} = 70\%$
- $CUT_{MAX.} = 3,5 \text{ mp. ADC/mp.teren}$
- **Possibilitatea de depășire a CUT (conform art. 9 Generalități - punctul 9.14.):**
  - proprietarii parcelelor, din care prin PUZ sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea primăriei. Actul notarial va conține acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. în domeniul public fără a cere despăgubiri, cu condiția aprobării unui spor de depășire a suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața transferată în domeniul public;
  - 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 PUZ.

#### **Condiționări:**

- Înainte de receptia finală a lucrărilor se va dezmembra terenul afectat de noua stradă propusă/lărgirea profilului stradal prevăzut prin documentațiile de urbanism.
- În cazul utilizării majorării de CUT, proprietarul terenului afectat de noua stradă propusă/lărgirea profilului stradal va face notarea în cartea funciară a obligației de cedare gratuită către autoritatea publică, oricând la solicitarea autorității într-un interval de 49 de ani de la notare.

- În cazul în care nu se utilizează majorarea de C.U.T. la cererea de emitere a autorizației de construire, proprietarul va da o declarație notarială pe proprie răspundere care va conține acordul acestuia de a transfera în domeniul public terenul afectat de noua stradă propusă/lărgirea profilului strădal, oricând la solicitarea autorității pentru demararea investiției.
- Recepția imobilului este condiționată de echiparea edilitară conform O.M.T. nr. 1924/18.10.2017 și de realizarea drumului de acces/alei carosabile cu respectarea prevederilor O.M.T. nr. 49/27.01.1998.

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

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

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

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

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construire / desființare, solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: Agenția pentru Protecția Mediului București, Str. Alea Lacui 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/necadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului. În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente. În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice. În aceste condiții:

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

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

**5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE 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;
  - ☒ Certificat de rol fiscal D.G.I.T.L. Sector 3 - în original
  - ☒ Atribuire/confirmare număr poștal - PMB
- c) Documentația tehnică - D.T., după caz (2 ex. originale), verificată tehnic (+ referate verificare) și însoțită de deviz lucrări.
  - ☒ D.T.A.C.
  - ☒ D.T.O.E.
  - ☐ D.T.A.D.
- d) Avize și acorduri solicitate prin certificatul de urbanism
  - d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:
    - ☒ alimentare cu apă
    - ☒ alimentare cu energie electrică
    - ☒ telefonizare
    - ☒ canalizare
    - ☒ alimentare cu energie termică
    - ☐ Metrou SA/ STB
    - ☒ gaze naturale
    - ☒ salubritate (D.G.S. - P.S.3)
    - ☒ Transgaz SA
  - d.2. Avize și acorduri privind:
    - ☒ protecție civilă
    - ☒ securitate la incendiu
    - ☒ sănătatea populației
  - d.3. Alte acorduri/declarații:
    - ☒ Declarație notarială pe proprie răspundere a tuturor proprietarilor din care să rezulte că imobilul nu face obiectul unui litigiu aflat pe rolul unei instanțe judecătorești
    - ☒ Acord bancă creditoare sau dovadă radiere ipotecă - în original
    - ☐ Alte acorduri
  - d.4. Avizele și acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:
    - ☒ Aviz tehnic de consultanță preliminară de circulație S.P.U.-P.M.B.
    - ☒ Aviz circulații D.T.-P.M.B.
    - ☒ Aviz Brigada de Poliție Rutieră București
    - ☒ Aviz Ministerul Afacerilor Interne (pentru "zona de restricție" - Seveso)
    - ☐ Acord Direcția de Mediu - P.M.B.
    - ☐ Acord Inspectoratul de Stat în Construcții București-Ilfov
    - ☐ Aviz A.A.C.R.
    - ☐ Aviz cultură - Direcția pentru Cultură a Municipiului București

Nr. 518 din 01.04. 2019

- d.5. Studii de specialitate: ☒ Documentație cadastrală ☒ Studiu Geotehnic (verificat Af) ☒ Studiu de însorire  
☒ Calcul "G" + Studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată  
☒ Suport topografic Stereo 70 realizat pe planuri cadastrale OCPI (inclusiv cote) - existent și propus, zonă afectată de lucrări de  
Infrastructură (însoțit de ing. topograf și proiectant)  
☒ Studiu de trafic (circulații)  
☒ PUD aprobat în condițiile Legii, inclusiv planșă reglementări și planșă rețele edilitare (color)  
☐ Expertiză tehnică pentru lucrările propuse

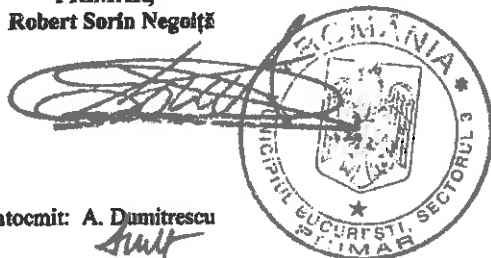
e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului - A.P.M.B. (Aleea Lacul Morii Nr.1, S.6, București)

f) Dovada privind achitarea taxelor legale (copii) : taxă A.C., taxă timbru O.A.R., taxă RUR.

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

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

PRIMAR,  
Robert Sorin Negoită



întocmit: A. Dumitrescu

SECRETAR,  
Marius Mihăiță

ARHITECT ȘEF  
arh. Robert Bașca

Achitat taxa de: 145 lei, conform C.F. nr. 5132850 din 04.03.2019.

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

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

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA  
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

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

PRIMAR,  
Robert Sorin Negoită

SECRETAR,  
Marius Mihăiță

ARHITECT ȘEF  
arh. Robert Bașca

Întocmit: .....

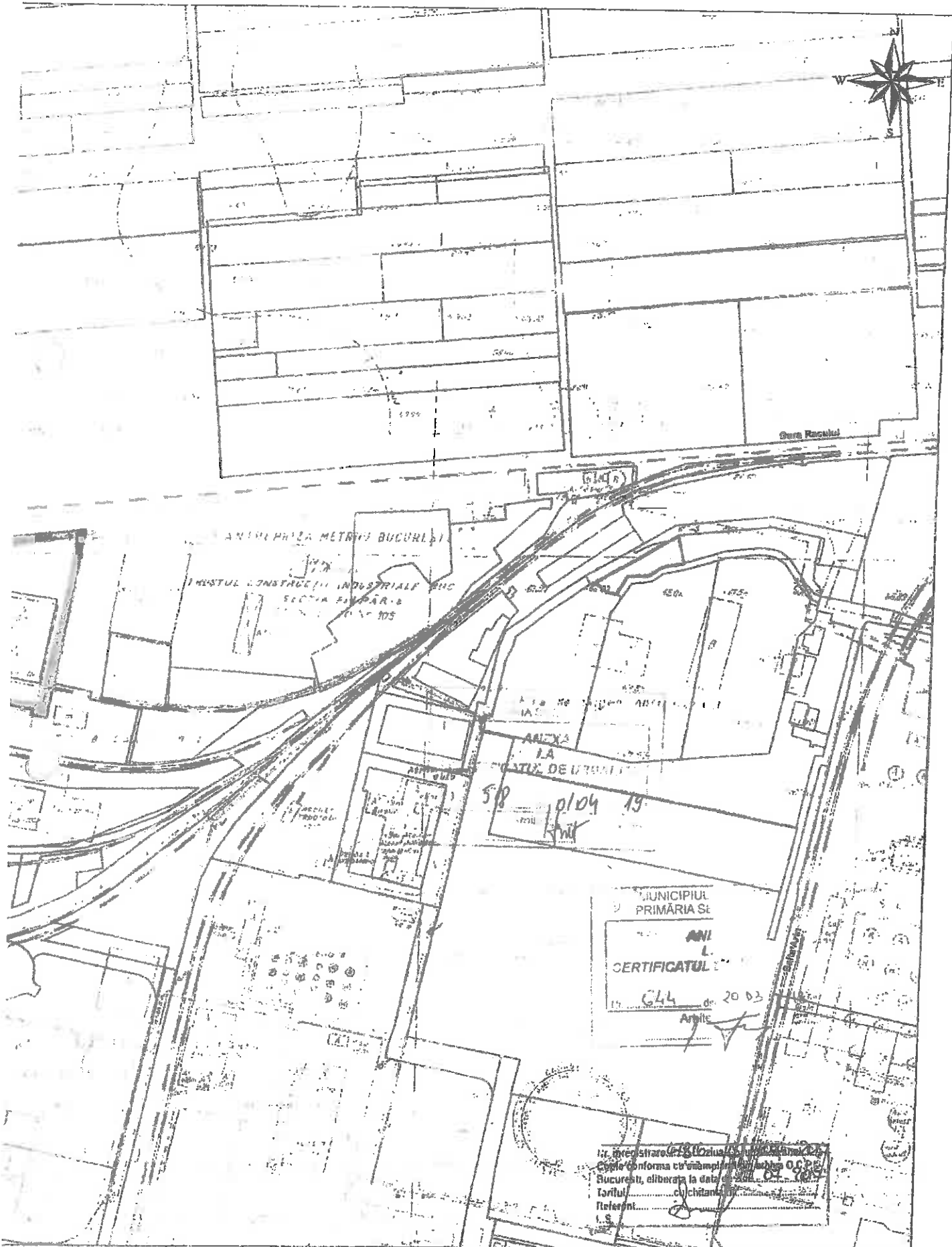
După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

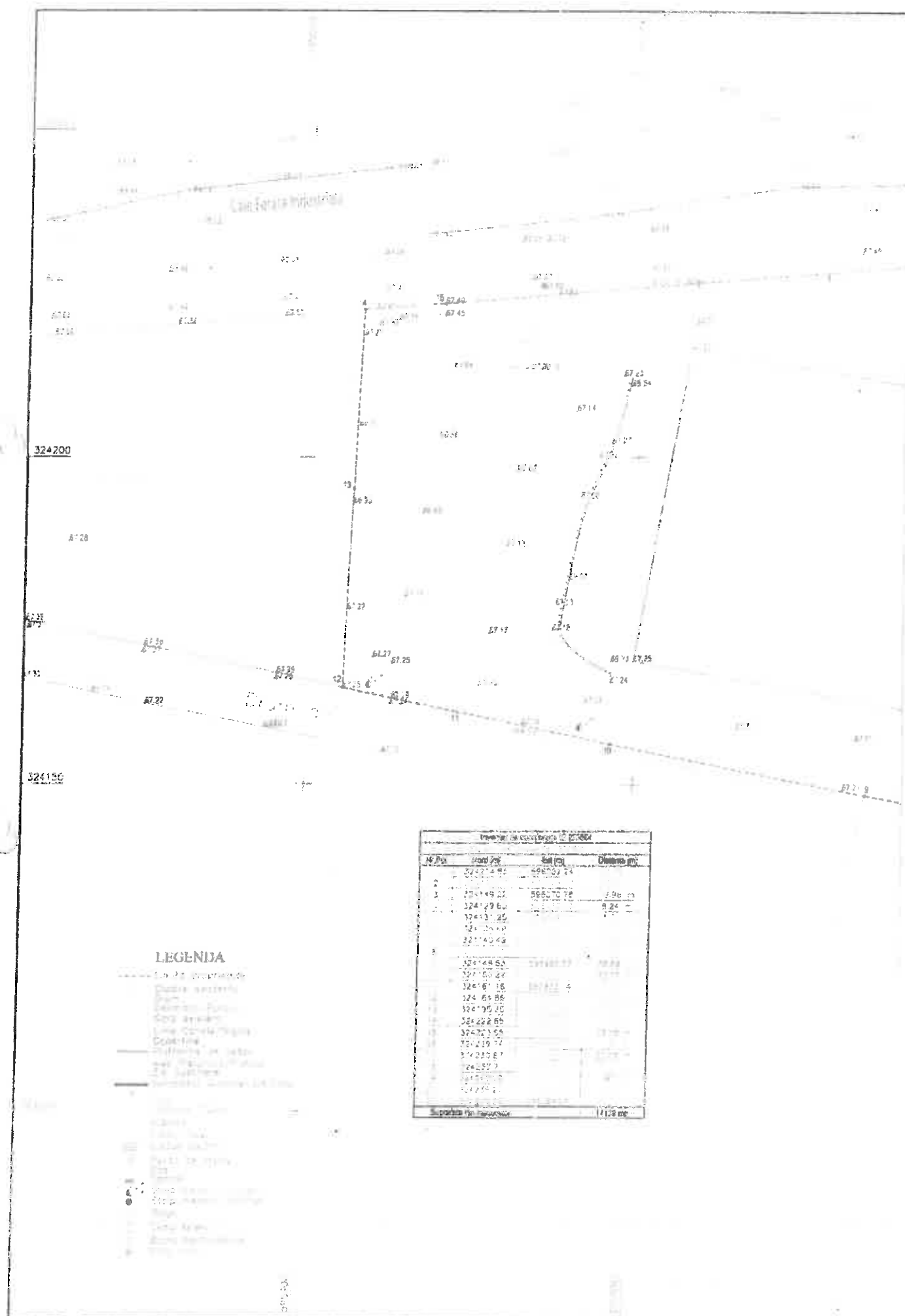
Data prelungirii valabilității: ..... .

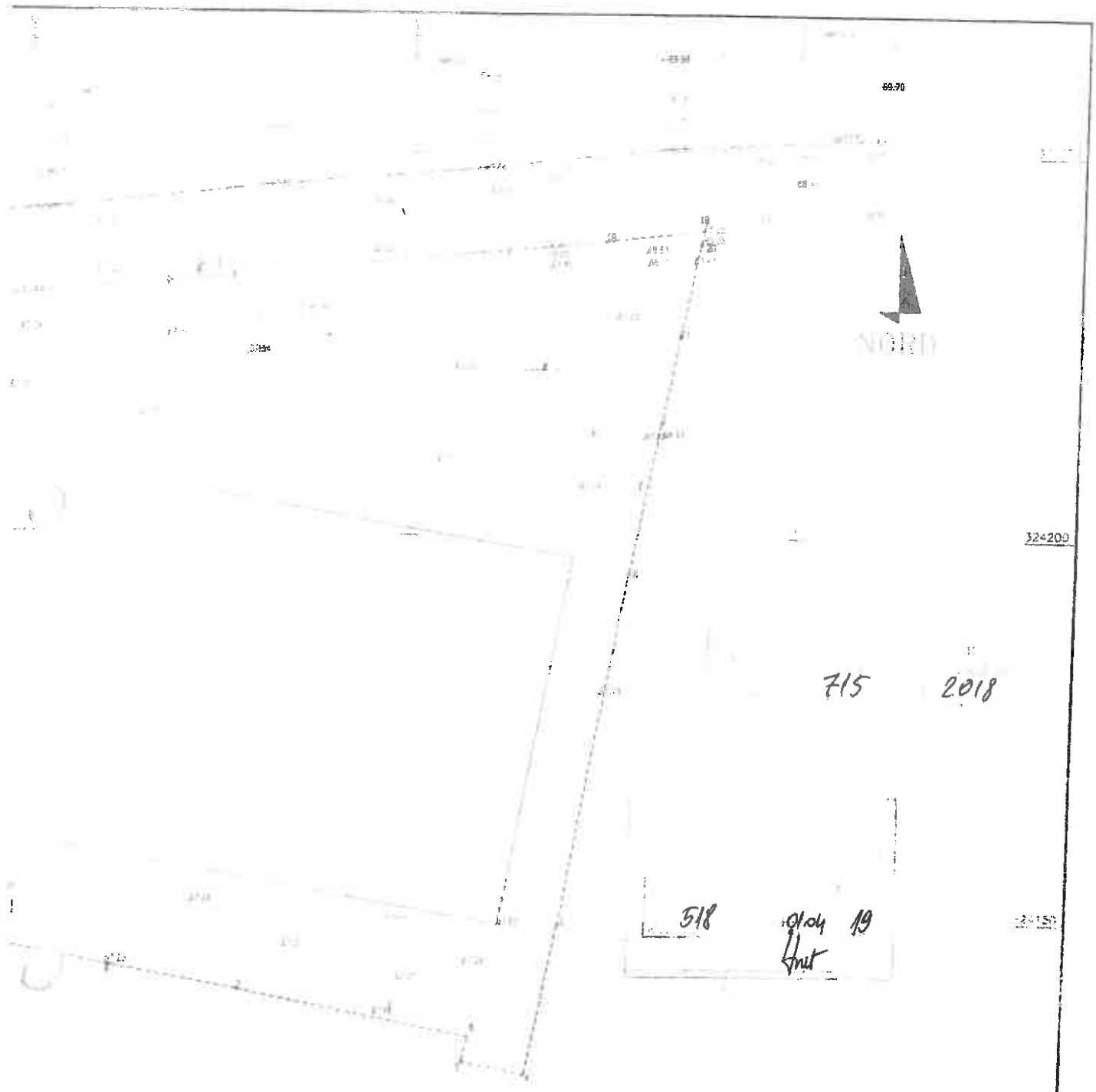
Achitat taxa de: ..... lei, conform chitanței nr. .... din ..... .

INCADRARE IN ZONA, SCARA 1:2000 aferent imobilului situat in Str. Victor Brauner, nr.42A, sector 3, Bucuresti.









|                                                                                                                                                                                    |                                                              |                                                                                                                                      |                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| <b>PFA Radulescu Liviu-Mihai</b><br>CUI: 19010740 / 200350<br>Autorizatie Categoria B Serie RO-MB-F-0467<br>Email: PFARadulescu@gmail.com<br>Tel: 0722 455 822 / Fax: 0722 455 822 |                                                              | <b>Beneficiar: S.C. TERRA-NOVA CONSTRUCT SRL</b><br>S.C. TERRA-NOVA CONSTRUCT SRL<br>Strada Victor Drăghici 4<br>Sector 1, Bucuresti |                                                              |
| Deschis: [ ]<br>Deschis: [ ]<br>Deschis: [ ]<br>Deschis: [ ]                                                                                                                       | Deschis: [ ]<br>Deschis: [ ]<br>Deschis: [ ]<br>Deschis: [ ] | Deschis: [ ]<br>Deschis: [ ]<br>Deschis: [ ]<br>Deschis: [ ]                                                                         | Deschis: [ ]<br>Deschis: [ ]<br>Deschis: [ ]<br>Deschis: [ ] |



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului  
 Serviciul Proiecte Urbane

Nr. intrare PMB: 1834654/13.03.2020 completat 1839907/30.04.2020, 1842376/13.05.2020  
Nr. ieșire PMB: 1834654/1839907/668/382/559/635/267/340... 15.05.2020

**Aviz tehnic de consultanță preliminară de circulație nr. 267/15.05.2020**  
**Categoria A2 - „zonă urbană”, tip 4 - analiză prospectivă de trafic**

**Solicitant:** SC TERRA – NOVA CONSTRUCT S.R.L. prin Dna Liliana FILIP  
București, Sector 3, Str. Victor Brauner nr. 40M, bl. B7, ap. 84  
S-a solicitat ridicarea avizului de la Registratura PMB

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

**Amplasament:** București, sector 3, Strada Victor Brauner nr. 42A (NC 223594)

## **1. Situația existentă**

Terenul cu adresa poștală București, sector 3, Strada Victor Brauner nr. 42A (NC 223594) care face obiectul prezentului Aviz tehnic de consultanță preliminară de circulație, delimitat/marcat pe planurile cadastrale anexate cererii adresate D.G.U.A.T. – S.P.U., este adiacent Străzii Victor Brauner; artera de circulație la care raportăm analiza de trafic solicitată prezintă următoarele caracteristici:

- Strada Victor Brauner este o arteră de circulație cu un profil variabil care are pe segmentul adiacent terenului analizat un profil transversal de oca 6,00m lățime (conform planului cadastral scară 1:2000, vizat de OCP – București anexat cererii).

## **2. Palier 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;
- Planul Urbanistic Zonal “PUZ Bd. Theodor Pallady nr. 49A și nr. 51, sector 3 București”, aprobat prin HCGMB nr. 642/19.12.2017;



267

- Planul Urbanistic Zonal "PUZ B-dul Theodor Pallady nr.57 și nr.63-Dr.Balta Arin nr.32-36 și nr.38-40, Sector 3, București", aprobat prin HCGMB nr.364/15.11.2016.
- "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 aprobate prin "PUZ B-dul Theodor Pallady nr.57 și nr.63 - Dr.Balta Arin nr.32 - 36 și 38 - 40, Sector 3, București" prevăd următoarele:

- Realizarea la partea sudică a terenului analizat a unei artere de circulație al cărui prospect nu este detaliat. Conform planșei de reglementări urbanistice artera propusă se suprapune parțial peste terenul analizat.

- Reglementările de circulație aprobate prin "PUZ Bd. Theodor Pallady nr. 49A și nr. 51, sector 3, București" prevăd următoarele:

- Conform planșei de reglementări urbanistice se prevede realizarea la partea sudică a terenului analizat a unei artere de categoria a-II-a al cărui profil nu este detaliat. Conform planșei de reglementări această arteră nu se suprapune peste terenul analizat.
- Pe segmentul adiacent terenului analizat Str. Victor Brauner este figurată pe planșa de reglementări ca fiind arteră de categoria a-II-a, pe acest segment prospectul nefiind detaliat.

- Reglementările de circulație aprobate prin „PUZ Sector 3, București” prevăd următoarele:

- Caietul de profile prevede pentru Str.Victor Brauner încadrarea la artere de categoria a-II-a cu realizarea unui prospect de 26,00m compus din carosabil de 14,00m, zonă verde separatoare de sensuri de 2,00m, trotuare de câte 3,00m despărțite de carosabil prin zone verzi de aliniament de 2,00m lățime.

- HCGMB nr. 66/06.04.2006, punctul B, capitolul I, art. 1 prevede: „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**

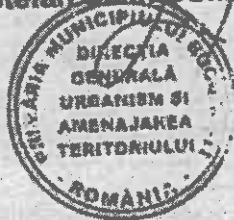
- Certificatul de Urbanism nr. 1359/06.08.2019 eliberat de Primăria Sectorului 3 s-a emis pentru elaborarea unei documentații de palier PUD și obținerea autorizației de construire. Documentațiile care se vor întocmi vor respecta reglementările de circulație aprobate.
- Datele conținute în prezentul Aviz tehnic de consultanță preliminară a DGUAT-SPU, au un caracter informativ, fiind necesare corelări 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 tranzacția on-line efectuată prin BRD nr. Referință 20050511390671 din 05.05.2020, în valoare de 60,00 lei.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,

Arh. Ștefan Călin DUMITRAȘCU



ȘEF SERVICIU  
Elena BĂDOIU

Întocmit în 3 (trei) exemplare: C. Păscu



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Transporturi

COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE

Nr. 1942/ 05.02.2020

Ian2320

1814846

Către

S.C. URBAN TRAFIC S.R.L.

Bd. Aleandru Obregia nr. 30, bl. R4 , sc. A, ap. 43, sectorul 4, București

În ședința Comisiei Tehnice de Circulație din data de 23.01.2020 s-a dat acordul de principiu pentru documentația „P.U.D. str. Victor Brauner nr. 42A (fostă bd. Theodor Pallady nr. 309 bis, fost nr. 42), sectorul 3, Municipiul București”, conform certificatului de urbanism nr. 1359 din 06.08.2019, eliberat de Primăria Sectorului 3 și a planului anexat la aviz, cu condiția asigurării parcării în incintă, în conformitate cu prevederile HCGMB nr.66/2006.

Pentru avizul comisiei veți reveni la următoarea fază de proiectare, după aprobarea documentației P.U.D. și obținerea HCL- sectorul 3, fază la care veți prezenta un studiu de circulație privind impactul imobilului asupra traficului din zonă.



VICEPREȘEDINTE COMISIE  
FILIP ATANASIU

Redactat: C.C. - 2 exemplare - 03.02.2020





Nr. 89141/13.05.2021

De acord  
PRIMAR

ROBERT NÊGOITĂ



**Către,  
Cabinet Primar**

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

- "Ansamblu cu funcțiuni mixte – birouri, comerț, servicii și locuire, cu  $RH_{\text{propus}} = D+P / D+P+9E / D+P+10E-11E_{\text{duplex}}$ , pe un teren situat în Strada Victor Brauner nr. 42A (fostă Bd. Theodor Pallady nr. 309 bis, fost nr. 42), Sector 3";
- "Construire două locuințe unifamiliale - S+P+1E+M, respectiv S+P+M, pe un teren situat în Strada Brății nr. 162-170, lot 1/10 (provizoriu nr. 166B), Sector 3".

Vă mulțumim pentru colaborare.

ARHITECT ȘEF,  
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

Întocmit: arh. A. Rachieru - 2 ex.



Nr. Inreg. 155516/16.08.2021

Către,  
CABINET PRIMAR

Prin prezenta, vă înaintăm adresa societății TERRA NOVA CONSTRUCT S.R.L., înregistrată cu nr. 151258/09.08.2021, prin intermediul căreia au fost aduse completări în susținerea proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu "Ansamblu cu funcțiuni mixte - birouri, comerț, servicii și locuire, cu  $RH_{propus} = D+P / D+P+9E / D+P+10E-11E_{duplex}$ , pe un teren situat în Strada Victor Brauner nr. 42A (fostă Bd. Theodor Pallady nr. 309 bis, fost nr. 42), Sector 3", proiect respins în Consiliul Local Sector 3 (C.L.S.3) în cadrul Ședințelor Ordinare din data de 28.07.2021, astfel vă rugăm reintroducerea acestuia pe ordinea de zi a Ședinței C.L.S.3.

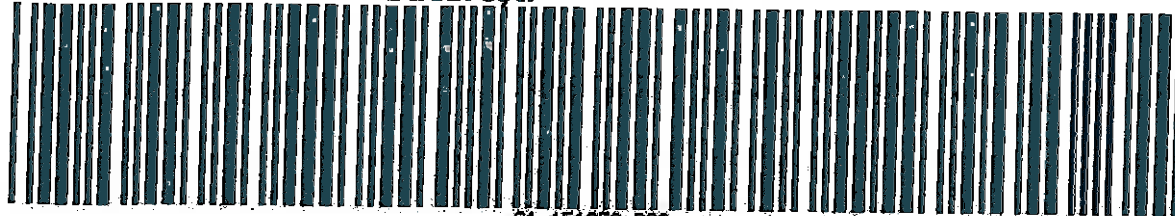
Vă mulțumim pentru colaborare.

ARHITECT ȘEF,  
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

Întocmit: arh. A. Rachleru - 2 ex.

dl Adrian Rachieru  
10.08.2021  
*[Signature]*

**Primăria Sectorului 3 - Bucuresti**



21-151258-P83

Nr.inreg.: 151258  
Data inreg.: 09.08.2021  
Ora inreg.: 14:28:02  
Provenienta: TERRA NOVA CONSTRUCT SRL  
Telefon: 0745044930  
Email: filipliliana\_2006@yahoo.com  
Adresant: Primăria Sectorului 3 - București  
Cuprins: Diverse urbanism - solicitare  
Adresa: Bucuresti, strada  
Adresa Lucrare: Bucuresti, strada Victor Brauner, nr. 42 A, sector. 3  
Observatii:  
Nr. File: 43  
Termen de raspuns: 30 zile

**Program de lucru**

luni, marti, miercuri, vineri: 8:30 - 16:30,  
joi: 8:30 - 18:30

**Telefon**

Biroul Relatii cu Publicul Calea Dudesti nr. 191: 021/318 0323  
Directia Generala Impozite si Taxe Locale Sector 3  
-Sediul Sfanta Vineri nr. 32: 021/ 327 5145  
-Sediul Campia Libertatii nr. 36: 021/ 3247 195; 021/3247 196  
-Sediul Lucretiu Patrascanu nr. 3-5: 021/ 3411 760

Către

|                                    |         |         |  |
|------------------------------------|---------|---------|--|
| S.C. TERRA - NOVA CONSTRUCT S.R.L. |         |         |  |
| INTRARE Nr.                        | 152     |         |  |
| IEȘIRE Nr.                         | 152     |         |  |
| Anul 2021                          | Luna 08 | Ziua 09 |  |

**PRIMĂRIA SECTORULUI 3 BUCUREȘTI,  
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 3,  
COMISIA DE URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI, FOND  
LOCATIV ȘI ARHITECTURĂ**

Subscrisa, societate TERRA – NOVA CONSTRUCT S.R.L., cu sediul în București, sect. 3, str. Victor Brauner, nr. 40C, C.U.I. RO 15071310, nr. de ordine în registrul comerțului J40/12733/06.12.2002, reprezentată prin administrator Roxana Florentina Câmpeanu,

în calitate de Beneficiar asupra proiectului PUD supus dezbaterii și aprobării la punctul nr. crt. 4 din proiectul ordinii de zi a ședinței ordinare din data de 28.07.2021, ora 16, respectiv Proiect de hotărâre privind Planul Urbanistic de Detaliu "Ansamblu cu funcțiuni mixte – birouri, comerț, servicii și locuire, cu RH propus = D+P/D+P+9E/D+P+10E-11E duplex, pe un teren situat în str. Victor Brauner nr.42 A(fostă Bd. Theodor Pallady, nr. 309 bis, fost nr. 42), Sector 3"

Având în vedere că acest proiect de Hotărâre a fost respins, vă rugăm repuneți pe ordinea de zi dezbaterea proiectului mai sus menționat în vederea rediscutării acestuia, luând în considerare elemente noi respectiv documente doveditoare atașate prezentei, pe care societatea noastră le supune atenției Consiliului Local al Sectorului 3 al Municipiului București.

Cu stimă,

TERRA-NOVA CONSTRUCT SRL



## OPIS DOCUMENTE NECESARE APROBARE PUD

PRIMĂRIA SECTORULUI 3 BUCUREȘTI,  
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 3,  
COMISIA DE URBANISM, AMENAJAREA  
TERITORIULUI, FOND LOCATIV ȘI ARHITECTURĂ

BENEFICIAR: TERRA-NOVA CONSTRUCT SRL

ADRESA LUCRĂRII: STR. VICTOR BRAUNER, NE. 42 A, SECTOR 3, BUCUREȘTI

|                                              |           |
|----------------------------------------------|-----------|
| Punct de vedere formulat de beneficiar ..... | pg. 1-7   |
| ANEXA 1.....                                 | pg. 8-24  |
| ANEXA 2 .....                                | pg. 25-26 |
| ANEXA 3 .....                                | pg. 27-29 |
| ANEXA 4 .....                                | pg. 30-32 |
| ANEXA 5 .....                                | pg. 33-35 |
| ANEXA 6 .....                                | pg. 36    |
| ANEXA 7 .....                                | pg. 37-39 |
| ANEXA 8 .....                                | pg. 40-41 |

TOTAL PAGINI = 41



Către ,

|             |      |      |  |
|-------------|------|------|--|
| INTRARE Nr. |      |      |  |
| IEȘIRE Nr.  | 143  |      |  |
| Anul        | Luna | Ziua |  |
| 2021        | 08   | 09   |  |

**PRIMĂRIA SECTORULUI 3 BUCUREȘTI,  
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 3,  
COMISIA DE URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI, FOND LOCATIV ȘI  
ARHITECTURĂ**

Subscrisa societate TERRA-NOVA CONSTRUCT S.R.L., cu sediul în București, sect. 3, str. Victor Brauner, nr. 40C, C.U.I. RO 15071310, nr. de ordine în registrul comerțului J40/12733/06.12.2002, reprezentată prin administrator Roxana Florentina Câmpeanu, referitor la Avizul Nefavorabil emis de Comisia de urbanism, amenajarea teritoriului, fond locativ și arhitectură și la Respingerea de către Consiliului Local al Sectorului 3 a proiectului PUD supus dezbaterii și aprobării la punctul nr. crt. 4 din proiectul ordinii de zi a ședinței ordinare din data de 28.07.2021, ora 16, respectiv Proiect de hotărâre privind Planul Urbanistic de Detaliu "Ansamblu cu funcțiuni mixte – birouri, comerț, servicii și locuire, cu RH propus = D+P/D+P+9E/D+P+10E-11E duplex, pe un teren situat în str. Victor Brauner nr.42 A(fostă Bd. Theodor Pallady, nr. 309 bis, fost nr. 42), Sector 3",

în calitate de Beneficiar asupra proiectului formulăm prezentul

**P U N C T D E V E D E R E**

asupra opiniilor de respingere comunicate de către consilieri în cadrul ședințelor din data de 28.07.2021, pe care le considerăm și le apreciem ca fiind nefondate, datorită următoarelor aspecte :

**I. Prima opinie de respingere**

**"Infrastructura aferentă nu este capabilă să preia tot traficul existent";**

Invocăm următoarele documente elaborate și însușite de persoane cu studii de

specialitate, atestate conform legii:

1. Studiul de trafic elaborat de URBI PLAN SRL, la data de 01.09.2020, sub semnătura autorizată și atestată a domnului Conferențiar Dr. Ing. Valentin Anton, a fost realizat pentru o zonă extinsă cu mult peste vecinătățile apropiate. A se vedea **ANEXA 1**, Figura 2.

Acesta analizează modul în care traficul rutier existent poate fi influențat de viitoarele investiții imobiliare în intersecțiile din zona urbană delimitată de arterele: Bdul Theodor Pallady, str. Victor Brauner, str. Gura Arieșului, str. Drumul Gura Crivățului, str. Drumul Gura Calitei. În analizele de trafic au fost cuprinse, pe lângă debitele generate de imobilele propuse și efectele ce vor fi generate de imobilele realizate în vecinătate.

Din concluziile studiului( Anexa 1), reiese faptul că "Investițiile proiectate de SC Terra nova Construct se pot realiza în condițiile de trafic actuale".

Totodată sunt formulate recomandări pentru asigurarea pe termen scurt/mediu a unor condiții de circulație corespunzătoare în zona urbană analizată, constând în lucrări, care au fost deja efectuate și predate circulației până la data prezentei(ulterior emiterii studiului de trafic), de către Primăria Sectorului 3, din care reproducem:

Remodelarea intersecției dintre Bdul Theodor Pallady – str Victor Brauner care presupune:

- Introducerea pe Bdul Theodor Pallady a unei benzi suplimentare de circulație specializate pe relația stânga către str Victor Brauner
- Introducerea pe str Victor Brauner a unei benzi suplimentare de circulație specializate pentru relația dreapta către Bdul Theodor Pallady
- Semaforizarea intersecției cu faza protejată de stânga pe Bdul Theodor Pallady pentru accesul către str Victor Brauner

- Lărgirea carosabilului la două benzi pentru Str Gura Calîtei și str. Gura Crivățului.

2. Avizul de circulații nr. 1942/05.02.2020-1814846/23.01.2020, emis de Primăria Municipiului București, Direcția Transporturi-Comisia Tehnică de Circulație, pentru elaborarea documentației P.U.D. Acest aviz a avut la bază studiul de trafic menționat anterior. A se vedea **ANEXA 2**.

Din componența Comisiei Tehnice de Circulație fac parte, pe lângă reprezentanții Primăriei Municipiului București, și reprezentanți ai Direcției de Poliție a Municipiului București (Brigada Rutieră), Inspectoratului General al Poliției Române (Poliția Rutieră), Administrației Străzilor, Regiei Autonome de transport București și ai Metrorex.

Precizăm că această Comisie este unica entitate la nivelul Municipiului București, care are competența să analizeze și să emită avize de circulație.

## **II. A doua opinie de respingere**

***“Până la rezolvarea infrastructurii stradale conform cu necesitățile și PUZ, nu este oportun realizarea acestui proiect”.***

1. Toate studiile și avizele emise de specialiștii în domeniu, aflate în documentația P.U.D-ului atestă că Infrastructura stradală este corespunzătoare derulării investiției ce face obiectul acestuia.

2. Avizul Favorabil din 11.05.2021, emis în urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism a Primăriei Sector 3, aviz semnat de către arhitectul șef din cadrul Direcției Generale de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, a fost emis după ce s-a constatat că documentația P.U.D. depusă de societatea noastră se încadrează în exigențele PUZ Sector 3 și ale dispozițiilor legale incidente în cauză. A se vedea **ANEXA 3** și pg. 34-35, Fig. 10-11 din **ANEXA 1**

3. Menționăm că anterior inițierii acestei documentații P.U.D., a fost promovată o

documentație P.U.Z. la Primăria Municipiului București, **pentru aceeași investiție și pe același teren.** Astfel în perioada 2018-2019 s-au obținut toate avizele/acordurile și aprobările necesare de la toate structurile specializate ale Primăriei Municipiului București, dintre care specificăm :

- AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 99 din data de 08.08.2018- **ANEXA 4**, pentru elaborarea P.U.Z. pe strada Victor Brauner nr. 42A, sector 3, emis de Primăria Municipiului București, Serviciul Urbanism, care poartă semnătura arhitectului șef al Municipiului București și semnătura Primarului General al Capitalei, aviz emis pentru aceeași investiție (Ansamblu Rezidențial-Locuințe colective, comerț, servicii) pe același teren situat în str. Victor Brauner nr. 42 A.
- Avizul tehnic de consultanță preliminară de circulație nr. 606N/18.09.2018, Categoria A2, - "zonă urbană", tip 4 - analiză prospectivă de trafic, aviz emis de PMB - DGUAT - Serviciul Proiecte Urbane, însoțit de arhitectul șef al Municipiului București- **ANEXA 5**;
- Acordul de principiu, din punct de vedere tehnic al circulației rutiere și pietonale, pentru documentația PUZ pe strada Victor Brauner nr. 42A, sector 3, emis de P.M.B.-Direcția Transporturi-Comisia Tehnică de Circulație, documentul purtând nr. 17778/24.10.2018-**ANEXA 6**.

În baza actelor aferente documentației P.U.Z. , printre care se află și documentele enumerate mai sus, a fost emis și Avizul Arhitectului Șef al Municipiului București, nr. 49/17.07.2019, pentru P.U.Z. pe strada Victor Brauner nr. 42A, sector 3, aviz emis de Serviciul Urbanism din cadrul PMB-**ANEXA 7**.

Atașăm documentele menționate.

### **III. Cu privire la mențiunea consilierilor privind informarea și opinia cetățenilor.**

Menționăm că Raportul informării și consultării publicului privind documentația P.U.D., nr.10/11.05.2021 – **ANEXA 8**, emis de D.G.U.A.T. din cadrul Primăriei Sector 3, constată că a fost îndeplinită Metodologia și cerințele Ordinului nr 2701/30.12.2021 și că **NU AU FOST SEMNALATE OBIECȚII, PROPUNERI, SESIZĂRI SAU RECLAMAȚII** din partea publicului cu privire la proiectul nostru.

Așadar a fost respectată procedura legală de informare a tuturor cetățenilor sectorului 3 și a fost acordat acestora timpul necesar pentru formularea opiniilor cu privire la documentația P.U.D.

**IV.** Din Strategia de Dezvoltare Durabilă a Sectorului 3 afișată oficial pe site-ul Primăriei, reiese că principiile de dezvoltare primordiale ale autorității locale pe perioada 2021-2027 constau în dezvoltarea investițiilor necesare pentru îmbunătățirea calității vieții și ridicarea gradului de confort al cetățenilor sector 3, precum și a mediului de afaceri din sector.

Plecând de la principiul că mai multe taxe și impozite colectate la bugetul local Reprezintă posibilitatea de a se efectua mai multe investiții în sector, concluzionăm că aceasta va contribui la ridicarea nivelului calității vieții locuitorilor.

Este evident că prin realizarea proiectului nostru se aduc avantaje importante comunității locale, dintre care enumerăm doar câteva:

- Sistematizarea, igienizarea și practic civilizarea unor zone neamenajate în prezent;
- Creșterea numărului de locuitori în sectorul 3 generează și taxe și impozite importante care se constituie venit la bugetul local consolidat al Primăriei;
- Crearea unui climat eficient dezvoltării mediului de afaceri, aduce un plus de valoare atât comunității locale cât și bugetului general al țării, prin impozite și taxe încasate nu doar din ceea ce generează efectiv o locuință, ci și din prisma creșterii forței de muncă din sector prin crearea de noi locuri de muncă, dezvoltarea producțiilor și serviciilor adiacente construcțiilor;

Din calculele noastre se preconizează că veniturile generate de realizarea acestui proiect vor fi de 70.280.000 Euro. Dintr-o simplă analiză a veniturilor ce urmează a fi încasate la buget din realizarea acestui proiect, rezultă următoarele:

**Impozite datorate bugetului consolidat aferente veniturilor realizate**

- Impozit pe profit = cca 2.595.000 euro
  - Impozit pe dividende = cca 648.700 euro
  - Contributii asigurari sociale in = 4.595.270 euro
- TOTAL impozite si taxe aferente profitului : 7.838.970 Euro

**Taxe si impozite locale anuale, aferente apartamentelor si parcarilor**

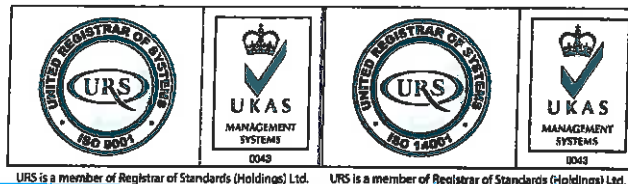
- Impozit pe cladiri rezidentiale = cca 129.600 euro/an
  - Impozit pe teren = cca 4.500 euro/an
  - Impozit pe parcare = cca 11.700 euro/an
  - Impozit spatii comerciale = cca 22.100 euro/ an
- TOTAL taxe si impozite locale rezultate in urma investitiei : 167.900 Euro

**Taxe si impozite aferente investitiei cu plată imediată după aprobare PUD:**

- Taxa pentru obtinerea autorizatiei de construire: cca 205.000 euro
  - Taxe I.S.C. : cca 246.000 euro
- TOTAL impozite si taxe aferente investitiei: 451.000 Euro

În concluzie astfel cum reiese din analiza prezentată, nerealizarea proiectului investiției aferentă PUD-ului inițiat de societatea noastră, constituie pierderi la bugetul consolidat al statului, bugetul local și bugetul instituțiilor publice implicate în domeniu, este de **8.457.870 euro**.

Nu în ultimul rând, menționăm că oportunitatea dezvoltării imobiliare în București constituie în fapt o necesitate, deoarece avem generații noi care nu se mai regăsesc în



Str. Victor Brauner, nr. 40C, sector 3, Bucuresti, Romania, [www.tmc.ro](http://www.tmc.ro), email: [office@tmc.ro](mailto:office@tmc.ro),

Tel: 021 304 61 9 Fax: 021 345 46 16

vechiul stoc locativ. Vor produse noi, ansambluri noi cu alte compartimentări și alte facilități.

Având în vedere cele de mai sus, precum și al faptului că niciun consilier nu a avut niciun fel de obiecții asupra documentației tehnice a investiției noastre, vă solicităm să reanalizați propunerea de aprobare, prin prisma documentelor suplimentare aferente investiției ce formează obiectul prezentei adrese, precum și a documentelor din cadrul documentației P.U.D. invocate de societatea noastră, pe care le considerăm pertinente, legale și doveditoare pentru clarificarea opiniilor de respingere comunicate de către consilieri în cadrul ședințelor din data de 28.07.2021.

TERRA-NOVA CONSTRUCT S.R.L.,

prin administrator,

Roxana Florentina Câmpeanu



## **Studiu de trafic pentru**

### **„Investitii imobiliare - str. Victor Brauner, sector 3 – Bucuresti”**

Prezentul studiu de trafic a fost realizat la solicitarea societatii comerciale “S.C. **TERRA NOVA Construct s.r.l.**”, cu sediul în București, strada Victor Brauner, nr.40c-40j, sector 3, care in calitate de beneficiar, doreste intocmirea unui studiu de trafic pentru amenajarea accesului rutier pentru viitoare investitii imobiliare situate pe strada Victor Brauner la numerele postale 42B, 42A, 40C-40J, sector 3 - Bucuresti.

## **1. GENERALITATI ASUPRA CADRULUI DE INTOCMIRE A STUDIULUI**

### **1.1. Obiectivele studiului**

Studiul de trafic analizeaza modul in care traficul rutier existent poate fi influentat de viitoare investitii imobiliare in intersectiile din zona urbana delimitata de arterele: B-dul. Th. Pallady, Str. Victor Brauner, Str. Gura Ariesului, Str. Drumul Gura Crivatului si Str. Drumul Gura Caltei. In acest scop, au fost realizate modele numerice pentru analiza desfasurarii traficului rutier. Modelele de trafic realizate se bazeaza pe investigatii de tip “sondaj de trafic” efectuate in intersectiile din zona analizata.

### **Etape de studiu**

In cadrul prezentei lucrari au fost parcurse urmatoarele etape:

1. Evaluari asupra debitelor de trafic in intersectiile invecinate viitoarelor complexe rezidentiale.
2. Relevee ale retelei rutiere din zona urbana propusa pentru analiza.
3. Stabilirea debitelor de trafic generate / atrase de viitoare investitii.
4. Prelucrarea statistica a datelor de trafic.
5. Realizarea modelelor de trafic ale circulatiei rutiere existente pentru distributiile zilnice ale traficului - dimineata (AM) si dupa amiaza (PM).

6. Realizarea modelelor de trafic ale circulatiei rutiere pe reseaua rutiera existenta, dupa construirea obiectivelor proiectate (modele pentru traficul de vehicule dimineata (AM) si dupa amiaza (PM)).
7. Realizarea modelelor de trafic ale circulatiei rutiere pe reseaua rutiera viitoare, (modernizata conform PUZ sector 3), si construirea obiectivelor proiectate (modele pentru debitele dimineata - AM si dupa amiaza - PM).
8. Analiza comparativa a variantelor analizate
9. Redactarea referatului studiului de circulatie - concluzii si recomandari.

#### **1.2. Date sintetice folosite pentru delimitarea zonei de studiu.**

Investitiile imobiliare pentru care a fost intocmit prezentul studiu de trafic sunt amplasate pe strada Pictor Victor Brauner din sectorul 3 al municipiului Bucuresti, la numerele nr. 42B, nr. 42A si nr. 40C-40J. Imobilele proiectate reprezinta 3 ansambluri de locuinte colective, alcatuite in principal din blocuri cu regim de inaltime de 11 nivele.

Situatia ansamblurilor imobiliare se prezinta astfel:

#### **1. IMOBIL CU FUNCTIUNE MIXTA – LOCUINTE COLECTIVE, SPATII COMERCIALE SI SERVICII/BIROURI CU REGIM DE INALTIME $D+P+8E+9Er+10Er+11Er$ .**

Adresa: Strada Pictor Victor Brauner, nr. 42B, sector 3, Bucuresti, NC 229743.

Aceasta investitie este compusa dintr-un numar total apartamente de 144 unitati locative, dintre care:

- 16 garsoniere
- 104 apartamente de 2 camere
- 24 apartamente de 3 camere

Suprafata construita spatii comerciale = 1073 mp

Suprafata construita spatii servicii/ birouri = 400 mp.

**2. ANSAMBLU FUNCTIUNE MIXTA – LOCUINTE COLECTIVE, SPATII COMERCIALE SI SERVICII/ BIROURI CU REGIM DE INALTIME D+P+8E+9Er+10Er+11duplex**

Adresa: Strada Pictor Victor Brauner, nr. 42A, sector 3, Bucuresti, NC 223594.

Aceasta investitie este compusa dintr-un numar total de 504 unitati locative, dintre care:

- 290 apartamente de 2 camere
- 156 apartamente de 3 camere
- 22 apartamente de 4 camere
- 36 apartamente tip duplex

Suprafata construita spatii comerciale = 1080 mp

Suprafata construita spatii servicii/ birouri = 500 mp.

**3. ANSAMBLU IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME D+P+10E+11duplex si IMOBIL PARCARE CU REGIM DE INALTIME D+P+7E+terasa**

Adresa: Strada Pictor Victor Brauner, nr. 40C-40J, sector 3, Bucuresti, NC 237359.

Aceasta investitie este compusa dintr-un numar total de 291 unitati locative, dintre care:

- 10 garsoniere
- 161 apartamente de 2 camere
- 89 apartamente de 3 camere
- 31 apartamente tip duplex.

In figura1 este prezentat planul de situatie de incadrare in P.U.Z.-ul sectorului 3, a viitoarelor investitii proiectate.

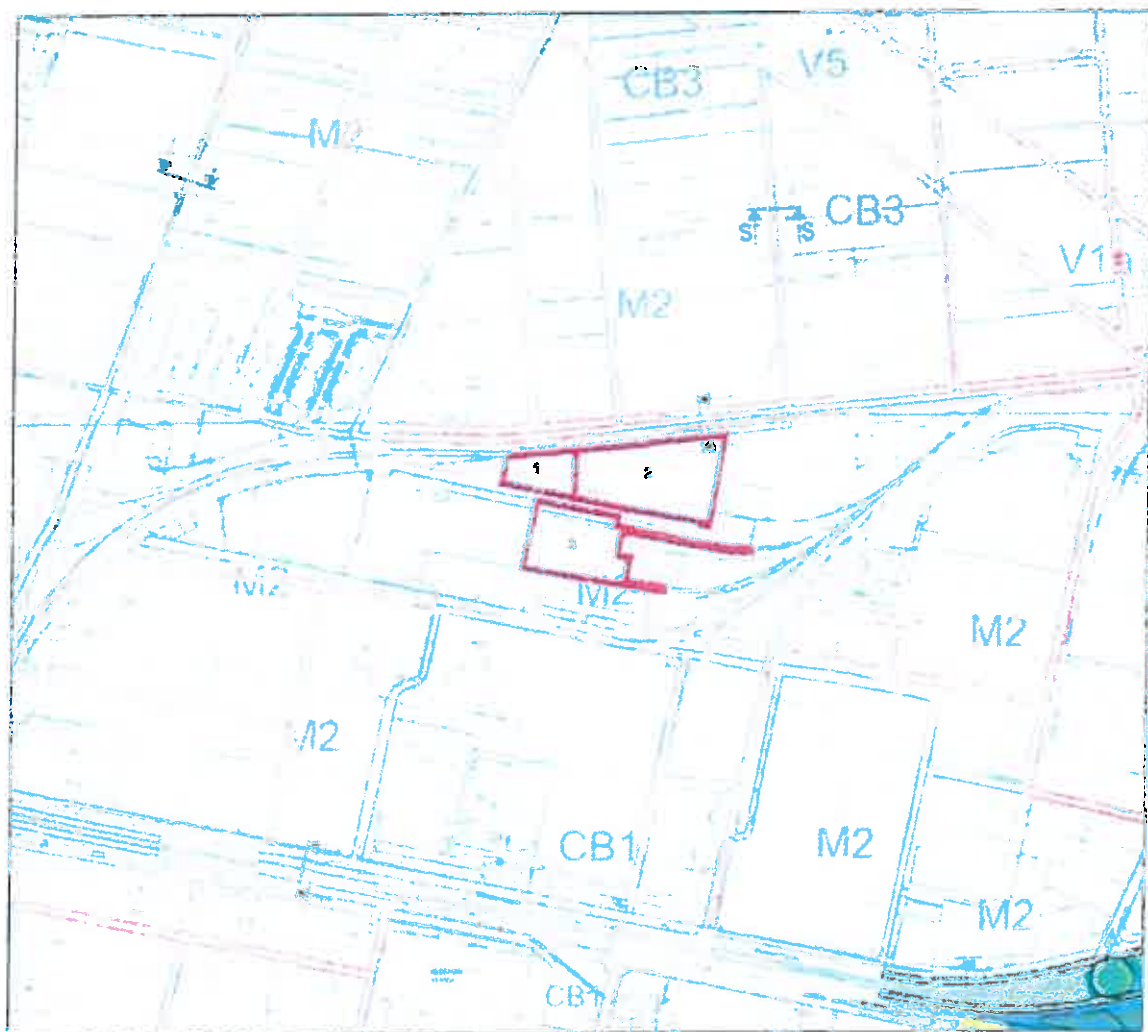


Fig. 1

Plan situatie incadrare in PUZ sector 3.  
[ S.C. DACRA - STUDIO S.R.L. - PROIECT 459/2020 ]

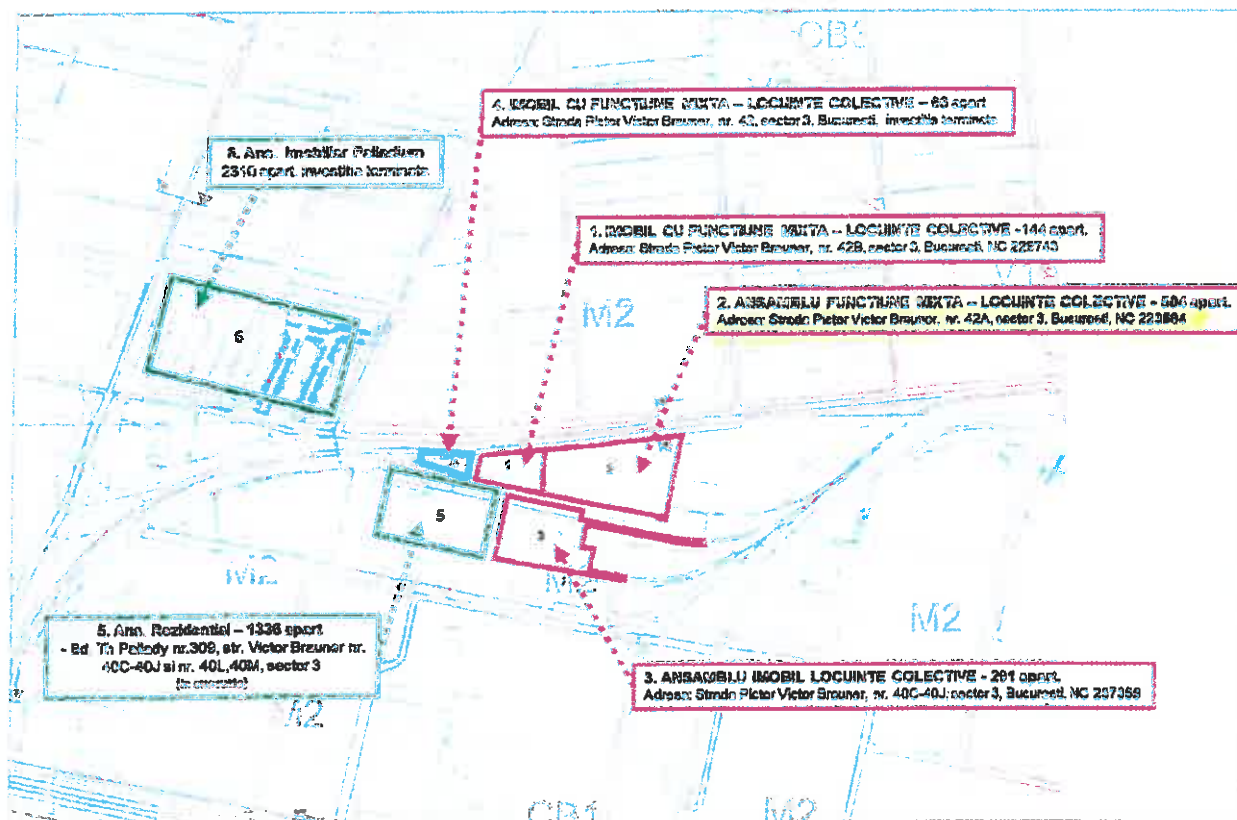
Referitor la parcare autoturismelor, proiectele de arhitectura prevad locuri de parcare in incinta viitoarelor ansambluri imobiliare. Amplasarea locurilor de parcare este prevazuta la sol, atat in vecinatatea imobilelor, cat si separat in parcajul supraetajat.

Din analiza zonei urbane propuse pentru studiu, constatam ca investitiile mentionate mai sus vor face parte dintr-o dezvoltare urbana in extindere atat pe strada V. Brauner cat si pe arterele rutiere invecinate: Str. Gura Arlesului, str. Gura Calitei, str. Gura Crivatului. In aceste conditii s-a considerat necesar ca in analizele actuale de trafic sa fie cuprinse pe langa debitele generate/

atrasede de imobilele propuse in proiectele de mai sus si efectele ce vor fi generate de constructiile realizate in vecinatate. In acest sens au fost adaugate in analiza urmatoarele investitii:

4. **Imobil cu functiune mixta – locuinte colective – 66 apart.** Adresa: Strada Pictor Victor Brauner, nr. 42, sector 3, Bucuresti, - investitie terminata.
5. **Ans. Rezidential – 1336 apart.** Adresa: Bd. Th Pallady nr.309, str. Victor Brauner nr. 40C-40J si nr. 40L,40M, sector 3, - investitie in executie.
6. **Ans. Imobiliar Palladium - 2310 apart.** Adresa: str. Drumul Gura Calitei nr. 4-32, sector 3, Bucuresti - investitie terminata

In figura 2 sunt prezentate cu carater informativ, alcatuirea de principiu a celor 6 investitii mentinate mai sus.



**Fig. 2 – Plan situatie ansambluri imobiliare propuse pentru analiza de trafic**  
[compilare proiecte: CUBE TERRANOVA - ARCADIA AEN ARCHITECTURE & PM s.r.l.]

Tabel 8

| Artera Noua - Str. Gura Calitei - Str. Gura Crivatului                                                  |                                               |                                    |                       |                                     |                     |                             |                                     |                         |            |                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|---------------------|-----------------------------|-------------------------------------|-------------------------|------------|---------------------------------------------------------------|
| Denumirea modelului                                                                                     | Parametrii caracteristici modelului de trafic |                                    |                       |                                     |                     | Intarzieri medii pe vehicul | Intarzieri medii datorate opririlor | Numar opriri pe vehicul | Avg. speed | Lungimea maxima a etajului de accesare pe Str. Turnu Magurele |
|                                                                                                         | Nivelul de serviciu cf. HCM manual            | Nivelul de serviciu cf. ICU manual | Indicele de utilizare | Rezerva de capacitate de circulatie | Valoarea maxima v/c |                             |                                     |                         |            |                                                               |
|                                                                                                         |                                               |                                    | %                     | %                                   |                     | sec/veh                     | sec/veh                             | %                       | km/h       | m                                                             |
| <b>Modele AM</b>                                                                                        |                                               |                                    |                       |                                     |                     |                             |                                     |                         |            |                                                               |
| Model 1 - Situatia circulatiei rutiere existente - Anexa 1                                              | -                                             | A                                  | 13.30%                | 86.70%                              | -                   | 0                           | 0                                   | 0%                      | 38         | -                                                             |
| Model 3 - Circulatia rutiera cu trafic generat de ans imobiliare pe reseaua rutiera existente - Anexa 3 | -                                             | A                                  | 6.70%                 | 93.30%                              | -                   | 0.2                         | 0                                   | 0%                      | 40         | -                                                             |
| Model 5 - cu trafic generat de ans imobiliare pe reseaua rutiera cf PUZ sector 3 - Anexa 5              | B                                             | A                                  | 25.70%                | 74.30%                              | 0.66                | 4.4                         | 0.8                                 | 22%                     | 27         | -                                                             |
| <b>Modele PM</b>                                                                                        |                                               |                                    |                       |                                     |                     |                             |                                     |                         |            |                                                               |
| Model 2 - Situatia circulatiei rutiere existente - Anexa 2                                              | -                                             | A                                  | 13.30%                | 13.30%                              | -                   | 0                           | 0                                   | 0%                      | 38         | -                                                             |
| Model 4 - Circulatia rutiera cu trafic generat de ans imobiliare pe reseaua rutiera existente - Anexa 4 | -                                             | A                                  | 13.30%                | 15.30%                              | -                   | 0.1                         | 0                                   | 0%                      | 38         | -                                                             |
| Model 6 - cu trafic generat de ans imobiliare pe reseaua rutiera cf PUZ sector 3 - Anexa 6              | A                                             | A                                  | 32.80%                | 32.80%                              | 0.38                | 2.7                         | 0.1                                 | 3%                      | 30         | -                                                             |

### 3. CONCLUZII

- ➡ Studiul de trafic a fost realizat la solicitarea societatii comerciale "S.C. TERRA NOVA Construct s.r.l.", cu sediul în Bucureșt, strada Victor Brauner, nr.40c-40j, sector 3, care in calitate de beneficiar, doreste intocmirea unui studiu de trafic pentru amenajarea accesului rutier pentru viitoare investitii imobiliare situate pe strada Victor Brauner la nr. 42B, 42A, 40C-40J, sector 3 - Bucuresti.

- Studiul de trafic analizeaza modul in care traficul rutier existent va fi influentat de viitoare investitii imobiliare in intersectiile din zona urbana delimitata de arterele: B-dul. Th. Pallady, Str. Victor Brauner, Str. Ariesului, Str. Drumul Crivatului si Str. Gura Calitei.
- Modelele de trafic realizate in lucrare se bazeaza pe investigatii de tip "sondaj de trafic" efectuate anterior in intersectii din zona urbana analizata.
- Pentru realizarea investigatiilor de trafic au fost alese intersectiile din vecinatatea viitoarelor dezvoltari.
- Investigatiile de trafic au fost efectuate: dimineata in intervalul orar 7.00-9.00 (AM) si dupa-amiaza in intervalul orar 16.00-18.00 (PM). Masuratorile de debite au fost realizate in zile de lucru. Debitele orare masurate pe categorii de vehicule au fost echivalate in vehicule etalon turisme (v.e.t.), in conformitate cu normele in vigoare (SR 7348/2001).
- In vederea obtinerii unei analize complexe asupra desfasurarii traficului rutier in zona analizata, in prezentul studiu de trafic au fost realizate un numar de 6 modele numerice de simulare a deplasarilor.
- Modelarile traficului rutier au fost structurate pe trei paliere de analiza:
  - Etapa I - Analiza de trafic actual si pe termen scurt.
  - Etapa II - Analiza de trafic pe termen mediu/lung.
  - Etapa II - Analiza de trafic pe termen lung.
  - Etapa I de analiza presupune ca traficul rutier se desfasoara pe arterele rutiere existente. In cadrul acestei abordari au fost luate in considerare debitele de trafic generate de investitiile:

- *Imobil cu functiune mixta – locuinte colective* str. Pictor Victor Brauner, nr. 42.
- *Ansamblul Imobiliar Palladium – str. Drumul Gura Calitei nr. 4-32.*

■ **Etapa II de analiza** presupune ca traficul rutier estimat dupa realizarea investitiilor proiectate, se desfasoara pe arterele rutiere existente. In cadrul acestei abordari au fost luate in considerare debitele de trafic generate de investitiile:

- *Imobil cu functiune mixta - str. Pictor Victor Brauner, nr. 42B,*
- *Ansamblu functiune mixta – str. Pictor Victor Brauner, nr. 42A,*
- *Ansamblu imobil locuinte colective - str. Pictor Victor Brauner, nr. 40C-40J*
- *Imobil cu functiune mixta – locuinte colective* str. Pictor Victor Brauner, nr. 42.
- *Ans. Rezidential – Bd. Th Pallady nr. 309*
- *Ansamblul Imobiliar Palladium – str. Dumul Gura Calitei nr. 4-32.*

■ **Etapa III - Analiza de trafic pe termen lung** presupune ca traficul rutier estimat dupa realizarea investitiilor proiectate, se desfasoara pe arterele rutiere modernizate in conformitate cu prevederile PUZ-ul – sector 3. In cadrul acestei abordari au fost luate in considerare debitele de trafic generate de investitiile:

- *Imobil cu functiune mixta - str. Pictor Victor Brauner, nr. 42B,*
- *Ansamblu functiune mixta – str. Pictor Victor Brauner, nr. 42A,*

- *Ansamblu imobil locuinte colective - str. Pictor Victor Brauner, nr. 40C-40J.*
- *Imobil cu functiune mixta – locuinte colective str. Pictor Victor Brauner, nr. 42.*
- *Ans. Rezidential – Bd. Th Pallady nr. 309.*
- *Ansamblul Imobiliar Palladium – str. Dumul Gura Calitei nr. 4-32.*

✿ Referitor investitiile proiectate de S.C. *TERRA NOVA Construct*, din analiza rezultatelor obtinute din simularile numerice se constata ca accesul rutier din str. V. Brauner la aceste obiective se poate realiza in conditiile traficului actual. In figurile 10 si 11 sunt prezentate valorile calculate a Indicilor de Utilizare a Capacitatii (I.C.U.) in intersectiile invecinate viitoarelor constructii. Desenele prezentate arata valorile I.C.U. aferente traficului de dimineata (AM) si respectiv dupa amiza (PM), pentru situatia in care deplasatile se realizeaza pe reseaua rutiera existenta.

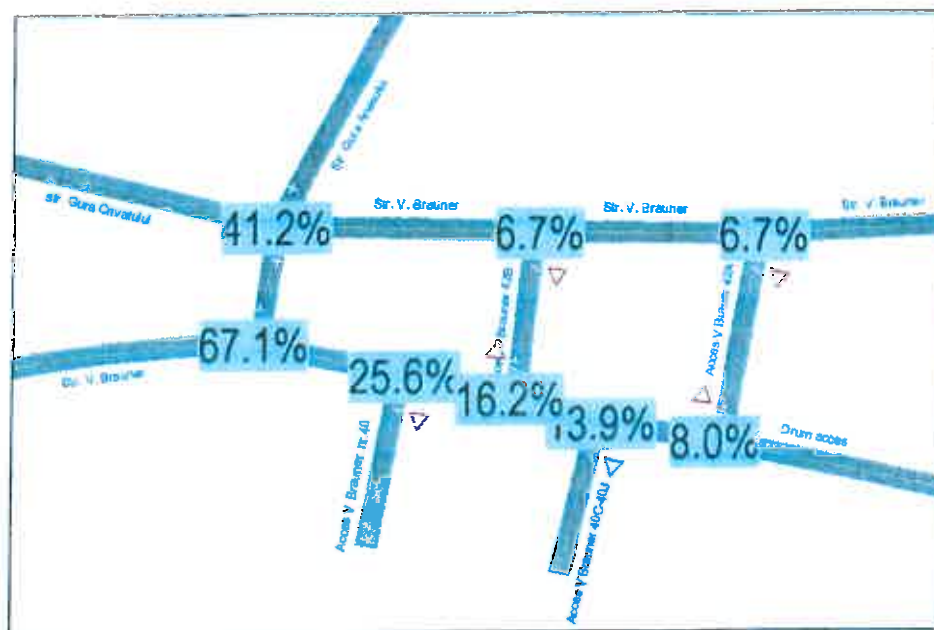


Fig.10  
Indici de Utilizare a Capacitatii - AM

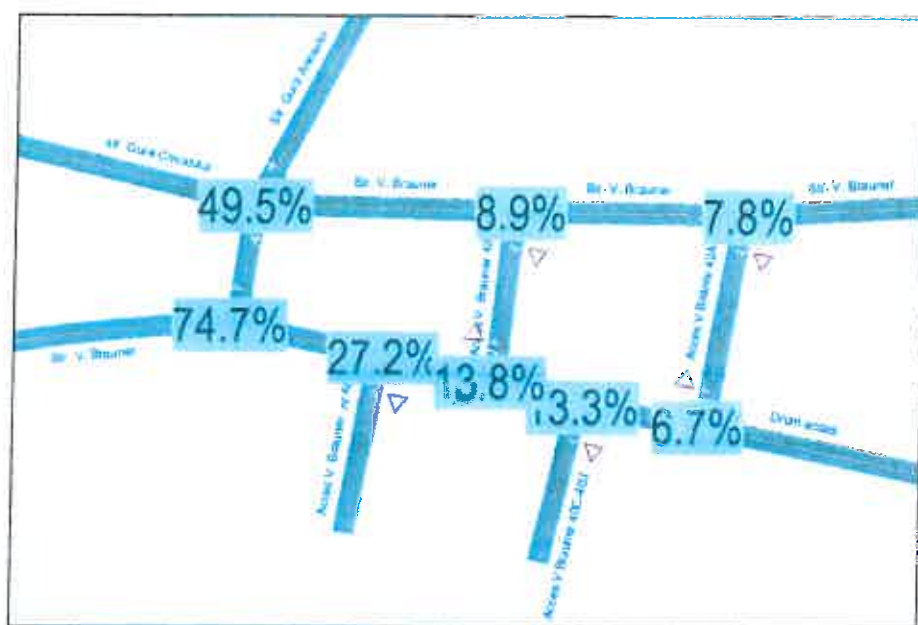


Fig.11  
Indici de Utilizare a Capacitatii - PM

- ❖ Intersectia dintre B-dul Th. Pallady – Str. V. Brauner reprezinta in momentul actual singurul acces la investitiile (proiectate si unele partial realizate), din zona urbana analizata: str. Gura Crivatului, str. Gura Ariesului, str. V. Brauner, str. Gura Racului.
- ❖ Pentru functionarea intersectiei B-dul. Th. Pallady – Str. V. Brauner in conditii corespunzatoare in concordanta cu debitele de trafic luate in calcul, este necesara o remodelare a acesteia. In cazul in care aceasta remodelare nu se va realiza, este posibil ca in aceasta intersectie sa se inregistreze intarzieri importante de ordinul zecilor de secunde/vehicul si acumularea unor siruri de asteptare pe B-dul. Th. Pallady cu lungimi de peste 50-60m.

- ✿ Remodelarea intersecției presupune :
  - introducerea pe B-dul Th. Pallady a unei benzi suplimentare de circulație specializate pentru relația stanga către str. V. Brauner.
  - introducerea pe strada V. Brauner a unei benzi suplimentare de circulație specializate pentru relația dreapta către B-dul Th. Pallady.
  - Semaforizarea intersecției cu faza protejată de stanga pe B-dul Th. Pallady pentru accesul către strada V. Brauner.
- ✿ În figura 10 este aratăta propunerea de principiu, de remodelare a intersecției B-dul. Th. Pallady – Str. V. Brauner .

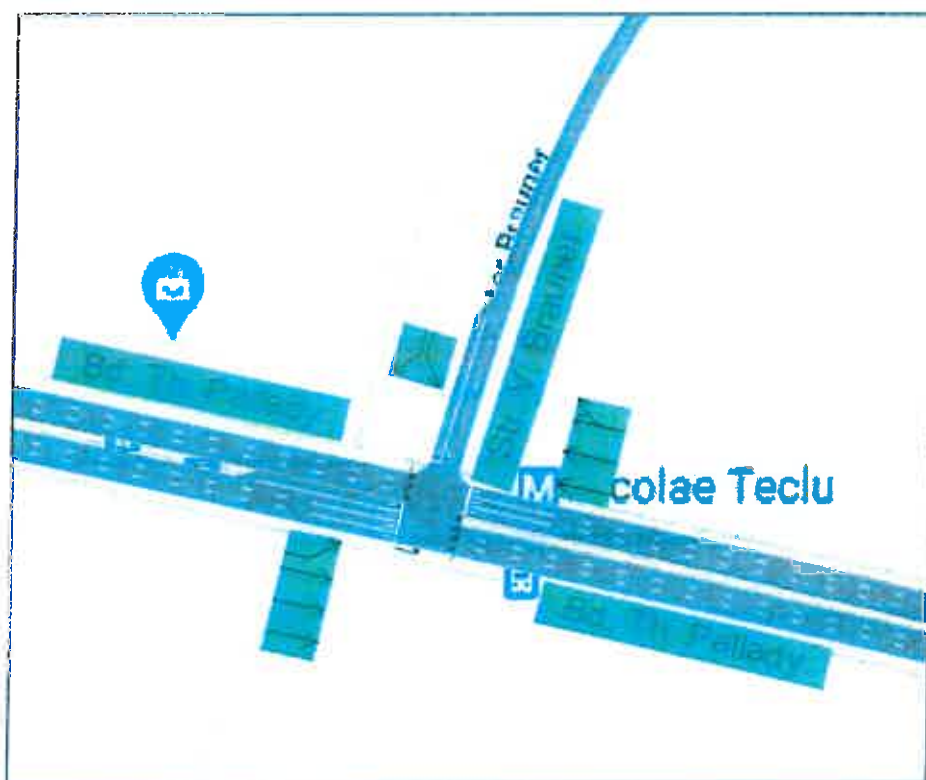


Fig. 10  
Intersecție B-dul Th. Pallady – Str. Victor Brauner  
[propunere de remodelare]

- ✿ Analizele de trafic realizate in cadrul acestui studiu estimeaza conditiile de circulatie in perspectiva realizarii investitiilor mentionate mai sus.
- ✿ Avand in vedere faptul ca zona urbana din vecinatatea Bulevardului Th. Pallady, reprezinta un pol de atractie important pentru alte viitoare proiecte de investitii, este probabil ca in masura in care acestea vor fi puse in aplicare, conditiile de circulatie sa se deterioreze rapid, generand intarzieri, siruri de asteptare in intersectii sau chiar blocaje. In aceste conditii este imperios necesar ca administratorul retelei rutiere sa demareze procedurile legale pentru realizarea pasajului denivelat pe Bd. Th. Pallady in conformitate cu prevederile planului de urbanism PUZ – sector 3.
- ✿ *Referitor la Etapa III de analiza subliniem faptul ca pentru modelarea numerica a desfasurarii deplasarilor fost utilizata trama stradala prevazuta in Planul de Urbanism Zonal al sectorului 3, document aprobat in 2018. In cadrul modelarii numerice s-au respectat prevederile din planul de urbanism: realizarea unui pasaj denivelat pe B-dul Th. Pallady pe directia de iesire din municipiul Bucuresti. Intersectia B-dul Th. Pallady – Str. Victor Brauner va ramane la nivel, sub pasaj. Circulata rutiera la nivel trebuie organizata in sistem semaforizat. In figura de mai jos (fig.11) este evidentiat detaliul extras din modelul numeric al viitoarei intersectii denivelate.*

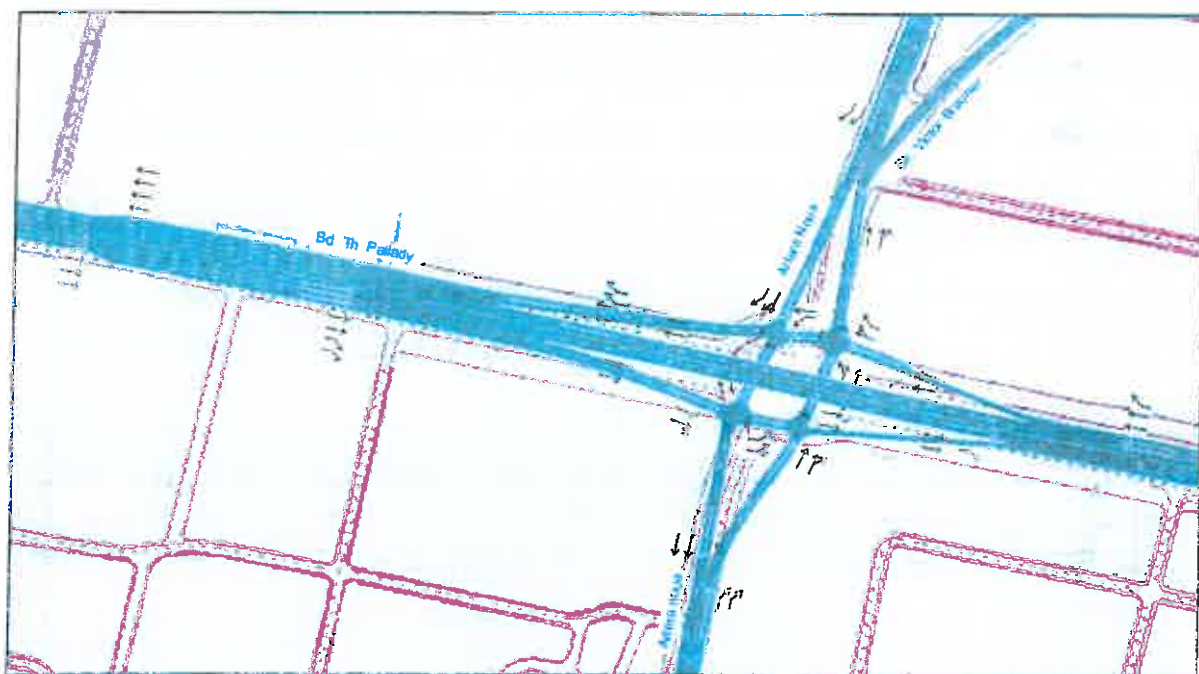


Fig. 12  
Intersecție denivelată pe B-dul Th. Pallady

- ❖ În cadrul prezentului studiu, pentru modelarea numerică de tip microscopic s-au utilizat aplicații dedicate: Synchro10 și SimTraffic produse de compania Traffware – Albany U.S.A.
- ❖ Analizele comparative asupra parametrilor ce caracterizează calitatea deplasărilor în intersecțiile analizate sunt prezentate nr. 6, 7, 8. În analiza comparativă sunt evidențiate condițiile de desfășurare ale traficului rutier din punct de vedere al: capacității de circulație, lungimilor sirurilor de așteptare, al întârzierilor în trafic în intersecții ș.a.
- ❖ În cadrul studiului de trafic nu au fost identificate posibilități ca deplasările de persoane să se realizeze cu ajutorul transportului în comun. Constatăm că distanțele de la viitoare investiții până la liniile de transport în comun: metrou, tramvai, autobuz, depășesc 500m, așa încât este puțin probabil ca locatarii din viitoare imobile să acceseze aceste moduri de transport.

- Mentionam ca pentru utilizarea transportului in comun literatura de specialitate recomanda distante rezonabile sub 200m fata de destinatiile calatoriilor (locuinte, centre comerciale, statii ale mijloacelor de transport in comun). In masura in care vor fi realizate prevederile P.U.Z. sector 3 va fi posibil ca pe noile artere se fie introdus transportul in comun.
  
- Valorile parametrilor de trafic prezentati in acest studiu, se bazeaza exclusiv pe valorile de trafic recenzate in sondajul de trafic. Asa cum este mentionat in literatura de specialitate din domeniul ingineriei de trafic, intensitatea traficului rutier reprezinta o masura ce descrie desfasurarea deplasarilor. Din punct de vedere al practicii curente, "Intensitatea Traficului Rutier" poate avea valori variabile in functie de urmatoarele distributii: "distributia zilnica", "distributia saptamanala" sau "distributia anuala". In acest context, mentionam ca, pe reseaua rutiera analizata se pot inregistra in anumite perioade ale anului valori de debite de trafic diferite fata de debitele recenzate in prezentul studiu de trafic. Aceste valori pot modifica sensibil conditiile de circulatie, dar pe perioade de timp limitate.

## 5. RECOMANDARI

In urma analizei modelelor de trafic pentru circulatia rutiera putem formula urmatoarele recomandari:

- Modelele numerice realizate pentru simularea numerica aferente Etapei II, evidentiaza faptul ca investitiile proiectate de S.C. TERRA NOVA Construct: „Imobil cu functiune mixta - str. Pictor Victor Brauner, nr. 42B, Ansamblu functiune mixta – str. Pictor Victor Brauner, nr. 42A, Ansamblu imobil locuinte colective - str. Pictor Victor Brauner, nr. 40C-40J”, se pot realiza in conditiile de trafic actuale.

- ✿ Pentru asigurarea pe termen scurt/mediu, a unor conditii de circulatie corespunzatoare in zona urbana analizata, formulam urmatoarele recomandari:

- ▶ Intersectia dintre B-dul Th. Pallady – Str. V. Brauner, trebuie remodelata. Remodelarea intersectiei presupune :

- ✕ introducerea pe B-dul Th. Pallady a unei benzi suplimentare de circulatie specializate pentru relatia stanga catre str. V. Brauner.

- ✕ introducerea pe strada V. Brauner a unei benzi suplimentare de circulatie specializate pentru relatia dreapta catre B-dul Th. Pallady.

- ✕ Semaforizarea intersectiei cu faza protejata de stanga pe B-dul Th. Pallady pentru accesul catre strada V. Brauner.

- ▶ Str. Gura Calitei si Str. Gura Crivatului, care la ora actuala au latimi ale partii carosabile insuficiente (circa 4.5 – 5.0m) adica o banda de circulatie, sa fie extinse la latimi de minim 7.0m, astfel incat circulatia sa poata sa se desfasoare in ambele sensuri in conditii de siguranta. Aceasta masura trebuie privita ca o solutie tranzitorie pana cand administratia va pune in aplicare prevederile PUZ sector 3.

- ▶ In vederea asigurarii conditiilor de circulatie corespunzatoare pe termen mediu intersectiile dintre arterele: Str. Gura Ariesului - str. V. Brauner - str. Gura Racului, si Str. Gura Crivatului – Str. Drumul Gura Calitei trebuie reproiectate conform prevederilor PUZ sector 3.

- ▶ Recomandarile formulate mai sus, rezultate din studiul de trafic, nu vizeaza obligatii ale dezvoltatorilor din zona.

- ✱ In perspectiva in care in zona urbana de est a municipiului Bucuresti se preconizeaza o extindere a planurilor de investitii, recomandam extinderea prezentului studiu de trafic, astfel incat sa poata fi incluse in analizele de trafic cat mai multe proiecte care se doresc a fi realizate in zona.
- ✱ Pentru a fi puse in aplicare rezultatele studiului de trafic, este necesar a fi intocmite documentatii tehnice de specialitate: proiect tehnic de drumuri, proiect de semaforizare si semnalizare rutiera, etc.

dr.ing. **Valentin**



01 septembrie 2020

## ***Bibliografie***

- [1]. Transportation Research Board, National Academies:  
„*Highway Capacity Manual*”, ISBN: 978-0-309-16077-3, Washington 2010
- [2]. Synchro Studio 10 User Guide -1993 - 2017 Trafficware Ltd. – U.S.A.
- [3]. „*Traffic Signal Timing and Coordination Manual*” –  
Minnesota Department of Transportation – 2004.
- [4]. „*Intersection Capacity Utilization*” - Trafficware Corporation – U.S.A., 2003.
- [5]. „*Signalized Intersections: Informational Guide*” – Report No. FHWA-HRT-04-091.
- [6]. „*Signal Timing Process - Final Report*” – FHWA no. Dtfh61-01-c-00183.
- [7]. “*Transportation Engineering & Planning*” –  
C.S. Papacostas & P.D. Prevedouros – Printices Hall - 2001
- [8]. „*Inginerie de trafic – note curs*” - conf.dr.ing. Valentin ANTON - UTCB - 2014.
- [9]. „*Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumuri publice*” –  
AND - 600/2010- 2017 – in curs de avizare.
- [10]. Plan situatie Ansamblu Rezidential str. Victor Brauner 42A –  
Proiect S.C. URBAN TRAFIC S.R.L.- 2020
- [11]. Plan situatie Ansamblu Imobiliar Palladium  
Proiect “S.C. ARHICLASS STUDIO S.R.L.- 2018
- [12]. Proiect Ansamblu Rezidential - B-dul Theodor Pallady nr. 309, Str. Pictor Victor  
Brauner nr. 40C-40J, Str. Pictor Victor Brauner nr. 40L, 40M, sector 3, Bucuresti,  
- ARCADIA AEN ARCHITECTURE & PM SRL
- [13]. Proiect 459/2020 - S.C. DACRA - S T U D I O S.R.L
- [14]. Plan de Urbnism Zonal - sector 3



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Transporturi

**ANEXA - 2.**

COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE

Nr. 1942/ 05.02.2020

Ian2320

1814846

Către

**S.C. URBAN TRAFIC S.R.L.**

Bd. Aleandru Obregia nr. 30, bl. R4 , sc. A, ap. 43, sectorul 4, București

În ședința Comisiei Tehnice de Circulație din data de 23.01.2020 s-a dat acordul de principiu pentru documentația „P.U.D. str. Victor Brauner nr. 42A (fostă bd. Theodor Pallady nr. 309 bis, fost nr. 42), sectorul 3, Municipiul București”, conform certificatului de urbanism nr. 1359 din 06.08.2019, eliberat de Primăria Sectorului 3 și a planului anexat la aviz, cu condiția asigurării parcării în incintă, în conformitate cu prevederile HCGMB nr.66/2006.

Pentru avizul comisiei veți reveni la următoarea fază de proiectare, după aprobarea documentației P.U.D. și obținerea HCL- sectorul 3, fază la care veți prezenta un studiu de circulație privind impactul imobilului asupra traficului din zonă.



**VICEPREȘEDINTE COMISIE  
FILIP ATANASIU**

Redactat: C.C. – 2 exemplare – 03.02.2020

-25-







ANEXA nr. 1

ANEXA - 3.

Ca urmare a cererii adresate de societatea TERRA – NOVA CONSTRUCT S.R.L., cu sediul în Municipiul București, Strada Victor Brauner nr. 40C-40J, Sector 3, telefon/fax ....., e-mail ....., înregistrată cu nr. 287088/28.02.2020 și completată cu nr. 318771/31.03.2020, nr. 359300/21.05.2020, nr. 407624/28.06.2020, nr. 443020/28.07.2020, nr. 568010/02.11.2020, nr. 53211/19.03.2021 și nr. 75298/22.04.2021, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

### AVIZ

Nr. D/V.B./10-2020/11.05.2021

Pentru Planul urbanistic de detaliu pentru<sup>3)</sup> ansamblu cu funcțiuni mixte - birouri, comerț, servicii și locuire, cu RH<sub>propus</sub> = D+P / D+P+9E / D+P+10E-11E<sub>duplex</sub>, generat de imobilul<sup>4)</sup> situat în Strada Victor Brauner nr. 42A (fostă Bd. Theodor Pallady nr. 309 bis, fost nr. 42), Sector 3, București.

Inițiator: S.C. TERRA – NOVA CONSTRUCT 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>20</sub> E.

Amplasare, delimitare, suprafața zona studiată în P.U.D.: amplasamentul este situat în intravilanul Municipiului București, delimitat de următoarele repere urbane – la Nord și Vest Strada Victor Brauner, la Est Drumul Între Tariale, la Sud Bulevardul Theodor Pallady și este format din teren curți-construcții în suprafață de 13.619,54mp. din acte și 14.139,00mp. conform măsurătorilor cadastrale.

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 este afectat de lucrări de infrastructură rutieră;

- funcțiuni predominante: instituții, servicii și echipamente publice de nivel supra municipal, municipal, de sector și de cartier; locuințe 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, pasaie pietonale acoperite; spații plantate - acuaruri, grădina de cartier; locuințe cu pariu obișnuit și alte tipuri de locuințe conform R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3;

- H<sub>maximă</sub> – P+14 niveluri; înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre alinieri, pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade (conform tabelului de la art. 10 din R.L.U.); în cazul în care înălțimea clădirii propuse depășește distanța dintre alinieri, noua construcție se va retrage suplimentar astfel încât H<sub>max</sub> să nu depășească distanța dintre alinieri sau în cazul în care nu este configurat frontul de vis-a-vis, înălțimea acesteia nu va depăși dublul distanței din axul străzii până la clădire, cu condiția să nu fie lăsate vizibile calcanale de pe parcelele alăturate, prevederi aplicabile inclusiv în cazul parcelelor cu acces la drumuri/servituți private;

- POT<sub>maxim</sub> = 70%;

- CUT<sub>maxim</sub> = 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 calcanale 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 streșina;

- 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 streșina;



- amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă = clădirile se vor amplasa la distanța de  $\frac{2}{3}$  din înălțime (înălțimea reprezintă media înălțimilor clădirilor). În cazul în care  $\frac{2}{3}$  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  $\frac{1}{3}$  din înălțime, numai în cazul în care fațadele prezintă calcanе 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  $\frac{2}{3}$  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. 1137/08.09.2020, 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. 6 – Condiții de construibilitate a parcelelor, alin. 6.4 - Pentru parcelele cu suprafețe mari și foarte mari, modul de construire se va reglementa prin Planuri urbanistice de detaliu (P.U.D.), astfel: [...] subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate (M2-M3) și zona de activități productive (A) - parcele mari de 7.000 mp.

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. 1137/08.09.2020 (certificat emis anterior datei de 26.02.2021).

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

- retrageri minime față de limitele laterale = dreapta (Vest) – retras 7,00m. - 13,00m. față de limita de proprietate; stânga (Est) – retras 5,00m. - 17,50m. față de limita de proprietate;
- retrageri minime față de limita posterioară (Sud) = retras 6,00m. - 18,50m. față de limita de proprietate;
- distanțe minime între corpuri de pe aceeași parcelă = 20,50m.;
- POT<sub>propus</sub> = 50%;
- CUT<sub>propus</sub> = 3,5mp.ADC/mp.teren;
- H<sub>propusă</sub> = 5,50m.-6,00m. / 33,00m. / 42,00m. (pentru D+P / D+P+9E / D+P+10E-11E<sub>duplex</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. 1942/05.02.2020-1814846/23.01.2020 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>: ansamblul 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. 1137/08.09.2020 emis de Primăria Sector 3.**

Arhitect Șef,  
arh. Ștefan Călin Dumitrescu

FB - Aviz Plan urbanistic de detaliu

Intocmit de: Adrian Rachitaru



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea  
Teritoriului  
Direcția Urbanism

SERVICIUL URBANISM

ANEA-4.



APROBAT,  
PRIMAR GENERAL



Ca urmare a cererii adresate de SC TERRA NOVA CONSTRUCT SRL în calitate de beneficiar, cu sediul în București, Sector 3, Cod poștal 32621, str. Victor Brauner nr. 40M, telefon: 0723281652 prin proiectant SC GUARNERI DESIGN SRL - arh. Alfredo GUARNERI (RUR: D, E), în calitate de elaborator, înregistrată cu nr. 1637836 din data de 28.06.2018, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

## AVIZ DE OPORTUNITATE

Nr. 99 din data de 08.08.2018

PENTRU ELABORAREA

**PUZ - STR. VICTOR BRAUNER NR. 42A - SECTOR 3**

Pentru ANSAMBLU REZIDENȚIAL – LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ ȘI SERVICII, generat de imobilul situat în municipiul București, STR. VICTOR BRAUNER NR. 42A - SECTOR 3, compus din teren proprietate privată a persoanelor juridice în suprafață totală de 14.139,00mp din măsurători cadastrale, conform Certificatului de urbanism nr. 644 din 20.03.2018, eliberat de Primăria Sectorului 3, cu respectarea următoarelor condiții:

### 1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ:

- Având în vedere dimensiunile amplasamentului ce face obiectul studiului și impactul pe care reconversia funcțională a acestuia o va avea asupra ariei urbane din care face parte precum și dinamica urbană accentuată a zonei însoțită de gradul ridicat de complexitate al acestuia, aria de studiu pentru elaborarea studiilor de fundamentare va fi delimitată conform planului anexă la prezentul aviz.
- Conform PUG-MB aprobat cu HCGMB nr. 269/2000 cu completările ulterioare, imobilul este situat în subzona funcțională A2b – subzona unităților industriale și de servicii;
- Documentația de urbanism va fi întocmită în mod obligatoriu la scara 1/500, pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsurători la teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară al Municipiului București;
- În planșa *Regimul juridic și circulația terenurilor* vor fi reprezentate distinct toate parcelele și servituțile aferente lor și care fac obiectul reglementării precum și tabloul centralizator al suprafețelor conform extraselor de Carte Funciară. Planșa suport și extrasele de Carte Funciară, la zi, se vor anexa la documentație în original;
- Analiza situației existente pe zonă de studiu trebuie să fie realizată în mod multicriterial: încadrarea în reglementările urbanistice prevăzute de documentațiile legal aprobate (PUG, PUZ), funcțiune și regimul



tehnic al construcțiilor, densitatea de ocupare a parcelelor (POT și CUT) starea și regimul de înălțime al construcțiilor existente;

- Pentru amplasamentul pentru care s-a obținut și prezentat Certificat de urbanism, vor fi stabilite prin Regulamentul local de urbanism aferent PUZ reglementări specifice detaliate (permisiuni și restricții) indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT, bilanț teritorial, etc.)

## **2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servitui:**

- Funcțiune propusă: ANSAMBLU REZIDENȚIAL – LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ ȘI SERVICII;
- Regulamentul local de urbanism aferent PUZ va cuprinde și detalia prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori, înălțimea minimă și maximă admisă, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora;
- Se va prezenta studiul privind modul de percepere de pe principalele trasee de circulație (desfășurări ale fronturilor stradale, fotomontaje, perspective la nivelul ochiului, prezentare 3D).

## **3. Indicatori urbanistici obligatorii:**

- POT min. - max. = 35-45%; CUT min. - max. = 2,5 - 3,1 mp. ADC/mp. teren;
- $R_{maxH} = 2S + P + 10E$ , H min. - max. = 18 - 37m;
- Valorile POT, CUT, H și  $R_{maxH}$  se vor definitiva în faza de elaborare a PUZ;
- Retragera construcțiilor față de aliniament va prelua alinierea caracteristică str. Victor Brauner;
- Conformarea volumelor, retragerile față de limitele de proprietate și înălțimea maximă, în cazul în care se propun distanțe între clădiri și față de limitele de proprietate mai mici decât cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă vor fi definite pe baza unui studiu de însorire.
- Soluția urbanistică se va corela cu reglementările "Planului director de coordonare a PUZ-urilor" cuprins în documentațiile de urbanism în curs de aprobare: PUZ Str. Victor Brauner nr. 40M-40L și PUZ Str. Victor Brauner nr. 42, Bd. Theodor Pallady nr. 309;
- Reglementarea funcțională se limitează la parcela aflată în proprietatea inițiatorului pentru care s-a obținut și prezentat Certificat de urbanism.

## **4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:**

- Se va specifica distribuția ariei construite desfășurate/ utile pe funcțiuni și capacitatea de utilizare (mp. comerț, servicii; nr. unități locative; nr. utilizatori; nr. locuri de parcare; etc.);
- Se vor prevedea funcțiuni complementare locuirii (servicii publice), corespunzătoare capacităților zonelor funcționale propuse;
- Reglementarea circulațiilor, a acceselor și a echipării edilitare se va argumenta în mod obligatoriu pe baza studiilor de fundamentare: Studiu de circulație și Studiu rețele edilitare, ale căror arie de studiu se va delimita astfel încât să fie cuprinse suprafețele afectate și elementele de rețea majoră municipală existente în zonă precum și cele propuse prin PUG, integrând prevederile documentațiilor de urbanism incidente aprobate ulterior și a lucrărilor publice autorizate sau în curs de execuție, după caz;
- Asigurarea suprafețelor de teren necesare rezolvării corespunzătoare a circulațiilor auto și pietonale, a acceselor și echipării cu rețele tehnico-edilitare se va face prin grija proprietarului/ dezvoltatorului și constituie condiție de avizare a PUZ;
- Se vor asigura accesele, circulațiile și necesarul de locuri de parcare și garare conform HCGMB nr. 66/ 2006;
- Platformele destinate parcării autovehiculelor vor fi prevăzute în mod obligatoriu cu alveole plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare dispuse grupat, la 2 locuri dispuse înșiruit și la 1 loc în cazul dispunerii în lungul aleilor carosabile.
- Se va asigura o suprafață de min. 30% spații verzi;
- Se vor asigura suprafețele minime de spații verzi prevăzute în cazul transformării zonelor cu alte funcțiuni în zone rezidențiale, conform prevederilor art. 10, alin.(3) al Legii nr. 24/ 2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, actualizată.
- Se recomandă dezvoltarea traseelor pietonale, amenajarea peisajeră a spațiilor publice și a spațiilor verzi cu acces nelimitat destinate locuitorilor.

## **5. Capacitățile de transport admise:**

- Se vor stabili pe baza Studiului de circulație prin avizul Comisiei Tehnice de Circulație;

## **6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru PUZ:**

- Pentru etapa de avizare a planului: aviz de consultanță preliminară Circulație – PMB – Serviciul de Proiecte Urbane;
- Pentru etapa de aprobare a planului, după avizarea propunerilor preliminare: avizul Agenției pentru Protecția Mediului București, avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a PMB, avizul Comisiei

Tehnice de Circulație, avizul Inspectoratului de Stat pentru Situații de Urgență, Avizul Companiei Naționale de Căi ferate „CFR” SA București, alte avize ce pot apărea ca necesare pe parcursul avizării planului, Certificat de urbanism în termen de valabilitate și dovada achitării taxei de exercitare a dreptului de semnătură RUR.

**7. Obligațiile Inițiatorului PUZ ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului:**

În vederea aplicării prevederilor Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobată cu Ordinul MDRT nr. 2701/ 2010 publicat în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 47 din 19.01.2011, înainte de transmiterea pe circuitul tehnic de avizare, inițiatorul și elaboratorul documentației de urbanism au obligația să respecte cerințele consemnate în Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului ce intră în competența de aprobare a Consiliului General al Municipiului București aprobat prin HCGMB nr. 136/ 2012 conform Documentului de planificare a procesului de informare și consultare a publicului anexă la prezentul aviz.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a conform Certificatului de urbanism nr. 644 din 20.03.2018, eliberat de Primăria Sectorului 3.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct la data de \_\_\_\_\_

**ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**  
**ARH. ȘTEFAN CĂLIN DUMITRAȘCU**



Intocmit:  
Expert,  
urb. Liliana Ionici  
2ex./ 19.07.2018



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea  
Teritoriului

Serviciul Proiecte Urbane



Nr. intrare PMB: 1652597/20.08.2018

Nr. ieșire PMB: 1652597/1214/606N/ .../18...09.2018

**ANEXA- 5.**

**Aviz tehnic de consultanță preliminară de circulație nr. 606N/.../18...09.2018**  
**Categoria A2 - „zonă urbană”, tip 4 - analiză prospectivă de trafic**

**Solicitant:** **SC TERRA – NOVA CONSTRUCT S.R.L.**  
**Prin domnul GUARNERI ALFREDO**  
**București, Sector 3, Str. Victor Brauner nr. 40M, bl. B7, ap. 94**  
**S-a solicitat ridicarea avizului de la Registratura PMB**

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

**Amplasament:** **București, sector 3, Strada Victor Brauner nr. 42A**

## **1. Situația existentă**

Terenurile cu adresa poștală **București, sector 3, Strada Victor Brauner nr. 42A** și număr cadastral 223594 care fac obiectul prezentului Aviz tehnic de consultanță preliminară de circulație, **delimitat/marcat pe planurile cadastrale anexate cererii adresate D.G.U.A.T. – S.P.U., este situat pe Străzii Victor Brauner**; artera de circulație la care raportăm analiza de trafic solicitată prezintă următoarele caracteristici:

- **Strada Victor Brauner este o arteră de circulație cu un prospect de cca. 6,00m lățime (conform plan 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 HCGMB nr. 269/2000, prelungit cu HCGMB nr.224/15.12.2015;**
- **Planul Urbanistic Zonal „PUZ B-dul Theodor Pallady nr. 57 și nr. 63 – Drumul Balta Arin nr. 32-36 și nr. 38-40, Sector 3” aprobat prin HCGMB nr. 364/15.11.2016;**
- **Planul Urbanistic Zonal „PUZ Coordonator al Sectorului 3”, documentație aflată în etapa de aprobare a proiectului; a se consulta site-ul P.M.B. [www.pmb.ro](http://www.pmb.ro), la rubrica Urbanism;**
- **Planul Urbanistic Zonal - „PUZ Strada Ghețu Anghel, Drumul Gura Călmățui, Drumul Gura Racului, Strada Victor Brauner, Drumul Gura Făgetului – Sector 3, București”, documentație care are aviz preliminar nr. 25/18.12.2013 și care se află în procedură de avizare a proiectului; a se consulta site-ul PMB, [www.pmb.ro](http://www.pmb.ro), la rubrica Urbanism.**



- „Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație pe teritoriul Municipiului București”, aprobate prin HCGMB nr. 66/06.04.2006.

### 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 aprobate la nivelul zonei din care fac parte terenul analizat sau aflate în etapa de avizare a proiectului, prevăd următoarele:
  - Încadrarea Străzii Victor Brauner (Drumul Gura Racului) în sistemul de circulații de categoria a II-a și realizarea unui prospect de 26,00m compus din carosabil de 14,00m cu zonă verde de separare al sensurilor de circulație de 2,00m, trotuare de câte 3,00m, separate de carosabil prin zone verzi de aliniament de 2,00m. Dezvoltarea prospectului se va realiza cu menținerea aliniamentului parcelelor cu numere poștale pare de pe Strada Victor Brauner către parcelele cu numere poștale de pe Drumul Gura Racului;
  - Reconfigurarea intersecției dintre Strada Victor Brauner, Drumul Gura Crivățului, Drumul Gura racului și Drumul Gura Arieșului și realizarea unui sens giratoriu;
  - Realizarea unei noi artere de circulație la partea sudică a terenului analizat, a cărui prospect nu este detaliat. Conform „PUZ B-dul Theodor Pallady nr. 57 și nr. 63 – Drumul Balta Arin nr. 32-36 și nr. 38-40, Sector 3” această arteră de circulație se suprapune parțial peste terenul analizat. Conform „PUZ Coordonator al Sectorului 3” această arteră de circulație nu se suprapune peste terenul analizat.
  - HCGMB nr. 66/06.04.2006, punctul B, capitolul I, art. 1 prevede: „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 amenajările pe teritoriul Municipiului București”.

### 4. Concluzii și recomandări

- Prin Certificatul de Urbanism nr. 644/20.03.2018 eliberat de Primăria Sectorului 3 s-a cerut elaborarea unei documentații de palier PUZ. Documentația care se va întocmi va fi analizată/avizată în Comisia Tehnică de Circulație a Primăriei Municipiului București.
- Informații exacte cu privire la reglementările de circulație propuse în zona terenului în cauză, se pot obține numai după aprobarea în CGMB a documentațiilor de urbanism „PUZ Coordonator al Sectorului 3” și „PUZ Strada Ghețu Anghel, Drumul Gura Călmățui, Drumul Gura Racului, Strada Victor Brauner, Drumul Gura Făgetului – Sector 3, București”.
- 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. Prezentul Aviz tehnic de consultanță preliminară, nu înlocuiește avizul Comisiei Tehnice de Circulație a Primăriei Municipiului București.

*[Signature]*  
34

- 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. 206423 din 20.08.2018, în valoare de 80,00 lei.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI.  
Arh. Ștefan Călin DUMITRAȘCU

ȘEF SERVICIU  
Elena BĂDĂIU

Intocmit în 3 (trei) exemplare: Raluca Ioana ENĂCHESCU

Raluca Ioana ENĂCHESCU

- 35 -





# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Transporturi

ANEXA - 6.



COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE

Nr. 17778/. 24.10.18.

Oct 19121

1668385

Către

S.C. TERRA NOVA CONSTRUCT S.R.L.

Str. Victor Brauner nr. 40M, Bl. B7, Ap. 94, sectorul 3, București

În ședința Comisiei Tehnice de Circulație din data de 19.10.2018 s-a dat acordul de principiu, din punct de vedere tehnic al circulației rutiere și pietonale, pentru documentația „P.U.Z. : str. Victor Brauner nr. 42A, sectorul 3, București”, corelat cu Studiul de Circulație nr. 408/2018 elaborat de SC TRAFFIC AUDIT CONSULTING SRL, conform Avizului de Oportunitate nr. 99/08.08.2018, Certificatului de Urbanism nr.644/20.03.2018 și planului anexat la aviz.

Pentru avizul comisiei veți reveni la următoarea fază de proiectare (D.T.A.C.), după aprobarea documentației P.U.Z. și obținerea Hotărârii Consiliului General al Municipiului București.

PRESEDINTE

MIHAI TEODORESCU



VICEPRESEDINTE COMISIE

FILIP ATANASIU



Redactat: B. M. - 2 exemplare - 24.10.2018

*M. Baican*

- 36 -





SERVICIUL URBANISM

Ca urmare a cererii adresate de SC TERRA NOVA CONSTRUCT SRL în calitate de beneficiar, cu sediul în București, Sector 3, Cod poștal 032621, str. Victor Brauner nr. 40M, telefon: 0723281652 prin proiectant SC GUARNERI DESIGN SRL - arh. Alfredo GUARNERI (RUR: D, E), în calitate de elaborator, înregistrată cu nr. 1740146 din data de 27.05.2019, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

## AVIZ

NR. 49/17.07.2019

PENTRU

### PUZ - STR. VICTOR BRAUNER NR. 42A - SECTOR 3

**GENERAT DE IMOBILUL** din STR. VICTOR BRAUNER NR. 42A - SECTOR 3 compus din teren în suprafață de 14.139,00mp din măsurători cadastrale, proprietate privată a persoanelor juridice, conform Certificatului de Urbanism nr. 644 din 20.03.2018, eliberat de Primăria Sectorului 3.

**INIȚIATOR:**

**SC TERRA NOVA CONSTRUCT SRL**

**PROIECTANT GENERAL:**

**SC GUARNERI DESIGN SRL**

**SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ RUR:** arh. Alfredo GUARNERI (RUR: D, E)

**AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ:** Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 3.

**PREVEDERI PUG/ PUZ APROBATE ANTERIOR:** Conform Planului Urbanistic General al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr. 269/2000 (completată cu H.C.G.M.B. nr. 324/17.11.2010, H.C.G.M.B. nr. 241/ 20.12.2011, H.C.G.M.B. nr. 232/ 19.12.2012, H.C.G.M.B. nr. 224/ 15.12.2015, H.C.G.M.B. nr. 341/ 14.06.2018 și H.C.G.M.B. nr. 877/ 12.12.2018) amplasamentul care face obiectul studiului se încadrează în următoarea Unitate Teritorială de Referință (UTR): **A2b – subzona unităților industriale și de servicii.**

Conform prevederilor RLU-PUG, zona funcțională A-ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE, pentru toate UTR sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități. În cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și/ sau este necesară schimbarea destinației, se cere P.U.Z.

Conform Art. 32 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Alin. 5 se prevăd următoarele: "În situația prevăzută la alin. (1) lit. b) și c) se pot aduce următoarele modificări reglementărilor din Planul Urbanistic General: a) prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei".

**UTR: A2b – subzona unităților industriale și de servicii**

- **Regim de construire:** continuu, discontinuu;
- **Funcțiuni predominante:** activități productive și de servicii

- **H max.:** 20m
- **POT max.:** 80%
- **CUT max. vol:** 15 mc/ mp. teren
- **Retragerea minimă față de aliniament:** 10 m pe străzile de categoria I-a și a II-a, respectiv 6 m pe străzile de categoria III-a;
- **Retrageri minime față de limitele laterale:** la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6 m;
- **Retrageri minime față de limitele posterioare:** minim 6 m;

Conform PUZ Sector 3, aprobat prin HCGMB Nr. 49/ 30.01.2019, teritoriul studiat este reglementat ca: **UTR M2 – subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi de P+14 niveluri cu accente înalte.**

- **Regim de construire:** continuu, discontinuu;
- **Funcțiuni predominante:** locuire, comerț, servicii;
- **H max.:** distanța dintre alinieri;
- **R maxH:** P+14E;
- **POT max.:** 70 %;
- **CUT max.:** 3,5 mp. ACD/ mp.teren;
- **Retragerea minimă față de aliniament:** dispuse pe aliniament sau retrase în funcție de caracterul zonei;
- **Retrageri minime față de limitele laterale:** minim 3 m, dar nu mai puțin de 1/3 din înălțimea clădirii măsurată la cornișă; în condițiile în care  $H/3 > 10,00m$ , retragerea poate rămâne 10,00m;
- **Retrageri minime față de limitele posterioare:** minim 5 m, dar nu mai puțin de 1/3 din înălțimea clădirii măsurată la cornișă; în condițiile în care  $H/3 > 10,00m$ , retragerea poate rămâne 10,00m;

#### **PREVEDERI PUZ - RLU PROPUSE:**

**UTR: M2 – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte;**

- **Regim de construire:** discontinuu;
- **Funcțiuni predominante** LOCUIRE, COMERȚ, SERVICII;
- **H max.:** 19m-37m;
- **R maxH:** 2S+P+4E+5E+6E+7E+8E+9E+10E;
- **POT max.:** 45 %;
- **CUT max.:** 3,1 mp. ACD/ mp.teren;
- **Retragerea minimă față de aliniament:** conform planului de reglementari și ale Regulamentului local de urbanism aferent, vizate spre neschimbare;
- **Retrageri minime față de limitele laterale:** conform planului de reglementari și ale Regulamentului local de urbanism aferent, vizate spre neschimbare;
- **Retrageri minime față de limitele posterioare:** conform planului de reglementari și ale Regulamentului local de urbanism aferent, vizate spre neschimbare;
- **CIRCULAȚII ȘI ACCESE:** Parcarea și gararea autovehiculelor, profilul transversal al circulațiilor propuse vor respecta „Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație” aprobate prin HCGMB nr. 66/2006.
- **ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ:** Rețelele edilitare aferente se vor realiza anterior rețelei stradale. Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică.

Se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal STR. VICTOR BRAUNER NR. 42A, SECTOR 3, BUCUREȘTI, cu respectarea condițiilor din acordurile/ avizele specifice ale organismelor centrale și/ sau teritoriale pentru etapele de avizare/ aprobare a P.U.Z

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări și regulamentul local de urbanism aferent, anexate și vizate spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) litera 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 PUZ.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUZ 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. 644 din 20.03.2018, eliberat de Primăria Sectorului 3.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,  
ARH. ȘTEFAN CALIN DUMITRASCU

Expert,  
Urb. Liliana Ionici

4ex./ 06.06.2019

Șef Serviciu,  
Arh. Cristina Popirceanu



ANEXA nr 3

ANEXA - 8.

Nr. 10/11.05.2021

**Raportul Informării și consultării publicului privind documentația**  
**“Ansamblu cu funcțiuni mixte – birouri, comerț, servicii și locuire, cu RH<sub>propus</sub> =**  
**D+P / D+P+9E / D+P+10E-11E<sub>duplex</sub>, pe un teren situat în Strada Victor Brauner**  
**nr. 42A (fostă Bd. Theodor Pallady nr. 309 bis, fost nr. 42), Sector 3”**

**Beneficiarul documentației: S.C. TERRA - NOVA CONSTRUCT S.R.L.**  
**Urbanist: Iulia R. Ș. ALEXANDRESCU**  
**Proiect nr.: 459/2020.**

**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: 22.12.2020;
- pe site-ul Primăriei Sectorului 3 începând cu data: 22.12.2020;
- pe panoul rezistent la intemperii, amplasat în loc vizibil pe parcela care a generat inițierea elaborării P.U.D. începând cu data: 27.02.2020 (V1) și 14.09.2020 (V2).
- anunț în ziare locale:
- Curierul Național, pag. 7, din data de 28.02.2020 (V1);
- România Liberă, pag. 18, din data de 02.03.2020 (V1);
- România Liberă, pag. 11, din data de 17.09.2020 (V2);
- Jurnalul Cotidian Național, pag. 1, din data de 17.09.2020 (V2).

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

- notificare S.C. TOPZONE EXCLUSIV REZIDENTIAL S.R.L. – vecin dreapta (Vest) și spate (Sud – drum de acces) – Strada Victor Brauner nr. 42B, Sector 3, București, nr. cad. 229743 și Strada Victor Brauner nr. 40, lot 10, Sector 3, București, nr. cad. 221985 (drum de acces); notificarea la sediul din Strada Victor Brauner nr. 42B, Sectorul 3, București;
- notificare S.C. SD3 SALUBRITATE SI DESZAPEZIRE S3 S.R.L. – vecin spate (Sud) și stânga (Est) – Strada Victor Brauner fost Theodor Pallady, nr. 42B, Sector 3, București, nr. cad. 206877; notificarea la sediul din Calea Vitan nr. 154-158, Sectorul 3, București;
- notificare S.C. LASTING SERVICE S.R.L. fostă S.C. LASTING - CONSTRUCT S.R.L. – vecin stânga (Est) – Strada Victor Brauner nr. 42C, Sector 3, București.

4. Lista persoanelor care au participat la acest proces:

- S.C. TOPZONE EXCLUSIV REZIDENTIAL S.R.L. – vecin dreapta (Vest) și spate (Sud – drum de acces) – Strada Victor Brauner nr. 42B, Sector 3, București, nr. cad. 229743 și Strada Victor Brauner nr. 40, lot 10, Sector 3, București, nr. cad. 221985 (drum de acces);
- S.C. SD3 SALUBRITATE SI DESZAPEZIRE S3 S.R.L. – vecin spate (Sud) și stânga (Est) – Strada Victor Brauner fost Theodor Pallady, nr. 42B, Sector 3, București, nr. cad. 206877.



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. 1942/05.02.2020-1814846/23.01.2020 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 Legea nr. 292/2018, conform circularei nr. 1/3118/1G/09.11.2016 emisă de A.N.P.M. și a adresei nr. 21644/11.11.2019 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 Dumitrescu

Înlocuitor: arh. Adrian Băchianu

**Primăria Sectorului 3 - București**

21-173654-PS3

Nr.inreg.: 173654

Data inreg.: 13.09.2021

Ora inreg.: 09:55:25

Provenienta: SOCIETATEA TERRA-NOVA CONSTRUCT SRL

Telefon: 0727808077

Email: office@trnc.ro

Adresant: Primăria Sectorului 3 - București

Cuprins: Plangere prealabila

Adresa: Bucuresti, strada Victor Brauner, nr. 40C, sector 3

Adresa Lucrare: Bucuresti

Observatii: plangere prealabila impotriva solutiei de respingere pronuntate in sedinta ordinara a Consiliului Local S3 din data de 26.08.2021, cu privire la punctul 7 de pe ordinea de zi si impotriva Avizului nefavorabil din data de 25.08.2021 ala Comisiei de Urbanism, amenajarea teritoriului, fond locativ si arhitectura. Solicita revocarea tuturor solutiilor nefavorabile

Nr. File: 9

Termen de raspuns: 30 zile

**Program de lucru**

luni, marti, miercuri, vineri: 8:30 - 16:30,

joi: 8:30 - 18:30

**Telefon**

Biroul Relatii cu Publicul Calea Dudesti nr. 191: 021/318 0323

Directia Generala Impozite si Taxe Locale Sector 3

-Sediul Sfanta Vineri nr. 32: 021/ 327 5145

-Sediul Campia Libertatii nr. 36: 021/ 3247 195; 021/3247 196

-Sediul Lucretiu Patrascanu nr. 3-5: 021/ 3411 760

S.C. TERRA - NOVA CONSTRUCT S.R.L.  
INTRARE Nr. ....  
IEȘIRE Nr. 164  
Anul 2021 Luna 09 Ziua 10

**CĂTRE:**  
**PRIMĂRIA SECTORULUI 3 BUCUREȘTI,**  
**CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 3,**  
**COMISIA DE URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI, FOND LOCATIV ȘI**  
**ARHITECTURĂ**

Calea Dudești, nr. 191, sector 3, 031084, București  
www.primarie3.ro, tel.: 021.318.03.23, fax: 021.318.03.04, e-mail: consiliu@primarie.ro;  
relatiipublice@primarie3.ro

**Obiect: PLÂNGERE PREALABILĂ ÎMPOTRIVA UNUI ACT ADMINISTRATIV**

Subscrisa, **SOCIETATEATERRA – NOVA CONSTRUCT S.R.L.**, cu sediul în București, sector 3, str. Victor Brauner, nr. 40C, nr. de ordine în registrul comerțului J40/12733/06.12.2002, C.U.I. 15071310, telefon 0727 808 077, e-mail: office@trnc.ro, reprezentată de administrator Cîmpeanu Roxana Florentina, formulăm, în temeiul art. 7 din Legea nr. 554/2004 – Legea contenciosului administrativ, în termen legal,

**PLÂNGERE PREALABILĂ**

împotriva soluției de respingere pronunțate în ședința ordinară a Consiliului Local al Sectorului 3 din data de 26 august 2021, cu privire la punctul 7 de pe ordinea de zi (Anexa la Dispoziția nr. 2702/20.08.2021), respectiv: "Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu "Ansamblu cu funcțiuni mixte - birouri, comerț, servicii și locuire, cu Rhpropus = D+P / D+P+9E / D+P+10E-11Eduplex, pe un teren situat în strada Victor Brauner nr. 42A (fostă Bd. Theodor Pallady nr. 309 bis, fost nr. 42), sector 3", denumit în continuare, pe scurt, **PROIECTUL TERRA**.

De asemenea, formulăm plângere prealabilă și împotriva **AVIZULUI NEFAVORABIL** din data de 25 august 2021 al Comisiei de urbanism, amenajarea teritoriului, fond locativ și arhitectură, aviz care a fost emis cu privire la același proiect de hotărâre menționat mai sus, în urma ședinței comisiei din data de 25.08.2021.

Întrucât societatea noastră se consideră vătămată în drepturile și interesele sale legitime, vă solicităm să dispuneți **revocarea în totalitate a soluțiilor nefavorabile** pe care le-ați dat cu privire la **PROIECTUL TERRA**, respectiv:

-Comisia de urbanism, amenajarea teritoriului, fond locativ și arhitectură, să reanalizeze proiectul de hotărâre și documentația și să emită un aviz favorabil;

-Consiliul Local al Sectorului 3 să emită o hotărâre de aprobare a *PROIECTULUI TERRA*.

### **MOTIVELE PLÂNGERII PREALABILE**

**În fapt**, societatea noastră a obținut Certificatul de Urbanism nr. 1137/08.09.2020, în scopul emiterii unei autorizații de construire. Certificatul de Urbanism a prevăzut în sarcina noastră obligația obținerii unui Plan Urbanistic de Detaliu.

Ne-am conformat CU și legislației în vigoare, am întocmit documentația cerută, am obținut toate avizele necesare și am urmat procedura de aprobare a documentației.

Este a doua oară când am primit aviz nefavorabil și vot negativ cu privire la același PUD.

Astfel, în ziua de 28.07.2021, **Comisia de urbanism, amenajarea teritoriului, fond locativ și arhitectură**, a emis cu privire la proiectul respectiv un **AVIZ CONSULTATIV NEFAVORABIL** care a fost transmis Consiliului Local în vederea exprimării votului său.

În ședința ordinară a **Consiliului Local al Sectorului 3 din data de 28 iulie 2021**, la punctul 4 de pe ordinea de zi a fost pusă în discuție aprobarea *PROIECTULUI TERRA*.

În baza avizului consultativ nefavorabil aprobării proiectului de hotărâre menționat, în ședința ordinară **din data de 28 iulie 2021 Consiliul Local al Sectorului 3 a respins cu majoritate de voturi proiectul nostru**.

Am apreciat că soluția de respingere este nelegală, dar la momentul respectiv nu am formulat plângere prealabilă, ci am ales soluția de a redepone cerea de aprobare a PUD, însoțită de un punct de vedere scris în care am formulat contraargumente la motivele dv. de respingere, la care am anexat un set de documente justificative la care am făcut referire în punctul de vedere.

În **ședința Comisiei de Urbanism din data de 25.08.2021** s-a emis din nou aviz nefavorabil, iar în ședința ordinară a Consiliului Local al Sectorului 3 din data de 26.08.2021 am primit din nou vot negativ cu privire la aprobarea *PROIECTULUI TERRA*.

**Motivul de respingere a fost acela că "infrastructura aferentă nu este capabilă să preia tot traficul existent" și, prin urmare, "până la realizarea**

**infrastructurii stradale conform cu necesitățile și PUZ, nu este oportună realizarea acestui proiect”.**

Apreciem că soluția de respingere este netemeinică și nelegală, pentru motivele pe care le vom expune în continuare.

În primul rând, considerăm că prin soluția negativă privind admiterea proiectului de hotărâre menționat mai sus, ni se aduce atingere unui drept fundamental reglementat de Constituția României la art. 45 (Libertatea economică): *Accesul liber al persoanei la o activitate economică, libera inițiativă și exercitarea acestora în condițiile legii sunt garantate.*

În al doilea rând, prin soluția dv. negativă încălcați o serie de alte norme juridice imperative, exercitând astfel un **exces de putere**, ca formă de exercitare a dreptului de apreciere al autorităților publice prin încălcarea limitelor competenței prevăzute de lege sau prin încălcarea drepturilor și libertăților cetățenilor (art.2, alin. 1 lit. n) din Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004).

Vom justifica în continuare aceste susțineri ale noastre.

**PROIECTUL TERRA a fost însoțit de înscrisuri din care rezultă că infrastructura stradală este corespunzătoare derulării investiției ce face obiectul documentației PUD:**

-**Raportul de specialitate** nr. 12/11.05.2021 semnat de arhitect șef din cadrul Direcției Generale de Urbanism și Amenajarea Teritoriului;

- **AVIZUL FAVORABIL** din 11.05.2021, emis în urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, aviz semnat de către arhitectul șef din cadrul Direcției Generale de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, după ce s-a constatat că documentația PUD depusă de societatea noastră se încadrează în exigențele PUZ Sector 3 și ale dispozițiilor legale incidente în cauză;

Anterior inițierii acestei documentații PUD, a fost promovată o documentație PUZ la Primăria Municipiului București, **pentru aceeași investiție și pe același teren**. Astfel, în perioada 2018-2019 s-au obținut toate avizele/acordurile și aprobările necesare de la toate structurile specializate, inclusiv cele ale Primăriei Municipiului București, dintre care enumerăm:

- AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 99 din data de 08.08.2018, pentru elaborarea P.U.Z. pe strada Victor Brauner nr. 42A, sector 3, emis de Primăria Municipiului București, Serviciul Urbanism, care poartă semnătura arhitectului șef al Municipiului București și semnătura Primarului General al Capitalei, aviz emis pentru aceeași investiție (Ansamblu Rezidențial-Locuințe colective, comerț, servicii) pe același teren situat în str. Victor Brauner nr. 42 A.
- Avizul tehnic de consultanță preliminară de circulație nr. 606N/18.09.2018, Categoria A2, - "zonă urbană", tip 4 - analiză prospectivă de trafic, aviz emis de

PMB - DGUAT - Serviciul Proiecte Urbane, însușit de arhitectul șef al Municipiului București;

- Acordul de principiu, din punct de vedere tehnic al circulației rutiere și pietonale, pentru documentația PUZ pe strada Victor Brauner nr. 42A, sector 3, emis de P.M.B.-Direcția Transporturi-Comisia Tehnică de Circulație, documentul purtând nr. 17778/24.10.2018.

În baza actelor aferente documentației PUZ, printre care se află și documentele enumerate mai sus, a fost emis și Avizul Arhitectului Șef al Municipiului București, nr. 49/17.07.2019, pentru PUZ pe strada Victor Brauner nr. 42A, sector 3, aviz emis de Serviciul Urbanism din cadrul PMB.

**-"STUDIU DE TRAFIC pentru Investiții imobiliare - strada Victor Brauner, sector 3 - București", pe care societatea noastră l-a solicitat, în vederea analizei asupra modului în care traficului rutier existent poate fi influențat de viitoarele investiții imobiliare în zona în care dorim să construim. Documentul conține o analiză amănunțită, expusă pe 340 de pagini și a fost realizat pentru o zonă extinsă cu mult peste vecinătățile apropiate.**

Acesta analizează modul în care traficul rutier existent poate fi influențat de viitoarele investiții imobiliare în intersecțiile din zona urbană delimitată de arterele: Bdul Theodor Pallady, str. Victor Brauner, str. Gura Arieșului, str. Drumul Gura Crivățului, str. Drumul Gura Calitei. În analizele de trafic au fost cuprinse, pe lângă debitele generate de imobilele propuse și efectele ce vor fi generate de imobilele realizate în vecinătate.

Studiul de trafic a fost realizat la data de 01 septembrie 2020 de o echipă de specialiști coordonată de dl. Conferențiar Dr. Ing. Valentin Anton, pe baza unor informații cuprinse într-o bază de date ce "reprezintă rezultate a sute de studii de trafic realizate în timp". "Metoda de calcul ia în considerare deplasările generate/atrase de diferite tipuri de funcțiuni urbane".

studii ale cărei recomandări și concluzii au fost următoarele:

**1. Investițiile proiectate de S.C. Terra-Nova Construct S.R.L. se pot realiza în condițiile de trafic actuale;**

**2. Pentru asigurarea pe termen scurt/mediu a unor condiții de circulație corespunzătoare în zona urbană analizată, au fost expuse trei recomandări care cad în sarcina autorităților locale, iar nu în sarcina dezvoltatorilor din zonă (pag. 40). Din lecturarea celor trei recomandări reiese că acestea au fost deja realizate la data supunerii PUD spre aprobare, de exemplu remodelarea intersecției B-dul Th. Pallady - str. Victor Brauner; extinderea la lățimi de minim 7m a străzilor Gura Calitei și Gura Crivățului.**

**-Avizul de circulații nr. 1942/05.02.2020-1814846/23.01.2020**, emis de Primăria Municipiului București, Direcția Transporturi-Comisia Tehnică de Circulație, pentru elaborarea documentației PUD. Acest aviz a avut la bază studiul de trafic menționat anterior.

Din componența Comisiei Tehnice de Circulație fac parte, pe lângă reprezentanții Primăriei Municipiului București, și reprezentanți ai Direcției de Poliție a Municipiului București (Brigada Rutieră), Inspectoratului General al Poliției Române (Poliția Rutieră), Administrației Străzilor, Regiei Autonome de transport București și ai Metrorex.

Precizăm că această Comisie este unica entitate la nivelul Municipiului București, care are competența să analizeze și să emită avize de circulație.

**-Raportul informării și consultării publicului nr. 10/11.05.2021** privind **PROIECTUL TERRA**. Din raport rezultă că **NU AU FOST SEMNALATE OBIECȚII, PROPUNERI, SESIZĂRI SAU RECLAMAȚII** din partea publicului cu privire la proiectul nostru.

Nici măcar domnul consilier care în timpul ședinței a declarat că locuiește în zonă și că apreciază că proiectul nostru ar determina aglomerarea traficului din zonă, nu și-a exercitat dreptul cetățenesc de a formula vreo obiecțiune în cadrul procedurii de informare și consultare a publicului. În schimb a obiectat în timpul ședinței consiliului și a dat vot negativ, deși era obligat să se abțină, fiind incompatibil, pentru că avea un interes personal ca proiectul nostru să nu fie aprobat, pentru confortul dumnealui.

**-Punctul de vedere al compartimentului Documentații de Urbanism nr. 11/11.05.2021**, cu privire la PUD-ul depus de societatea noastră spre aprobare, în care **se propune Consiliului Local al sectorului 3 București însușirea raportului și aprobarea documentației.**

**Toate documentele menționate mai sus au fost elaborate și însușite de persoane cu studii de specialitate, atestate conform legii, care au avut în vedere întregul ansamblu de documente depuse de societatea noastră, precum și încadrarea acestei documentații în cerințele imperative ale legilor aplicabile și conformitatea cu toate documentațiile de urbanism, inclusiv conformitatea cu Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. Sector 3 al Municipiului București, aprobat prin HCGMB nr. 49/31.01.2019.**

Structura de specialitate din cadrul Primăriei Sector 3, respectiv Direcția Generală de Urbanism și Amenajarea Teritoriului - prin ARHITECT ȘEF, analizând documentația depusă de noi, a constatat în mod direct și a consemnat în actele ce au însoțit proiectul de hotărâre supus aprobării Consiliului Local inclusiv faptul că:

***”- referitor la propunerea soluției de reglementare a circulației au fost respectate cerințele din Avizul de circulații nr. 1942/05.02.2020-1814846/23.01.2020, emis de P.M.B.-Direcția Transporturi-Comisia Tehnică de Circulație, 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.”***

Având în vedere cele enunțate anterior, revenim la modul de soluționare pe care îl contestăm și cu privire la care vă solicităm să reveniți și să ne dați o soluție favorabilă.

Nici membrii Comisiei de urbanism, amenajarea teritoriului, fond locativ și arhitectură, și nici membrii Consiliului Local al Sectorului 3 din data de 26 august 2021, nu sunt persoane de specialitate, cu studii și cu atestate obținute în domeniul de interes, ci sunt persoane alese exclusiv pe criterii politice, care au studii în diverse domenii, fără legătură cu specializările și atestările necesare pentru a exprima opinii și a lua hotărâri peste opiniile și avizele emise de specialiștii atestați din cadrul structurilor de specialitate ale autorităților administrației publice locale.

Deciziile membrilor Comisiei de urbanism și ale Consiliului Local al Sectorului 3 trebuie luate pe baza avizelor emise de specialiști, verificând dacă au fost obținute toate actele prevăzute de lege cu privire la emiterea și supunerea spre aprobare a documentației PUD.

Nu există un drept al domnilor consilieri locali de a infirma prin simple păreri valoarea unor documente valabile, elaborate de zeci de specialiști, care invocă în susținerea lor o serie de acte normative, studii și proceduri și care își asumă răspunderea pentru actele și studiile respective. Ca să poată infirma asemenea documente, domnii consilieri locali trebuie să vină cu alte documente de valoare egală, care să le infirme pe primele.

Analizând modul de desfășurare a ședințelor, prin vizualizarea și audierea înregistrărilor audio-video, reiese că în speță s-a comis un veritabil **exces de putere**, astfel cum acesta este definit de lege, ca **formă de exercitare a dreptului de apreciere al autorităților publice prin încălcarea limitelor competenței prevăzute de lege sau prin încălcarea drepturilor și libertăților cetățenilor**, întrucât:

-toată documentația care a fost supusă aprobării este elaborată de persoane cu studii de specialitate și este însoțită de acte emise de structuri publice de specialitate;

-niciunul dintre membrii Comisiei de urbanism, amenajarea teritoriului, fond locativ și arhitectură sau ai Consiliului Local al Sectorului 3 **NU AU CONTESTAT DOCUMENTAȚIA RESPECTIVĂ, NU AU INVOCAT NECONFORMITATEA ACESTEIA;**

dar au apreciat după propria părere de om politic și nespecializat/neatestat în domeniile de interes, că nu este oportun să se admită proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației, "până la realizarea unei infrastructuri capabile să preia traficul existent", deși specialiștii atestați au apreciat exact invers.

Avizul nefavorabil al Comisiei de urbanism, amenajarea teritoriului, fond locativ și arhitectură ne încalcă inclusiv dreptul constituțional la apărare (art. 24 din Constituție), prin faptul că și-a întemeiat avizul pe opinii nemotivate în fapt și în drept.

Orice soluție trebuie motivată în fapt și în drept, pentru ca în funcție de motivele respective să ne putem expune apărărilor.

Apreciem că avizul nefavorabil al Comisiei de urbanism este ca și inexistent, nefiind motivat, ci fiind dat cu exces de putere.

Niciunul dintre domnii consilieri locali nu au competența profesională să se pronunțe pe oportunitatea dezvoltării proiectului decât în baza avizelor deja emise de specialiști. Consilierii locali nu au dreptul și competența să ia decizii și să facă aprecieri care să contravină unui aviz dat de Comisia Tehnică de Circulație din cadrul Direcției Transporturi a Municipiului București, singura autoritate în domeniu din cadrul municipalității. Hotărârile Consiliului Local trebuie să aibă la bază existența sau inexistența documentelor cerute de lege, iar dacă ele există, hotărârile Consiliului trebuie să fie de admitere, nu de respingere.

Un număr foarte mare de specialiști au elaborat documentația și avizele, enumerând în mod expres toate actele normative incidente (inclusiv documentațiile de urbanism cu caracter director și strategic) și argumentând încadrarea documentației noastre în cerințele tuturor actelor normative respective. Astfel, potrivit art. 44 din legea nr. 350/2001, *"Documentațiile de urbanism de elaborează de către colective interdisciplinare formate din specialiști atestați conform legii"*.

Cu toate acestea, o comisie formată din nespecialiști, aleși exclusiv pe criterii politice, face abstracție de sutele de pagini elaborate atât de minuțios de specialiști și, cu încălcarea și/sau interpretarea greșită a normelor ce reglementează atribuțiile sale, motivează un aviz nefavorabil în câteva rânduri de text formulat în mod arbitrar și fără să conțină un temei de drept pe care să se întemeieze.

Iar Consiliul Local al Sectorului 3, în cadrul ședinței la care au participat aceleași persoane nespecializate alese exclusiv pe criterii politice, a dat curs avizului negativ care oricum era doar CONSULTATIV, susținând aceeași "lipsă de

**oportunitate” a proiectului nostru, pe baza unor aprecieri și argumente care la fel de bine puteau fi expuse și într-un cadru neoficial, fiindcă nimeni nu a invocat încălcarea unui anume text de lege, a unor normative sau a unui studiu concret care să justifice soluția negativă.**

**Consiliul Local în majoritatea sa a interpretat și aplicat greșit textele legale ce îi reglementează atribuțiile.**

Vă rugăm să reaudiați înregistrarea ședinței Consiliului și veți realiza că expunerile consilierilor care argumentau votul negativ sunt total lipsite de temei juridic și nu au la bază nici argumente de ordin științific, fiind doar simple păreri.

Discuțiile respective oricum nu aveau temei, atâta timp cât există la dosar **Raportul informării și consultării publicului** nr. 10/11.05.2021 privind documentația *Ansamblu cu funcțiuni mixte - birouri, comerț, servicii și locuire, pe un teren situat în strada Victor Brauner nr. 42A, de unde rezultă că NU AU FOST SEMNALATE OBIECTII, PROPUNERI, SESIZĂRI SAU RECLAMAȚII* din partea publicului cu privire la proiectul nostru.

**Domnii consilieri care au susținut că prin aprobarea documentației noastre s-ar aglomera excesiv traficul în zonă, trebuia să-și întemeieze acele simple păreri de persoane nespecializate cu un alt studiu de trafic, care să infirme concluziile studiului de trafic depus de noi și ale avizului de circulație pe care l-a obținut societatea noastră. Așa cum am arătat, numai în acest fel pot fi admise argumente ale domnilor consilieri, peste părerile unor specialiști atestați.**

Potrivit art. 3 alin. 1 litera j) din Regulamentul de organizare și funcționare al Sectorului 3 București, Anexă la HCL S3 nr. 340/10.11.2020, Consiliul Local **”aprobă, în condițiile legii, documentațiile de urbanism”**. **”În condițiile legii”** înseamnă chiar în condițiile legii, iar nu opinii neargumentate juridic și nefondate pe documente (studii, avize etc.) elaborate de specialiști, în condițiile legii.

Niciunul dintre membrii Consiliului Local sau Comisiei de Urbanism nu au adus argumente de fapt și de drept susținute pe documente și niciunul dintre aceștia nu a contestat niciun element al documentației supuse aprobării.

În asemenea condiții, înțelegem că toate documentele și avizele emise în condițiile legii de către specialiști nu au nicio valoare, dacă persoanele alese pe criterii politice, ca organe deliberative, înțeleg că votul acestora poate fi dat la libera lor apreciere, fără a se întemeia pe opinia și studiile unor specialiști și fără a-și motiva în drept soluțiile.

Pe același considerent apreciem că nu au nicio finalitate nici dispozițiile art. 31 și 34 din Regulamentul de organizare și funcționare al Sectorului 3 București, Anexă la HCL S3 nr. 340/10.11.2020, care prevăd obligativitatea ca proiectul de hotărâre ce urmează a fi supus votului consiliului local să fie însoțit de rapoarte de specialitate în care să fie expuse motivele de fapt și de drept privind necesitatea inițierii proiectului de hotărâre și documentația ce a stat la baza întocmirii lui.

În acest fel, ni se aduce atingere și dreptului nostru fundamental reglementat de Constituția României la art. 45 (Libertatea economică): *Accesul liber al persoanei la o activitate economică, libera inițiativă și exercitarea acestora în condițiile legii sunt garantate.* Deși am urmat pas cu pas toate etapele prevăzute de lege și am făcut în acest sens cheltuieli de investiții de sute de mii de euro (demersurile fiind începute de noi încă din 2018), ne vedem în situația de a nu ne putea exercita un drept fundamental constituțional, prin finalizarea demersurilor de obținere a autorizației de construire și prin construirea efectivă a ansamblului proiectat.

Argumentele expuse mai sus sunt foarte succint prezentate și în cazul în care vom fi nevoiți să apelăm la instanța de judecată, acestea vor fi cu mult mai largi.

Vă solicităm ca în urma unei analize foarte atente, să constatați că documentația noastră îndeplinește condițiile prevăzute de lege, să vă reevaluați soluția inițială de respingere și să ne aprobați *Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu "Ansamblu cu funcțiuni mixte - birouri, comerț, servicii și locuire, cu Rhpropus = D+P / D+P+9E / D+P+10E-11Eduplex, pe un teren situat în strada Victor Brauner nr. 42A (fostă Bd. Theodor Pallady nr. 309 bis, fost nr. 42), sector 3".*

Pentru aceleași considerente solicităm ca în prealabil Comisia de Urbanism să emită un aviz consultativ favorabil, care să fie înaintat Consiliului.

În drept, ne întemeiem plângerea prealabilă pe dispozițiile art. 7 din Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, precum și pe dispozițiile celorlalte texte legale enunțate în cuprinsul plângerii.

**Societatea TERRA-NOVA CONSTRUCT S.R.L.**

**ADMINISTRATOR:**

**Ing. Cîmpeanu Roxana Florentina**

