

**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. 217999 /CP/ 23.09.2022 al Primarului Sectorului 3;
- Raportul de specialitate nr. 39/10.06.2022/22.09.2022 al Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef;
- Adresa nr. 217422/22.09.2022 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, în vigoare la data eliberării certificatului de urbanism aferent PUD.
- Art. 2 alin (2<sup>1</sup>) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare, potrivit căruia - *Procedura de autorizare a executării lucrărilor de construcții începe odată cu depunerea cererii pentru emiterea certificatului de urbanism în scopul obținerii, ca act final, a autorizației de construire [...].*

**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, administrarea domeniului public și privat, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului și salubritatea.

Cu respectarea prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, conform Anunțului nr. 139821/22.06.2022.

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.

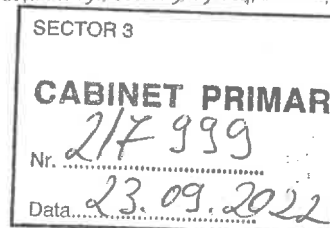
**(2)** Prezenta hotărâre va fi comunicată beneficiarului de către Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului.

**INIȚIATOR,  
PRIMAR  
ROBERT SORIN NEGOIȚĂ**



**AVIZEAZĂ  
SECRETAR GENERAL  
CORHANĂ EDUARD – MARIAN**





### REFERAT DE APROBARE

#### a proiectului 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”

#### Luând în considerare:

- Raportul de specialitate nr. 39/10.06.2022/22.09.2022 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<sub>propus</sub> = 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<sub>propus</sub> = 2S+P+6E, pe un teren situat în Bulevardul 1 Decembrie 1918 nr. 23, Sector 3”.

ROMANIA  
PRIMAR,  
ROBERT SORIN NEGOIȚĂ  
BUCUREȘTI, SECTOR 3  
PRIMAR



Nr. 39/10.06.2022/22.09.2022

**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”**

În urma analizării proiectului de hotărâre privind aprobarea Planul 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”, în cadrul Comisiei de urbanism, amenajarea teritoriului, fond locativ și arhitectură și a Ședinței Consiliului Local Sector 3 din data de nr. 30.08.2022, acesta a fost respins, în acest sens aprobându-se Hotărârea nr. 351/2022 de respingere a respectivului P.U.D.

Ulterior, în cadrul Primăriei Sectorului 3 al Municipiului București, au fost înregistrate adresele nr. 205748/09.09.2022 și nr. 206572/12.09.2022 (anexate prezentei), prin intermediul căreia au fost aduse o serie de detalii suplimentare/clarificări documentației de urbanism – P.U.D. în cauză, în raport cu observațiile care au stat la baza respingerii acesteia.

Prin prezenta, vă aducem la cunoștință că detaliile suplimentare/clarificările furnizate se încadrează în prevederile - Raportului Informării și consultării publicului nr. 37/10.06.2022; Punctului de vedere al Compartimentului Documentații de Urbanism nr. 38/10.06.2022; Raportului de specialitate privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu nr. 39/10.06.2022, Avizului favorabil nr. D/D/18-2021/10.06.2022 și planșa de reglementări urbanistice nr. U05 (anexate prezentei) emise pentru documentația de urbanism în cauză.

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





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 Călin Dumitrescu

Întocmit de: Arh. Adrian Pachieru

**Primăria Sectorului 3 - Bucuresti**

22-205748-PS3

Nr.inreg.: 205748

Data inreg.: 09.09.2022

Ora inreg.: 11:56:25

Provenienta: REYHAN N.Y.T. IMOBILIARE SRL prin imputernicit Popescu Radu Lucian

Telefon: 0722512299

Email: -

Adresant: Primăria Sectorului 3 - București

Cuprins: Adresa

Adresa: Bucuresti, strada Maximilian Popper, nr. 51, sector. 3

Adresa Lucrare: Bucuresti, B-dul 1 Decembrie 1918, nr. 23, sector. 3

Observatii: solicita repunerea pe ordinea de zi a sedintei de CL dosarul PUD pt. Construire imobil, functiune mixta 2S+P+6E

N File: 8

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

**Catre: Consiliul Local al Primariei Sectorului 3 Bucuresti**

**Domnule Primar,**

Subscrisa REYHAN N.Y.T. IMOBILIARE S.R.L. prin imputernicit arh Popescu Radu Lucian George **va rog frumos sa repuneti pe ordinea de zi a urmatoarei Sedinte de Consiliu Local dosarul PLAN URBANISTIC DETALIU pentru "CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNE MIXTA 2S+P+6E" din Bdul. 1 Decembrie 1918, nr. 23, Sector 3, Mun. Bucuresti**

Mentionam faptul ca dosarul a fost respins in Sedinta de Consiliu din data de 30 August 2022 , fiind punctul 18 pe acea ordine de zi. La acea sedinta la care am fost prezent online, s-a sustinut de catre domnul consilier Sava Alexandru faptul ca in cazul in care vom construi un imobil pe acel amplasament nu se va mai putea largi strada Liviu Rebreanu mai mult de 20m.

Argumentele pentru care cerem repunerea pe ordinea de zi sunt urmatoarele:

**1 Prin constructia propusa nu incurcam in nici un fel extinderea strazii Liviu Rebreanu – Prelungirea Bratarii**

1.1 Terenul in suprafata de 1500mp, se afla la intersectia unor artere principale ale Bucurestiului, respectiv a strazilor Liviu Rebreanu si Bulevardul 1 Decembrie 1918, fiind o parcela de colt. Liviu Rebreanu – prelungirea Bratarii are in prezent 3 benzi de circulatie cu un carosabil de 10,5 metri. Strada urmeaza a se largi conform documentatiilor de urbanism PUG, PUZ Sector 3, a Certificatului de Urbanism si a proiectelor tehnice aflate in prezent in curs de avizare la un profil de 20metri cu 4 benzi de circulatie. Terenul nostru este afectat de largirea acestei strazi aflate pe latura de SUD cu o suprafata de teren de 87mp. Proprietarul a dat o declaratie notariala prin care nu solicita despagubiri din partea primariei pentru suprafata pe care o va ceda gratuit la momentul extinderii strazii.

1.2. Prin PUZ Sector 3 in prezent anulat de instanta Strada Liviu Rebreanu pe aceasta zona are un profil de 20 metri. Chiar daca PUZ-ul a fost anulat de catre instanta Avizul de Comisie Tehnice de Circulatii nr 9142/26.06.2018 in baza caruia a fost aprobat PUZ Sector 3 a ramas valabil, existand corespondenta in acest sens.

1.3 Proiectul Tehnic care s-a intocmit la acest moment si care urmeaza sa fie pus in aplicare prevede un profil de drum de 20metri. Mai mult decat atat drumul Bratarii pe toata lungimea lui s-a extins de curand la 4 benzi de circulatii si un profil de 20 metri. Nu este posibila largirea la 5 sau 6 benzi pe anumite zone

intrucat ar trebui demolate cladiri noi cu regim de inaltime P+6. In consecinta Drumul Bratarii nu poate sa aiba un profil mai mare de 20 metri. Un drum se face in general cu acelasi profil de la un capat la altul, nu pot exista largiri sau ingustari locale pe anumite portiuni. Strada Liviu Rebreanu – prelungirea Bratarii urmeaza sa aiba 4 benzi pe toata lungimea lui si nu se poate sa se largeasca la 6 benzi doar pe portiunea terenului nostru.



1.1.4. La acest moment terenul se afla conform PUG in zona L3a si conform PUZ Sector 3 in zona CB1. Din punct de vedere urbanistic nu exista vreo interdictie de construire pe aceeași amprență propusa de noi prin prezentul PUD datorita largirii vreunui drum. La acest moment putem sa solicitam un Certificat de Urbanism in baza reglementarii L3a care sa ne permita sa construim un imobil P+4 pe același amplasament cu coeficienti urbanistici mai mici ( $POT=45\%$ ,  $CUT=1,3$ ) si sa respectam regulamentul zonei fara a fi necesara vreo Documentatie de Urbanism de tip PUD sau PUZ. In consecinta, eventuala extindere a drumului la un profil mai mare de 20 metri nu se va putea face pe aceasta zona din cauza unei constructii mai mici, iar proprietarul nu va mai fi nevoit sa cedeze gratuit o suprafata de 87mp (care in prezent valoreaza aproximativ 150000euro). Aceasta suprafata o cedam gratuit primariei pentru extinderea drumului in cazul aprobarii actualului Plan Urbanistic de Detaliu. Evident in cazul in care nu se va aproba acest PUD de catre Consiliu Local al Primariei Sectorului 3, vom putea construi mai putin pe aceasi amprență, dar nu vom mai ceda gratuit aceasta suprafata de teren. In consecinta

extinderea drumului mai mult decăt in documentatiile avizate (mai mult de 20metri) nu se va putea realiza.

1.1.5. Toate studiile de trafic actuale prevad un drum de 4 benzi avand un profil de 20metri. Circulatia catre centrul orasului a fost deja gandita si aprobata a se face prin Inelul Median Central care are un profil de 30metri si este amplasat pe strada Calitei si care propune o ocolire a orasului si nu o directionare a circulatiei catre centrul. O extindere pe toate strazile, pe toate directiile, fara un studiu de trafic, fara o strategie ar ingreuna mai mult circulatia catre centrul orasului.

**Drumul Drumul Bratarii tocmai a fost extins la 4 benzi de circulatii, iar strada Liviu Rebreanu urmeaza sa se extinda. In consecinta va rog sa observati ca nu se justifica in urmatorii zeci de ani o latire excesiva a strazii Liviu Rebreanu – continuarea cu strada Bratarii mai lata de 20 metri. Propunerea noastra este facuta in baza legii, in baza Documentatiilor de Urbanism aprobate in prezent. Nu se poate spune ca un profil de drum de 4 benzi carosabile este unul mic si nu exista nici o previziune ca acel drum se va extinde. In acest sens va rugam sa nu ne blocati investitia doar in baza unei presupuneri ca „se va extinde mai mult acel drum” intrucat aceasta nu are nici o baza legala, nu are nici studiu urbanistic , nici un studiu de trafic, nici o initiativa si nici un temei legal.**

**2. Investitia propusa este benefica si pentru locuitorii din zona, pentru oras nu doar pentru beneficiarul investitiei.**

2.1. In prezent terenul de 1500m este lasat de ani de zile in paragina, existand suprafete betonate deteriorate printre care a crescut vegetatie spontana. Aceasta intersectie are 3 colturi amenajate si un colt neamenajat. Terenul a fost cumparat si vandut de mai multe ori. S-au facut mai multe documentatii de urbanism care au fost avizate, dar au expirat. Investitia nu a demarat din mai multe motive (datorita crizei economice, datorita asteptarii aprobarii PUZ Sector 3, datorita conditiilor de fundare, etc). Actualul proprietar al terenului a cumparat de acest teren avand intentia sa realizeze o cladire moderna. In conditiile in care nu va putea dezvolta nimic, probabil terenul va fi in continuare in paragina multi ani de zile.





2. Exista acordul notarial al bisericii pentru investitia propusa. A fost efectuata dezbaterea publica si nimeni din zona nu s-a opus acestei investitii

2.3. Din punct de vedere compozitional cladirea se incadreaza in arhitectura zonei. Marea majoritate a cladirilor au un regim mare de inaltime (P+8 – P+10 nivele) unde au locuinte si spatii comerciale la parter.

Cadirea este retrasa cu 8,55 metri fata de limita de proprietate spre biserica, respectand distanta de  $h/3$  fata de limita de proprietate. Astfel distanta de la cladire fata de constructia bisericii este de 16 metri si fata de turla bisericii este de aproximativ 22metri. Conform planselor de ilustrare de tema se observa faptul ca biserica va fi vizibila in continuare atat din intersectie cat si din B-dul 1 Decembrie

2.4. In conditiile avizarii Planului Urbanistic de Detaliu, beneficiarul investitiei va ceda catre domeniul public suprafata de 87mp. Aceasta valoreaza aproximativ 150000euro. Evident ca, in cazul in care nu se va aproba PUD-ul, proprietarul terenului nu va mai ceda gratuit domeniului public aceasta suprafata de teren, iar daca primaria va dori sa extinda strada Liviu Rebreanu va trebui sa inceapa procedurile de expropriere si sa plateasca acestuia suma de bani solicitata.

### **3. Cladirea din punct de vedere legal respecta toate reglementarile in vigoare si s-au facut toate demersurile legale**

Terenul se afla conform PUZ Sector 3 – in termen de valabilitate la data emiterii Certificatului de Urbanism in zona CB1 – subzona de servicii publice dispersate in afara zonelor protejate. In zona CB1 POT-ul maxim este de 50%, CUT-ul este de 2,4 si regimul de inaltime ajunge la P+6 + 2 Nivele retrase. Beneficiarul investitiei doreste sa realizeze o cladire avand reglementarile zonei CB1 de 50%, un CUT de 2,4

Funcțiunea clădirii, așa cum arată și titlul proiectului va fi mixtă. La nivelul parterului și a etajului 1 parțial se dorește amplasarea unor spații comerciale, iar de la nivelul etajelor 2 -6 locuințe colective de două -trei - patru camere. Accesul către spațiul comercial se va face din intersecția dinspre 1 Decembrie și strada Liviu Rebreanu. Accesul locatarilor se va face pe latura de nord dinspre Biserica.

Accesul către parcare se face de pe strada Liviu Rebreanu conform planșei de reglementări. Toate locurile de parcare (aproximativ 90 locuri de parcare) vor fi amplasate pe parcelă la nivelul celor două subsoluri (aproximativ 84 locuri parcare) cât și 6 locuri de parcare la nivelul parterului. Se va păstra procentul de spații verzi de 30% (respectiv 450mp la nivelul solului)

La acest moment am obținut toate avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism, am obținut acordul singurului vecin direct respectiv Biserica Adormirii Maicii Domnului, există avizul Comisiei Tehnice de Urbanism a Primăriei Sectorului 3, am obținut Avizul Comisiei tehnice de Circulație, am întocmit un studiu de însorire prin care se adeverește faptul că nu umbrim nici o proprietate existentă, am făcut dezbateră publică și nu a fost nici o persoană care să se opună investiției.

#### **4. Zona dezvoltată se încadrează compozițional mai mult în zona CB1 din PUZ Sector 3 decât în zona L3a propusă prin PUG MB**

Conform PUG, terenul se află în zona L3a -subzona locuințelor colective medii cu regim de înălțime P+3, P+4 nivele formând ansamblu preponderent rezidențial în afara zonei protejate. De la momentul întocmirii PUG-ului până în prezent zona s-a dezvoltat, străzile s-au extins conform unor alte documentații de Urbanism și conform PUZ-ului Sectorului 3. Dacă la nivelul anilor 2000 când s-a aprobat PUG-  
ul zona era predominantă de terenuri aflate în zona industrială A2b, cimitire G1, locuințe de mici dimensiuni L1e și L3a, în toată această perioadă din anul 2000 și până în prezent, zona s-a dezvoltat în alt sens, au apărut mai multe documentații de Urbanism (PUZ-uri și PUD-uri aprobate), care și-au produs efectele, iar pe zonele în care funcțiunea predominantă era industrie, cimitire și locuințe de mici dimensiuni au apărut mai multe centre comerciale, ansamblu rezidențiale de mari, școli, parcuri și chiar biserică.

Considerăm că zona este în continuă dezvoltare, că nu există vreun spațiu verde aprobat prin PUG care să fie afectat sau să își modifice UTR, ci avem o zonă care are niște coeficienți urbanistici mai mici (L3a) față de ceea ce propunem noi CB1. În cazul acestui teren, considerăm că nu se justifică menținerea UTR existent prin PUG. Avem un Certificat de Urbanism în termen de valabilitate, care încadrează terenul în UTR zonă CB1 care are niște coeficienți urbanistici aprobati POT=50%, CUT=2,4 și regim de înălțime P+8, coeficienți urbanistici pe care noi îi păstrăm prin prezenta Documentație de Urbanism.

### **5. Cladirea se incadreaza din toate punctele de vedere in zona propusa.**

Terenul in prezent se afla liber de constructii. In zona exista cladiri cu regim mare de inaltime (P+8 -P+10) avand locuinte la etaj si comert la nivelul parterului. Tot in apropierea terenului exista mai multe unitati de invatamant (din care mentionez Scoala Gimnaziala Mexic, Gradinita 231, Liceul teoretic Alexandru Ioan Cuza), mai multe zone comerciale mari si mici din care enumar (Auchan, Peny Market, MegaImage, McDonald), mai multe sali de sport, mai multe parcuri si spatii verzi din care enumar (Parcul Teilor , parcul Minis, parcul Titanii), biserica Adormirea Maicii Domnului Titan, mai multe policlinici si spitale, precum si o zona mare de servicii la distanta de aproximativ 1km ( Uzina Faur)

Accesul in zona este facil atat carosabil pe niste artere principale ale orasului , cat si pentru transportul public in comun unde avem statii de tramvai si de autobuz chiar in fata locatiei care fac legatura cu restul orasului, statia de metrou Titan este in apropiere. Retelele din zona fac fata unei extinderi a zonei cu o cladire P+6.

Zona este in continua dezvoltare, strazile s-au dezvoltat, la est s-a dezvoltat un cartier de locuinte noi (cel din spate de la Policolor), fabrica Faur intentioneaza sa elaboreze un PUZ pentru a se transforma toata zona industriala in zona rezidentiala. Imobilul pe care il propunem se incadreaza din toate punctele de vedere dezvoltarii zonei in care ne aflam. Din punct de vedere al locatarilor care vor locui in acest imobil (au in apropiere scoli, au parcuri, au acces facil la centrele comerciale din zona, la sali de sport, la sanatate (spitale si policlinici), la Biserica, au locuri de parcare, au acces facil la mijloacele de transpot in comun), au posibilitatea de accesibilitate a locurilor de munca din zona .

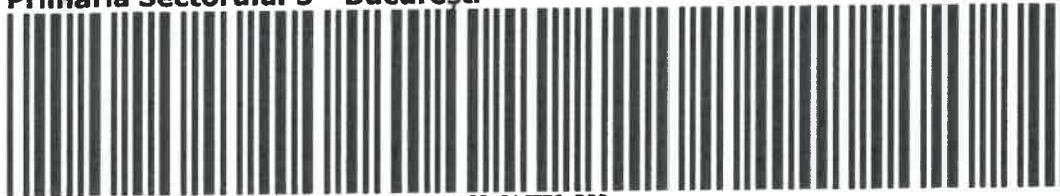
**In acest sens va rog frumos sa constatati ca s-au facut toate demersurile legale pentru aprobarea investitiei, ca aceasta investitie este benefica orasului si Sectorului 3 si sa aprobati Planul Urbanistic de Detaliu prezentat.**

**Cu stima  
Radu Popescu**





**Primăria Sectorului 3 - Bucuresti**



22-206572-PS3

Nr.inreg.: 206572  
Data inreg.: 12.09.2022  
Ora inreg.: 09:01:57  
Provenienta: REYHAN N.Y.T. IMOBILIARE S.R.L.  
Telefon:  
Email: radu@graphtronic.ro  
Adresant: Primăria Sectorului 3 - București  
Cuprins: Adresa  
Adresa: Bucuresti, strada  
Adresa Lucrare: Bucuresti, strada  
Observatii: Solicitare repunere dosar pe ordinea de zi  
Nr. File: 1  
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

Print

**Catre: Consiliul Local al Primariei Sectorului 3 Bucuresti**

**Domnule Primar,**

Subscrisa REYHAN N.Y.T. IMOBILIARE S.R.L. prin imputernicit arh Popescu Radu Lucian George va rog frumos sa repuneti pe ordinea de zi a urmatoarei **Sedinte de Consiliu Local dosarul PLAN URBANISTIC DETALIU pentru "CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNE MIXTA 2S+P+6E" din Bdul. 1 Decembrie 1918, nr. 23, Sector 3, Mun. Bucuresti**

Mentionam faptul ca dosarul a fost respins in Sedinta de Consiliu din data de 30 August 2022 , fiind punctul 18 pe acea ordine de zi. La acea sedinta la care am fost prezent online, s-a sustinut de catre domnul consilier Sava Alexandru faptul ca in cazul in care vom construi un imobil pe acel amplasament nu se va mai putea largi strada Liviu Rebreanu mai mult de 20m.

Argumentele pentru care cerem repunerea pe ordinea de zi sunt urmatoarele:

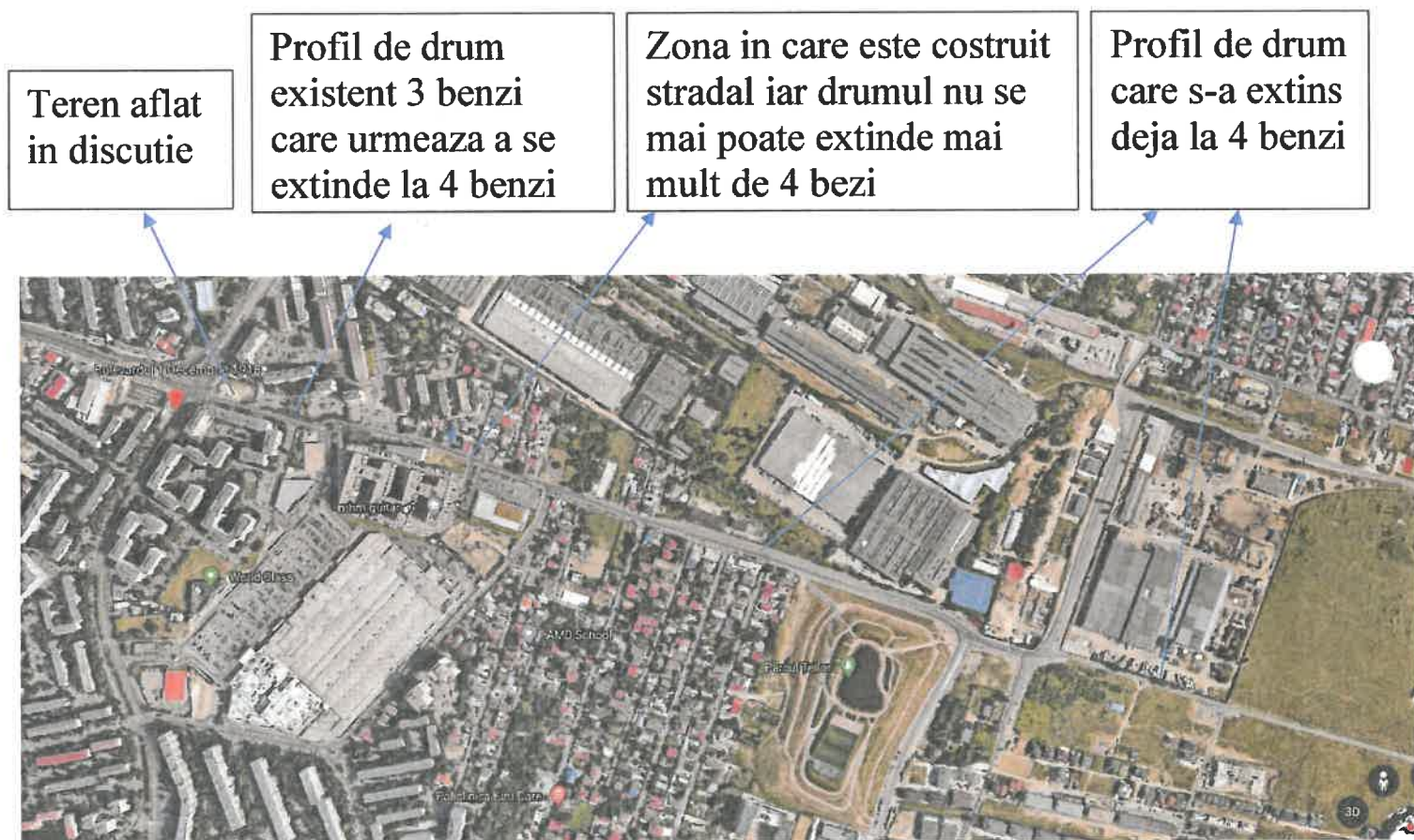
**1 Prin constructia propusa nu incurcam in nici un fel extinderea strazii Liviu Rebreanu – Prelungirea Bratarii**

1.1 Terenul in suprafata de 1500mp, se afla la intersectia unor artere principale ale Bucurestiului, respectiv a strazilor Liviu Rebreanu si Bulevardul 1 Decembrie 1918, fiind o parcela de colt. Liviu Rebreanu – prelungirea Bratarii are in prezent 3 benzi de circulatie cu un carosabil de 10,5 metri. Strada urmeaza a se largi conform documentatiilor de urbanism PUG, PUZ Sector 3, a Certificatului de Urbanism si a proiectelor tehnice aflate in prezent in curs de avizare la un profil de 20metri cu 4 benzi de circulatie. Terenul nostru este afectat de largirea acestei strazi aflate pe latura de SUD cu o suprafata de teren de 87mp. Proprietarul a dat o declaratie notariala prin care nu solicita despagubiri din partea primariei pentru suprafata pe care o va ceda gratuit la momentul extinderii strazii.

1.2. Prin PUZ Sector 3 in prezent anulat de instanta Strada Liviu Rebreanu pe aceasta zona are un profil de 20 metri. Chiar daca PUZ-ul a fost anulat de catre instanta Avizul de Comisia Tehnica de Circulatii nr 9142/26.06.2018 in baza caruia a fost aprobat PUZ Sector 3 a ramas valabil, existand corespondenta in acest sens.

1.3 Proiectul Tehnic care s-a intocmit la acest moment si care urmeaza sa fie pus in aplicare prevede un profil de drum de 20metri. Mai mult decat atat drumul Bratarii pe toata lungimea lui s-a extins de curand la 4 benzi de circulatii si un profil de 20 metri. Nu este posibila largirea la 5 sau 6 benzi pe anumite zone

intrucat ar trebui demolate cladiri noi cu regim de inaltime P+6. In consecinta Drumul Bratarii nu poate sa aiba un profil mai mare de 20 metri. Un drum se face in general cu acelasi profil de la un capat la altul, nu pot exista largiri sau ingustari locale pe anumite portiuni. Strada Liviu Rebreanu – prelungirea Bratarii urmeaza sa aiba 4 benzi pe toata lungimea lui si nu se poate sa se lareasca la 6 benzi doar pe portiunea terenului nostru.



1.1.4. La acest moment terenul se afla conform PUG in zona L3a si conform PUZ Sector 3 in zona CB1. Din punct de vedere urbanistic nu exista vreo interdictie de construire pe aceeaasi amprenata propusa de noi prin prezentul PUD datorita largirii vreunui drum. La acest moment putem sa solicitam un Certificat de Urbanism in baza reglementarii L3a care sa ne permita sa construim un imobil P+4 pe acelasi amplasament cu coeficienti urbanistici mai mici ( $POT=45\%$ ,  $CUT=1,3$ ) si sa respectam regulamentul zonei fara a fi necesara vreo Documentatie de Urbanism de tip PUD sau PUZ. In consecinta, eventuala extindere a drumului la un profil mai mare de 20 metri nu se va putea face pe aceasta zona din cauza unei constructii mai mici, iar proprietarul nu va mai fi nevoit sa cedeze gratuit o suprafata de 87mp (care in prezent valoreaza aproximativ 150000euro). Aceasta suprafata o cedam gratuit primariei pentru extinderea drumului in cazul aprobarii actualului Plan Urbanistic de Detaliu. Evident in cazul in care nu se va aproba acest PUD de catre Consiliu Local al Primariei Sectorului 3, vom putea construi mai putin pe aceasi amprenata, dar nu vom mai ceda gratuit aceasta suprafata de teren. In consecinta

extinderea drumului mai mult decat in documentatiile avizate (mai mult de 20metri) nu se va putea realiza.

1.1.5. Toate studiile de trafic actuale prevad un drum de 4 benzi avand un profil de 20metri. Circulatia catre centrul orasului a fost deja gandita si aprobata a se face prin Inelul Median Central care are un profil de 30metri si este amplasat pe strada Calitei si care propune o ocolire a orasului si nu o directionare a circulatiei catre centrul. O extindere pe toate strazile, pe toate directiile, fara un studiu de trafic, fara o strategie ar ingreuna mai mult circulatia catre centrul orasului.

**Drumul Drumul Bratarii tocmai a fost extins la 4 benzi de circulatii, iar strada Liviu Rebreanu urmeaza sa se extinda. In consecinta va rog sa observati ca nu se justifica in urmtorii zeci de ani o latire excesiva a strazii Liviu Rebreanu – continuarea cu strada Bratarii mai lata de 20 metri. Propunerea noastra este facuta in baza legii, in baza Documentatiilor de Urbanism aprobate in prezent. Nu se poate spune ca un profil de drum de 4 benzi carosabile este unul mic si nu exista nici o previziune ca acel drum se va extinde. In acest sens va rugam sa nu ne blocati investitia doar in baza unei presupuneri ca „se va extinde mai mult acel drum” intrucat aceasta nu are nici o baza legala, nu are nici studiu urbanistic , nici un studiu de trafic, nici o initiativa si nici un temei legal.**

**2. Investitia propusa este benefica si pentru locuitorii din zona, pentru oras nu doar pentru beneficiarul investitiei.**

2.1. In prezent terenul de 1500m este lasat de ani de zile in paragina, existand suprafete betonate deteriorate printre care a crescut vegetatie spontana. Aceasta intersectie are 3 colturi amenajate si un colt neamenajat. Terenul a fost cumparat si vandut de mai multe ori. S-au facut mai multe documentatii de urbanism care au fost avizate, dar au expirat. Investitia nu a demarat din mai multe motive (datorita crizei economice, datorita asteptarii aprobarii PUZ Sector 3, datorita conditiilor de fundare, etc). Actualul proprietar al terenului a cumparat de acest teren avand intentia sa realizeze o cladire moderna. In conditiile in care nu va putea dezvolta nimic, probabil terenul va fi in continuare in paragina multi ani de zile.





**2.2. Exista acordul notarial al bisericii pentru investitia propusa. A fost efectuata dezbaterea publica si nimeni din zona nu s-a opus acestei investitii**

**2.3. Din punct de vedere compozitional cladirea se incadreaza in arhitectura zonei. Marea majoritate a cladirilor au un regim mare de inaltime (P+8 – P+10 nivele) unde au locuinte si spatii comerciale la parter.**

**Cadirea este retrasa cu 8,55 metri fata de limita de proprietate spre biserica, respectand distanta de  $h/3$  fata de limita de proprietate. Astfel distanta de la cladire fata de constructia bisericii este de 16 metri si fata de turla bisericii este de aproximativ 22metri. Conform planselor de ilustrare de tema se observa faptul ca biserica va fi vizibila in continuare atat din intersectie cat si din B-dul 1 Decembrie**

**2.4. In conditiile avizarii Planului Urbanistic de Detaliu, beneficiarul investitiei va ceda catre domeniul public suprafata de 87mp. Aceasta valoreaza aproximativ 150000euro. Evident ca, in cazul in care nu se va aproba PUD-ul, proprietarul terenului nu va mai ceda gratuit domeniului public aceasta suprafata de teren, iar daca primaria va dori sa extinda strada Liviu Rebreanu va trebui sa inceapa procedurile de expropriere si sa plateasca acestuia suma de bani solicitata.**

### **3. Cladirea din punct de vedere legal respecta toate reglementarile in vigoare si s-au facut toate demersurile legale**

**Terenul se afla conform PUZ Sector 3 – in termen de valabilitate la data emiterii Certificatului de Urbanism in zona CB1 – subzona de servicii publice dispersate in afara zonelor protejate. In zona CB1 POT-ul maxim este de 50%, CUT-ul este de 2,4 si regimul de inaltime ajunge la P+6 + 2 Nivele retrase. Beneficiarul investitiei doreste sa realizeze o cladire avand reglementarile zonei CB1 de 50%, un CUT de 2,4**

Funcțiunea clădirii, așa cum arată și titlul proiectului va fi mixtă. La nivelul parterului și a etajului 1 parțial se dorește amplasarea unor spații comerciale, iar de la nivelul etajelor 2 -6 locuințe colective de două -trei - patru camere. Accesul către spațiul comercial se va face din intersecția dinspre 1 Decembrie și strada Liviu Rebreanu. Accesul locatarilor se va face pe latura de nord dinspre Biserica.

Accesul către parcare se face de pe strada Liviu Rebreanu conform planșei de reglementări. Toate locurile de parcare (aproximativ 90 locuri de parcare) vor fi amplasate pe parcelă la nivelul celor două subsoluri (aproximativ 84 locuri parcare) cât și 6 locuri de parcare la nivelul parterului. Se va păstra procentul de spații verzi de 30% (respectiv 450 mp la nivelul solului)

La acest moment am obținut toate avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism, am obținut acordul singurului vecin direct respectiv Biserica Adormirii Maicii Domnului, există avizul Comisiei Tehnice de Urbanism a Primăriei Sectorului 3, am obținut Avizul Comisiei tehnice de Circulație, am întocmit un studiu de însorire prin care se adevărește faptul că nu umbrim nici o proprietate existentă, am făcut dezbateri publice și nu a fost nici o persoană care să se opună investiției.

#### **4. Zona dezvoltată se încadrează compozițional mai mult în zona CB1 din PUZ Sector 3 decât în zona L3a propusă prin PUG MB**

Conform PUG, terenul se află în zona L3a -subzona locuințelor colective medii cu regim de înălțime P+3, P+4 nivele formând ansamblu preponderent rezidențial în afara zonei protejate. De la momentul întocmirii PUG-ului până în prezent zona s-a dezvoltat, strazile s-au extins conform unor alte documentații de Urbanism și conform PUZ-ului Sectorului 3. Dacă la nivelul anilor 2000 când s-a aprobat PUG-ul zona era dominată de terenuri aflate în zona industrială A2b, cimitire G1, locuințe de mici dimensiuni L1e și L3a, în toată această perioadă din anul 2000 și până în prezent, zona s-a dezvoltat în alt sens, au apărut mai multe documentații de Urbanism (PUZ-uri și PUD-uri aprobate), care și-au produs efectele, iar pe zonele în care funcțiunea predominantă era industrie, cimitire și locuințe de mici dimensiuni au apărut mai multe centre comerciale, ansamblu rezidențiale de mari, școli, parcuri și chiar biserică.

Considerăm că zona este în continuă dezvoltare, că nu există vreun spațiu verde aprobat prin PUG care să fie afectat sau să își modifice UTR, ci avem o zonă care are niște coeficienți urbanistici mai mici (L3a) față de ceea ce propunem noi CB1. În cazul acestui teren, considerăm că nu se justifică menținerea UTR existent prin PUG. Avem un Certificat de Urbanism în termen de valabilitate, care încadrează terenul în UTR zona CB1 care are niște coeficienți urbanistici aprobati POT=50%, CUT=2,4 și regim de înălțime P+8, coeficienți urbanistici pe care noi îi păstrăm prin prezenta Documentație de Urbanism.

## **5. Cladirea se incadreaza din toate punctele de vedere in zona propusa.**

Terenul in prezent se afla liber de constructii. In zona exista cladiri cu regim mare de inaltime (P+8 -P+10) avand locuinte la etaj si comert la nivelul parterului. Tot in apropierea terenului exista mai multe unitati de invatamant (din care mentionez Scoala Gimnaziala Mexic, Gradinita 231, Liceul teoretic Alexandru Ioan Cuza), mai multe zone comerciale mari si mici din care enumar (Auchan, Peny Market, MegalImage, McDonald), mai multe sali de sport, mai multe parcuri si spatii verzi din care enumar (Parcul Teilor , parcul Minis, parcul Titanii), biserica Adormirea Maicii Domnului Titan, mai multe policlinici si spitale, precum si o zona mare de servicii la distanta de aproximativ 1km ( Uzina Faur)

Accesul in zona este facil atat carosabil pe niste artere principale ale orasului , cat si pentru transportul public in comun unde avem statii de tramvai si de autobuz chiar in fata locatiei care fac legatura cu restul orasului, statia de metrou Titan este in apropiere. Retelele din zona fac fata unei extinderi a zonei cu o cladire P+6.

Zona este in continua dezvoltare, strazile s-au dezvoltat, la est s-a dezvoltat un cartier de locuinte noi (cel din spate de la Policolor), fabrica Faur intentioneaza sa elaboreze un PUZ pentru a se transforma toata zona industriala in zona rezidentiala. Imobilul pe care il propunem se incadreaza din toate punctele de vedere dezvoltarii zonei in care ne aflam. Din punct de vedere al locatarilor care vor locui in acest imobil (au in apropiere scoli, au parcuri, au acces facil la centrele comerciale din zona, la sali de sport, la sanatate (spitale si policlinici), la Biserica, au locuri de parcare, au acces facil la mijloacele de transpot in comun), au posibilitatea de accesibilitate a locurilor de munca din zona .

**In acest sens va rog frumos sa constatati ca s-au facut toate demersurile legale pentru aprobarea investitiei, ca aceasta investitie este benefica orasului Sectorului 3 si sa aprobati Planul Urbanistic de Detaliu prezentat.**

**Cu stima  
Radu Popescu**



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 -  $RH_{propus} = 2S+P+6E$ , 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>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 - 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;
- $H_{maximă}$  = 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).
- $POT_{maxim}$  = 50%;
- $CUT_{maxim}$  = 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 Calin Dumitrașcu



ANEXA nr. 2

# DOCUMENTATIE PLAN URBANISTIC DETALIU

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

## 5. REGLEMENTARI

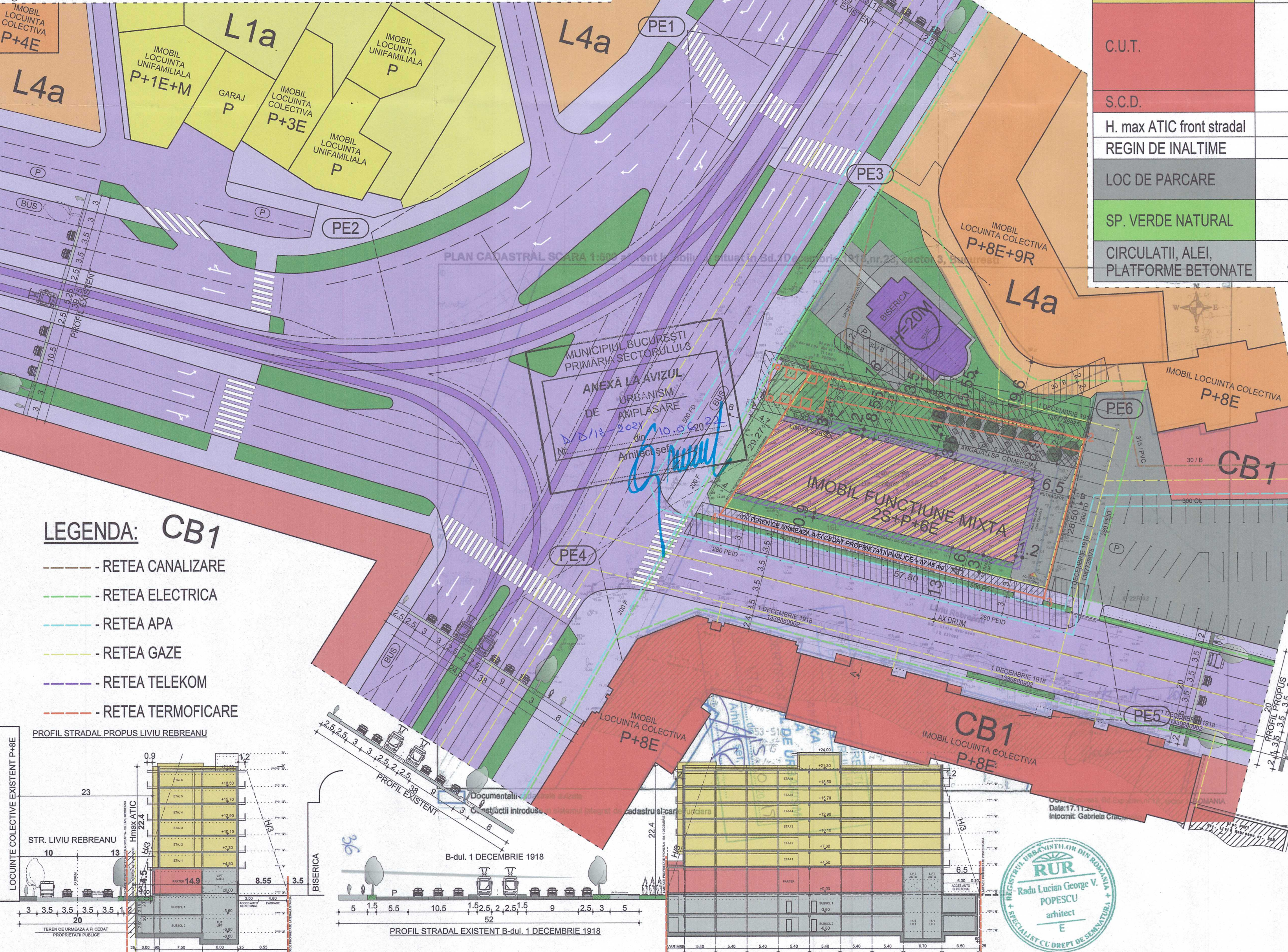
CALCUL ANALITIC AL SUPRAFETELOR  
SISTEM DE COORDONATE UTILIZAT: STEREO 1970

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

- 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
  - Semnalor
  - Panou reclama
  - Pom
  - Gard din metal
  - Gard din plasa



## INDICI URBANISTICI

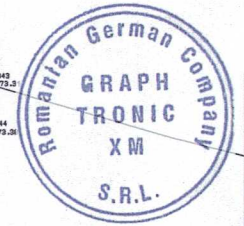
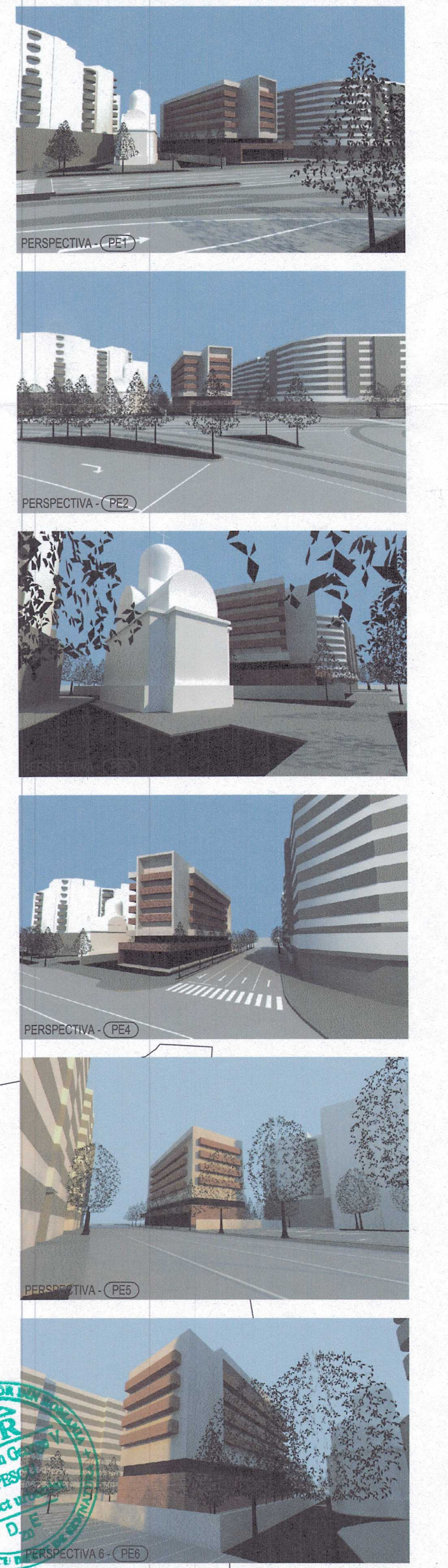
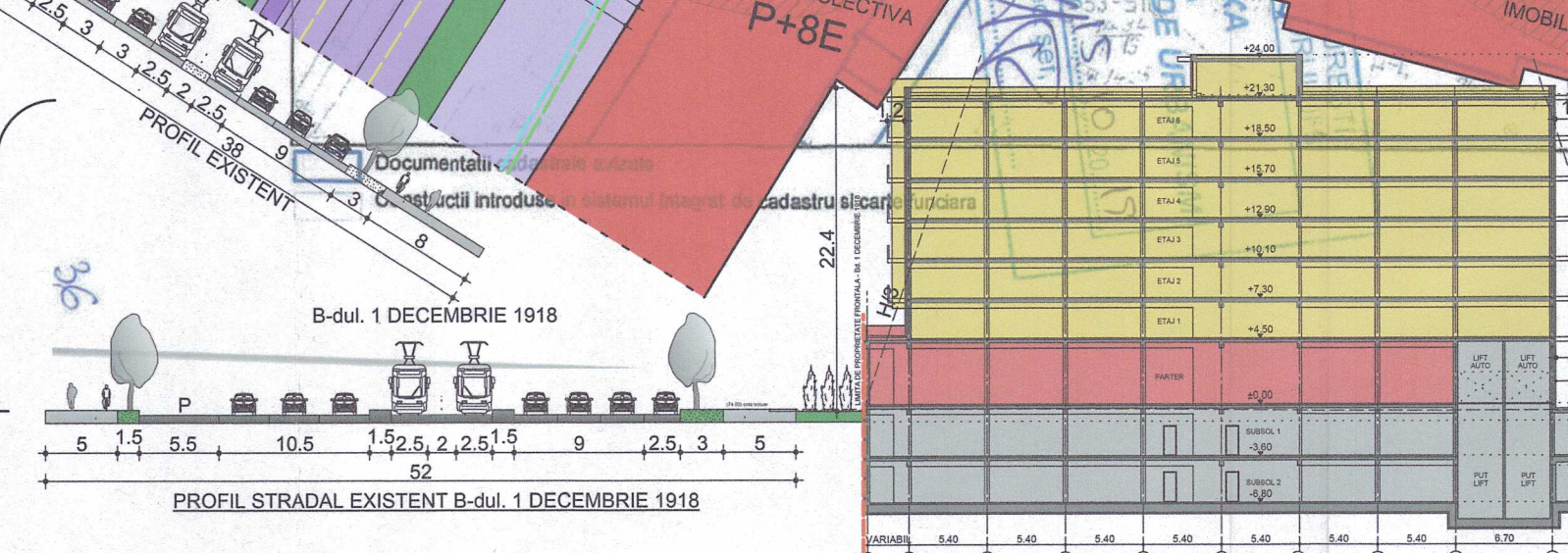
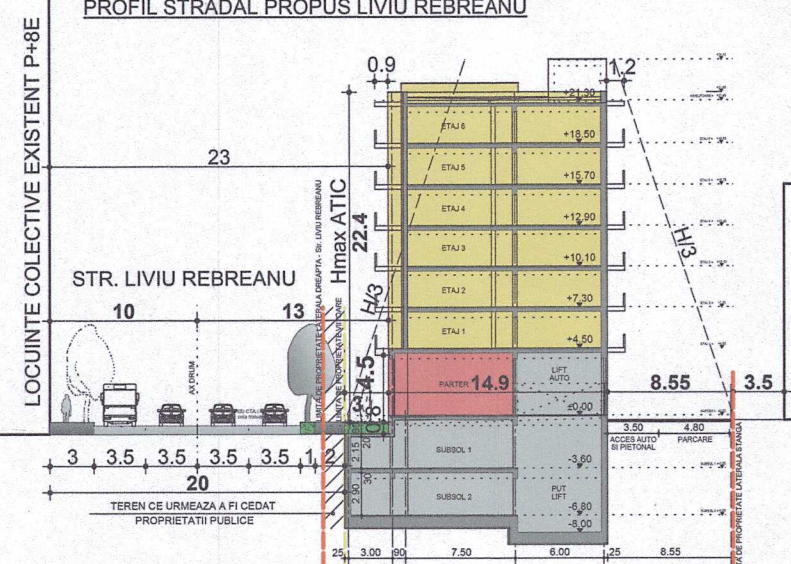
	EXISTENT	PROPUS	UTR - CB1
S. TEREN (ACTE)	1500.00 MP	1500 MP - 87.45 MP (SUPRAF. CEDATA) = 1412.55 MP	---
P.O.T.	0.00 %	50.00 %	50.00 %
S.C.	---	750.00 MP	750.00 MP
C.U.T.	0.00	2.4 ADCmp teren pentru cladiri cu 6 sau mai multe niveluri + posibilitatea de depasire a CUT (conf. art. 9 Generalitati - punctul 9.14) - proprietarii parcelelor, 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	Sc. nivel 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 *100	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 VASILE	Semnat	Carmin-D. Cc. 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		SCARA:	PROIECT: CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNE MIXTA 2S+P+6E, CONSTRUCTII ANEXA, REZELE INTERIOARE, ACCESURILEI AUTO SI PIETONALE, RACORD LA DRUMUL PUBLIC, PARCARI, SPATII VERZI, IMPREJUIRI TEREN SI ORG. DE EXECUTIE LUCRARI	FAZA:
PROIECTAT	ARH. ALIN COMAN		DATA:	B-dul. 1 Decembrie 1918, NR.23, SECTOR 3, BUCURESTI	P.U.D.
DESENAT	ARH. ALIN COMAN		03/2021	TITLUL PLANSEI:	PLANSA:
				PLAN REGLEMENTARI	U05





ANEXA M2 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 Călin Dumitrescu

Întocmit de arh. Adrian Pachieru



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,  $H_{propusă\ atic} = 22,40m$ . (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,  
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

Înlocuit de: 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 ANCPPI 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  $RH_{solicitat} = 2S+P+7E-8E_{retras}$ , 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 Brătăriei), la un profil de 20,00m. (categ. a II-a), propus 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 împrejurimi, 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  $2S+P+7E-8E_{retras}$ , 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 Brătării) 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 definitiva la faza P.U.D., cu respectarea prevederile 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 cladire, 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 întreprinse 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;
- 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 pavaie, 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 CB1 sunt:

- $POT_{MAX.} = 50\%$
- $CUT_{MAX.} = 2,2 \text{ mp.ADC/mp.teren pentru clădiri cu 3-4 niveluri}$
- $CUT_{MAX.} = 2,4 \text{ mp.ADC/mp.teren pentru clădiri cu 6 și mai multe niveluri}$

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

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

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

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

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

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

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

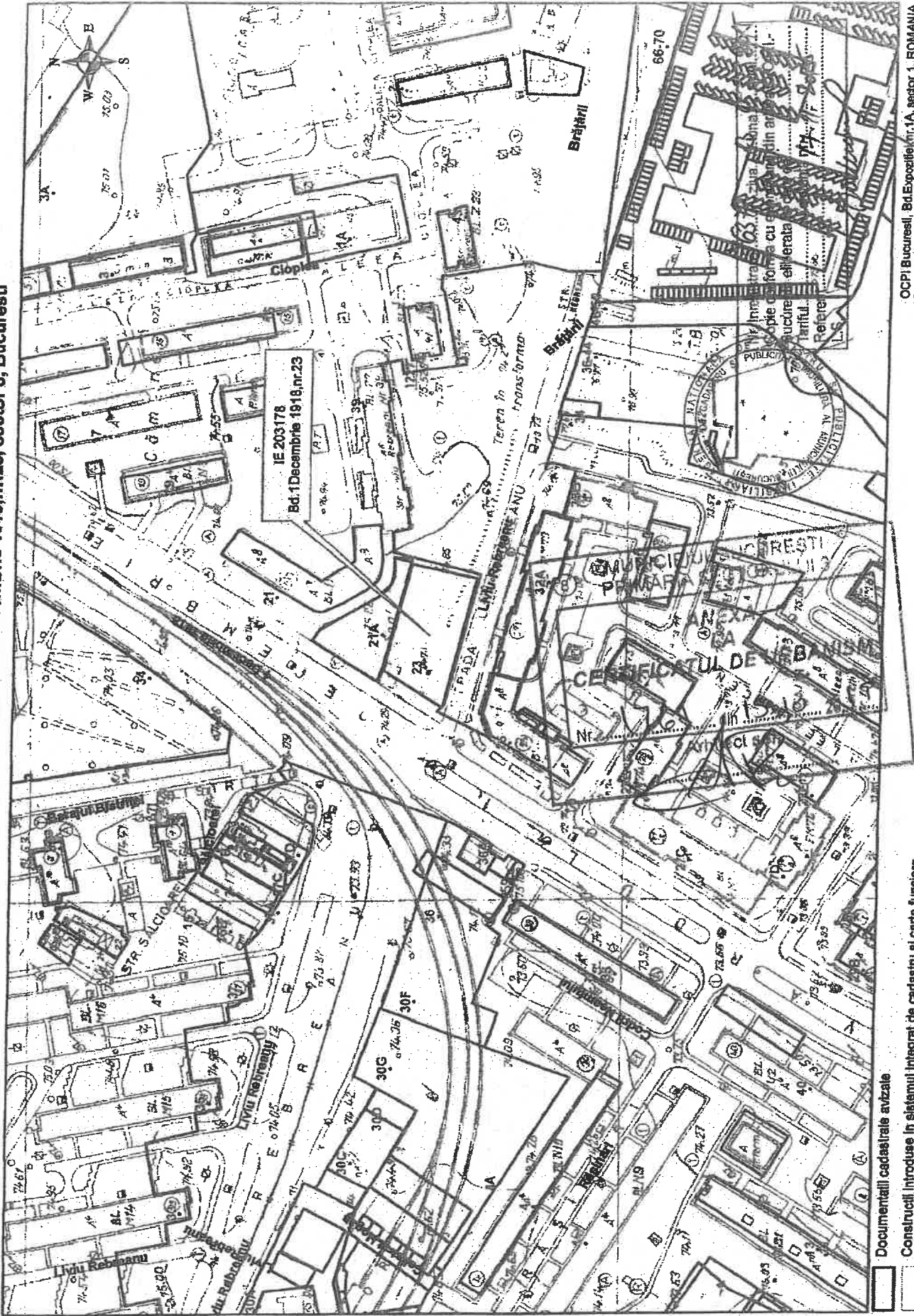
După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale se va emite actul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

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

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



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



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

OCPI Bucuresti, Bd.Expoziției nr.1A, sector 1, ROMANIA  
 Data:17.11.2015  
 Informant: Gabriela Craclunajcu





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  
100111931418



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

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri 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	A1

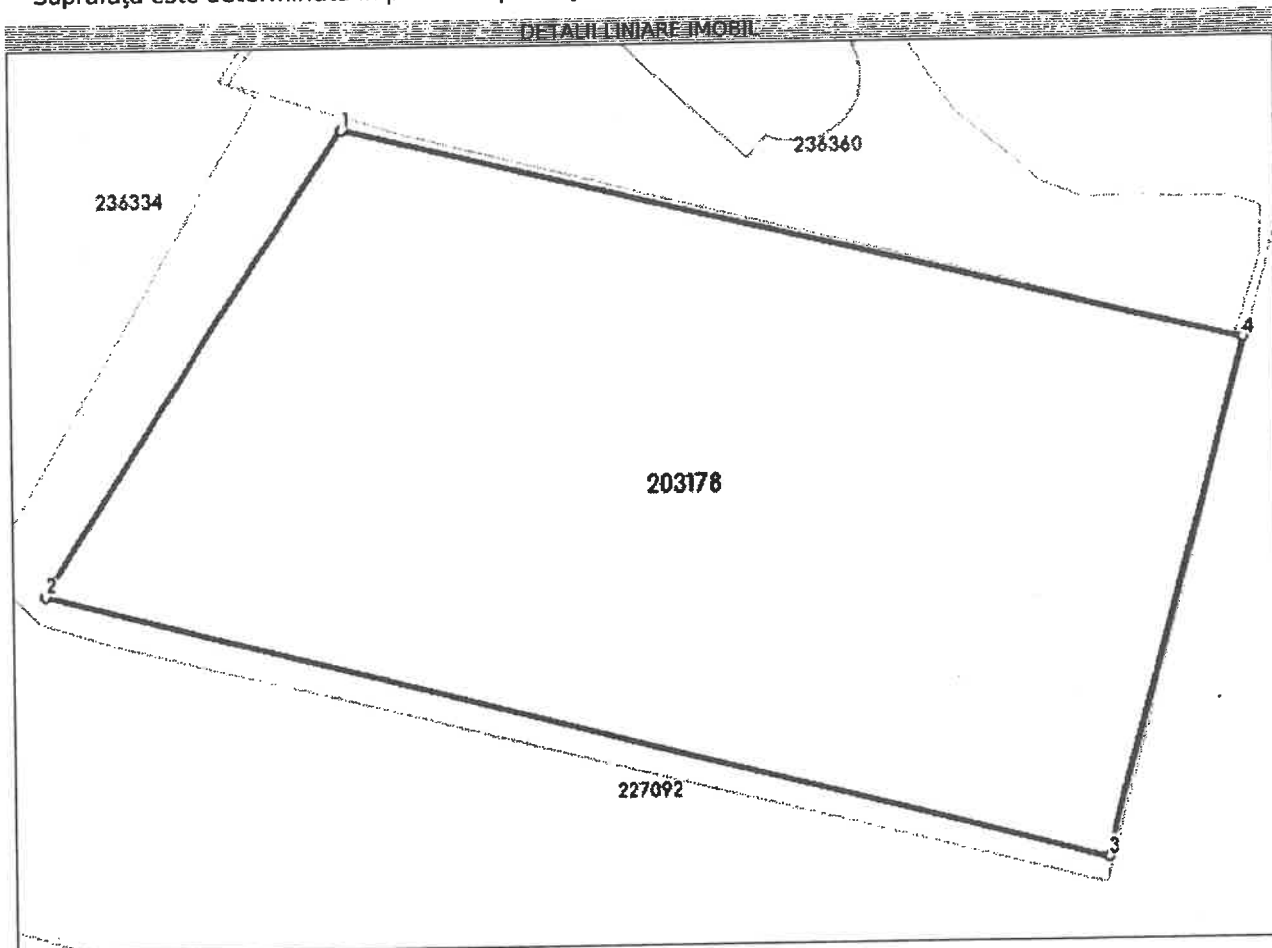
### C. Partea III. SARCINI .

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	curti 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 ANCPİ 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/... 08.06.2021 .....  
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 TEODOR RESCU



VICEPREȘEDINTE COMISIE  
FILIP ATANASIU

Redactat: B.M. – 2 exemplare – 09.06.2021

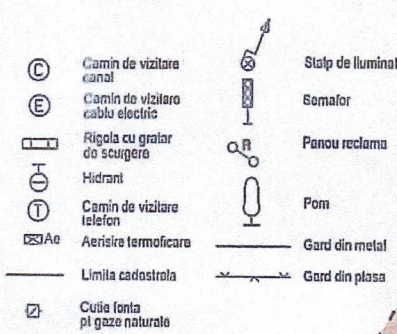


# DOCUMENTATIE PLAN URBANISTIC DETALIU

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

## 6. REGLEMENTARI

### LEGENDA



CALCUL ANALITIC AL SUPRAFETELOR  
SISTEM DE COORDONATE UTILIZAT: STEREO 1970

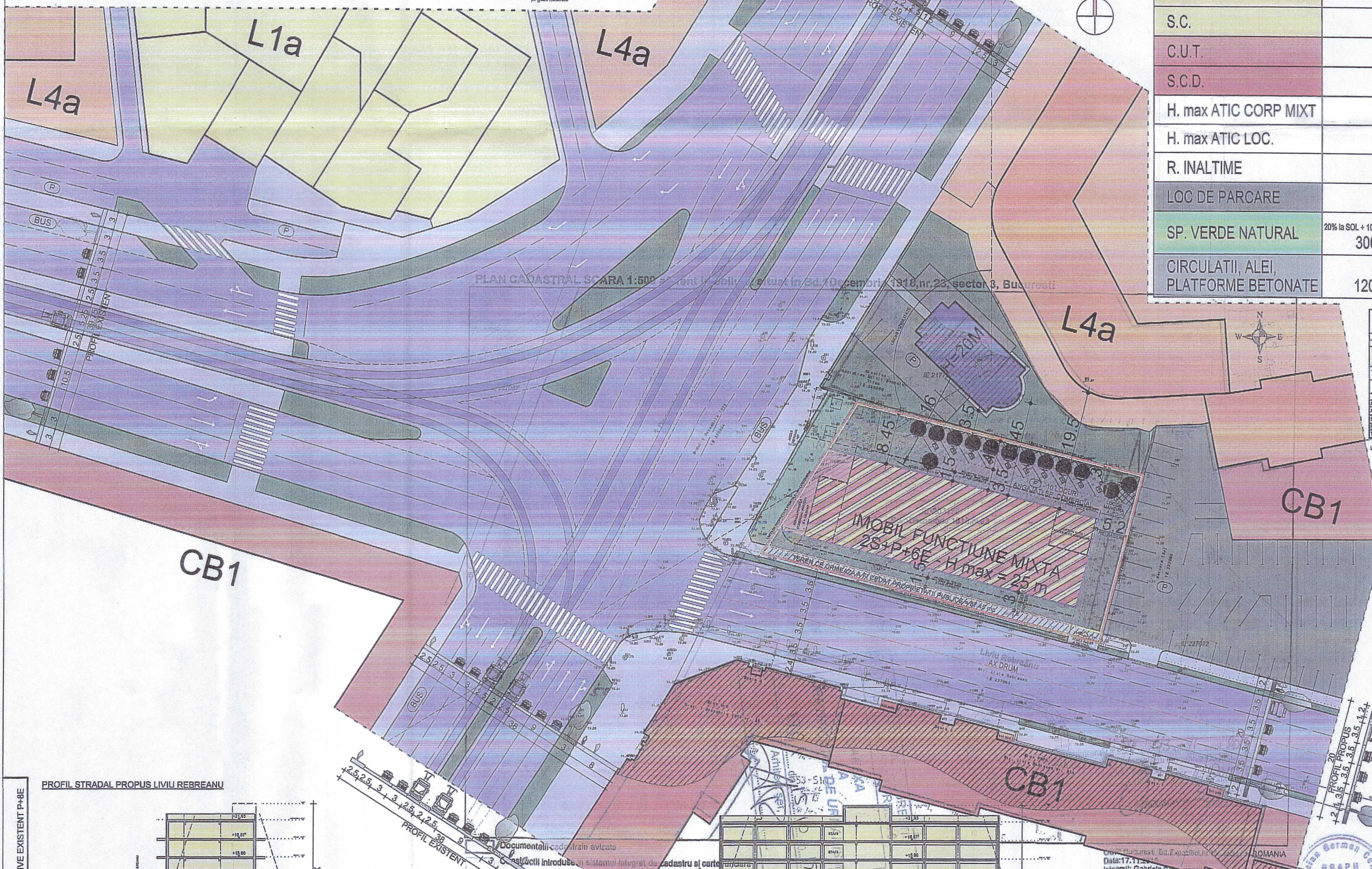
Inventar coordonate proprietate

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	---



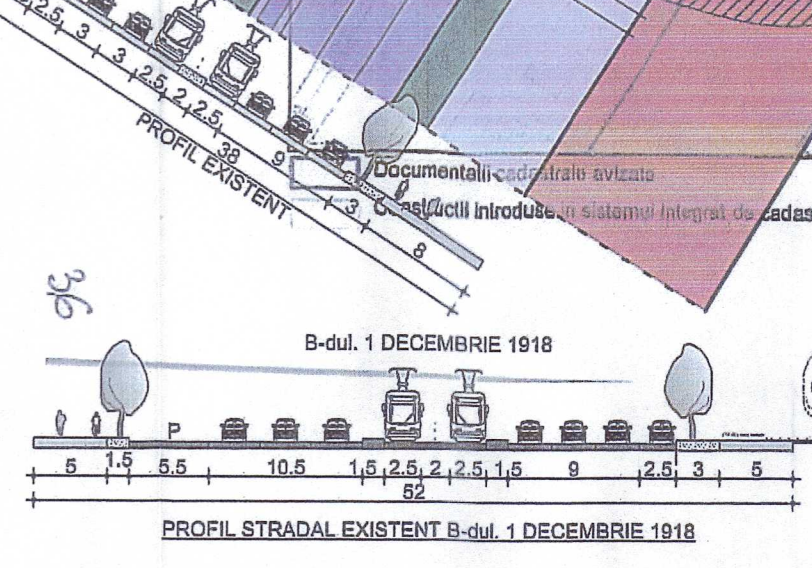
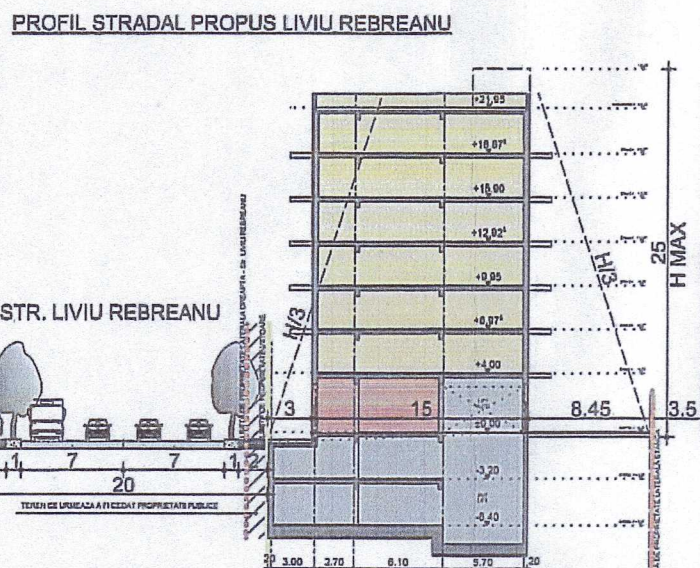
Supraf. Teren	Denumire	Nr. Nivota	Sc. nivel rotas	Sc. la sol	Sc. dest.	Ap. < 100mp	Ap. > 100mp	P.O.T.	C.U.T.
0		0	0	0	0	0	0	0	0
1500		0	0	750	4350	60	0	50	2.90
<b>TOTAL</b>				<b>750,0</b>	<b>4350,0</b>	<b>60</b>	<b>0</b>	<b>50</b>	<b>2.90</b>

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 (cate un loc pentru fiecare 20mp S. teren)	5,15	20
Pusa 20 % pentru vizitatori	10	10
Total necesari locuri parcare		110

### 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



ETAJ	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ETAJ 1	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00
ETAJ 2	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00
ETAJ 3	13,00	13,00	13,00	13,00	13,00	13,00	13,00	13,00	13,00	13,00
ETAJ 4	14,00	14,00	14,00	14,00	14,00	14,00	14,00	14,00	14,00	14,00
ETAJ 5	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00
ETAJ 6	16,00	16,00	16,00	16,00	16,00	16,00	16,00	16,00	16,00	16,00
ETAJ 7	17,00	17,00	17,00	17,00	17,00	17,00	17,00	17,00	17,00	17,00
ETAJ 8	18,00	18,00	18,00	18,00	18,00	18,00	18,00	18,00	18,00	18,00
ETAJ 9	19,00	19,00	19,00	19,00	19,00	19,00	19,00	19,00	19,00	19,00
ETAJ 10	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00

Verificator	MEITA VASILE	Referinta: B, Cc, D, E, F	REFERAT/ EXPERTIZA NR./ DATA
PROIECTANT	<b>SC GRAPH TRONIC XM SRL</b> J407801/1992 R1594394	BENEFICIAR:	REYHAN N.Y.T. IMOBILIARE S.R.L. PROIECT: CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNE MIXTA 2S+P+6E, CONSTRUCȚII ANEXA, REȚELE INTERIOARE, ACCESURILE AUTO SI PIETONALE, RACORD LA DRUMUL PUBLIC, PARCARI, SPATII VERZI, IMPREJMURIRE TEREN SI ORG. DE EXECUȚIE LUCRARI B-dul. 1 Decembrie 1918, NR.23, SECTOR 3, BUCURESTI
SEF PROIECT	ARH. RADU POPESCU	SCARA:	1/200
PROIECTAT	ARH. ALIN COMAN	DATA:	03/2021
DESENAT	ARH. ALIN COMAN	TITLUL PLANSEI:	PLAN REGLEMENTARI
		PROIECT:	NR. 02 / 2021
		FAZA:	P.U.D.
		PLANSA:	P6





# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

81-079,  
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, parcări, 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 GHIRIȚA



Sef Serviciu,  
Vasilica Pleșu

Întocmit:

Expert, Andreea Câmpearu

Expert, Alexandru Anca

2 ex. / 21.02.2022



PRIMĂRIA  
SECTORULUI  
BUCUREȘTI

**3 I ♥ S3**  
I love sector 3

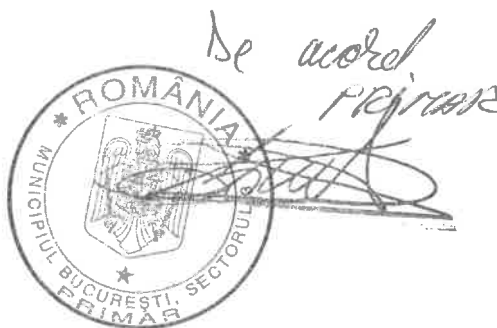
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI  
ARHITECT ȘEF



www.primarie3.ro

TELEFON (004 021) 318 03 23 - 28 FAX (004 021) 318 03 04 E-MAIL urbanism@primarie3.ro  
Calea Dudeștii nr. 191, Sector 3, 031084, București

Nr. inreg. 217422.A.S./22.09.2022



**Către,  
CABINET PRIMAR**

Prin prezenta, vă transmitem spre examinare proiectul de hotărâre privind 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", proiect respins în Consiliul Local Sector 3 (C.L.S.3) în cadrul Ședinței din data de 30.08.2022 - în acest sens aprobându-se Hotărârea nr. 351/2022 de respingere a respectivului P.U.D.

Menționăm faptul că ulterior respingerii în cadrul C.L.S.3. din data de 30.08.2022, au fost aduse o serie de detalii suplimentare/clarificări în raport cu observațiile din cadrul Ședinței C.L.S.3 și a Comisiei de urbanism, amenajarea teritoriului, fond locativ și arhitectură.

**ARHITECT ȘEF,**  
arh. Ștefan Călin Dumitrascu