



PRIMĂRIA
SECTORULUI 3
BUCUREȘTI

I ♥ S3
I love sector 3

DIRECȚIA ASISTENȚĂ LEGISLATIVĂ
BIROUL RELAȚII CONSILIUL LOCAL



www.primarie3.ro

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

Nr. 102509/19.04.2023

ANUNT

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

- 1) Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „*Construire imobil locuință unifamilială cu $RH_{propus} = S+P+2E-3Er$, pe un teren situat în Strada Gheorghe Petrașcu nr. 8B, Sector 3*”.
- 2) Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „*Ansamblu rezidențial de locuințe colective $S+P+6E-7E_{retras}$, $S+P+8E$ și accent $S+P+12E$, pe un teren situat în Strada Brățării nr. 105-115, Sector 3*”.
- 3) Proiect de hotărâre aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „*Imobil cu funcțiune mixtă (locuire, comerț, servicii), cu $RH_{maxim\ propus} = 3S+P+12E+E_{tehnice}$, pe un teren situate în Șoseaua Mihai Bravu nr. 223, Sector 3, identificat cu nr. cadastral 203220*”.
- 4) Proiect de hotărâre aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „*Construire imobil cu funcțiunea de locuințe colective cu $RH_{propus} = P+4E+5,6,7E_{retrase}$, pe un teren situat în Bd. Theodor Pallady nr. 43D, (fost nr. 43C, lot 1 / lot 1), Sector 3*”.
- 5) Proiect de hotărâre aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „*Imobil cu funcțiunea de servicii – spălătorie auto cu $RH_{propus} = Parter$, pe un teren situat în Bulevardul Nicolae Grigorescu nr. 95 (fostă Intrarea Antenei nr. 1), Sector 3*”.

Proiectele de acte normative pot fi consultate pe site-ul instituției https://www.primarie3.ro/index.php/consiliul_local/proiecte_dezbatere

Proiectele de acte normative se pot obține și în copie, pe bază de cerere depusă la Biroul Relații Consiliul Local, din Calea Dudești nr. 191, Sector 3.

În conformitate cu prevederile art. 7 alin. (4) din Legea nr. 52/2003, republicată, până la data de 05.05.2023 se pot trimite în scris, propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectele de acte normative supuse dezbaterii publice.

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

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

Responsabil Lg.nr. 52/2003,
Cojanu Camelia

H O T Ă R Ă R E
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu
„Ansamblu rezidențial de locuințe colective S+P+6E-7E_{retras}, S+P+8E
și accent S+P+12E, pe un teren situat în Strada Brătării nr. 105-115, 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. 102/167/CP/19.04.2023 a Primarului Sectorului 3;
- Raportul de specialitate nr. 03/07.04.2023 al Direcției Generale de Urbanism și Amenajarea Teritoriului - Arhitect Șef;
- Adresa nr. 94183/07.04.2023 a Direcției Generale de 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;
- Ordinul nr. 2701/2010 al MDRT pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor urbanistice,
- Art. 2 alin (2¹) 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 de Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Avizul Arhitectului Șef nr. D/B/16-2022/07.04.2023;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 01/07.04.2023;
- Punctul de vedere al Compartimentului Documentații de Urbanism nr. 02/07.04.2023
- Avizul Comisiei de urbanism, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului și salubritatea.

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu „*Ansamblu rezidențial de locuințe colective S+P+6E-7E_{retras}, S+P+8E și accent S+P+12E, pe un teren situat în Strada Brățării nr. 105-115, Sector 3*”, proprietate privată, persoană juridică, cu suprafața de 12.291 mp din acte și 12.290 mp conform măsurătorilor cadastrale, în conformitate cu **Anexele 1 și 2**, reprezentând Avizul Direcției Generale de Urbanism și Amenajarea Teritoriului - Avizul Arhitectului Șef și Planul de reglementări urbanistice, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă Raportul informării și consultării publicului nr. 01/07.04.2023, conform **Anexei 3** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

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

Art.6. (1) Primarul Sectorului 3, prin Direcția Generale de Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

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

**INIȚIATOR,
PRIMAR
ROBERT SORIN NEGOIȚĂ**



**AVIZEAZĂ,
cu respectarea Legii nr. 52/2003, republicată
SECRETAR GENERAL
CORHANĂ EDUARD-MARIAN
Data 19.04.2023**





PRIMĂRIA
SECTORULUI
BUCUREȘTI

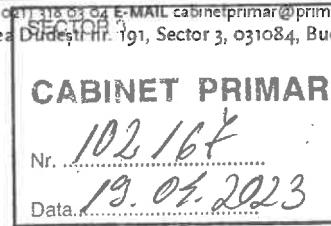
3 I ♥ S3
I love sector 3

CABINET PRIMAR



www.primarie3.ro

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



REFERAT DE APROBARE

**a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu
„Ansamblu rezidențial de locuințe colective S+P+6E-7E_{retras}, S+P+8E
și accent S+P+12E, pe un teren situat în Strada Brățării nr. 105-115, Sector 3”**

Luând în considerare:

- Raportul de specialitate nr. 03/07.04.2023 Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef,
 - Avizul Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef nr. D/B/16-2022/07.04.2023;
 - Raportul informării și consultării publicului nr. 01/07.04.2023;
 - Punctul de vedere al Compartimentului Documentații de Urbanism nr. 02/07.04.2023;
- cu privire la documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu „Ansamblu rezidențial de locuințe colective S+P+6E-7E_{retras}, S+P+8E și accent S+P+12E, pe un teren situat în Strada Brățării nr. 105-115, Sector 3”, proprietate privată persoană juridică.

și considerând că reglementarea dezvoltării urbanistice a sectorului 3 este un obiectiv prioritar al administrației locale.

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

propun spre aprobare Consiliului Local al Sectorului 3 proiectul de hotărâre privind aprobarea Plan Urbanistic de Detaliu „Ansamblu rezidențial de locuințe colective S+P+6E-7E_{retras}, S+P+8E și accent S+P+12E, pe un teren situat în Strada Brățării nr. 105-115, Sector 3”.

PRIMAR,
ROBERT SORIN NEGOIȚĂ



PRIMĂRIA
SECTORULUI
BUCUREȘTI



DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
ARHITECT ȘEF



ANEXA nr. 1
www.primarie3.ro

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

Ca urmare a cererii adresate de societatea MC TITAN SPV S.R.L. prin societatea DOT PROJECT S.R.L., cu sediul în Municipiul București, Sectorul 4, Bulevardul Unirii nr. 27, biroul 1, bl. 15, sc. 2, et. 5, ap. 38, telefon/fax, e-mail, înregistrată cu nr. 260420/04.11.2022 și completată cu nr. 276677/22.11.2022, nr. 278813/24.11.2022, nr. 312354/28.12.2022, nr. 1699/03.01.2023, nr. 22843/26.01.2023, nr. 73391/16.03.2023 și nr. 73407/16.03.2023.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. D/B/16-2022/07.04.2023

Pentru Planul urbanistic de detaliu pentru³⁾ Ansamblu rezidențial de locuințe colective S+P+6E-7E_{retras}, S+P+8E și accent S+P+12E,

generat de imobilul⁴⁾ situat în Strada Brățării nr. 105-115, Sector 3, București.

Inițiator: S.C. MC TITAN SPV S.R.L.

Proiectant: S.C. DOT PROJECT S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: Urb. Alina C. Gh. DIACONU, RUR – D_{zo} 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 – prelungire Drumul Gura Făgetului, la Sud – Strada Brățării și este format din teren având categoria de folosință – curți construcții cu suprafață de 12.291mp. din acte și 12.290mp. din măsurători, conform extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 209427.

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, cu modificările și completările ulterioare:

- amplasamentul este situat în intravilanul Municipiului București și se încadrează în **U.T.R. M2-Zpr** – subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte * situate în zona de protecție a monumentelor istorice izolate și este afectat de lucrări de infrastructură rutieră;

- funcțiuni predominante: instituții, servicii și echipamente publice de nivel supra municipal, municipal, de sector și de cartier; lăcașuri de cult; sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; servicii sociale, colective și personale; sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc.; comerț cu amănuntul; depozitare mic-gros; hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.; sport și recreere în spații acoperite; parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate - scuaruri, gradina de cartier; locuințe cu partii obișnuit și alte tipuri de locuințe conform R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3;

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

- POT_{maxim} = 70%;

- CUT_{maxim} = 3,5 mp.ADC/mp.teren, cu posibilitatea majorării prin cumulare în cazul amenajării parcajelor necesare investiției dacă acestea sunt amplasate la parterul clădirilor sau în construcții speciale având destinația de parcaje, cu condiția ca acestea din urmă să fie deschise (în acest caz, majorarea C.U.T.-ului este egală cu suprafața destinată parcajelor); în cazul proprietarilor 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; **C.U.T. nou nu poate depăși 4.0;**

- retragerea minimă față de aliniament = în raport cu caracterul străzilor existente, clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate propuse a fi menținute datorită valorii lor arhitectural urbanistice sau de întreținere;

- retrageri minime față de limitele laterale = clădirile se vor retrage minim 3,0 m, dar nu mai puțin de 1/3 din înălțimea clădirii măsurată la cornișă. În condițiile în care $h/3 > 10,00$ m retragerea față de limitele laterale ale parcelei poate



rămâne de 10,00 m. Distanța minimă se calculează între limita parcelei și proiecția fațadei pe teren (inclusiv balcoane, console, bovindouri etc.) fără a lua în considerare streșina;

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

- amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă = clădirile situate pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanța de 2/3 din înălțime (înălțimea reprezintă media înălțimilor clădirilor). În cazul în care 2/3 din înălțime $> 10,00$ m, se poate reglementa distanța între clădiri la 10,00 m.; distanța se poate reduce la 5,00 metri, dar nu mai puțin de 1/3 din înălțime, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi, fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală; între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța dintre acestea va fi minim 2/3 din înălțime (înălțimea reprezintă media înălțimilor clădirilor).

Imobilul nu este cuprins în Lista Monumentele Istorice actualizată, nu se află în P.U.Z. - Zone construite protejate, dar se află în zona de protecție a unui monument istoric izolat, conform informațiilor din Certificatul de urbanism nr. 80/20.01.2020, emis de Primăria Sectorului 3. Pentru faza P.U.D. s-a obținut avizul favorabil nr. 1006/ZP/13.10.2022 emis de M.C. - Direcția pentru Cultură a Municipiului București.

Conform R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3 al Municipiului București, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019, art. 5 - Derogări de la prevederile regulamentului, alin. 5.1 - Prin derogare se înțelege modificarea Condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT și alin. 5.2. - Derogările de la prevederile prezentului Regulament sunt admise în condițiile legii și art. 6 - Condiții de constructibilitate a parcelelor, alin. 6.4 - Pentru parcelele cu suprafețe mari și foarte mari, modul de construire se va reglementa prin Planuri urbanistice de detaliu (P.U.D.), astfel: [...] subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate (M2-M3) și zona de activități productive (A) - parcele mai mari de 7.000 mp.

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

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 prin Decizia Civilă nr. 2569/29.11.2021, pronunțată de către Curtea de Apel București Secția a IX-a Contencios Administrativ și Fiscal.

Prevederi P.U.D. propuse:

- retrageri minime față de limitele laterale și posterioare; amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcel, conform planșei de reglementări urbanistice - nr. U5, vizată spre neschimbare, anexată prezentului aviz;

- POT_{propus} = 40%;

- CUT_{propus} = 3,5mp.ADC/mp.teren;

- H_{propusă} = 4,00m. (pt. S+P) / 22,55m.-25,65m. (pt. S+P+6E-7E_{retras}) / 28,75m. (pt. S+P+8E) / 41,15m. (pt. S+P+12E);

- 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 și planșa de reglementări urbanistice, vizată spre neschimbare, anexată prezentului aviz;

- circulații și accesuri: conform Avizului de circulații nr. 138915/03.10.2022 - 138915/29.09.2022 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 condiții⁶⁾: ansamblul se va încadra în edificabilul maxim reglementat prin P.U.D.

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



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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 80/20.01.2020 emis de Primăria Sector 3.

Arhitect Șef,
Arh. Ștefan Calin Dumitrașcu

F8 - Aviz Plan urbanistic de detaliu

Întocmit: arh. Adrian Rachieru



PRIMĂRIA
SECTORULUI
BUCUREȘTI

3 I ♥ S3
I love sector 3

DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
ARHITECT ȘEF



ANEXA nr. 3
www.primarie3.ro

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

Nr. 01/07.04.2023

Raportul informării și consultării publicului privind documentația “Ansamblu rezidențial de locuințe colective S+P+6E-7E_{retras}, S+P+8E și accent S+P+12E, pe un teren situat în Strada Brățării nr. 105-115, Sector 3”

Beneficiarul documentației: S.C. MC TITAN SPV S.R.L.

Urbanist: Alina C. Gh. DIACONU

Proiect nr.: FN/2022

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: 07.02.2023;
 - pe site-ul Primăriei Sectorului 3 începând cu data: 07.02.2023;
 - pe panoul rezistent la intemperii, amplasat în loc vizibil pe parcela care a generat inițierea elaborării P.U.D. începând cu data: 02.09.2022 (V1), 26.01.2023 (V2).
 - anunț în ziare locale:
 - Ziarul Național, pag. 13, din data de 15.09.2022 (V1);
 - Adevărul, pag. 37, din data de 16-18.09.2022 (V1);
 - Ziarul Anunțul AZ, pag. 1, din 23.01.2023 (V2);
 - www.publi24.ro, din 23.01.2023 (V2).
3. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise:
 - notificare S.C. ARCHONTO CASA S.R.L. și S.C. ARCHONTO S.R.L. prin S.C. ARCHONTO CASA S.R.L. – vecini spate (Nord) – pentru terenurile din Bulevardul Basarabia nr. 256, loturi nr. 21, 22, 23, 25, 26 și 27, Sector 3, București, având nr. cad. 223386, 223387, 223388, 223390, 223391 și 223392;
 - notificare S.C. FACKELMANN CO S.R.L. – vecin spate (Nord) – pentru terenul din Bulevardul Basarabia nr. 256, lotul nr. 24, Sector 3, București, având nr. cad. 223389;
 - notificare S.C. FAUR S.A. – vecin stânga (Vest) și dreapta (Est) – pentru terenul din Bulevardul Basarabia nr. 256, lot5, Sector 3, București, având nr. cad. 212758 și terenul din Bulevardul Basarabia nr. 256, Sector 3, București, având nr. cad. 239076;
 - notificare UZINA MECANICĂ BUCUREȘTI S.A. – pentru terenul din Bulevardul 1 Decembrie 1918 nr. 7-9, Sector 3, București.
4. Lista persoanelor care au participat la acest proces:
 - S.C. ARCHONTO CASA S.R.L. și S.C. ARCHONTO S.R.L. prin S.C. ARCHONTO CASA S.R.L. – vecini spate (Nord) – pentru terenurile din Bulevardul Basarabia nr. 256, loturi nr. 21, 22, 23, 25, 26 și 27, Sector 3, București, având nr. cad. 223386, 223387, 223388, 223390, 223391 și 223392;



- S.C. FACKELMANN CO S.R.L. – vecin spate (Nord) – pentru terenul din Bulevardul Basarabia nr. 256, lotul nr. 24, Sector 3, București, având nr. cad. 223389;
- S.C. FAUR S.A. – vecin stânga (Vest) și dreapta (Est) – pentru terenul din Bulevardul Basarabia nr. 256, lot 5, Sector 3, București, având nr. cad. 212758 și terenul din Bulevardul Basarabia nr. 256, Sector 3, București, având nr. cad. 239076;
- UZINA MECANICĂ BUCUREȘTI S.A. – pentru terenul din Bulevardul 1 Decembrie 1918 nr. 7-9, Sector 3, București.

În perioada desfășurării informării și consultării populației, în cadrul Primăriei Sectorului 3 al Municipiului București, au fost înregistrate comentarii din partea publicului, respectiv din partea societății FAUR S.A.

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:

Elaboratorul P.U.D., împreună cu inițiatorul documentației de urbanism, au transmis către Compartimentul Documentații de Urbanism răspunsuri argumentate cu privire la observațiile societății FAUR S.A. Prin intermediul acestora a fost adus la cunoștință, precum și argumentat faptul că soluția propusă respectă legislația specifică în vigoare.

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

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

Nu au fost semnalate.

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

- referitor la propunerea soluției tehnice de amplasare a 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. 138915/03.10.2022 – 138915/29.09.2022 emis de P.M.B.-D.T.-C.T.C. cu condiția asigurării parcării în incintă, în conformitate cu prevederile H.C.G.M.B. nr. 66/2006 și a celorlalte prevederi înscrise în aviz;

- referitor la evaluarea de mediu, P.U.D. nu se încadrează în categoria planurilor care intră sub incidența H.G. nr. 1076/2004 deoarece nu creează cadrul pentru realizarea de proiecte de investiții menționate în Anexa 1 sau Anexa 2 la Legea nr. 292/2018, conform circularei nr. 13554/SON/15.06.2016 emisă de M.M.A.P. și adresei nr. 17816/06.09.2022 emisă de Agenția pentru Protecția Mediului București.

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

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

Arhitect Șef,
arh. Ștefan Călin Dumitrescu

Întocmit: arh. Adrian Răchieru



PRIMĂRIA
SECTORULUI
BUCUREȘTI



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 Dudești nr. 191, Sector 3, 031084, București

Nr. 03/07.04.2023

**RAPORT DE SPECIALITATE
PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU
“Ansamblu rezidențial de locuințe colective S+P+6E-7E_{retras}, S+P+8E și accent
S+P+12E, pe un teren situat în Strada Brățării nr. 105-115, 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, cu modificările și completările ulterioare.

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 prin Decizia Civilă nr. 2569/29.11.2021, pronunțată de către Curtea de Apel București Secția a IX-a Contencios Administrativ și Fiscal.

Planul Urbanistic de Detaliu întocmit pentru “Ansamblu rezidențial de locuințe colective S+P+6E-7E_{retras}, S+P+8E și accent S+P+12E, pe un teren situat în Strada Brățării nr. 105-115, Sector 3” în baza Certificatului de urbanism nr. 80/20.01.2020, emis de Primăria Sector 3, a primit aviz favorabil sub nr. D/B/16-2022/07.04.2023.

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt: POT_{propus} = 40%, CUT_{propus} = 3,5mp.ADC/mp.teren, H_{propusă} = 4,00m. (pt. S+P) / 22,55m.-25,65m. (pt. S+P+6E-7E_{retras}) / 28,75m. (pt. S+P+8E) / 41,15m. (pt. S+P+12E).

A fost avizată amplasarea unui ansamblu rezidențial într-un edificabil maxim determinat de retragerile și aliniamentele/alinierele conform planșei de reglementări urbanistice - nr. U5.

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

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

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

vă înaintăm alăturat proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu “Ansamblu rezidențial de locuințe colective S+P+6E-7E_{retras}, S+P+8E și accent S+P+12E, pe un teren situat în Strada Brățării nr. 105-115, Sector 3”.

Arhitect Șef,
arh. Ștefan Călin Dumitrescu

Întocmit: arh. Adrian Rașchieru



PUNCTUL DE VEDERE AL COMPARTIMENTULUI DOCUMENTAȚII DE URBANISM

Cu privire la P.U.D. "Ansamblu rezidențial de locuințe colective S+P+6E-7E_{retras}, S+P+8E și accent S+P+12E, pe un teren situat în Strada Brățării nr. 105-115, Sector 3"

Documentația propune amplasarea unui ansamblu rezidențial într-un edificabil maxim determinat de retragerile și aliniamentele/alinierea conform planșei de reglementări urbanistice - nr. U5.

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, cu modificările și completările ulterioare, amplasamentul studiat se află în U.T.R. M2-Zpr - subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte * situate în zona de protecție a monumentelor istorice izolate și este partial afectat de lucrări de infrastructură rutieră, cu POT_{maxim} = 70%, CUT_{maxim} = 3,5 mp.ADC/mp.teren, cu posibilitatea majorării prin cumulare în cazul amenajării parcajelor necesare investiției dacă acestea sunt amplasate la parterul clădirilor sau în construcții speciale având destinația de parcaje, cu condiția ca acestea din urmă să fie deschise (în acest caz, majorarea C.U.T.-ului este egală cu suprafața destinată parcajelor); în cazul proprietarilor 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; C.U.T. nou nu poate depăși 4,0 și H_{maximă} = P+14E (cu respectarea prevederilor art. 10 din R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3, pentru subzona M2-Zpr).

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt: POT_{propus} = 40%, CUT_{propus} = 3,5mp.ADC/mp.teren, H_{propusă} = 4,00m. (pt. S+P) / 22,55m.-25,65m. (pt. S+P+6E-7E_{retras}) / 28,75m. (pt. S+P+8E) / 41,15m. (pt. S+P+12E).

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 prin Decizia Civilă nr. 2569/29.11.2021, pronunțată de către Curtea de Apel București Secția a IX-a Contencios Administrativ și Fiscal.

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. 01/07.04.2023, privind documentația P.U.D. - "Ansamblu rezidențial de locuințe colective S+P+6E-7E_{retras}, S+P+8E și accent S+P+12E, pe un teren situat în Strada Brățării nr. 105-115, Sector 3".

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

Întocmit: arh. Adrian Rachieru

PRIMĂRIA SECTORULUI 3

DISPOZIȚIE Nr. 5877/22.12.2022

privind îndreptarea erorii materiale din Certificatul de Urbanism nr. 80/20.01.2020

*Primarul 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 nr. 304666/20.12.2022 al Arhitectului Șef;
- Cererea înregistrată cu nr. 289820 din 07.12.2022, de către S.C. UNITED FOOD INDUSTRIES S.A., cu sediul în Municipiul București, Strada Brătăriei nr. 105-115, sector 3, prin care se solicită îndreptarea erorii materiale cuprinsă în Certificatul de Urbanism nr. 80/20.01.2020, emisă de Primăria Sectorului 3 al Municipiului București;

În conformitate cu prevederile:

- Legii nr. 24/2000, privind normele de tehnică legislativă la elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Art. 155 alin. (5) lit. g) coroborat cu art. 167 alin. (1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ în temeiul prevederilor art. 196 alin. (1) lit. b) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

Emite prezenta

DISPOZIȚIE

Art. 1 Se îndreaptă eroarea materială din Certificatul de Urbanism nr. 80/20.01.2020, emis de Primăria Sectorului 3 al Municipiului București, pentru imobilul din București, Sector 3, Strada Brătăriei nr. 105-115, în sensul că:

- Pe pagina a 4-a, la prelungirea valabilității Certificatului de Urbanism corect este „SE PRELUNGESTE VALABILITATEA CERTIFICATULUI DE URBANISM de la data de 06.06.2022 până la 06.06.2023” și nu „SE PRELUNGESTE VALABILITATEA CERTIFICATULUI DE URBANISM de la data de 20.01.2022 până la data de 20.01.2023” cum în mod eronat a fost menționat.

Art. 2 Serviciul de Urbanism și Amenajarea Teritoriului va duce la îndeplinire prevederile prezentei dispoziții.



CONF. DISPOZ.
NR. 3368/2022
SIRBU ALEXANDRU
GABRIEL

PRIMAR
ROBERT SORIN NEGOIȚĂ

CONTRASEMNAȚ PENTRU
LEGALITATE
SECRETAR GENERAL
CORHANĂ EDUARD MARIAN
Data _____

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 80 din 20.01.2020

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

Ca urmare a cererii adresate de **UNITED FOOD INDUSTRIES S.A. - CUI 4182479** prin Cividino Dinu, cu sediul în *Municipiul București, sectorul 3, Str. Brățării, nr. 105-115*, înregistrată cu nr. **753659** din **12.12.2019**.

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul / Municipiul **București**, sectorul **3**, **STRADA BRĂȚĂRII, NR. 105-115** sau identificat prin planuri cadastrale 1/500 și 1/2000.

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

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

CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul situat în intravilanul Municipiului București, compus din teren în suprafață de **12.291 mp** din acte (12.290 mp din măsurătorile cadastrale) cu numărul cadastral **209427** și construcțiile edificate pe acesta (C1-C9) reprezintă proprietatea **UNITED FOOD INDUSTRIES S.A.**, conform Contractului de Vânzare-Cumpărare nr. 4496/03.10.2000 autentificat de NP Tătaru Dan și a extrasului de Carte Funciară pentru informare nr. 209427 emis de ANCPÎ în baza cererii nr. 106360/25.11.2019.

Imobilul are înscrieri privitoare la sarcini, respectiv drept de ipotecă convențională în favoarea Faur S.A., drept de servitute - drept de acces în incinta Faur S.A., drept de ipotecă legală, reprezentând sechestru, în favoarea DITL-Sector 3, nu este cuprins în Lista Monumentelor Istorice actualizată, se află în aria de protecție a monumentului istoric poziția 353, cod LMI B-II-a-A-18091 și nu se află în PUZ - Zone construite protejate.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: parcelă nedeterminată

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

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

Propunere: realizare ansamblu rezidențial de locuințe colective S+P+6E+7E_{retras}, S+P+8E și accent S+P+12E, construcții anexe, rețele interioare, accesuri/alei auto și pietonale, racord la drumul public, parcuri, spații verzi, împrejmuire teren, și organizare de execuție lucrări.

3. REGIMUL TEHNIC:

Autorizația de construcție 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 parțial afectat de (1) propunerea de supralărgire a arterei de circulație existente. Strada Brățării la un profil de 20,00 m., respectiv de (2) propunerea unei noi artere de circulație cu profil de 12,00 m., pe latura de N-V a terenului, prin avizul de circulații D.T.-P.M.B. 9142/26.06.2018 (P.U.Z.-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 circulații. Lucrările de construcție, inclusiv împrejmuirii, parcaje, rețele interioare și echipamentele aferente (firide, cofrete, etc) se vor realiza strict de la limita exterioră a noului profil stradal propus spre interiorul proprietății.

Se permite autorizarea directă pentru realizarea lucrărilor de împrejmuire a terenului și organizarea de execuție a lucrărilor, după eliberarea amplasamentului prin desființarea corpurilor existente.

Pentru realizarea unui ansamblu rezidențial de locuințe colective S+P+6E+7E_{retras}, S+P+8E și accent S+P+12E, construcții anexe, rețele interioare, accesuri/alei auto și pietonale, racord la drumul public, parcuri, spații verzi, împrejmuire teren, și organizare de execuție lucrări este necesară întocmirea unei documentații de urbanism P.U.D., în conformitate cu prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism PUZ-S3, aprobată conform legislației și normelor specifice în vigoare.

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

Edificabilul/amplasamentul:

Parcări/circulații/accese:

- parcela are acces direct pe latura de Sud din Str. Brățării, cu un profil existent de aprox 10,00 m., care pe termen scurt va fi majorat la un profil de 20,00m (arteră de circulație categ. a II-a), conform avizului de circulații PMB nr. 9142/26.06.2018 (PUZ-S3);
- pe latura de Nord-Vest, acces din incintă, propunere realizare drum cu profil de 12,00 m (arteră de circulație categ. a III-a) conform avizului de circulații PMB nr. 9142/26.06.2018 (PUZ-S3);
- parcela are o lungime mai are de 30,00 m. astfel, conform prezentului Regulament, drumul de acces și/sau aleile carosabile nou create vor fi trebui să aibă min. 2 benzi de circulație (min. 7,00m.) cu trotuar pe cel puțin o latură și care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor (min. 4,00m. lățime și 4,50m. înălțime);
- asigurarea parcărilor, 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 rezolva în incinta proprietății;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor (minim 4,00 m lățime și 4,50 m înălțime); distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,00 metri.
- 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 imobilelor propuse, se vor stabili și definitivă la faza P.U.D., cu respectarea prevederilor RLU aferent PUZS3 și a altor prevederi legale incidente în vigoare.

- în planul fațadei nu va depăși distanța dintre alinieri, pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri retrase sau integrale, în funcție de volumetria caracteristică străzii;
- în cazul în care înălțimea clădirii propuse depășește distanța dintre alinieri, noua construcție se va retrage suplimentar astfel încât H_{max} să nu depășească distanța dintre alinieri sau în cazul în care nu este configurat frontul de vis-a-vis, clădirea nu va depăși dublul distanței din axul străzii până la cladire, cu condiția să nu fie lăsate vizibile calcanle de pe parcelele alăturate; prevederi aplicabile inclusiv în cazul parcelelor cu acces la drumuri/servituți private;
- atunci când noua construcție depășește ca înălțime construcția alăturată propusă a fi menținută, este obligatoriu ca volumul care se înalță să fie retras de la limita de proprietate pentru a fi tratat ca fațadă conform Codului Civil; Pentru construcțiile cuplate la calcanul unei clădiri existente, este obligatorie preluarea "amprenteii" calcanului acesteia în zona vizibilă din domeniul public;
- învelitoarea va fi realizată în sistem terasă.

Utilități/aspect exterior/amenajări/dotări:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fibre optice; se recomandă ca toate rețelele să fie introduse în subteran; racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare; toate investițiile noi vor avea prevăzute racorduri separate de canalizare (apa uzată menajeră și apă pluvială);
- scurgerea apelor pluviale și organizarea executării lucrărilor se vor realiza în incintă;
- platforme și sisteme îngropate/semiîngropate destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanța de min. 10,00m. de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spalare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanență în stare de curățenie, platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare (conform O.M.S. 119/2014, art. 4);
- spațiile libere din fața construcțiilor vor fi tratate în mod obligatoriu în continuitate cu spațiul public chiar și atunci când frontul este retras de la aliniament și nu poate fi utilizat pentru amenajarea de locuri de parcare decât dacă retragerea este mai mare de 11,00m și există o bandă de cel puțin 5,00m paralelă cu fațada, tratată ca spațiu liber circulației pietonale sau spațiu plantat;
- spații amenajate pentru jocul copiilor, luându-se în calcul pentru dimensionarea acestora câte 1,30mp. teren de fiecare locuitor, fiind amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizate conform O.M.S. 119/2014 și OMS nr. 994/2018;
- se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități prin rampe de acces, la parterul tuturor clădirilor având funcțiunea de locuințe colective, iar pentru clădirile cu funcțiuni de interes public, accesul la etajele superioare va respecta prevederile legale incidente în vigoare;
- se recomandă ca terasele vizibile de la înălțimile înconjurătoare să fie înverzite pe min. 70% din suprafață;
- organizarea de șantier se va realiza în incinta proprietății, în conformitate cu prevederile art. 28 lit. a)-g) din HCGMB 120/2010 cu modificările și completările ulterioare;
- sistemul constructiv și materialele de construcție admise vor fi cele care să asigure rezistența și stabilitatea construcției în timp. Se vor folosi finisaje de calitate superioară cu aspect corespunzător cerințelor urbanistice actuale.

Spații libere și spații plantate:

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

Împrejmuriri:

- gardurile spre stradă/drum de acces vor fi transparente cu înălțimea de max. 2,00 m din care un soclu opac de 0,60 m și o parte transparentă din fier forjat sau plasă metalică, dublate de gard viu și amplasate pe viitoarea limită de proprietate. Spre trotuare și circulații pietonale, nu sunt obligatorii garduri, dar se poate propune marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc. Porțile de acces se vor deschide spre interiorul proprietății. Pe parcele afectate de străzi noi propuse sau 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 separate ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de max. 2,50 m.

Indicatori urbanistici:

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

- **POT_{MAX.} = 70%**
- **CUT_{MAX.} = 3,5 mp. ADC/mp.teren**
- **• Posibilitatea de depășire a CUT (conform art. 9 Generalități – punctul 9.14.):**
 - proprietarii parcelelor, din care prin PUZ sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea primăriei. Actul notarial va conține acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. în domeniul public fără a cere despăgubiri, cu condiția aprobării unui spor de depășire a suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața transferată în domeniul public;
 - majorare prin cumulare în cazul amenajării parcajelor necesare investiției dacă acestea sunt amplasate la parterul clădirilor sau în construcții speciale având destinația de parcaje, cu condiția ca acestea din urmă să fie deschise. În acest caz, majorarea C.U.T.-ului este egală cu suprafața destinată parcajelor;
 - C.U.T. nou nu poate depăși 4.0. În situația depășirii RH maxim, P.O.T. sau modificarea retragerii față de aliniament se va elabora PUZ.

Condiționări:

- Înainte de recepția finală a lucrărilor se va dezmembra terenul afectat de noua stradă propusă/lărgirea profilului stradal prevăzut prin documentațiile de urbanism.
- Lucrările de construire, inclusiv împrejmuriri, parcaje, rețele interioare și echipamentele aferente (firide, cofrete, etc) se vor realiza strict de la limita exterioară a noilor profile stradale propuse spre interiorul proprietății.
- După caz, înainte de recepția finală a lucrărilor se va dezmembra terenul afectat de noua stradă propusă/lărgirea profilului stradal prevăzut prin documentațiile de urbanism.
- După caz, la cererea de emitere a autorizației de construire, proprietarul va da o declarație notarială pe proprie răspundere care va conține acordul acestuia de a transfera în domeniul public terenul afectat de noua stradă propusă/lărgirea profilului stradal, oricând la solicitarea autorității pentru demararea investiției.
- Recepția imobilului este condiționată de echiparea edilitară conform O.M.T. nr. 1294/30.08.2017 și de realizarea drumului de acces/alei carosabile cu respectarea prevederilor O.M.T. nr. 49/27.01.1998.
- În cazul în care, în urma analizării documentelor prezentate va reieși necesitatea depunerii altor înscrisuri sau informații în completare, Primăria Sectorului 3 al Municipiului București, își rezervă dreptul de a le solicita ulterior.

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

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

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

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

- a) Certificatul de urbanism, inclusiv anexe (copie);
- b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții (copie legalizată - intabulat), sau după caz extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de Carte Funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel;
 Certificat de rol fiscal D.G.J.T.L. Sector 3 - în original
 Atribuire/confirmare număr poștal - PMB
- c) Documentația tehnică - D.T., după caz (2 ex. originale), verificată tehnic (+ referate verificare) și însoțită de deviz lucrări.
 D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D.
- d) Avize și acorduri solicitate prin certificatul de urbanism
- d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:
 alimentare cu apă alimentare cu energie electrică telefonizare
 canalizare alimentare cu energie termică Metrou SA / STB
 gaze naturale salubritate (D.G.S. - P.S.3) Luxten SA
- d.2. Avize și acorduri privind:
 protecție civilă securitate la incendiu sănătatea populației
- d.3. Alte acorduri/declarații:
 Declarație notarială pe proprie răspundere a tuturor proprietarilor din care să rezulte că imobilul nu face obiectul unui litigiu aflat pe rolul unei instanțe judecătorești - în original
 Acordul notarial al tuturor vecinilor direct afectați, în cazul afectării gradului de însorire sau pentru alte prejudicii create acestora, conform prevederilor legale incidente în vigoare (OMS / Norme metodologice L50/1991 / Cod Civil etc.)
 Acord creditor ipotecar sau dovadă radiere ipotecă - în original
 Alte acorduri se vor stabili la faza PUD
- d.4. Avizele și acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:
 Aviz tehnic de consultanță preliminară de circulație S.P.U.-P.M.B.
 Aviz circulației D.T.-P.M.B.
 Aviz Brigada de Poliție Rutieră București
 Acord Direcția de Mediu - P.M.B.
 Aviz cultură - Direcția pentru Cultură a Municipiului București
 Aviz/Acord Serviciul de Telecomunicații Speciale (S.T.S.)
 Acord Inspectoratul de Stat în Construcții București-Ilfov
- d.5. Studii de specialitate: Documentație cadastrală Studiu Geotehnic (verificat Af) Studiu de însorire
 Calcul "G" + Studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată
 Suport topografic Stereo 70 realizat pe planuri cadastrale OCPI (inclusiv cote) - existent și propunere, însoțit Ing. topograf și proiectant
 Studiu de trafic - circulației (pentru nr. total auto ≥ 100 autoturisme)
 PUD aprobat în condițiile Legii, inclusiv planșă reglementări și planșă rețele edilitare (color)
 Ilustrare de temă (pt. faza PUD)
 Autorizație de desființare (pt. corpurile existente)
- e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului - A.P.M.B. (Aleea Lacul Morii Nr.1, S/6, București)
- f) Dovada privind achitarea taxelor legale (copii): taxă A.C., taxă R.U.R., taxă timbru O.A.R. (inclusiv dovada de luare în evidență a proiectului de arhitectură).

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

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

PRIMAR,
Robert Sorin Negoită

SECRETAR,
Marius Mihăiță

ARHITECT ȘEF,
arch. Robert Bașca

Întocmit: O. Seicaru

Achitat taxa de: 129,00 lei conform C.F. nr. 5265048 din 12.12.2019.

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

SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de 20.01.2021 până la data de 20.01.2023.



SECRETAR GENERAL,
EDUAR MARIAN CORHANĂ

ARHITECT ȘEF,
arch. STEFAN CALIN NUNTRAY

Întocmit:

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile Legii nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, un nou certificat de urbanism.



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

Nr. cerere	26021
Ziua	15
Luna	03
Anul	2023

Cod verificare
100129202927



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 209427 București Sectorul 3

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 80768
Nr. cadastral vechi: 1737/3/21

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. București Sectorul 3, Str Bratarii, Nr. 105-115, Jud. București

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	209427	Din acte: 12.291 Masurata: 12.290	Teren nelmprejmuit; Teren delimitat de gard între punctele 4-5-6-1 (i PAD), nelmprejmuit între 1-2-3-4 (in PAD).

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
137762 / 22/12/2022	
Act Notarial nr. 2189, din 20/12/2022 emis de Gogolan Rares Ionuț;	
B6	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1 1) MC TITAN SPV S.R.L., CIF:47122080	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
1075187 / 09/11/2007	
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 25765, din 21/07/1993 emis de NP DUNCA DOINA;	
C4	A1 / C.7
Intabulare, drept de SERVITUTE drept de acces în incinta SC FAUR SA respectiv acces la portile incintei și pe drumurile uzinale OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 80768)	

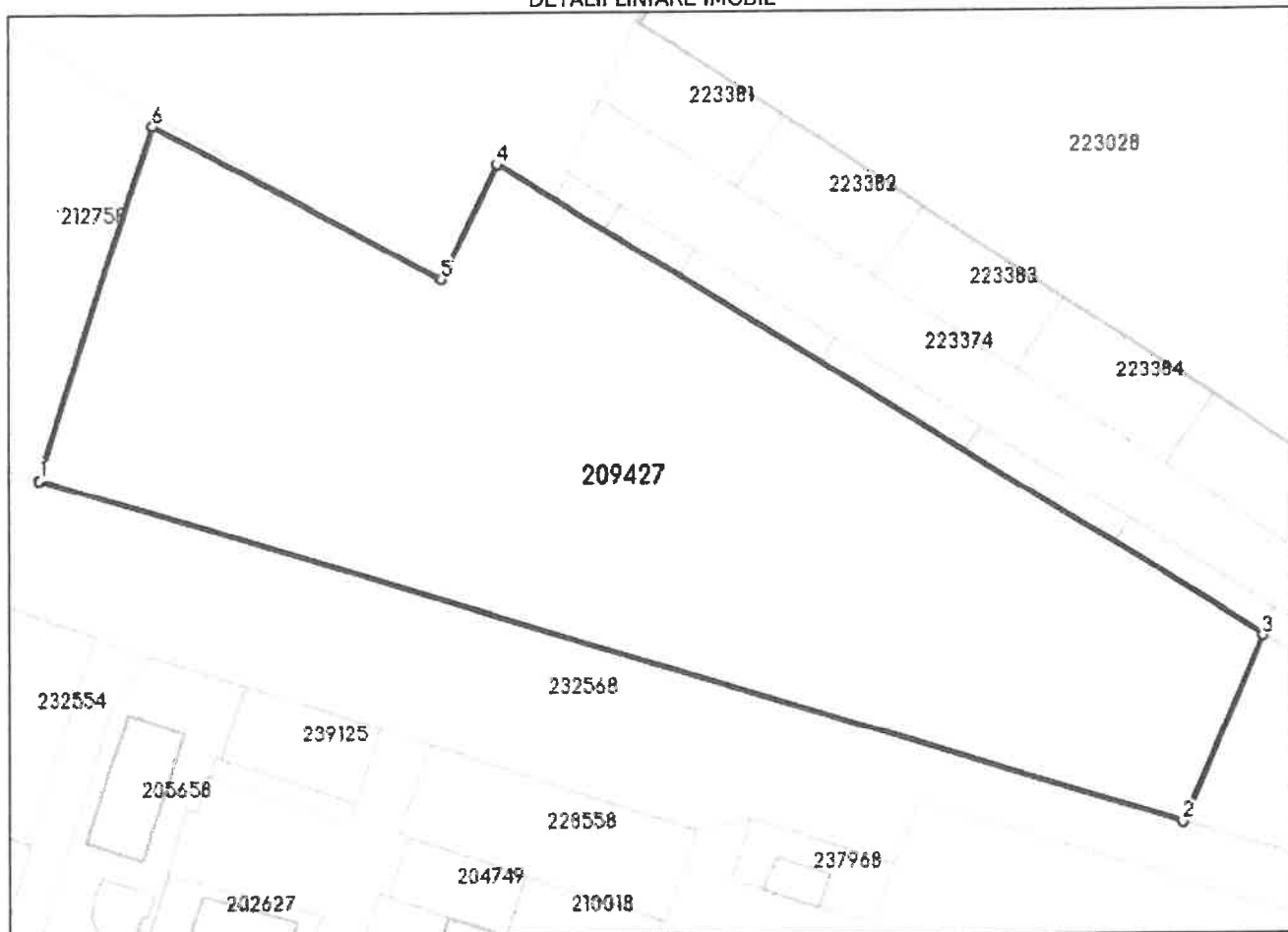
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
209427	Din acte: 12.291 Masurata: 12.290	Teren delimitat de gard intre punctele 4-5-6-1 (i PAD), neimprejmuit intre 1-2-3-4(in PAD).

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	Din acte: 12.291 Masurata: 12.290	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	210.909
2	3	36.098
3	4	159.335

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
4	5	22.651
5	6	57.904
6	1	65.84

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

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

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

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, 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,

15/03/2023, 12:53



ROMÂNIA
MINISTERUL CULTURII

DIRECȚIA PENTRU CULTURĂ A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Str. Sf. Ștefan nr. 3, sector 2, București – tel/fax 021.323.26.11, 021.323.26.28 e-mail: dccpcnmb@rdsmail.ro

Nr.3305 /13.10.2022

Către: S.C. INTERFRIG PANTELIMON S.A.
Spre știință: - PRIMĂRIA SECTORULUI 2 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția Urbanism
- MINISTERUL CULTURII
Direcția Patrimoniu Cultural

AVIZ NR. 1006 /ZP / 13.10.2022

Ansamblu rezidențial de locuințe colective S+P+6E+E7 RETRAS, S+P+8E și accent S+P+12E, construcții anexe, rețele interioare, accesuri/alei auto și pietonale, racord la drumul public, parcări, spații verzi, împrejmuire teren și organizare de execuție lucrări.
str. Brățării nr. 105- 115, Sector 3, București

Obiectivul: Imobil
Amplasament: str. Brățării nr. 105- 115, Sector 3, București
Proiect: Ansamblu rezidențial de locuințe colective S+P+6E+E7 RETRAS, S+P+8E și accent S+P+12E, construcții anexe, rețele interioare, accesuri/alei auto și pietonale, racord la drumul public, parcări, spații verzi, împrejmuire teren și organizare de execuție lucrări
Faza: PUD
Proiectant: S.C. DOT Project S S.R.L.
Beneficiar: S.C. INTERFRIG PANTELIMON S.A.

Amplasamentul nu este înscris în Lista Monumentelor Istorice, actualizată în 2015, dar este situat în zona de protecție a monumentului istoric cuprins în Lista Monumentelor Istorice 2015, la nr. 353, cod LMI B-II-a-A-18091 și nu se află amplasat în zonele construite protejate reglementate prin P.U.Z. - "Zone construite protejate"

Documentația conține: Acte de proprietate; extras de Carte Funciară; planuri cadastrale 1/500 și 1/2000, Certificat de urbanism nr. 766/50"F" din 20.08.2021 eliberat de Primăria Sectorului 2 al Municipiului București, planuri cadastrale 1/500 și 1/2000; proiect faza PUD; documentar fotografic; ilustrare de temă.

Se propun următoarele intervenții: Pe terenul liber de construcții în suprafață de S teren – 12.291mp (din acte), respectiv 12.290 mp (din masuratori), se propune edificarea unui ansamblu rezidențial de locuințe colective cu S+P+6E+E7R, S+P+8E și accent S+P+12E, construcții anexe, rețele interioare, accesuri/alei auto și pietonale, racord la drumul public, parcări, spații verzi, împrejmuire teren și organizare de execuție lucrări. La nivelul parterului cladirilor se vor propune funcțiuni de alimentație publică și servicii conexe locuirii.

Retragerile construcțiilor față de limitele terenului vor fi:

- Retrageri față de aliniament – 5,55 m
- Retrageri față de limita posterioară nordică – min. 10,00 m
- Retrageri față de limita laterală vestică – min. 6,00 m față de viitoarea circulație publică propusă prin PUZ Sector 3
- Retrageri față de limita laterală estică – min. 10,00 m

Indicatori urbanistici propuși:

- P.O.T._{propus} =70%;
- C.U.T._{maxim} =3,50;

Amplasarea construcțiilor unele în raport cu celelalte, accesele, echiparea edilitară, toate vor respecta Planul de Reglementări vizat spre neschimbare.

Urmare a analizării documentației, depuse la DCMB cu nr. 3305/2022, în ședința Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice București–Ilfov din data de 06.10.2022, în conformitate cu Legea 248/2016 pentru modificarea și completarea Legii nr. 422/2001, privind protejarea monumentelor istorice, art. 34, alin. 6, „avizele prevăzute la alin. 5), lit. e, h se pot emite doar incluzând propunerea Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice sau, după caz, a Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice”, se acordă:

AVIZ FAVORABIL
pentru lucrările solicitate.

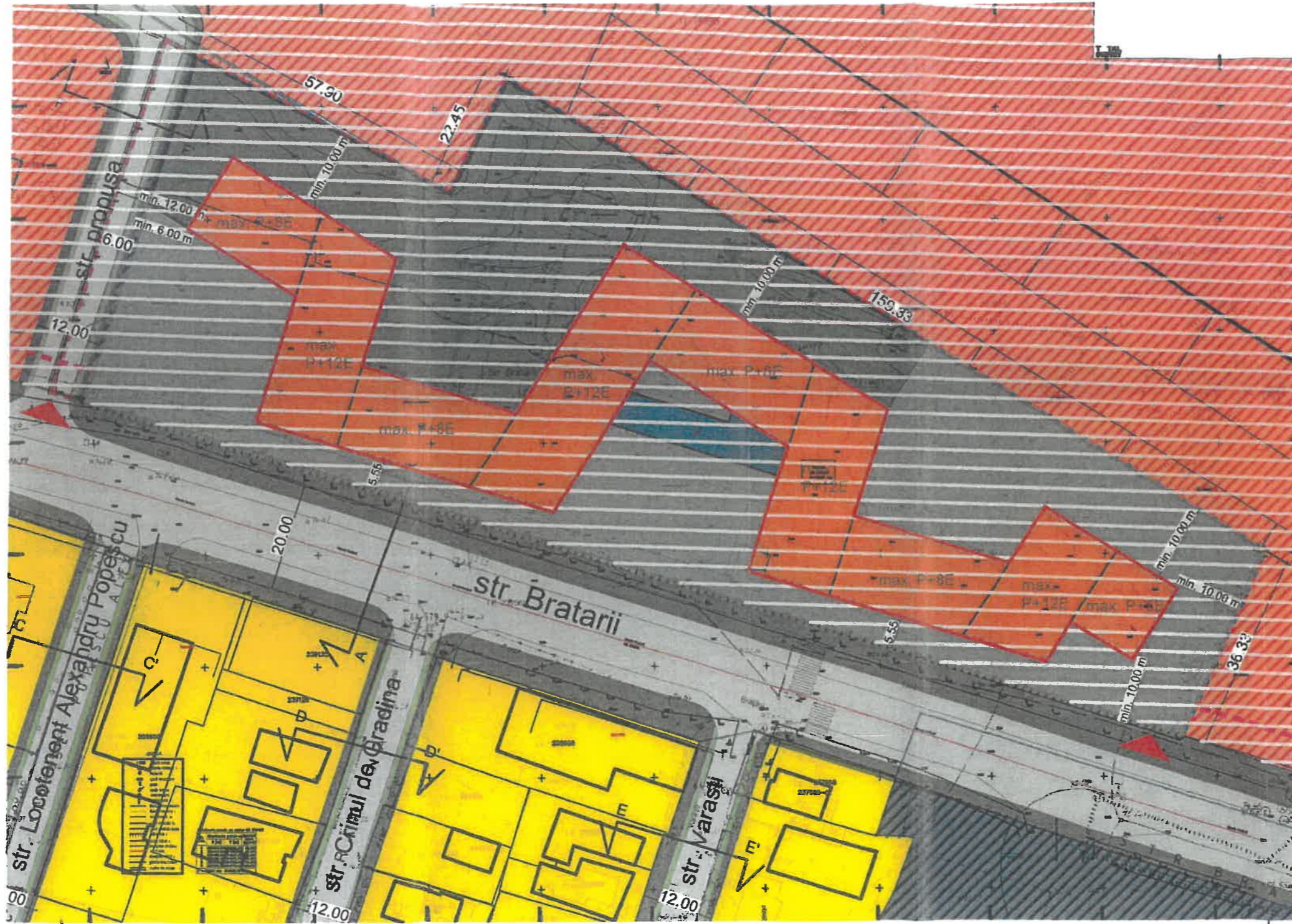
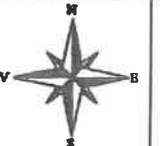
Prezentul aviz este valabil cu 1 (una) planșă anexă vizată spre neschimbare.



Consilier superior,
Alexandra TEACĂ
DT

71

PUD REALIZARE ANSAMBLU REZIDENȚIAL DE LOCUINȚE COLECTIVE S+P+6E+E7 RETRAS, S+P+8E ȘI ACCENT S+P+12E, CONSTRUCȚII ANEXE, REȚELE INTERIOARE, ACCESURI/ALEI AUTO ȘI PIETONALE, RACORD LA DRUMUL PUBLIC, PARCĂRI, SPAȚII VERZI, str. Bratarii nr. 105-115, Sector 3, Bucuresti



LEGENDA

- Limita teren studiat NC 209427
- Viitoarea limita teren studiat NC 209427
- Limite cadastrale
- Construcții existente
- Aliniere propusa

ZONE FUNCTIONALE CONFORM PUZ SECTOR 3

- L1a - Locuințe individuale și colective mici cu max. P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție
- M2 Zpr - Subzona mixta cu clădiri având regim de construcție continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte situate în zona de protecție a monumentelor istorice izolate
- M3 - Spital

ZONE PROTECȚIE MONUMENTE ISTORICE

- Zona de protecție monument cod LMI B-II-a-A-18091

CIRCULAȚII

- Circulații carosabile
- Circulații pietonale

REGLEMENTARI PROPUSE

- Locuințe colective
- Servicii/comerț la nivel de parter
- Investiții
- Spații verzi amenajate propuse
- Zone parcuri și grădini de incintă propuse
- Accese carosabil

MINISTERUL CULTURII
 DIRECȚIA NAȚIONALĂ DE PATRIMONIU CULTURAL
 A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
 Valabil până la data 30/06/2026
 Semnat:

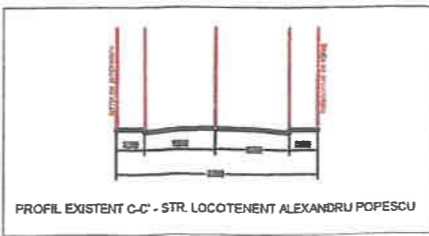
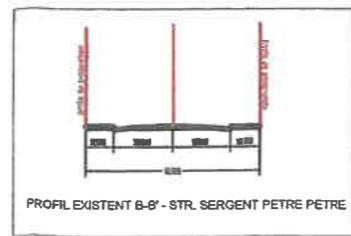
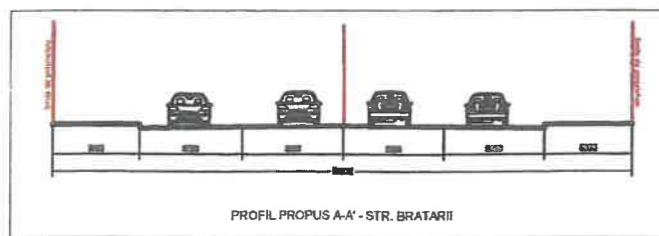
Bilanț teritorial				
	Existent	Conform PUZ Sector 3	Propus	%
S teren	12.290 mp	12.290 mp	12.290 mp	100%
Suprafața construită	0 mp	max. 6.603 mp	max. 4.916 mp	max. 40%
Suprafața defasurată	0 mp	max. 43.015 mp	max. 43.015 mp	-
POT	-	70%	max. 40%	-
CUT	-	3,5	3,5	-
Aleii și circulații de incintă	-	-	~3.678 mp	~30%
Spații verzi	-	min. 30%	min. 3.687 mp*	min. 30%*
Rh	-	max. P+14E	max. P+12E	-

* spații verzi min. 30% din care minim 7/3 va fi la sol, iar restul va avea asigurată o grupare a solului care să permită dezvoltarea vegetației de tălă arbuștilor și condiții de drenare a

Coordonate puncte pe contur NC 209427

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterale D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	325367.373	594536.882	65.840
2	325430.120	594556.825	57.904
3	325402.668	594607.808	22.651
4	325422.967	594617.859	159.335
5	325338.414	594752.909	36.098
6	325305.334	594738.460	210.909

S = 12290 mp P = 552.74 m



DOT PROJECT S.R.L. CUI 45139433		PUD REALIZARE ANSAMBLU REZIDENȚIAL DE LOCUINȚE COLECTIVE S+P+6E+E7 RETRAS, S+P+8E ȘI ACCENT S+P+12E, CONSTRUCȚII ANEXE, REȚELE INTERIOARE, ACCESURI/ALEI AUTO ȘI PIETONALE, RACORD LA DRUMUL PUBLIC, PARCĂRI, SPAȚII VERZI, str. Bratarii nr. 105-115, Sector 3, Bucuresti		U5
Sef proiect: Urb. Alina Diaconu		Proprietar: S.C. INTERFRIG PANTELIMON S.A. Beneficiar: MEDIA CITY S.R.L.		
Proiectat: Urb. Alina Diaconu		Scara: PLAN REGLEMENTARI		
Desenat: Urb. Alina Diaconu		aug 2022 FAZA PUD		

72



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Transporturi

COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE
Nr. 138915/...03.10.2022...
Sept2905

Către

S.C. INTERFRIG PANTELIMON S.R.L.
Str. Ioviță nr. 11, etajul 2, cam. 1, sectorul 5, București

În ședința Comisiei Tehnice de Circulație din data de 29.09.2022 s-a dat acordul de principiu pentru documentația „P.U.D. str. Brățării nr. 105-115, sectorul 3, Municipiul București”, conform certificatului de urbanism nr. 80 din 20.01.2020, eliberat de Primăria Sectorului 3 și a planului anexat la aviz, cu condiția asigurării parcării în incintă, în conformitate cu prevederile HCGMB nr.66/2006.

Pentru avizul comisiei veți reveni la următoarea fază de proiectare, după aprobarea documentației P.U.D. și obținerea HCL – sectorul 3.

VICEPREȘEDINTE COMISIE
FILIP ATANASIU



Redactat: C.C. – 2 exemplare – 03.10.2022



LEGENDA

- Limita teren studiat NC 209427
- Viitoarea limita teren studiat NC 209427
- Limite cadastrale
- Construcții existente
- Aliniere propusa

ZONE FUNCTIONALE CONFORM PUZ SECTOR 3

- L1a - Locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie
- M2 Zpr - Subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inalțimi maxime de P+14 niveluri cu accente inalte situate in zona de protectie a monumentelor istorice izolate
- M3 - Spital

ZONE PROTECTIE MONUMENTE ISTORICE

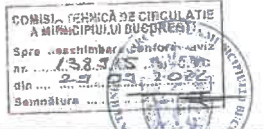
- Zona de protectie monument cod LMI B-II-a-A-18091

CIRCULATII

- Circulatii carosabile
- Circulatii pietonale

REGLEMENTARI PROPUSE

- Locuinte colective
- Servicii/comert la nivelul parterului
- Invatamant
- Spatii verzi amenajate propuse
- Zona parcarilor si circulatii de incinta propuse
- ▲ Acces carosabil



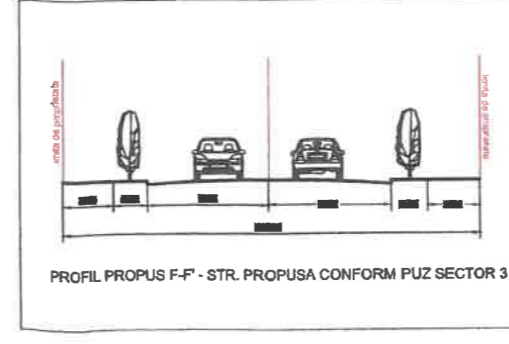
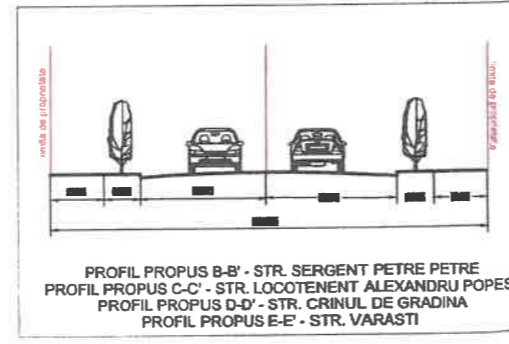
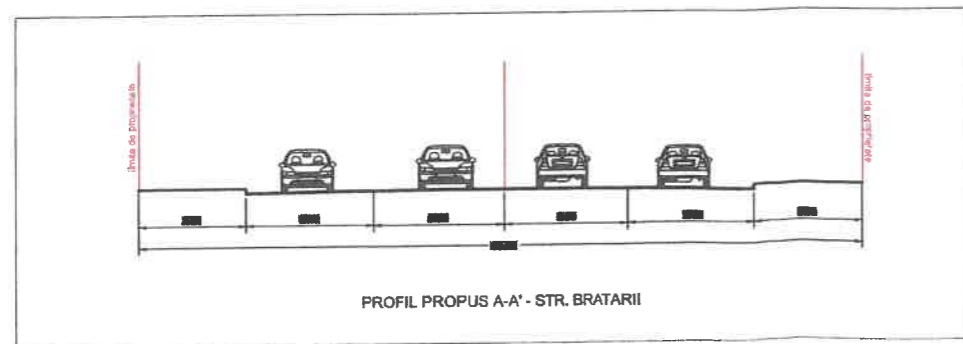
Bilant teritorial				
	Existent	Conform PUZ Sector 3	Propus	%
S teren	12.290 mp	12.290 mp	12.290 mp	100%
Suprafata construita	0 mp	max. 8.603 mp	max. 4.916 mp	max. 40%
Suprafata desfasurata	0 mp	max. 43.015 mp	max. 43.015 mp	-
POT	-	70%	max. 40%	-
CUT	-	3,5	3,5	-
Alei si circulatii de incinta	-	-	~3.678 mp	~30%
Spatii verzi	-	min. 30%*	min. 3.687 mp*	min. 30%*
Rh	-	max. P+14E	max. P+12E	-

* spatii verzi min. 30% din care minim 2/3 va fi la sol, iar restul va avea asigurata o grosime a solului care sa permita dezvoltarea vegetatiei de tala arbustilor si conditii de drenare a

Coordonate puncte pe contur NC 209427

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	325367.373	594536.882	65.840
2	325430.120	594556.825	57.904
3	325402.668	594607.808	22.851
4	325422.967	594617.859	159.335
5	325338.414	594752.909	36.098
6	325305.334	594738.460	210.909

S = 12290 mp P=552.74 m





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului
 Serviciul Proiecte Urbane

Nr. intrare PMB: 103288/22.07.2022

Nr. ieșire PMB: 103288/08.08.2022

Aviz de consultanță preliminară de circulație nr. 103288/08.08.2022
Categoria A2 - „Zonă urbană”, tip 4 - analiză prospectivă de trafic

Solicitant: S.C. INTERFRIG PANTELIMON S.A. prin

Domnul Benedek-Kaplar Eduard

București, sector 2,

Adresa de corespondență:

Spre știință: Primăria Sectorului 3 al Municipiului București

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului

București, Sector 3, Calea Dudești nr. 191

Amplasament: București, Sector 3, Strada Brățării nr. 105-115 (NC 209427)

1. Situația existentă:

Amplasamentul situat în București Sector 3, Strada Brățării nr. 105-115 și numărul cadastral 209427, care face obiectul prezentului Aviz de consultanță preliminară de circulație, delimitat/marcat pe planurile cadastrale anexate cererii, este adiacent Străzii Brățării la partea sudică (conform planurilor cadastrale scara 1:500 și scara 1:2000 semnate digital de O.C.P.I. București la data de 15.07.2022, anexate cererii de aviz).

Artera de circulație la care raportăm analiza solicitată prezintă următoarele caracteristici:

- **Strada Brățării** este o arteră de circulație cu profil variabil, care are în dreptul amplasamentului analizat un prospect cuprins între 10,00m - 25,00m, între limitele de proprietate intabulate (conform planului cadastral scara 1:500 semnat digital de O.C.P.I. București la data de 15.07.2022, anexat cererii de aviz).

2. Palieri de reglementare ale dezvoltării urbane în teritoriul de referință, conform documentațiilor aprobate:

- Planul Urbanistic General (P.U.G.) al Municipiului București, aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București (H.C.G.M.B.) nr.269/21.12.2000, cu valabilitate prelungită prin H.C.G.M.B. nr. 877/12.12.2018;
- H.C.G.M.B. nr. 66/06.04.2006 pentru aprobarea „Normelor privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație pe teritoriul Municipiului București”.

3. Prevederi generale și detalii de reglementare:

- Prin reglementările **P.U.G./Norme** sunt aprobate caracteristicile sistemului de circulație, obiectivele în palierul strategiei de dezvoltare urbană, precum și corelarea/corectarea profilelor funcționale ale arterelor de circulație, în scopul fluidizării traficului urban și a unei corecte deserviri a orașului, în acord cu structura spațial – compozițională a diferitelor zone și a întregului sistem urban.
- Pentru teritoriul de referință în care este situat amplasamentul analizat, în vigoare la această dată, nu există aprobate reglementări de dezvoltare urbană altele decât cele de ordin general prevăzute prin Planul Urbanistic General (P.U.G.) al Municipiului București. P.U.G. este o documentație de urbanism cu caracter director și strategic, ce trasează evoluția în perspectivă a localității, precum și traseele coridoarelor de circulație, stabilind reglementări de ordin general.
- **Studiul de circulație aferent P.U.G. - caietul 2.5. „Propuneri de organizare a circulației și transporturilor”,** la capitolul 2.5.1. „**Organizarea circulației rutiere**”, în Planșa nr. 1 – „**Rețeaua stradală propusă**” este prezentată la nivelul întregului oraș, rețeaua stradală existentă (artere de circulație de diferite categorii), cât și arterele de circulație propuse pentru lărgirea carosabilului, precum și arterele de circulație noi. În această planșă, Strada Brătării este figurată la categoria „arteră de circulație propusă pentru lărgirea carosabilului”, însă scara de reprezentare a acestui material grafic nu permite determinarea modului de dezvoltare a profilului transversal al arterei de circulație.
- Având în vedere prevederile punctului B, capitolul I, art. 1 din H.C.G.M.B. nr. 66/06.04.2006 potrivit căruia „*Prevederile prezentelor Norme privind asigurarea lățimii profilelor transversale ale arterelor de circulație din rețeaua stradală a orașului, se vor aplica la elaborarea proiectelor pentru realizarea tuturor obiectivelor și amenajărilor pe teritoriul Municipiului București*”, **se recomandă încadrarea Străzii Brătării ca arteră de categoria a II-a** (ținând seama de funcția acestei artere în sistemul de circulație al orașului și profilul acesteia) urmând ca avizarea reglementărilor de circulație și a încadrării pe categorii a acestei artere să fie realizată de către Comisia Tehnică de Circulație a Primăriei Municipiului București.

4. Concluzii și recomandări

- **Certificatul de Urbanism nr. 80 din 20.01.2020 a fost eliberat de către Primăria Sectorului 3 București pentru ”promovare PUD” și ”obținerea autorizație de construire”.**

69

- Având în vedere prevederile punctului B, capitolul I, art. 1 din H.C.G.M.B. nr.66/06.04.2006 potrivit căruia "Prevederile prezentelor Norme privind asigurarea lăţimii profilelor transversale ale arterelor de circulaţie din reţeaua stradală a oraşului, se vor aplica la elaborarea proiectelor pentru realizarea tuturor obiectivelor şi amenajărilor pe teritoriul Municipiului Bucureşti", se recomandă încadrarea Străzii Brăţării la artere de categoria II-a (ţinând seama de funcţia acestei artere în sistemul de circulaţie al oraşului şi profilul acestora) urmând ca avizarea reglementărilor de circulaţie şi a încadrării pe categorii a acestor artere să fie realizată de către Comisia Tehnică de Circulaţie a Primăriei Municipiului Bucureşti.
- Datele conţinute în prezentul Aviz de consultanţă preliminară de circulaţie au un caracter informativ (consultativ), fiind necesare corelării la scara teritoriului municipal a acţiunilor de realizare a obiectivelor de utilitate publică, conform H.C.G.M.B. nr. 136/30.05.2002; informaţiile sunt necesare în etapa preliminară de elaborare a documentaţiei tehnice de specialitate în conformitate cu legislaţia în vigoare.
- Informaţii suplimentare se pot obţine de la direcţiile şi serviciile de urbanism ale Primăriei Municipiului Bucureşti şi ale Primăriei Sectorului 3.
- Avizul de consultanţă preliminară de circulaţie a fost achitat, cu chitanţa seria A07 nr. 282769, din 22.07.2022, în valoare de 60,00 lei.



Șef Serviciu Proiecte Urbane,
Rodica Gheorghe

Întocmit în 3 (trei) exemplare: arh. E. Boitan

13/1c



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția de Mediu

Serviciul Avize și Acorduri
Nr. 150526/141612/132784/..... 17 NOV. 2022

K
Către,
INTERFRIG PANTELIMON SA
Prin Domnul Eduard Benedek
e-mail: eduard.benedek@mediacity.ro

(Teren situat în str. Brătării, nr. 105-115, sectorul 3)

Referitor la petițiile dumneavoastră înregistrate la Primăria Municipiului București - Direcția de Mediu cu nr. 150526/14.10.2022, 141612/30.09.2022 respectiv cu nr. 132784/16.09.2022, prin care solicitați Acordul Direcției de Mediu prevăzut în Certificatul de Urbanism nr. 80 din 20.01.2020 emis de Primăria Sectorului 3, cu prelungirea valabilității până la data de 20.01.2023, în scopul: promovare P.U.D. și pentru elaborare documentație în vederea autorizării lucrărilor de construire pentru terenul situat în **str. Brătării, nr. 105-115, sector 3**, vă comunicăm următoarele:

> În urma analizării documentelor existente la dosar și a Memoriului Justificativ pentru obținere acord Direcția de Mediu, capitolul 5, privind observația prin care se menționează că în prezent nu există arbori și arbuști prezenți pe teren, respectiv că lucrările propuse nu implică defrișării, 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.

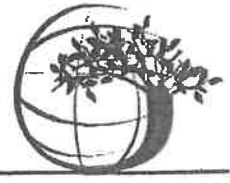
DIRECTOR EXECUTIV,
Mihaela CHIRIȚĂ



p. Șef Serviciu,
Vasilica PLEȘU
pleșu

Întocmit:
Expert, Andreea Câmpeanu
2 ex - 02.11.2022
Andreea Câmpeanu





AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

Nr. 17816/06.09.2022

CĂTRE,

S.C. UNITED FOOD INDUSTRIES S.R.L.

Ca urmare a notificării adresate de UNITED FOOD INDUSTRIES SA, cu sediul în București, str. Brățării nr. 105 – 115, sector 3, prin Cividino Dinu, privind declanșarea etapei de încadrare pentru promovare P.U.D., pentru realizare ansamblu rezidențial de locuințe colective S+P+6E+7E_{RETRAS}, S+P+8E și accent S+P+12E, construcții anexe, rețele interioare, accesuri/alei auto și pietonale, racord la drumul public, parcări, spații verzi, împrejmuire teren și organizare de execuție lucrări, în București, sector 3, str. Brățării nr. 105 - 115 (pentru care s-a emis Certificatul de Urbanism nr. 80 din data de 20.01.2020 emis de Primăria Sector 3 București), înregistrată la A.P.M. București cu nr. 17816/02.09.2022, conform HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe,

în urma analizării documentelor transmise și a verificării,

în baza circularei nr. 13554/SON/15.06.2016, emisă de Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor, vă comunicăm:

Planurile urbanistice de detaliu nu se încadrează în categoria planurilor care intra sub incidența H.G. nr. 1076/2004 deoarece nu creează cadrul pentru realizarea de proiecte de investiții menționate în Anexa 1 sau Anexa 2 la Legea nr. 292/2018.

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

DIRECTOR EXECUTIV,
Dr. Ing. Simona Mihaela ALDEA

Avizat:

Șef Serviciu-Avize, Acorduri, Autorizații,
Ing. Elena GĂRBAN

Redactat:

jurist Sorin Costescu





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 Dudești nr. 191, Sector 3, 031084, București

Nr. 94183/07.04.2023



**Către,
CABINET PRIMAR**

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

- "Ansamblu rezidențial de locuințe colective S+P+6E-7E_{retras}, S+P+8E și accent S+P+12E, pe un teren situat în Strada Brățării nr. 105-115, Sector 3";
- "Construire imobil locuință unifamilială cu RH_{propus} = S+P+2E-3Er, pe un teren situat în Strada Gheorghe Petrașcu nr. 8B, Sector 3".

ARHITECT ȘEF,
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu