



Nr. 139821/ 22.06.2022

## ANUNT

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

- 1) Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Imobil cu funcțiune mixtă -  $RH_{propus} = 2S+P+6E$ , pe un teren situat în Bulevardul 1 Decembrie 1918 nr. 23, Sector 3”.
- 2) Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Consolidare, extindere și supraetajare construcție existentă cu  $RH = P$ , rezultând un imobil cu funcțiunea de locuință unifamilială cu  $RH_{propus} = P+1E+M$ , pe un teren situat în Strada Meiului nr. 18A (fost nr. 18, lot 1), Sector 3”.

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

Proiectele de acte normative se pot obține și în copie, pe bază 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 05.07.2022 se pot trimite în scris, propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectele de acte normative supuse dezbaterii publice.

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

Materialele transmise vor purta mențiunea „Recomandare la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu...str.....nr.... ”

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

COJANU  
CAMELIA  
Semnat digital  
de COJANU  
CAMELIA  
Data: 2022.06.22  
12:29:17 +03'00'

**H O T Ă R Ă R E**  
**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu**  
**„Imobil cu funcțiune mixtă -  $RH_{propus} = 2S+P+6E$ ,**  
**pe un teren situat în Bulevardul 1 Decembrie 1918 nr. 23, 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. 139765/CP/ 22.06.2022 al Primarului Sectorului 3;
- Raportul de specialitate nr. 39/10.06.2022 al Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef;
- Adresa nr. 130887/10.06.2022 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 Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef nr. D/D/18-2021/10.06.2022;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 37/10.06.2022;
- Punctul de vedere al Compartimentului Documentații de Urbanism nr. 38/10.06.2022;
- Avizul Comisiei de urbanism, amenajarea teritoriului, fond locativ și arhitectură.

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

**H O T Ă R Ă Ș T E:**

**Art.1.** Se aprobă documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu „Imobil cu funcțiune mixtă -  $RH_{propus} = 2S+P+6E$ , pe un teren situat în Bulevardul 1 Decembrie 1918 nr. 23, Sector 3”, proprietate privată persoană juridică, cu suprafața de 1500 mp din acte, în conformitate cu Anexele 1 și 2, reprezentând Avizul Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef și Planul de reglementări urbanistice, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** Se aprobă Raportul informării și consultării publicului nr. 37/10.06.2022, 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, Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

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

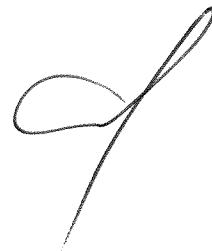
**INIȚIATOR,  
PRIMAR  
ROBERT SORIN NEGOIȚĂ**

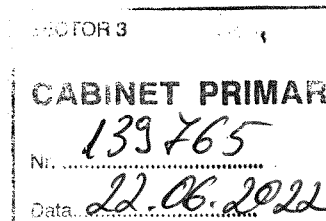


**AVIZEAZĂ,  
cu respectarea Legii nr.52/2003, republicată**

**SECRETAR GENERAL  
CORHANĂ EDUARD-MARIAN**

**Data** 22. 06. 2022





## REFERAT DE APROBARE

### a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Imobil cu funcțiune mixtă - $RH_{propus} = 2S+P+6E$ , pe un teren situat în Bulevardul 1 Decembrie 1918 nr. 23, Sector 3”

Luând în considerare:

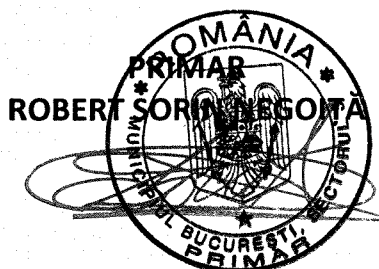
- Raportul de specialitate nr. 39/10.06.2022 al Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef,
- Avizul Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef nr. D/D/18-2021/10.06.2022;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 37/10.06.2022;
- Punctul de vedere al Compartimentului Documentații de Urbanism nr. 38/10.06.2022;

Cu privire la documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu „Imobil cu funcțiune mixtă -  $RH_{propus} = 2S+P+6E$ , pe un teren situat în Bulevardul 1 Decembrie 1918 nr. 23, 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 cărora primarul „asigură elaborarea planurilor urbanistice prevăzute de lege, le supune aprobării consiliului local și acționează pentru respectarea prevederilor acestora”,

propun spre aprobare Consiliului Local al Sectorului 3 proiectul de hotărâre privind aprobarea Plan Urbanistic de Detaliu „Imobil cu funcțiune mixtă -  $RH_{propus} = 2S+P+6E$ , pe un teren situat în Bulevardul 1 Decembrie 1918 nr. 23, Sector 3”.





ANEXA nr. 1

Ca urmare a cererii adresate de societatea REYHAN N.Y.T. IMOBILIARE S.R.L. prin Radu Lucian George Popescu, cu sediul în Municipiul București, Sectorul 3, Bulevardul Theodor Pallady nr. 44D, cam. nr. 6, et. 2, telefon/fax ....., e-mail ....., înregistrată cu nr. 130781/09.07.2021 și completată cu nr. 23530/04.02.2022, nr. 51780/10.03.2022 și nr. 116788/25.05.2022. în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

## AVIZ

Nr. D/D/18-2021/10.06.2022

**Pentru Planul urbanistic de detaliu pentru<sup>3)</sup> Imobil cu funcțiune mixtă - RH<sub>propus</sub> = 2S+P+6E, generat de imobilul<sup>4)</sup> situat în Bulevardul 1 Decembrie 1918 nr. 23, Sector 3, București.**

**Inițiator: S.C. REYHAN N.Y.T. IMOBILIARE S.R.L.**

**Proiectant: S.C. GRAPH TRONIC XM S.R.L.**

**Specialist cu drept de semnătură RUR: Arh. Urb. Radu Lucian George V. POPESCU, RUR – D<sub>20</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 - Șoseaua Industriilor, la Vest – Bulevardul 1 Decembrie 1918, la Est - Drumul Între Tarlale, la Sud - Strada Liviu Rebreanu și Strada Brății și este format din teren curți-construcții cu suprafață de 1.500mp. din acte.

**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. CB1** – subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate și este afectat de lucrări de infrastructură rutieră;

- funcțiuni predominante: instituții și servicii publice supra municipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale; extinderile și schimbările de profil se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate; se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap motor;

- H<sub>maximă</sub> = 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 (cu respectarea prevederilor art. 10 din R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3, pentru subzona CB1).

- POT<sub>maxim</sub> = 50%;

- CUT<sub>maxim</sub> = 2,4mp.ADC/mp.teren (pentru clădiri cu 6 și mai multe niveluri); cu posibilitatea majorării acestuia în următoarele situații - 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; 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; balcoanele sau bovindouri-urile pot depăși cu maxim 0,90 metri alinierea spre stradă;

- retrageri minime față de limitele laterale = clădirile se vor retrage minim 3,0 m, dar nu mai puțin de 1/3 din înălțimea clădirii măsurată la cornișă. În condițiile în care h/3 > 10,00 m retragerea față de limitele laterale ale parcelei poate rămâne de 10,00 m. Distanța minimă se calculează între limita parcelei și proiecția fațadei pe teren (inclusiv balcoane, console, bovindouri etc.) fără a lua în considerare streășina;

- retrageri minime față de limitele posterioare = clădirile se vor retrage minim 5,0 m, dar nu mai puțin de 1/3 din înălțimea clădirii măsurată la cornișă. În condițiile în care h/3 > 10,00 m retragerea față de limitele posterioare poate rămâne de 10,00 m. Distanța minimă se calculează între limita parcelei și proiecția fațadei pe teren (inclusiv balcoane, console, bovindouri etc.) fără a lua în considerare streășina;

Imobilul nu este cuprins în Lista Monumentelor Istorice actualizată, nu se află în P.U.Z. - Zone construite protejate și nu se află în zona de protecție a unor monumente istorice izolate, stabilită prin P.U.Z.-S.3, conform informațiilor din Certificatul de urbanism nr. 1761/15.10.2019, emis de Primăria Sectorului 3.



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

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

**Notă:** Prin Sentința Civilă nr. 688/04.02.2021 pronunțată de către Tribunalul București – Secția a II-a Contencios Administrativ și Fiscal, în dosarul nr. 26705/3/2019, Instanța a hotărât anularea H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019 privind aprobarea P.U.Z. Coordonator Sector 3 București, rămasă definitivă conform portalului instanțelor de judecată, prin respingerea recursului de către Curtea de Apel București – Secția a IX-a Contencios Administrativ și Fiscal, pronunțată în același dosar la data de 29.11.2021 (afișată pe site-ul – [www.portal.just.ro](http://www.portal.just.ro)).

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

- retrageri minime față de limitele laterale = stânga Bd. 1 Decembrie 1918 (Vest) - retras 8,55m. față de limita de proprietate, cu balcoane/logii/console retrase min. 7,35m. față de aceasta; dreapta Str. Liviu Rebreanu (Est) – retras 6,50m. față de limita de proprietate, cu balcoane/logii/console retrase 5,30m. față de aceasta;

- POT<sub>propus</sub> = 50%;

- CUT<sub>propus</sub> = 2,40mp.ADC/mp.teren, cu posibilitatea majorării acestuia în conformitate cu prevederile art. 9.14. din R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3 pentru UTR CB1;

- H<sub>propusă atic</sub> = 22,40m. (pentru 2S+P+6E);

- 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 accesuri: conform Avizului de circulații nr. 1946647/5410/10.06.2021 – 1946647/08.06.2021 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 cazul avizelor/acordurilor cu specificații referitoare la posibilele rețele ce traversează imobilul studiat, pentru faza D.T.A.C. se vor respecta condițiile impuse prin acestea și prin autorizațiile de construire obținute pentru deviere.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu, cu următoarele condiții<sup>5)</sup>: imobilul se va încadra în edificabilul maxim reglementat prin P.U.D.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice anexată și vizată spre neschimbare și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1761/15.10.2019 emis de Primăria Sector 3.

Arhitect Șef,  
Arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

ANEXA nr. 2

# DOCUMENTATIE PLAN URBANISTIC DETALIU

B-dul. 1 Decembrie 1918, NR.23, SECTOR 3, BUCURESTI

## 5. REGLEMENTARI

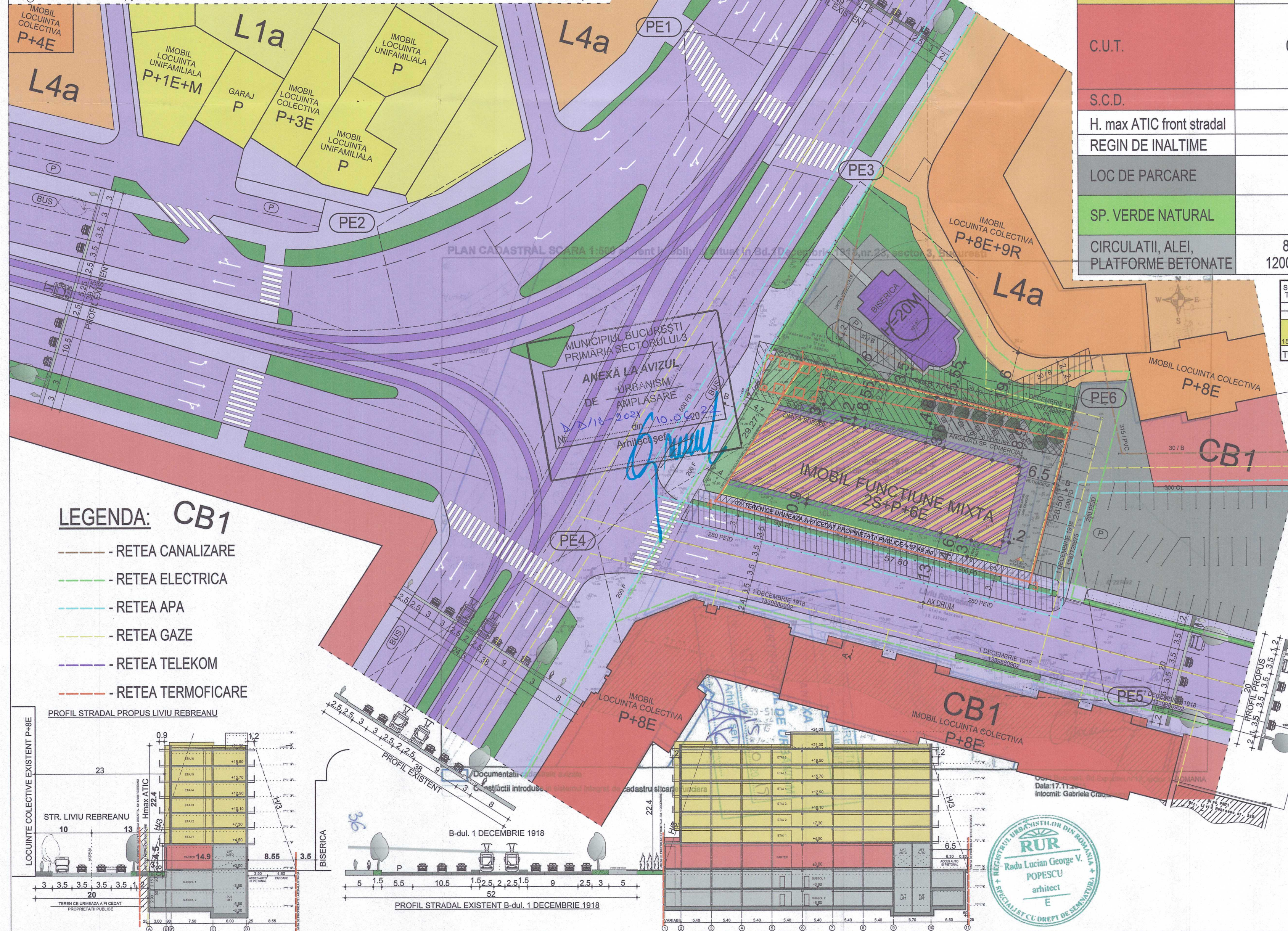
- LEGENDA**
- Camion de vizitare canal
  - Camion de vizitare cablu electric
  - Rigla cu gratar de scurgere
  - Hidrant
  - Canion de vizitare hidro
  - Aerisire termoficare
  - Limita cadastrala
  - Cutie forta pt gaze naturale
  - Stalp de iluminat
  - Semafor
  - Panou reclama
  - Pom
  - Gard din metal
  - Gard din plasa

CALCUL ANALITIC AL SUPRAFETELOR  
SISTEM DE COORDONATE UTILIZAT: STEREO 1970

Inventar coordonate proprietate

Pct	Est (m)	Nord (m)
1	593882.821	325567.122
2	593930.167	325555.409
3	593923.001	325527.820
4	593867.084	325542.446

S = 1500.07 mp



## INDICI URBANISTICI

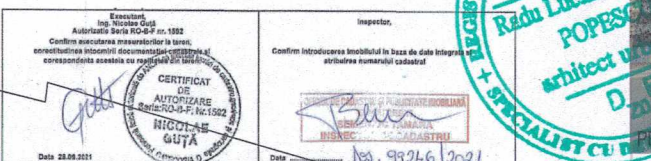
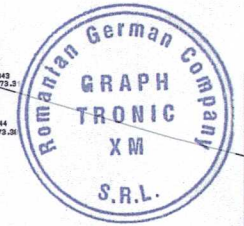
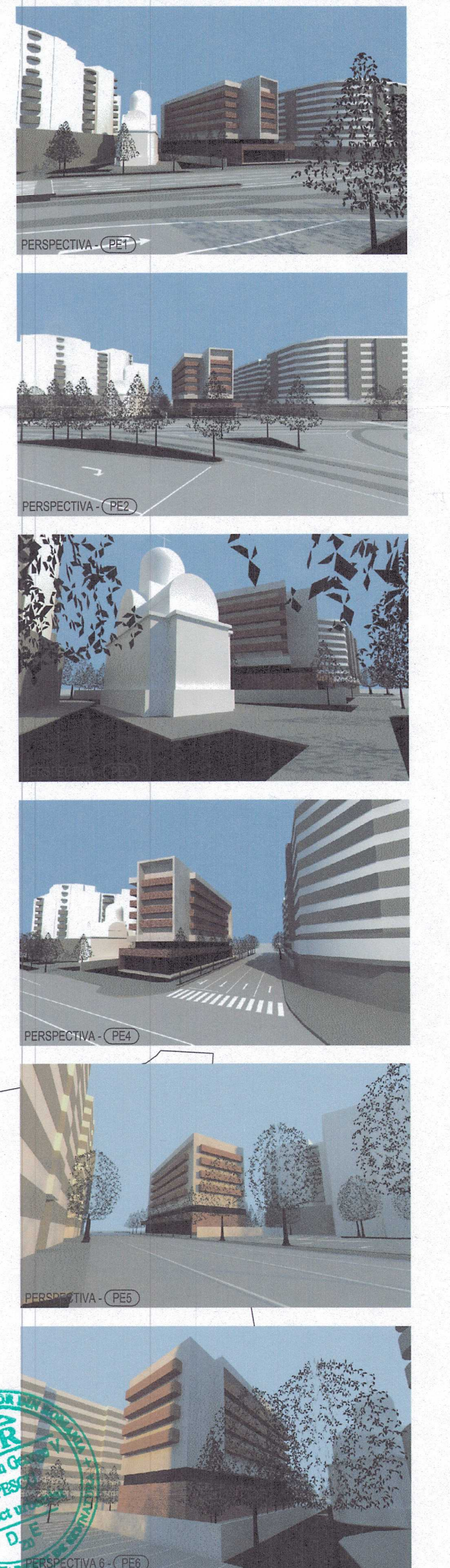
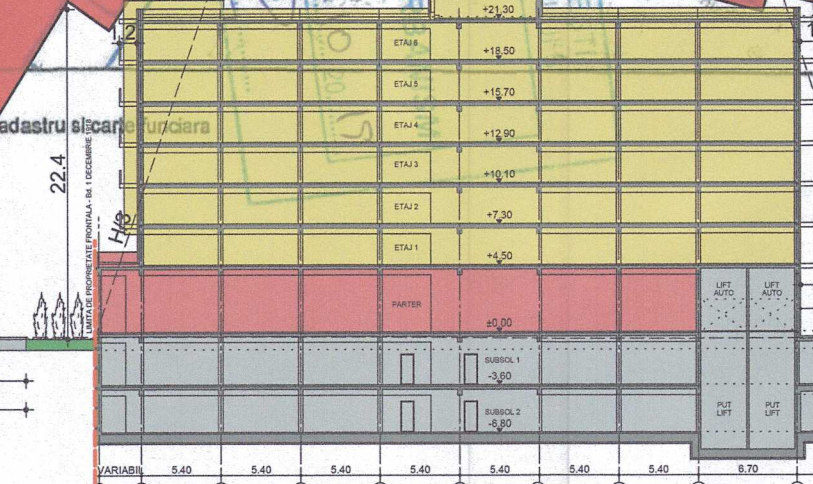
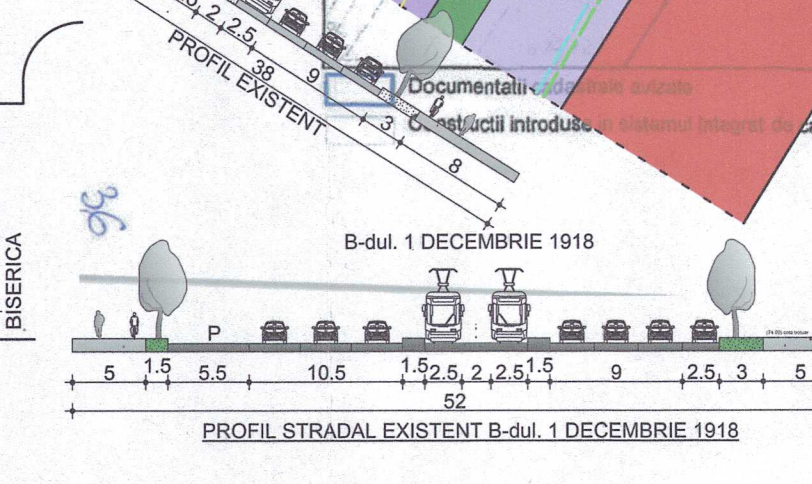
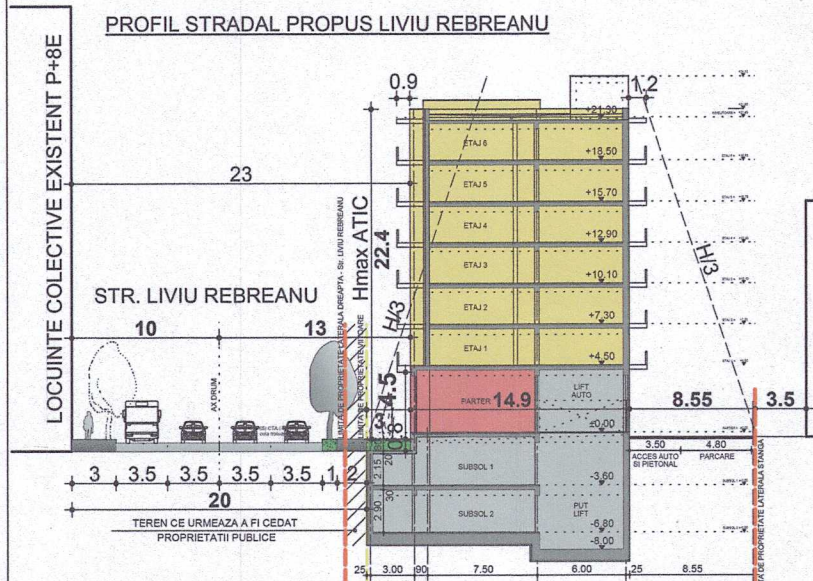
	EXISTENT	PROPUS	UTR - CB1
S. TEREN (ACTE)	1500.00 MP	1500 MP - 87.45 MP (SUPRAF. CEDATA) = 1412.55 MP	---
P.O.T.	0.00 %	50.00 %	50.00 %
S.C.	---	750.00 MP	750.00 MP
C.U.T.	0.00	2.4 ADC/MP teren pentru cladiri cu 6 sau mai multe niveluri + posibilitatea de depasire a CUT (conf. art. 9 Generalitati - punctul 9.14) - proprietarii parcelor, din care prin PUZ sunt prop. fragmente spre transfer catre domeniul public, beneficiaza de un spor al suprafetei admise egal cu o data suprafata de teren transferata spre domeniul public atunci cand acest transfer este facut pe baza de act notarial si fara despagubiri din partea primariei	2,40
S.C.D.	---	3687.45 MP	3600.00 MP
H. max ATIC front stradal	---	22,4 M	---
REGIN DE INALTIME	---	2S+P+6E	S+P+6E
LOC DE PARCARE	0	CONF. 66/2006 SE VA REGLEMENTA LA A.C. LOCURILE DE PARCARE SE VOR AMENAJA LA NIVELUL SUBSOLURILOR SI LA SOL	---
SP. VERDE NATURAL	0	30% la SOL 450.00 MP	30%
CIRCULATII, ALEI, PLATFORME BETONATE	80% 1200,00 MP	20.00% 300.00 MP	---

Supraf. Teren	Denum.	Numar Nivele	Nr. sc. retras	Sc. la sol	Sc. desf.	Ap. < 100 mp	Ap. > 100 mp	P.O.T.	C.U.T.
0	0	0	0	0	0	0	0	s. construita la sol/ s. terenului	s. construita desfasurata/supraf totala a terenului
1500.00	2S+P+6E	9	0	750	3687.45	54	0	50	2.4 + (CONF. ART. 9 - PCT. 9.14)
TOTAL				750	3687.45	54	0		

- LIMITA DE PROPRIETATE ACTUALA
- LIMITA DE PROPRIETATE VIITOARE IN URMA CEDARII DE TEREN CATRE PROPRIETATEA PUBLICA
- EDIFICABIL MAXIM
- LIMITA BALCOANE, LOGII, CONSOLE
- L1a - DENUMIRE UTR
  - UTR L1a
  - UTR L4a
  - UTR CB1
- CAROSABIL
- TROTUARE
- CULTE
- PARCARE
- SPATII VERZI
- CLADIRE PROPUSA FUNCTIUNE MIXTA LOCUINTA + COMERT
- NR. ARBORI EXISTENTI = 0
- NR. ARBORI PLANTATI = 9

## LEGENDA: CB1

- RETEA CANALIZARE
- RETEA ELECTRICA
- RETEA APA
- RETEA GAZE
- RETEA TELEKOM
- RETEA TERMIFICARE



Verificator	MEITA VASILESCU	Semnat	Carmina-D. C. D.E.F.	REFERAT/ EXPERTIZA NR/ DATA	
PROIECTANT	SC GRAPH TRONIC XM SRL			BENEFICIAR:	REYHAN N.Y.T. IMOBILIARE S.R.L.
Specificatie	Nume	Semnat		PROIECT:	NR. 02 / 2021
SEF PROIECT	ARH. RADU POPESCU			FAZA:	P.U.D.
PROIECTAT	ARH. ALIN COMAN			TITLUL PLANSEI:	PLAN REGLEMENTARI
DESENAT	ARH. ALIN COMAN			PLANSA:	U05
				SCARA:	1/500
				DATA:	03/2021



ANEXA nr 3

Nr. 37/10.06.2022

**Raportul informării și consultării publicului privind documentația  
"Imobil cu funcțiune mixtă - RH<sub>propus</sub> = 2S+P+6E, pe un teren situat în Bulevardul  
1 Decembrie 1918 nr. 23, Sector 3"**

**Beneficiarul documentației: S.C. REYHAN N.Y.T. IMOBILIARE S.R.L.  
Urbanist: Radu Lucian George V. POPESCU  
Proiect nr.: 02/2021**

**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: 23.03.2022;
  - pe site-ul Primăriei Sectorului 3 începând cu data: 23.03.2022;
  - pe panoul rezistent la intemperii, amplasat în loc vizibil pe parcela care a generat inițierea elaborării P.U.D. începând cu data: 22.06.2021.
  - anunț în ziare locale:
  - România Liberă, pag. 8, din data de 03.02.2022;
  - Adevărul, pag. 15, din data de 03.02.2022.
3. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise:
  - notificare/acord Parohia "Adormirea Maicii Domnului - Titan" prin preot paroh Nicolae Fieraru – vecin stânga (Nord) – Bulevardul 1 Decembrie 1918 nr. 21A, Sector 3, București, nr. cadastral 236360.
4. Lista persoanelor care au participat la acest proces:
  - acord Parohia "Adormirea Maicii Domnului - Titan" prin preot paroh Nicolae Fieraru – vecin stânga (Nord) – Bulevardul 1 Decembrie 1918 nr. 21A, Sector 3, București, nr. cadastral 236360.

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 imobilului au fost respectate prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. Sector 3 al Municipiului București, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019, precum și legislația, normele și reglementările specifice în vigoare;
- referitor la propunerea soluției de reglementare a circulației au fost respectate cerințele din Avizul de circulații nr. 1946647/5410/10.06.2021 – 1946647/08.06.2021 emis de P.M.B.-D.T.-C.T.C. cu condiția asigurării parcării în incintă, în conformitate cu prevederile H.C.G.M.B. nr. 66/2006 și a celorlalte prevederi înscrise în aviz;
- referitor la evaluarea de mediu, P.U.D. nu se încadrează în categoria planurilor care intră sub incidența H.G. nr. 1076/2004 deoarece nu creează cadrul pentru realizarea de proiecte de investiții menționate în Anexa 1 sau Anexa 2 la H.G. nr. 445/2009, conform circularei nr. 13554/SON/15.06.2016.

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

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

Arhitect Șef,  
arh. Ștefan Calin Dumitrașcu

Intocmit arh. Adrian Rachieru



Nr. 39/10.06.2022

**RAPORT DE SPECIALITATE  
PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU  
"Imobil cu funcțiune mixtă - RH<sub>propus</sub> = 2S+P+6E, pe un teren situat în Bulevardul  
1 Decembrie 1918 nr. 23, 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.

**Nota<sup>1</sup>:** Prin **Sentința Civilă nr. 688/04.02.2021** pronunțată de către **Tribunalul București – Secția a II-a Contencios Administrativ și Fiscal**, în dosarul nr. **26705/3/2019**, Instanța a hotărât anularea H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019 privind aprobarea P.U.Z. Coordonator Sector 3 București, rămasă definitivă conform portalului instanțelor de judecată, prin respingerea recursului de către **Curtea de Apel București – Secția a IX-a Contencios Administrativ și Fiscal**, pronunțată în același dosar la data de **29.11.2021** (afișată pe site-ul - [www.portal.just.ro](http://www.portal.just.ro)).

Planul Urbanistic de Detaliu întocmit pentru "Imobil cu funcțiune mixtă - RH<sub>propus</sub> = 2S+P+6E, pe un teren situat în Bulevardul 1 Decembrie 1918 nr. 23, Sector 3" în baza Certificatului de urbanism nr. 1761/15.10.2019, emis de Primăria Sector 3, a primit aviz favorabil sub nr. D/D/18-2021/10.06.2022.

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt: POT<sub>propus</sub> = 50%, CUT<sub>propus</sub> = 2,40mp.ADC/mp.teren cu posibilitatea majorării acestuia în conformitate cu prevederile art. 9.14. din R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3 pentru UTR CB1, H<sub>propusă</sub> atic = 22,40m. (pentru 2S+P+6E).

A fost avizată amplasarea unui imobil într-un edificabil maxim determinat de următoarele retrageri și aliniamente: **față (Vest)** – pe aliniamentul existent al Bulevardului 1 Decembrie 1918; **față (Sud)** – retras 4,60m. față de aliniamentul existent al Străzii Liviu Rebreanu (prelungirea Străzii Brățării) / retras 3,00m. față de viitorul aliniament al acesteia; **stânga Bd. 1 Decembrie 1918 (Nord)** – retras min. 8,55m. față de limita de proprietate, cu balcoane/logii/console retrase min. 7,35m. față de aceasta; **dreapta Str. Liviu Rebreanu (Est)** – retras min. 6,50m. față de limita de proprietate, cu balcoane/logii/console retrase min. 5,30m. față de aceasta, conform planului de reglementări urbanistice (planșa nr. U05) pentru funcțiunea mixtă, având RH<sub>propus</sub> = 2S+P+6E.

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

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

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

vă înaintăm alăturat proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu "Imobil cu funcțiune mixtă - RH<sub>propus</sub> = 2S+P+6E, pe un teren situat în Bulevardul 1 Decembrie 1918 nr. 23, Sector 3".

Arhitect Șef,  
arh. Ștefan Calin Dumitrescu

Întocmit de arh. Adrian Rașchieru



Nr. 38/10.06.2022

## PUNCTUL DE VEDERE AL COMPARTIMENTULUI DOCUMENTAȚII DE URBANISM

### Cu privire la P.U.D. "Imobil cu funcțiune mixtă - $RH_{propus} = 2S+P+6E$ , pe un teren situat în Bulevardul 1 Decembrie 1918 nr. 23, Sector 3"

Documentația propune amplasarea unui imobil într-un edificabil maxim determinat de următoarele retrageri și aliniamente: față (Vest) – pe aliniamentul existent al Bulevardului 1 Decembrie 1918; față (Sud) – retras 4,60m. față de aliniamentul existent al Străzii Liviu Rebreanu (prelungirea Străzii Brățării) / retras 3,00m. față de viitorul aliniament al acesteia; stânga Bd. 1 Decembrie 1918 (Nord) – retras min. 8,55m. față de limita de proprietate, cu balcoane/logii/console retrase min. 7,35m. față de aceasta; dreapta Str. Liviu Rebreanu (Est) – retras min. 6,50m. față de limita de proprietate, cu balcoane/logii/console retrase min. 5,30m. față de aceasta, conform planului de reglementări urbanistice (planșa nr. U05) pentru funcțiunea mixtă, având  $RH_{propus} = 2S+P+6E$ .

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt:  $POT_{propus} = 50\%$ ,  $CUT_{propus} = 2,40mp.ADC/mp.teren$  cu posibilitatea majorării acestuia în conformitate cu prevederile art. 9.14. din R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3 pentru UTR CB1,  $H_{propus\ atic} = 22,40m.$  (pentru  $2S+P+6E$ ).

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. CB1 – subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate și este afectat de lucrări de infrastructură rutieră, cu  $POT_{maxim} = 50\%$ ,  $CUT_{maxim} = 2,4 mp.ADC/mp.teren$  (pentru clădiri cu 6 și mai multe niveluri), cu posibilitatea majorării acestuia în conformitate cu prevederile art. 9.14. din R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3, pentru subzona CB1 și  $H_{maximă} =$  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 (cu respectarea prevederilor art. 10 din R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3, pentru subzona CB1).

Potrivit prevederilor Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, procedura a fost parcursă așa cum reiese din Raportul informării și consultării publicului nr. 37/10.06.2022, privind documentația P.U.D. - "Imobil cu funcțiune mixtă -  $RH_{propus} = 2S+P+6E$ , pe un teren situat în Bulevardul 1 Decembrie 1918 nr. 23, 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,  
arch. Ștefan Călin Dumitrașcu

Înlocuit: arch. Adrian Rachieru

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1761 din 15.10.2019

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

Ca urmare a cererii adresate de **REYHAN N.Y.T. IMOBILIARE S.R.L. – C.U.I. 39083630**, prin Irina Nicoleta Manole, cu sediul în Municipiul București, Sectorul 3, *Bulevardul Theodor Pallady nr. 44D, cam. nr. 6, et. 2*, înregistrată cu nr. **654500** din **03.10.2019**.

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul/Municipiul **București**, Sectorul **3**, **Bulevardul 1 Decembrie 1918 nr. 23** sau identificat prin planuri cadastrale 1/500 și 1/2000.

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

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

### CERTIFICĂ :

#### 1. REGIMUL JURIDIC:

Terenul situat în intravilan, în suprafață de **1.500,00** mp. din acte (1.500,16 mp. din măsurătorile cadastrale), având *număr cadastral 203178*, este proprietatea societății **SUPREME BUILDINGS S.R.L.**, conform Contractului de Vânzare-Cumpărare nr. 1570/04.07.2007, autentificat de N.P. Monica Pop și a extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 203178, emis de ANCPÎ în baza cererii nr. 84407/23.09.2019. *Conform extrasului de Carte Funciară pentru Informare mai sus menționat, se notează promisiunea de vânzare-cumpărare a imobilului-terenului în favoarea societății REYHAN N.Y.T. IMOBILIARE S.R.L.*

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

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

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

**Destinația:** Conform RLU aferent PUZ-S3 aprobat, amplasamentul se află în **UTR CB1 - subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate și posibil afectat de lucrări de infrastructură edilitară.**

*Imobilul este cuprins în zona fiscală „B” a Municipiului București.*

**Propunere:** construire IMOBIL FUNCȚIUNE MIXTĂ cu  $RH_{solicitat} = 2S+P+7E-8E_{retas}$ , construcții anexe, rețele interioare, accesuri/alei auto și pietonale, racord la drumul public, parcări, spații verzi, împrejmuire teren și organizare de execuție lucrări.

#### 3. REGIMUL TEHNIC:

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

**Notă:** Terenul este posibil afectat de rețelele edilitare existente, precum și de viitoarele lucrări de supralărgire a arterei de circulație - Stada Liviu Rebreanu (prelungirea Străzii Brătării), la un profil de 20,00m. (categ. a II-a), propus 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. **Lucrările de construire, inclusiv împrejmuiri, parcaje, rețele interioare și echipamentele aferente (firide, cofrete, etc) se vor realiza strict de la limita exterioară a noului profil stradal propus spre interiorul proprietății.**

Se permite autorizarea directă pentru realizarea lucrărilor de împrejmuire a terenului și pentru realizarea organizării de șantier pentru investiția propusă.

Pentru realizarea lucrărilor de construire a unui imobil cu funcțiune mixtă cu regim de înălțime solicitat  $2S+P+7E-8E_{retas}$ , construcții anexe, rețele interioare, accesuri/alei auto și pietonale, racord la drumul public, parcări, spații verzi și organizare de execuție lucrări, este necesară întocmirea unei *documentații de urbanism P.U.D.*, în conformitate cu prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism PUZ-S3, aprobată conform legislației și normelor specifice în vigoare.

Potrivit Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările și completările ulterioare - art. 32 alin (1) "În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau

dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism: lit. d). să solicite elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu”.

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

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

#### **Parcări/circulații/accese:**

- parcela are dublă deschidere și acces direct (lot de colț) atât la Bulevardul 1 Decembrie 1918 care are un profil existent de aprox. 38,00m. (categ. a I-a) care se menține, cât și la Strada Liviu Rebreanu (prelungirea Străzii Brătăriei) care are un profil existent de 10,00 m., urmând ca pe termen scurt profilul să fie majorat la 20,00m. (arteră de circulație de categ. a II-a), conform avizului de circulații D.T.- P.M.B. nr. 9142/26.06.2018 (PUZ-S3);
- 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;
- parcare/gararea se vor realiza strict 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 maxim admis ( $RH_{MAX}$ ), precum și înălțimea maximă admisă ( $H_{MAX}$ ), a imobilului propus, se vor stabili și definitivă la faza P.U.D., cu respectarea prevederilor RLU aferent PUZS3 și a altor prevederi legale incidente în vigoare.**

- în planul fațadei nu va depăși distanța dintre alinieri, pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri retrase sau integrale, în funcție de volumetria caracteristică străzii;
- 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 buranelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare; toate investițiile noi vor avea prevăzute racorduri separate de canalizare (apă uzată menajeră și apă pluvială);
- scurgerea apelor pluviale și organizarea executării lucrărilor se vor realiza în incintă;
- platforme și sisteme îngropate/semiîngropate destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanța de min. 10,00m. de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spalare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a 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;
- 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 viitoarea limită de proprietate. Spre trotuare și circulații pietonale, nu sunt obligatorii garduri, dar se poate propune marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc. Porțile de acces se vor deschide spre interiorul proprietății. Pe parcele afectate de străzi noi propuse sau supraînlungiri,

- 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 CB1 sunt:

- **POT<sub>MAX.</sub> = 50%**
- **CUT<sub>MAX.</sub> = 2,2 mp.ADC/mp.teren pentru clădiri cu 3-4 niveluri**
- **CUT<sub>MAX.</sub> = 2,4 mp.ADC/mp.teren pentru clădiri cu 6 și mai multe niveluri**

- **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.

**Conditionări:**

- **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.**
- **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 CUT, la cererea de emitere a autorizației de construire, proprietarul va da o declarație notarială pe proprie răspundere care va conține acordul acestuia de a transfera în domeniul public terenul afectat de noua stradă propusă/lărgirea profilului stradal, oricând la solicitarea autorității pentru demararea investiției.**
- **Receptia imobilului este condiționată de echiparea edilitară conform O.M.T. nr. 1294/30.08.2017 și de realizarea drumului de acces/alei carosabile cu respectarea prevederilor O.M.T. nr. 49/27.01.1998.**

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

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

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

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

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construire / desființare, solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **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:

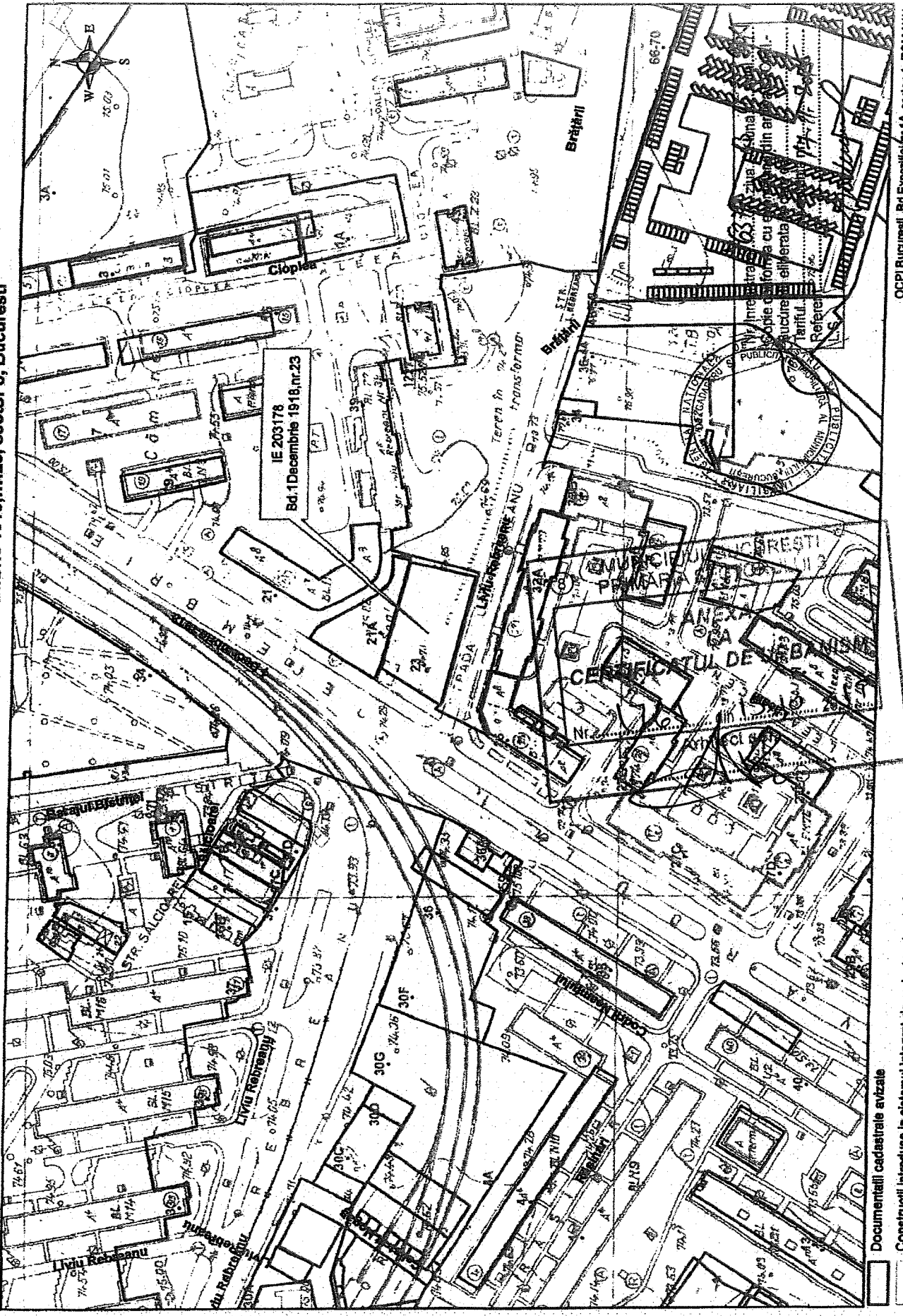
După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale se va emite actul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



**PLAN DE INCADRARE IN ZONA SCARA 1:2000 aferent imobilului situat in Bd.1 Decembrie 1918, nr.23, sector 3, Bucuresti**

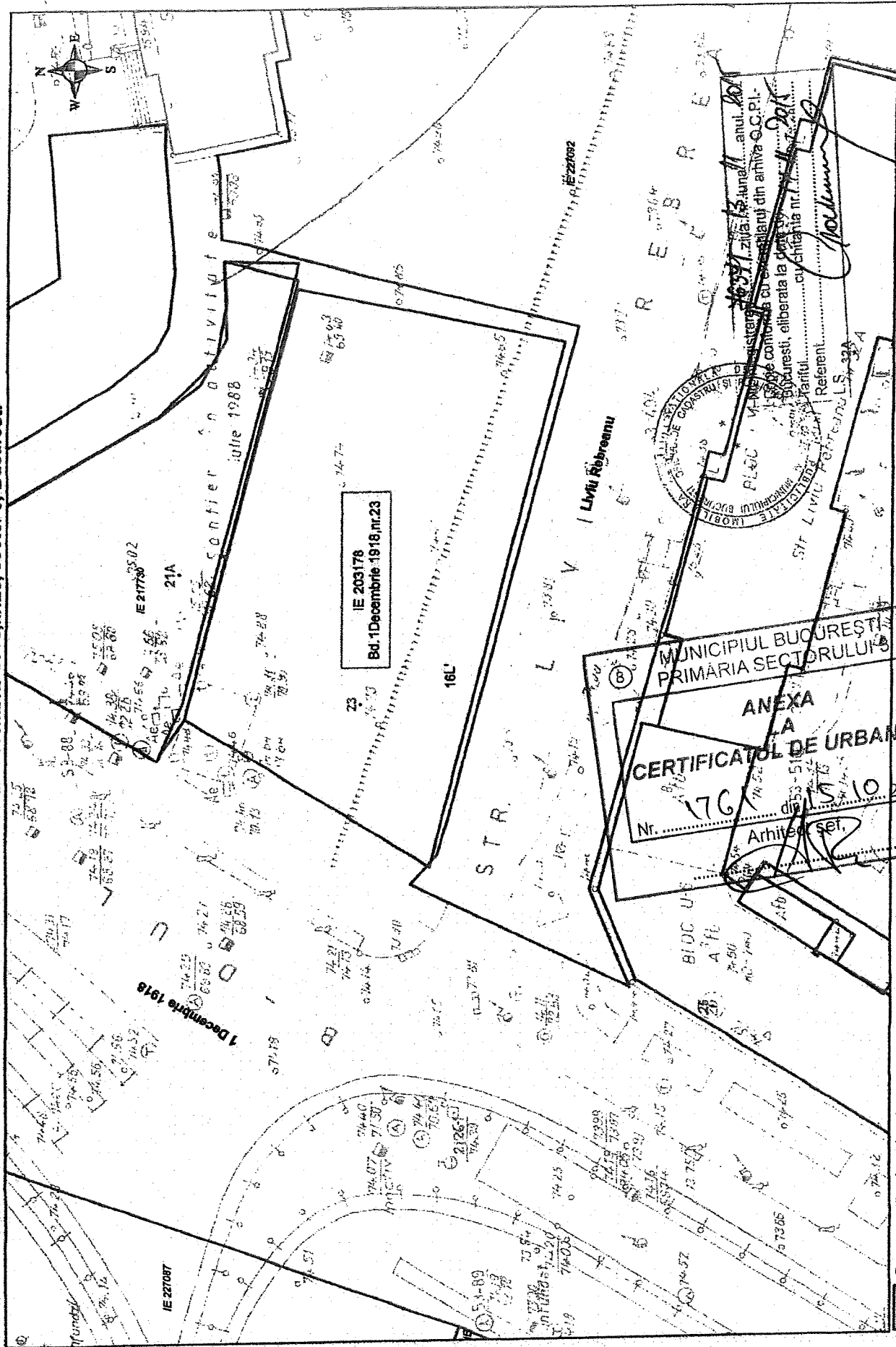


Documentatii cadastrale avizate  
 Construcțiile introduse în sistemul integrat de cadastru și carte funciara

CCPI Bucuresti, Bd Expocitelor nr.1A, sector 1, ROMANIA  
 Data: 17.11.2015  
 Intocmit: Gabriela Craclinescu



**PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat in Bd.1Decembrie 1918,nr.23, sector 3, Bucuresti**



IE 203178  
Bd. 1 Decembrie 1918 nr. 23

MUNICIPIUL BUCUREȘTI  
PRIMĂRIA SECTORULUI 3  
ANEXA  
LA  
CERTIFICATUL DE URBANISM  
Nr. 176 din 10.10.19  
Arhitect ser.

OCPI Bucuresti, Bd. Expozitiei, nr. 1A, sector 1, ROMANIA  
Data: 17.11.2015  
Incomit: Gabriela Craoinescu

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



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 3

Nr. cerere	10566
Ziua	03
Luna	02
Anul	2022

Cod verificare  
10011931418



## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 203178 București Sectorul 3

### A. Partea I. Descrierea imobilului

**TEREN** Intravilan

Nr. CF vechi:71907  
Nr. cadastral vechi:5819

**Adresa:** Loc. București Sectorul 3, Bdul 1 Decembrie 1918, Nr. 23, Jud. București

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	203178	1.500	TEREN IN SUPRAFATA DE 1500 MP

### B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>110714 / 09/12/2019</b>	
Act Notarial nr. 2888, din 05/12/2019 emis de Zorila Stefania Steluta; Act Notarial nr. 2899, din 06/12/2019 emis de NP Zorila Stefania Steluta;	
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1
1) REYHAN N.Y.T. IMOBILIARE SRL, CIF:39083630	

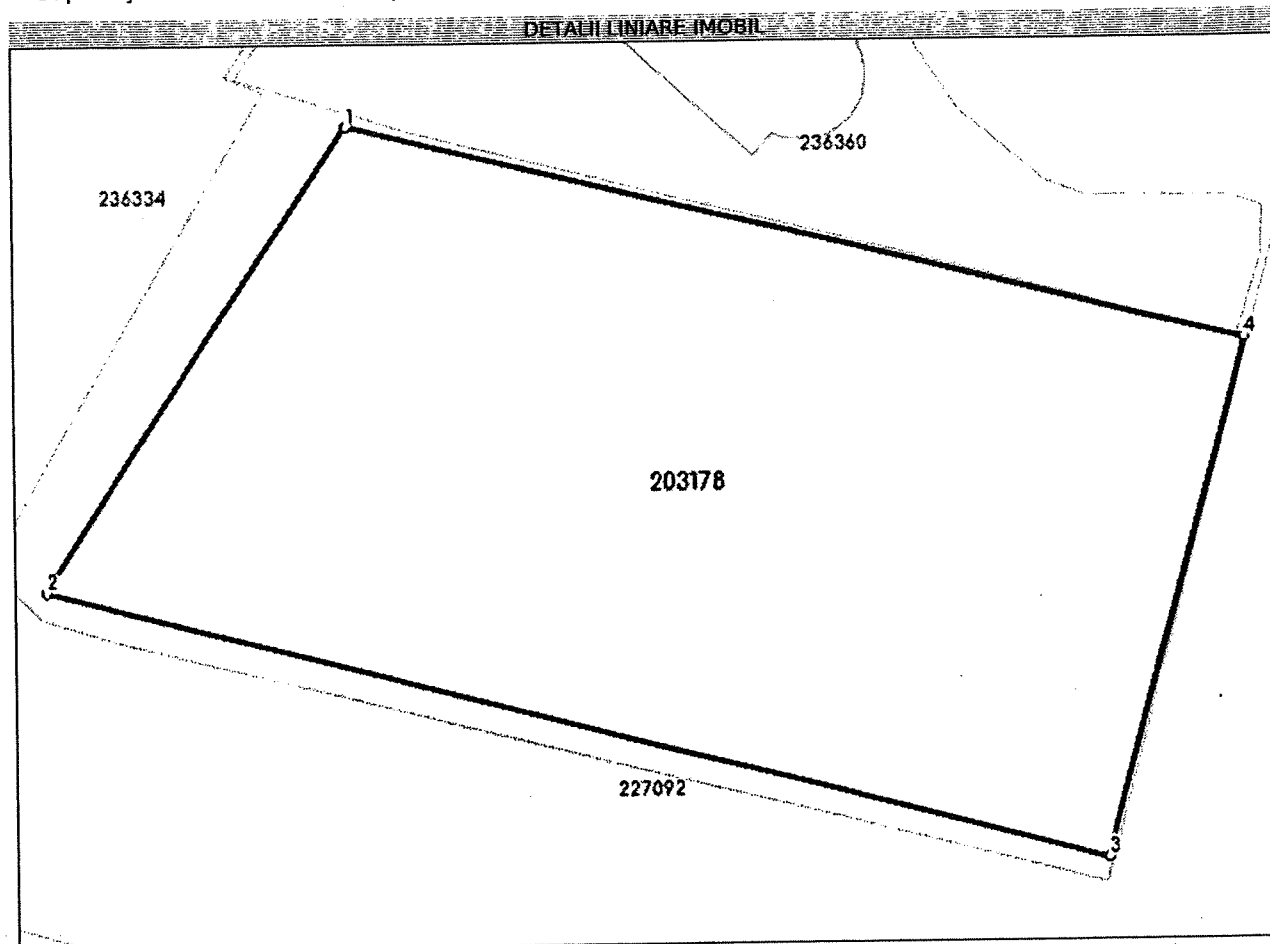
### C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
203178	1.500	TEREN IN SUPRAFATA DE 1500 MP

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	1.500	-	-	-	

**Lungime Segmente**

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	29.267
2	3	57.798
3	4	28.504
4	1	48.773

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

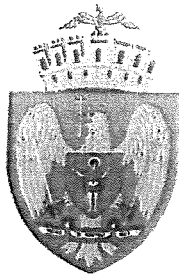
\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **[www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare)**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

03/02/2022, 12:20



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
Direcția Transporturi

COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE  
Nr. 1946647/5410/... 10.06.2021 .....  
Iun 0891

Către

S.C. GRAPH TRONIC XM S.R.L.  
Str. Maximilian Popper nr. 51, sectorul 3, București

În ședința Comisiei Tehnice de Circulație din data de 08.06.2021 s-a dat acordul de principiu, din punct de vedere tehnic al circulației rutiere și pietonale, pentru documentația „P.U.D. – Bdul 1 Decembrie 1918 nr. 23, sectorul 3, București”, în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr.1761 din 15.10.2019 eliberat de Primăria Sectorului 3 București și planul anexat la aviz, cu condiția asigurării parcării în incintă, în conformitate cu prevederile HCGMB nr.66/2006.

Pentru avizul Comisiei Tehnice de Circulație veți reveni la următoarea fază de proiectare (D.T.A.C.), după aprobarea documentației P.U.D. și obținerea Hotărârii Consiliului Local Sector 3 București.

PREȘEDINTE COMISIE  
MIHAI TRĂBĂLESCU



VICEPREȘEDINTE COMISIE  
FILIP ATANASIU

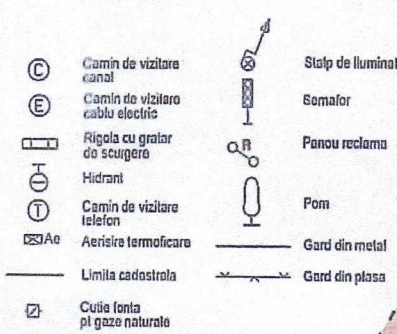
Redactat: B.M. – 2 exemplare –09.06.2021

# DOCUMENTATIE PLAN URBANISTIC DETALIU

B-dul. 1 Decembrie 1918, NR.23, SECTOR 3, BUCURESTI

## 6. REGLEMENTARI

### LEGENDA



CALCUL ANALITIC AL SUPRAFETELOR SISTEM DE COORDONATE UTILIZAT: STEREO 1970

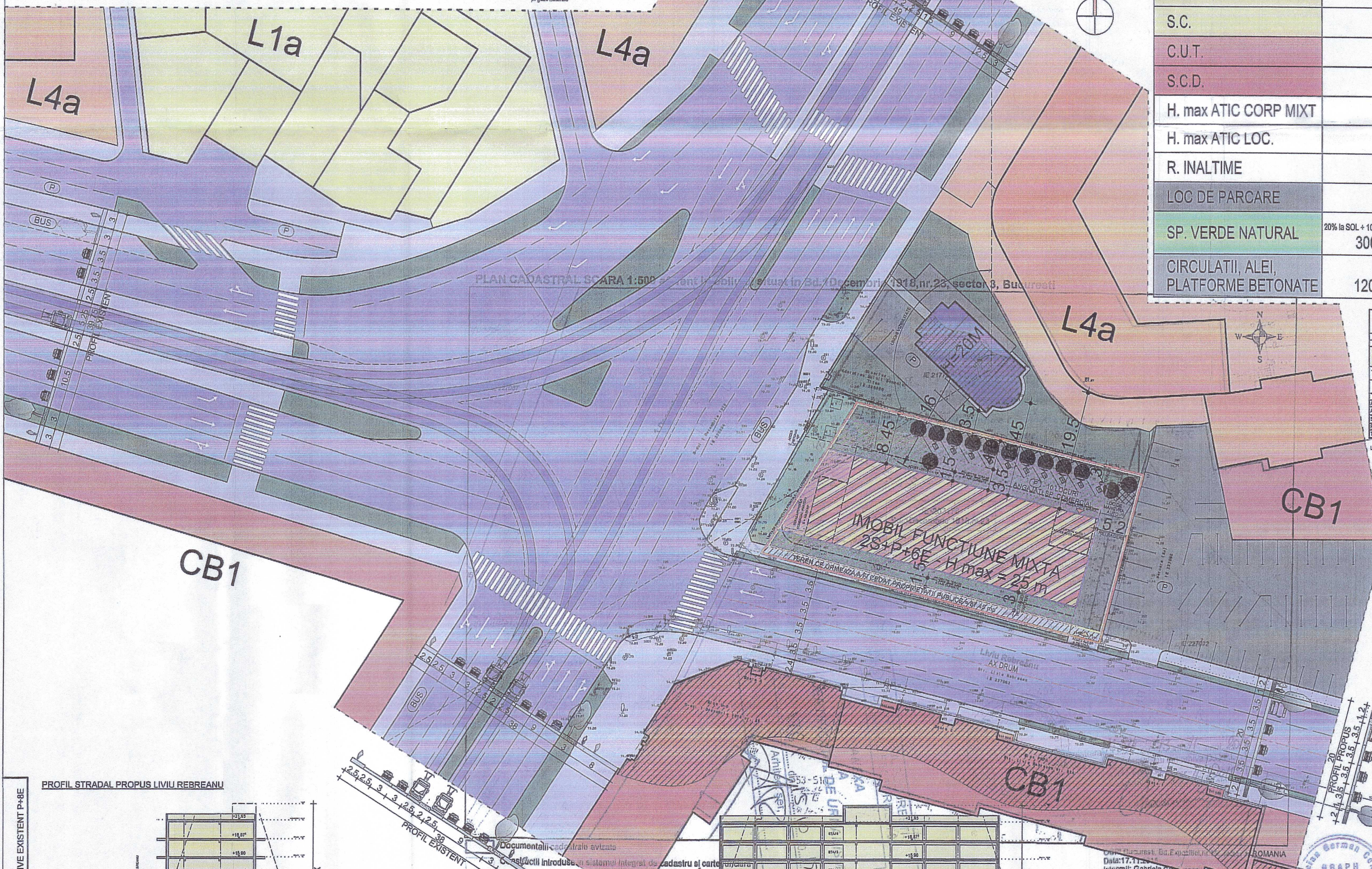
Inventar coordonate proprietate

Pct	Est. (m)	Nord (m)
1	593882.821	325567.122
2	593930.167	325555.408
3	593923.001	325527.820
4	593867.084	325542.446

S = 1500.07 mp

## INDICI URBANISTICI

	EXISTENT	PROPUS	UTR - CB1
S. TEREN (ACTE)	1500.00 MP	1500.00 MP	---
P.O.T.	0,00 %	50.00 %	50.00 %
S.C.	---	750.00 MP	750.00 MP
C.U.T.	0,0	2,9	2,4
S.C.D.	---	4350.00 MP	3600.00 MP
H. max ATIC CORP MIXT	---	---	---
H. max ATIC LOC.	---	25 M	---
R. INALTIME	---	2S+P+6E	S+P+6E
LOC DE PARCARE	0	99	---
SP. VERDE NATURAL	20% la SOL + 10% ETAJELE SUPERIOARE 300.00 MP	30% la SOL 450.00 MP	30%
CIRCULATII, ALEI, PLATFORME BETONATE	80% 1200,00 MP	20.00% 300.00 MP	---



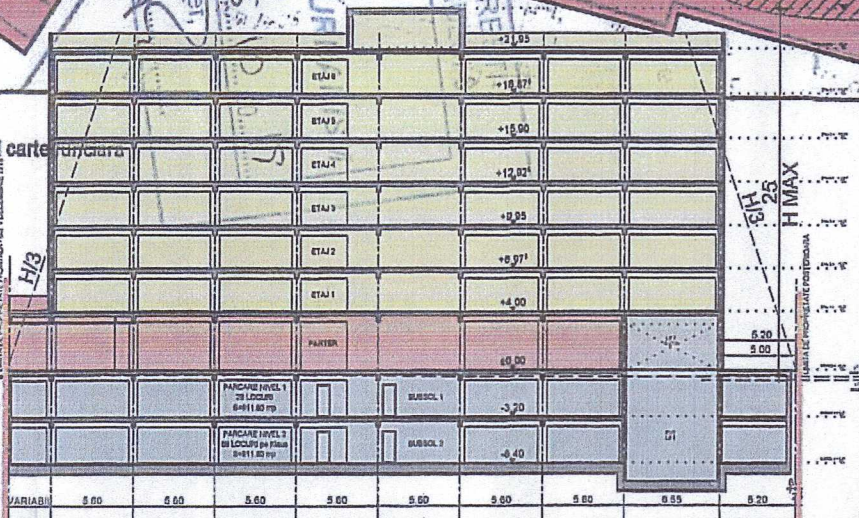
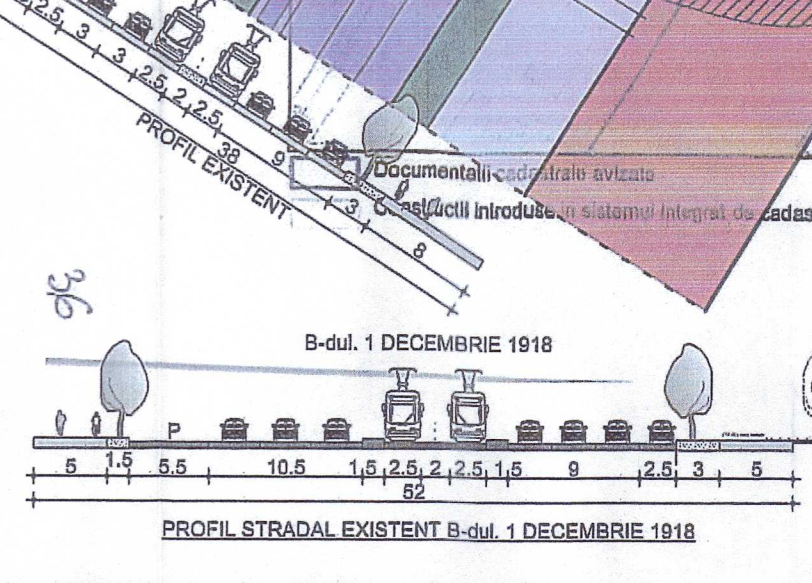
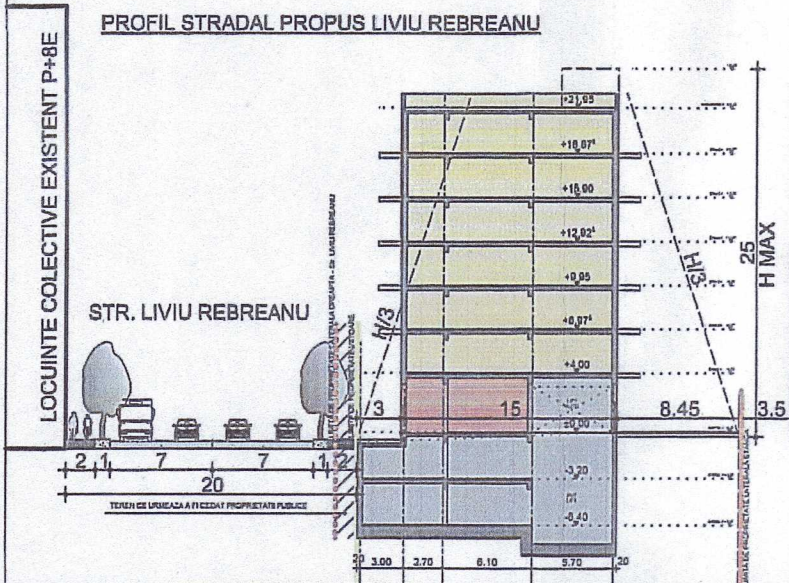
Supraf. Teren	Denumire	Nr. Nivota	Sc. nivel rotas	Sc. la sol	Sc. dest.	Ap. < 100mp	Ap. > 100mp	P.O.T.	C.U.T.
1500		0	0	0	0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0	0	50	2.90
<b>TOTAL</b>				750,0	4350,0	60	0		

Necesari de locuri de parcare - conform Anexa TICOMB 05 - 2008

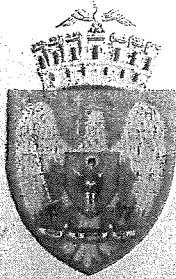
Denumire	% S. teren	Suprafata
Apartmente < 100mp	10,00	60
Apartmente > 100mp	10,00	20
Spatii Comerciale (scate un loc pentru fiecare 20mp si Suprafata)	57,15	857
Pusa 20 % pentru vizitatori	10	150
Total necesari locuri parcare		1040

### LEGENDA:

- DELIMITARE SIT INITIAL
- LIMITA DE PROPRIETATE VIITOARE IN URMA CEDARII DE TEREN CATRE PROPRIETATEA PUBLICA
- EDIFICABIL MAXIM
- L1a - DENUMIRE UTR
- UTR L1a
- UTR L4a
- UTR CB1
- CAROSABIL
- TROTUARE
- CULTE
- PARCARE
- SPATII VERZI
- CLADIRE PROPUSA FUNCTIUNE MIXTA LOCUINTA + COMERT
- NR. ARBORI EXISTENTI = 0
- NR. ARBORI PLANTATI = 13



Verificator	MEITA VASILE	Director: B, Cc, D, E, F	REFERAT/ EXPERTIZA NR./ DATA	
PROIECTANT	SC GRAPH TRONIC XM SRL	J407801/1992 R1594394	BENEFICIAR:	REYHAN N.Y.T. IMOBILIARE S.R.L.
Specificatie	Numo	Semnatura	SCARA:	1/200
SEF PROIECT	ARH. RADU POPESCU		PROIECT:	NR. 02 / 2021
PROIECTAT	ARH. ALIN COMAN		FAZA:	P.U.D.
DESENAT	ARH. ALIN COMAN	DATA:	03/2021	PLANSIA:
		TITLUL PLANSEI:		PLAN REGLEMENTARI



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

87-0721  
Direcția de Mediu

Serviciul Avize și Acorduri

Nr. 1992573/7792/ 24 FEB. 2022

✓ CĂTRE,

S.C. GRAPH TRONIC XM SRL

Pentru Domnul Ghionea Cristian-Codruț

str. Dr. Maximilian Popper, nr. 51, sector 3, București ✓

Solicită ridicarea răspunsului de la Registratura PMB

(str. 1 Decembrie 1918, nr. 23, sector 3)

Referitor la solicitarea dumneavoastră, înregistrată la Primăria Municipiului București cu nr. 1992573/21.09.2021 și la Direcția de Mediu cu 7792/22.09.2021, prin care solicitați avizul/acordul Direcției de Mediu cerut prin Certificatul de Urbanism nr. 1761 din 15.10.2019, emis de Primăria Sectorului 3 în scopul promovării PUD și pentru elaborarea documentației în vederea autorizării lucrărilor de construire Imobil Funcțiune Mixtă, cu R.H. solicitat = 2S+P+7E-8E retras, construcții anexe, rețele interioare, accesuri/alei auto și pietonale, racord la drumul public, parcuri, spații verzi, împrejmuire teren și organizare de execuție lucrări, vă comunicăm următoarele:

În urma analizării documentelor existente la dosar și a verificărilor efectuate pe teren în data de 17.02.2022, în str. 1 Decembrie 1918, nr. 23, sector 3, în locație nu a fost identificat material dendrologic.

Față de cele de mai sus, vă facem cunoscut faptul că solicitarea dumneavoastră nu se supune prevederilor H.C.G.M.B nr. 304/2009 privind aprobarea Normelor de protecție a spațiilor verzi pe teritoriul Municipiului București.

Facem precizarea că, proprietarul și beneficiarul răspund de exactitatea și veridicitatea datelor și înscrisurilor cuprinse în documentația ce a constituit baza în documentarea și elaborarea prezentei adrese.

**Menționăm că în baza prezentei adrese nu se vor executa lucrări de toaletare/defrișare arbori.**

DIRECTOR EXECUTIV,

Mihaela CHIRIȚA



Sef Serviciu,  
Vasilica Plesu

*Vasilica Plesu*

Întocmit:

Expert, Andreea Câmpearu

Expert, Alexandru Anca

2 ex. / 21.02.2022



Nr. 130887/10.06.2022

*De acord*

**Către,  
Cabinet Primar**

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

- "Consolidare, extindere și supraetajare construcție existentă cu  $RH = P$ , rezultând un imobil cu funcțiunea de locuință unifamilială cu  $RH_{propus} = P+1E+M$ , pe un teren situat în Strada Meiului nr. 18A (fost nr. 18, lot 1), Sector 3";
- "Imobil cu funcțiune mixtă -  $RH_{propus} = 2S+P+6E$ , pe un teren situat în Bulevardul 1 Decembrie 1918 nr. 23, Sector 3".

Vă mulțumim pentru colaborare.

ARHITECT ȘEF,  
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu