

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu

**„Construire imobil cu funcțiune mixtă - locuințe cu partiu special
pentru profesii libere și funcțiuni conexe acestora (spații publice, servicii, comerț),
cu $RH_{propus} = 2S+P+3E+4-6E_{retrase}$, pe un teren situat în Strada Scorțeni nr. 11, 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. 154640 /CP/ 06.05.2025 al Primarului Sectorului 3;
- Rapoartele de specialitate nr. 12/20.06.2024/03.04.2025 al Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului - Arhitect Șef;
- Adresa nr. 120205/03.04.2025 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 General al Municipiului București aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București - HCGMB nr. 269/2000, prelungit și modificat prin HCGMB nr. 324/17.11.2010, HCGMB nr. 241/20.12.2011, HCGMB nr. 232/19.12.2012, HCGMB nr. 224/15.12.2015, modificată prin HCGMB nr. 341/14.06.2018 și prelungită prin HCGMB nr. 877/12.12.2018, HCGMB nr. 230/2019, HCGMB nr. 566/2019 și HCGMB nr. 567/2019.

Luând în considerare:

- Avizul Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului - Avizul Arhitectului Șef nr. D/S/09-2023/20.06.2024/03.04.2025;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 10/20.06.2024;
- Punctul de vedere al Compartimentului Documentații de Urbanism nr. 11/20.06.2024;
- 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. 213250/27.06.2024.

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 „*Construire imobil cu funcțiune mixtă - locuințe cu partiu special pentru profesii libere și funcțiuni conexe acestora (spații publice, servicii, comerț), cu $RH_{propus} = 2S+P+3E+4-6E_{retrase}$, pe un teren situat în Strada Scorțeni nr. 11, Sector 3*”, proprietate privată, persoană juridică, cu suprafața de suprafață de 1.928,093 mp din acte și 1.875 mp din măsurători, în conformitate cu **Anexele nr. 1 și nr. 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. 10/20.06.2024, conform **Anexei nr. 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.

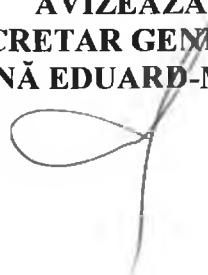
Art.6. (1) Primarul Sectorului 3, Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului - Arhitect Șef, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

(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





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 Ducești nr. 191, Sector 3, 031084, București

Ca urmare a cererii adresate de societatea FLAROS S.A. prin societatea WESTLAND IA DESIGN S.R.L., cu sediul în Municipiul București, Sector 3, Strada Ion Minulescu nr. 67-93, telefon/fax, e-mail, înregistrată cu nr. 263189/06.10.2023 și completată cu nr. 25634/26.01.2024, nr. 115986/02.04.2024 și nr. 119150/02.04.2025.
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. D/S/09-2023/20.06.2024/03.04.2025

Pentru Planul urbanistic de detaliu pentru³⁾ Construire IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ – locuințe cu partiu special pentru profesii libere și funcțiuni conexe acestora (spații publice, servicii, comerț), cu $RH_{propus} = 2S+P+3E+4-6E_{retrase}$

generat de imobilul⁴⁾ situat în Strada Scorțeni nr. 11, Sector 3, București

Inițiator: S.C. FLAROS S.A.

Proiectant: S.C. WESTLAND IA DESIGN S.R.L. și S.C. TOTAL AMI DESIGN S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: urbanist Nicolae Adrian C. CIOANGHER, RUR – B D E F₆ G₆.

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: amplasamentul este situat în intravilanul Municipiului București, delimitat de următoarele repere urbane – la Nord Strada Călugăreni, la Vest Splaiul Unirii, la Sud și Est Strada Foișorului și este format din teren având categoria de folosință – curți construcții, în suprafață de 1.928,093mp. din acte și 1.875mp. din măsurători și construcțiile edificate pe acesta (propușe spre desființare), conform extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 205904 și a Protocolului de Predare-Primire F.N. din 17.01.1991 încheiat între Întreprinderea de Pielărie și Încălțăminte București și societatea Flaros S.A.

Prevederi R.L.U. aferent P.U.G. – M.B. aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București – H.C.G.M.B. nr. 269/2000, prelungit și modificat prin H.C.G.M.B. nr. 324/2010, H.C.G.M.B. nr. 241/2011, H.C.G.M.B. nr. 232/2012, H.C.G.M.B. nr. 224/2015, H.C.G.M.B. nr. 341/2018, H.C.G.M.B. nr. 877/2018, H.C.G.M.B. nr. 230/2019, H.C.G.M.B. nr. 566/2019 și H.C.G.M.B. nr. 567/2019:

- terenul este situat în intravilanul Municipiului București și se încadrează zona CB, respectiv subzona CB3 – subzona polilor urbani principali;

- funcțiuni predominante: - instituții și servicii publice supramunicipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale; servicii financiar-bancare și de asigurări, poșta și telecomunicații (releu infostructură), servicii avansate manageriale, tehnice și profesionale (sedii de companii și firme în clădiri specializate); cercetare-dezvoltare, edituri, servicii pentru media; centre de informare, bibliotecă / mediatecă; activități asociative diverse; servicii profesionale, colective și personale, hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție, restaurante cofetării, cafenele, baruri, comerț, expoziții, recreere (cazino, dancing, cinema, centre de recreere, sport în spații acoperite), săli de conferințe, spectacole și cinema de diferite capacități cu serviciile anexe, locuințe cu partiu special pentru profesii libere, învățământ superior și de formare continuă; unități mici și mijlocii specializate în activități de producție abstractă și concretă în domeniul de vârf; activități manufacturiere și depozitare mic-gros legate de funcționarea polului terțiar, parcaje multietajate;

- RH_{maxim} / H_{maxim} = nu se limitează înălțimea clădirilor; înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; 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 tabelului de la art. 10 din R.L.U. aferent P.U.G.-M.B.;

- $POT_{maxim} = 70\%$, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 80 % cu clădiri cu maxim 2 niveluri ($H_{maxim} = 8$ metri) pentru diferite utilizări;

- $CUT_{maxim} = 4,5$ mp.ADC/mp.teren;

- retragerea minimă față de aliniament = în zonele constituite retragerea de la aliniament va fi de minim 6.0 metri de la aliniament;

- retrageri minime față de limitele laterale = clădirile se vor retrage de la limitele laterale la o distanță egală cu 1/3 din înălțime, dar nu cu mai puțin de 5,0 metri;

- retrageri minime față de limitele posterioare = clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri.

Imobilul nu este menționat în Lista Monumentelor Istorice actualizată, nu se află în P.U.Z. - Zone construite protejate și nu se află în zona de protecție a monumentelor istorice izolate, potrivit informațiilor din Certificatul de urbanism nr. 297/14.03.2022, emis de Primăria Sectorului 3.

Conform R.L.U. aferent P.U.G. – M.B. aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București – H.C.G.M.B. nr. 269/2000, prelungit și modificat prin H.C.G.M.B. nr. 324/2010, H.C.G.M.B. nr. 241/2011, H.C.G.M.B. nr. 232/2012, H.C.G.M.B. nr. 224/2015, H.C.G.M.B. nr. 341/2018, H.C.G.M.B. nr. 877/2018, H.C.G.M.B. nr. 230/2019, H.C.G.M.B. nr. 566/2019 și H.C.G.M.B. nr. 567/2019, Titlul I- Prescripții Generale, punctul 4. Derogări de la prevederile regulamentului,



alin. 4.1. 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. 4.2 Derogări 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.

Prevederi P.U.D. propuse:

- retrageri minime față de limitele laterale și posterioare - conform planșei de reglementări urbanistice - nr. 3, vizată spre neschimbare, anexată prezentului aviz;

- POT_{maxim propus} = 57,5%;

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

- H_{propusă} = 18,50m. / 21,50m. / 24,50m. pentru etaj 4_{retas} / etaj 5_{retas} / etaj 6_{retas}.

- 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.G.-M.B. și în planșa de reglementări urbanistice, vizată spre neschimbare, anexată prezentului aviz;

- circulații și accesuri: conform Avizului de circulații nr. 71854/04.05.2023 – 71854/02.05.2023 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. Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de utilități/acordurile/declarații/studii de specialitate prezentate la dosar, obținute conform certificatului de urbanism.

- de asemenea, în funcție de soluția finală propusă, la faza D.T.A.C. se va stabili necesitatea obținerii acordului notarial al proprietarilor vecini direct afectați, în conformitate cu legislația specifică în vigoare (O.M.S. nr. 119/2014, Norme metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, Cod Civil, etc.).

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu, cu următoarele condiții⁵⁾: 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. 420/02.04.2025 emis de Primăria Sector 3.

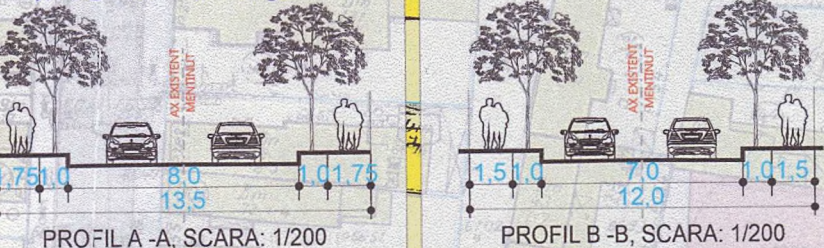
Arhitect Șef,
arh. Ștefan Călin Dumitrescu

F8 - Aviz Plan urbanistic de detaliu

Intocmit alin. A. Rachieru

REGLEMENTARI URBANISTICE

ANEXA nr. 2



TIP DE UTILIZARE	EXISTENT		PROPUȘ	
	Suprafață construită (mp)	Procent suprafață la sol (%)	Suprafață construită (mp)	Procent suprafață la sol (%)
Suprafață construită (proiecție la sol fără balcoane)	378,0	20,2%	1077,0	57,4%
Suprafață construită desfășurată	378,0		5625,0	
Circulații / alei / platforme / parcaje	1497,0	79,8%	235,5	12,6%
Spatii verzi la nivelul solului +terase	0,0	0,0%	562,5	30,0%
TOTAL	1875,0	100%	1875,0	100%

P.U.D. STR. SCORTENI NR. 11, SECTOR 3, BUCUREȘTI

IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT STUDIUL
- LIMITA PARCELE

FUNCȚIUNI

- LOCUINTE INDIVIDUALE PE PARCELA
- LOCUINTE COLECTIVE
- COMERT / SERVICII / BIROURI
- INDUSTRIE / DEPOZITARE
- CIRCULAȚIE AUTO
- CIRCULAȚIE PIETONALĂ

REGIM DE ÎNĂLȚIME

- P - P+1
- P+2 - P+3
- P+4 - P+6
- P+7 - P+10

3 m ÎNĂLȚIME APROXIMATIVĂ A CONSTRUCȚIILOR ÎNVECINATE

REGLEMENTARI

- EDIFICABIL PROPUȘ
- LIMITĂ BALCOANE
- LIMITĂ PARCARE SUBTERANĂ
- ACCES AUTO PROPUȘ
- SPATII VERZI PROPUȘ
- SPATII VERZI TERASĂ (10%)

MUNICIPIUL BUCUREȘTI
PRIMĂRIA SECTORULUI 3

ANEXĂ LA AVIZUL

URBANISM
DE AMPLASARE

Nr. 15/09-2023 din 20.06.2024
Arhitect șef, 05.04.2025

DIAGRAMA MODULUI DE ACȚIUNE

ORDINUL ARHITECTURILOR
DIN ROMÂNIA

1628

Georgică
MITRACHE

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI PRIN PUG

P.O.T. max. = 70%
CUT max. = 4,5 mp.ADC/mp.teren
Rh. max. (distanțe aliniament 13,01 - 16,00) = P+4E (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)

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI PRIN PUD

P.O.T. max. = 57,5%
CUT max. = 3,00 mp.ADC/mp.teren
Rh. max. = 2S+P+3E+4,5,6Er (H maxim = 24,5 m)
H maxim (P+4) = 18,5 m
H maxim (P+5) = 21,5 m
H maxim (P+6) = 24,5 m

Suprafața totală teren din acte = 1.928,0mp (1875,0 mp din măsurători)

TOTAL AMI DESIGN S R L

BUCUREȘTI, STR. VASILE GHERGHEL, NR. 70, SECTOR 1, TEL: 021 2346200
NR. ÎNREGISTRARE J40/7/194/2016 CUI: 35621051
STR. LIBERTĂȚII NR. 35A, SECTOR 1, BUCUREȘTI

Proiect: PLAN URBANISTIC DE DETALIU IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ - LOCUINTE CU PARTIȚII SPECIALE PENTRU PROFESII LIBERALE ȘI FUNCȚIUNI CONEXE ALESTORA - STR. SCORTENI NR. 11, SECTOR 3, BUCUREȘTI

Initiator: S.C. FLAROS S.A.

Sef proiect complex: arh. Georgică MITRACHE
Sef proiect de specialitate: urb. Adrian CIOANGHER
Intocmit / redactat: arh. Oana ABALARU - OBANCEA
arh. Claudia PIPOS - LUPU
arh. Matei - Alexandru MITRACHE
Verificat: urb. peisag. Irina CIOANGHER

Titlu planșă: REGLEMENTARI URBANISTICE

Scara: 1 / 500

Faza: P.U.D.
Proiect nr.: 27/2023
Data: MAR. 2024
Planșa nr.: 3

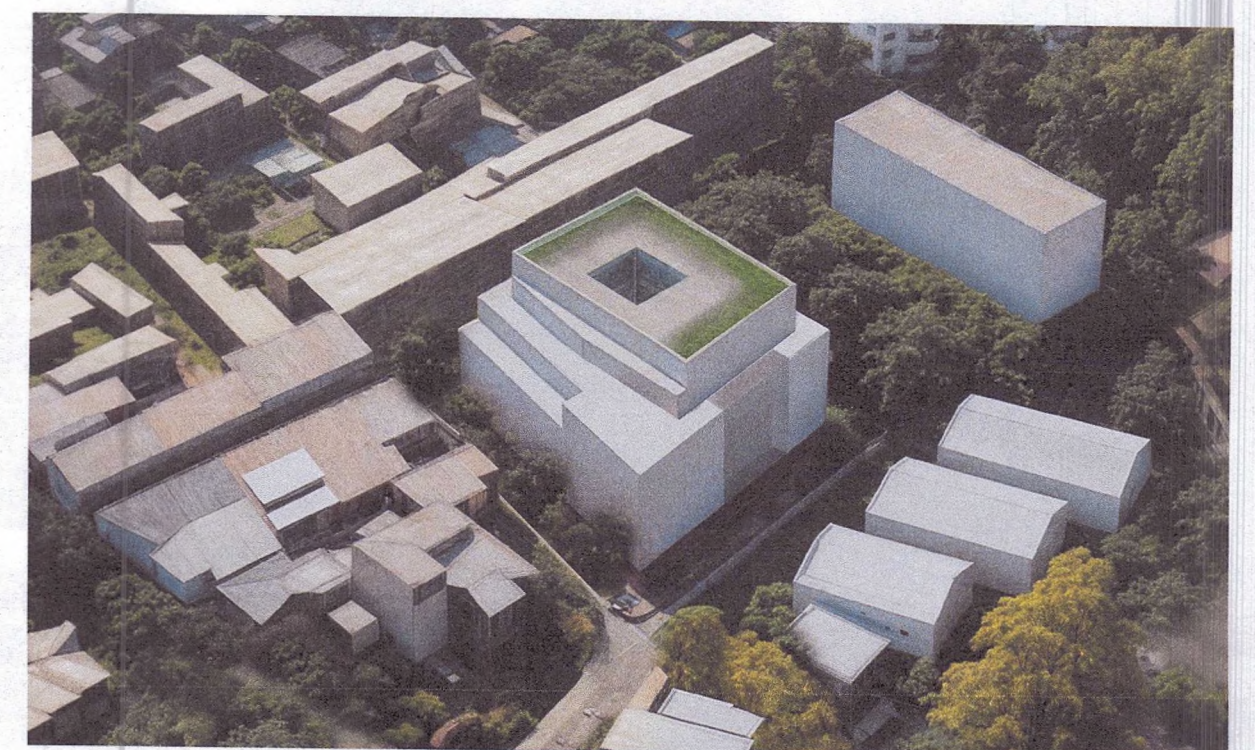
ACEST DESEN NU POATE FI REPRODUS ȘI SAU COPIAT DE ORICE PERSOANĂ FIZICĂ ȘI SAU JURIDICĂ FĂRĂ ACORDUL AUTORIZAT DE LA REPRODUCERE ÎN SCURT ȘI ÎN LUNGĂ A DIRECȚIILOR DE ARHITECTURĂ

- Nu se vor aduce prejudicii arborilor aflați pe teren. În cazul în care vor fi afectați de propunerile de la faza DTAC, se va obține Avizul de la Direcția de Mediu a PMB

- Număr aproximativ de apartamente = 68

- Locurile de parcare se vor stabili la faza DTAC în acord cu prevederile H.C.G.M.B. nr. 66/2006

Scara 1/500



ILUSTRARE P.U.D. str. Scorțeni, nr. 11



PRIMĂRIA
SECTORULUI
BUCUREȘTI



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. 10/20.06.2024

**Raportul informării și consultării publicului privind documentația
"Construire IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ – locuințe cu partiu special pentru
profesiuni liberele și funcțiuni conexe acestora (spații publice, servicii,
comerț), cu RH_{propus} = 2S+P+3E+4-6E_{retrase}, pe un teren situat
în Strada Scorțeni nr. 11, Sector 3"**

Beneficiarul documentației: S.C. FLAROS S.A.
Urbanist: urbanist Nicolae Adrian C. CIOANGHER
Proiect nr.: 27/2023

Datele privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul, inclusiv:

1. Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului:
 - *Compatimentul Documentației de Urbanism, parter, în fiecare zi de marți și joi, orele 9,00-14,00;*
 - *pe panoul rezistent la intemperii, amplasat în loc vizibil pe parcela care a generat inițierea elaborării P.U.D.*
2. Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații:
 - *planșa de reglementări s-a afișat:*
 - *la sediul Primăriei Sectorului 3 începând cu data: 12.04.2024;*
 - *pe site-ul Primăriei Sectorului 3 începând cu data: 12.04.2024;*
 - *pe panoul rezistent la intemperii, amplasat în loc vizibil pe parcela care a generat inițierea elaborării P.U.D. începând cu data: 22.09.2023.*
 - *anunț în ziare locale:*
 - *România Liberă, pag. 10, din data de 22-24.09.2023;*
 - *Jurnalul Cotidian Național, pag. 17, din data de 22.09.2023.*
3. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise:
 - *notificare* – *vecini față retras (Vest) – pentru imobilul din Strada*
Sector 3, București;
 - *notificare* – *vecini*
față retras (Vest) – pentru imobilul din Strada Sector 3, București, nr. cadastral 208285;
 - *notificare S.C. VILCON CONSULTANTA S.R.L. prin* vecin dreapta (Sud) – *pentru imobilul*
din Sector 3, București. nr. cadastral 201847;
 - *notificare S.C. ROMOB 97 S.R.L. prin* vecin dreapta (Sud) – *pentru imobilul din Strada*
Sector 3, București, nr. cadastral 204596;
 - *notificare proprietar – vecin dreapta (Sud) – pentru imobilul din Strada* Sector 3, București;
 - *notificare ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI* prin președinte – *vecin*
spate (Est) – pentru imobilul din Strada Sector 3, București;
 - *notificare proprietar – vecin stânga (Nord) – pentru imobilul din Strada* Sector 3, București.



4. Lista persoanelor care au participat la acest proces:

- *– vecini față retras (Vest) – pentru imobilul din Strada*
Sector 3, București;
- *– vecini față retras*
(Vest) – pentru imobilul din Strada *Sector 3, București, nr. cadastral 208285;*
- *S.C. VILCON CONSULTANTA S.R.L. prin* *– vecin dreapta (Sud) – pentru imobilul din Strada*
Sector 3, București, nr. cadastral 201847;
- *S.C. ROMOB 97 S.R.L. prin* *vecin dreapta (Sud) – pentru imobilul din Strada*
Sector 3, București, nr. cadastral 204596;
- *notificare ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI* *prin președinte* *- vecin*
spate (Est) – pentru imobilul din Strada *Sector 3, București.*

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

Un rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare, inclusiv :

1. Modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public:

Nu este cazul.

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

Nu au fost semnalate.

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

- referitor la propunerea soluției tehnice de amplasare a construcției au fost respectate prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. – M.B., aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 269/2000, prelungit și modificat prin H.C.G.M.B. nr. 324/2010, H.C.G.M.B. nr. 241/2011, H.C.G.M.B. nr. 232/2012, H.C.G.M.B. nr. 224/2015, H.C.G.M.B. nr. 341/2018, H.C.G.M.B. nr. 877/2018, H.C.G.M.B. nr. 230/2019, H.C.G.M.B. nr. 566/2019 și H.C.G.M.B. nr. 567/2019, 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. 71854/04.05.2023 – 71854/02.05.2023 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 din Legea nr. 292/2018, conform circularei nr. 1/3118/1G/09.11.2016 emisă de A.N.P.M.

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

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

Arhitect Șef,
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

Întocmit: arh. A. Rachieru



PRIMĂRIA
SECTORULUI
BUCUREȘTI

3 I ♥ S3
I love sector 3

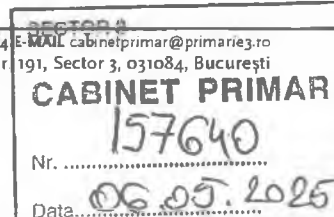
CABINET PRIMAR



www.primarie3.ro

TELEFON (004 021) 318 03 23 - 28 FAX (004 021) 318 03 04

E-MAIL cabinetprimar@primarie3.ro
191, Sector 3, 031084, București



REFERAT DE APROBARE

al proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu
„**Construire imobil cu funcțiune mixtă - locuințe cu partiu special pentru profesii libere
și funcțiuni conexe acestora (spații publice, servicii, comerț),
cu RH_{propus} = 2S+P+3E+4-6E_{retrase}, pe un teren situat în Strada Scorțeni nr. 11, Sector 3**”

Luând în considerare:

- Rapoartele de specialitate nr. 12/20.06.2024/03.04.2025 Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef,
- Avizul Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef nr.D/S/09-2023/20.06.2024/03.04.2025;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 10/20.06.2024;
- Punctul de vedere al Compartimentului Documentații de Urbanism nr.11/20.06.2024;

Cu privire la documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu „**Construire imobil cu funcțiune mixtă - locuințe cu partiu special pentru profesii libere și funcțiuni conexe acestora (spații publice, servicii, comerț), cu RH_{propus} = 2S+P+3E+4-6E_{retrase}, pe un teren situat în Strada Scorțeni nr. 11, 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 „Construire imobil cu funcțiune mixtă - locuințe cu partiu special pentru profesii libere și funcțiuni conexe acestora (spații publice, servicii, comerț), cu RH_{propus} = 2S+P+3E+4-6E_{retrase}, pe un teren situat în Strada Scorțeni nr. 11, Sector 3”.





Nr. 12/20.06.2024/03.04.2025

**RAPORT DE SPECIALITATE
PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU
"Construire IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ – locuințe cu partiu special pentru profesii
liberale și funcțiuni conexe acestora (spații publice, servicii, comerț), cu RH_{propus} =
2S+P+3E+4-6E_{retrase}, pe un teren situat în Strada Scorțeni nr. 11, Sector 3"**

În urma analizării proiectului de hotărâre privind aprobarea Planul Urbanistic de Detaliu "Construire IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ – locuințe cu partiu special pentru profesii liberele și funcțiuni conexe acestora (spații publice, servicii, comerț), cu RH_{propus} = 2S+P+3E+4-6E_{retrase}, pe un teren situat în Strada Scorțeni nr. 11, Sector 3", în cadrul Ședinței Consiliului Local Sector 3 din data de 28.08.2024, acesta a fost respins, în acest sens aprobându-se Hotărârea nr. 354/28.08.2024 de respingere a respectivului P.U.D.

Ulterior, în cadrul Primăriei Sectorului 3 al Municipiului București, a fost înregistrată adresa nr. 64168/24.02.2025 (anexată prezentei), prin intermediul căreia au fost aduse o serie de argumente/clarificări /completări/modificări în raport cu observațiile care au stat la baza respingerii P.U.D., astfel fiind solicitată reanalizarea acestuia în cadrul Consiliului Local al Sectorului 3 și adresa nr. 119150/02.04.2025 prin intermediul căreia a fost înregistrat Certificatul de urbanism nr. 420/02.04.2025, emis pentru amplasamentul în cauză.

Prin prezenta, vă aducem la cunoștință că argumentele/clarificările/completările/modificările au fost marcate în planșa de reglementări urbanistice nr. 3 (anexată prezentei), cu mențiunea faptului că acestea se încadrează în prevederile - Raportului Informării și consultării publicului nr. 10/20.06.2024; Punctului de vedere al Compartimentului Documentații de Urbanism nr. 11/20.06.2024; Raportului de specialitate privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu nr. 12/20.06.2024 și Avizului favorabil nr. D/S/09-2023/20.06.2024/03.04.2025 (anexate prezentei), emise/avizate pentru documentația de urbanism în cauză.

Arhitect Șef,
arh. Ștefan Călin Dumitrescu



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. 12/20.06.2024

**RAPORT DE SPECIALITATE
PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU
"Construire IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ – locuințe cu partiu special pentru profesii
liberale și funcțiuni conexe acestora (spații publice, servicii, comerț), cu $RH_{propus} =$
 $2S+P+3E+4-6E_{retrase}$, pe un teren situat în Strada Scorțeni nr. 11, 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.G. – M.B. aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București – H.C.G.M.B. nr. 269/2000, prelungit și modificat prin H.C.G.M.B. nr. 324/2010, H.C.G.M.B. nr. 241/2011, H.C.G.M.B. nr. 232/2012, H.C.G.M.B. nr. 224/2015, H.C.G.M.B. nr. 341/2018, H.C.G.M.B. nr. 877/2018, H.C.G.M.B. nr. 230/2019, H.C.G.M.B. nr. 566/2019 și H.C.G.M.B. nr. 567/2019.

Planul Urbanistic de Detaliu întocmit pentru "Construire IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ – locuințe cu partiu special pentru profesii liberele și funcțiuni conexe acestora (spații publice, servicii, comerț), cu $RH_{propus} = 2S+P+3E+4-6E_{retrase}$, pe un teren situat în Strada Scorțeni nr. 11, Sector 3", în baza Certificatului de urbanism nr. 297/14.03.2022, emis de Primăria Sector 3, a primit aviz favorabil sub nr. D/S/09-2023/20.06.2024.

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt: $POT_{maxim\ propus} = 57,5\%$, $CUT_{maxim\ propus} = 3mp.ADC/mp.teren$, $H_{propusă} = 18,50m. / 21.50m. / 24,50m.$ pentru etaj 4_{retras} / etaj 5_{retras} / etaj 6_{retras}.

A fost avizată amplasarea unui imobil cu funcțiunea mixtă, într-un edificabil maxim determinat de retragerile și aliniamentele/alinierele conform planșei de reglementări urbanistice - nr. 3.

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 "Construire IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ – locuințe cu partiu special pentru profesii liberele și funcțiuni conexe acestora (spații publice, servicii, comerț), cu $RH_{propus} = 2S+P+3E+4-6E_{retrase}$, pe un teren situat în Strada Scorțeni nr. 11, Sector 3".

Arhitect Șef,
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

Intocmit de arh. A. Băchieru



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 Ducești nr. 191, Sector 3, 031084, București

Nr. 11/20.06.2024

PUNCTUL DE VEDERE AL COMPARTIMENTULUI DOCUMENTAȚII DE URBANISM

Cu privire la P.U.D. "Construire IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ – locuințe cu partiu special pentru profesii libere și funcțiuni conexe acestora (spații publice, servicii, comerț), cu $RH_{\text{propus}} = 2S+P+3E+4-6E_{\text{retras}}$, pe un teren situat în Strada Scorțeni nr. 11, Sector 3"

Documentația propune amplasarea unui imobil cu funcțiune mixtă, într-un edificabil maxim determinat de retragerile și aliniamentele/alinierile conform planșei de reglementări urbanistice - nr. 3.

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt: $POT_{\text{maxim propus}} = 57,5\%$, $CUT_{\text{maxim propus}} = 3\text{mp.ADC/mp.teren}$, $H_{\text{propusă}} = 18,50\text{m.} / 21.50\text{m.} / 24.50\text{m.}$ pentru etaj 4_{retras} / etaj 5_{retras} / etaj 6_{retras}.

Conform R.L.U. aferent P.U.G. – M.B. aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București – H.C.G.M.B. nr. 269/2000, prelungit și modificat prin H.C.G.M.B. nr. 324/2010, H.C.G.M.B. nr. 241/2011, H.C.G.M.B. nr. 232/2012, H.C.G.M.B. nr. 224/2015, H.C.G.M.B. nr. 341/2018, H.C.G.M.B. nr. 877/2018, H.C.G.M.B. nr. 230/2019, H.C.G.M.B. nr. 566/2019 și H.C.G.M.B. nr. 567/2019, amplasamentul studiat se află în zona CB, respectiv subzona CB3 – subzona polilor urbani principali, cu $POT_{\text{maxim}} = 70\%$, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 80 % cu clădiri cu maxim 2 niveluri (H. maxim = 8 metri) pentru diferite utilizări, $CUT_{\text{maxim}} = 4,5 \text{ mp.ADC/mp.teren}$ și $H_{\text{maximă}} =$ nu se limitează înălțimea clădirilor; înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; 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 tabelului de la art. 10 din R.L.U. aferent P.U.G.-M.B.

Potrivit prevederilor Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, procedura a fost parcursă așa cum reiese din Raportul informării și consultării publicului nr. 10/20.06.2024, privind documentația P.U.D. - "Construire IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ – locuințe cu partiu special pentru profesii libere și funcțiuni conexe acestora (spații publice, servicii, comerț), cu $RH_{\text{propus}} = 2S+P+3E+4-6E_{\text{retras}}$, pe un teren situat în Strada Scorțeni nr. 11, 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, 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 Dumitrașcu

Intocmit arh. A. Pachieru

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 297 din 14.03.2022

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

Ca urmare a cererii adresate de societatea **FLAROS S.A. - C.U.I. 350944**, prin cu sediul în *Municipiul București, Sectorul 3, Strada Ion Minulescu nr. 67-93*, înregistrată cu nr. **39813** din **24.02.2022**.

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul/Municipiul **București, Sectorul 3, Strada Scorțeni nr. 11** sau identificate prin planuri cadastrale 1/500 și 1/2000.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza **P.U.G.-M.B.** aprobată prin **H.C.G.M.B. nr. 269/2000**, prelungită și modificată cu **H.C.G.M.B. nr. 324/2010**, **H.C.G.M.B. nr. 241/2011**, **H.C.G.M.B. nr. 232/2012**, **H.C.G.M.B. nr. 224/2015**, **H.C.G.M.B. nr. 341/2018**, **H.C.G.M.B. nr. 877/2018**, **H.C.G.M.B. nr. 230/2019**, **H.C.G.M.B. nr. 566/2019** și **H.C.G.M.B. nr. 567/2019**.

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 terenul în suprafață de **1.928,093 mp.** din acte și **1.939 mp.** conform măsurătorilor cadastrale, având nr. cadastral **205904** și construcțiile edificate pe acesta, este proprietatea societății **FLAROS S.A.**, conform Protocolului de Predare-Primire F.N. din 17.01.1991 încheiat între Întreprinderea de Pielărie și Încălziminte București și societatea Flaros S.A. și a extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 205904, emis de A.N.C.P.I. în baza cererii nr. 14453/2022.

Potrivit extrasului de carte funciară pentru Informare mai sus menționat și a planului cadastral scara 1:500 (anexat) aferent imobilului în cauză, emis de O.C.P.I. București, terenul se suprapune cu alte limite cadastrale ale parcelelor învecinate, în acest sens până la faza P.U.D./A.D./A.C. se vor stabili și definitivă clar, limitele cadastrale ale parcelei aflate în proprietate. De asemenea, conform aceluiași extras terenul nu prezintă înscrieri privitoare la sarcini.

Imobilul nu este cuprins în Lista Monumentelor Istorice actualizată, nu se află în P.U.Z. - Zone construite protejate și nu se află în zona de protecție a unor monumentelor istorice izolate.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: teren curți / construcții - corp C1 - depozit cu S.C. = 203,784mp; corp C2 - depozit cu S.C. = 182,789mp.; corp C3 - depozit cu S.C. = 194,998mp.; corp C4 - șopron cu S.C. = 320,078mp.; corp C5 - depozit cu S.C. = 129,738mp. și corp C6 - cabină poartă cu S.C. = 6,392mp.

Destinația: Conform R.L.U. aferent P.U.G.-M.B. aprobat, amplasamentul se află în **UTR CB3 - subzona polilor urbani principali**.

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

Propunere: desființare construcții existente - corpuri C1-C6 și construire IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ - locuințe cu partiu special pentru profesii libere și funcțiuni conexe acestora (spații publice, servicii, comerț), cu $RH_{solicitat} = 2S+P+6E$, construcții anexe, rețele interioare, accesuri/alei auto și pietonale, racord la drumul public, parcuri, spații verzi, împrejurimi teren și organizare de execuție lucrări.

3. REGIMUL TEHNIC:

Autorizațiile de desființare și construire se vor emite în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, precum și cu legislația specifică în vigoare, cu mențiunea faptului că autorizația de construire se va emite ulterior aprobării de către C.L.S.3 a documentației de urbanism - P.U.D. pentru amplasamentul în cauză. Documentațiile în vederea emiterii autorizațiilor de desființare și construire se vor elabora în temeiul Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G.-M.B. aprobat, cu modificările și completările ulterioare, al Codului Civil, al H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare, precum și alte prevederi legale incidente în vigoare.

Se permite autorizarea directă pentru realizarea lucrărilor de desființare a construcțiilor existente - corpuri C1-C6, împrejurimi a terenului și lucrări de organizare de execuție, aferente investiției propuse.

Pentru realizarea lucrărilor de construire a unui IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ - locuințe cu partiu special pentru profesii libere și funcțiuni conexe acestora (spații publice, servicii, comerț), cu $RH_{solicitat} = 2S+P+6E$, construcții anexe, rețele interioare, accesuri/alei auto și pietonale, racord la drumul public, parcuri, spații verzi, este necesară întocmirea unei documentații de urbanism P.U.D., în conformitate cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G.-M.B., aprobată conform legislației și normelor specifice în vigoare.

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

Edificabilul/amplasamentul:

- se va definitiva prin P.U.D. în conformitate cu prevederile R.L.U. aferent P.U.G.-M.B. și ale legislației specifice în vigoare. Întocmirea D.T.A.C. se recomandă a se realiza numai după aprobarea documentației de urbanism – P.U.D. și în conformitate cu prevederile acestora.

Parcări/circulații/accesuri:

- parcela are deschidere și acces direct la Strada Șorțeni, poziționată la Vest, al cărui prospect se va stabili și definitiva clar la faza P.U.D. prin detalierea soluției precum și prin avizul de circulații;
- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică;
- asigurarea parcarilor, circulațiilor și accesurilor se va face cu respectarea prevederilor Regulamentului P.U.G.-M.B., 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;
- 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.);
- parcare/gararea se vor realiza în incinta proprietății; în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normale, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj comun multietajat; aceste parcaje vor fi situate la distanța de maxim 150 metri.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor:

Regimul de înălțime maxim al imobilului (RH_{maxim}), precum și înălțimea maximă (H_{maxim}), a imobilului propus, se vor stabili și definitiva la faza P.U.D., fără a depăși $RH_{admisibilă} = 2S+P+6E$, cu respectarea prevederilor R.L.U. aferent P.U.G.-M.B. și a altor prevederi legale incidente în vigoare.

- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadelor nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0m continuat cu tangenta sa la 45 grade, cu respectarea prevederilor art. 10 din R.L.U. aferent P.U.G.-M.B. pentru UTR CB3.

Utilități/aspect exterior/amenajări/dotări:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fire optice; se recomandă ca toate rețelele să fie introduse în subteran; racordarea buranelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare; toate investițiile noi vor avea prevăzute racorduri separate de canalizare (apa uzată menajeră și apă pluvială);
- scurgerea apelor pluviale se vor realiza în incintă;
- platforme și sisteme înropate/semînropate 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 gunoierului 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);
- 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 O.M.S. 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 vor respecta prevederile R.L.U. aferent P.U.G.-M.B. pentru UTR CB3;
- organizarea de șantier se va realiza în incinta proprietății, în conformitate cu prevederile art. 28 lit. a)-g) din H.C.G.M.B. 120/2010 cu modificările și completările ulterioare;
- sistemul constructiv și materialele de construcție admise vor fi cele care să asigure rezistența și stabilitatea construcției în timp. Se vor folosi finisaje de calitate superioară cu aspect corespunzător cerințelor urbanistice actuale.

Spații libere și spații plantate:

- se vor respecta prevederile R.L.U. aferent P.U.G.-M.B., precum și legislația specifică în vigoare.

Împrejmuiri:

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de 2,00m. din care un soclu opac de 0,60m., partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor fi dublate de gard viu; pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,50m. Spre trotuare și circulații pietonale nu sunt obligatorii gardurile, dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaie, borduri, garduri vii, terase, etc.

Indicatori urbanistici:

Conform Regulamentului P.U.G.-M.B. aprobat, indicatorii urbanistici pentru UTR CB3 sunt:

- $POT_{maxim} = 70\%$, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 80% cu clădiri cu maxim 2 niveluri ($H_{maxim} = 8$ metri) pentru diferite utilizări;
- $CUT_{maxim} = 4,5$ mp.ADC/mp.teren.

Condiționări:

- Recepția imobilului este condiționată de echilibrarea edilitară conform O.M.T. nr. 1294/30.08.2017 și de realizarea drumului de acces cu respectarea prevederilor O.M.T. nr. 49/27.01.1998.
- În cazul în care, în urma analizării documentelor prezentate va răsi 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 autorizațiilor de desființare și construire.

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

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

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 - întabulat), sau după caz extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de Carte Funciară de Informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel;

☒ Certificat de rol fiscal D.G.I.T.L. Sector 3 - în original

☒ Rectificare cadastrală a limitelor de proprietate ale imobilului-terenului (fără suprapuneri)

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

☒ Transgaz S.A.

☒ gaze naturale

☒ salubritate (D.G.S. - P.S.3)

☒ Metrou S.A. / S.T.B.

d.2. Avize și acorduri privind:

☒ protecție civilă

☒ securitate la incendiu

☒ sănătatea populației

d.3. Alte acorduri/declarații:

☒ Declarație notarială pe proprie răspundere a proprietarului din care să rezulte că imobilul face/nu face obiectul unui litigiu aflat pe rolul unei instanțe judecătorești - în original

☒ Acordul notarial al tuturor vecinilor direct afectați pentru lucrări la limita de proprietate, dacă lucrările propuse impun luarea unor măsuri de intervenție pentru protejarea imobilelor existente (subzidiu, consolidări, etc.) și dacă prin proiect se menține această obligativitate - în original

☒ Acordul notarial al tuturor vecinilor direct afectați, în cazul afectării gradului de însoțire sau pentru alte prejudicii create acestora, conform prevederilor legale incidente în vigoare (OMS, Norme metodologice 150/1991, Cod Civil, etc.) - în original

☒ Alte acorduri se vor stabili la faza P.U.D.

d.4. Avizele și acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

☒ Aviz circulației D.T.-P.M.B.

☒ Aviz Brigada de Poliție Rutieră București

☒ Aviz Direcția de Mediu - P.M.B.

☒ Aviz Muzeul Municipiului București (pt. D.T.A.D.)

☒ Aviz/Acord Serviciul de Telecomunicații Speciale (S.T.S.)

d.5. Studii de specialitate: ☒ Documentație cadastrală

☒ Studiu Geotehnic (verificat Af)

☒ Studiu de însoțire (verificat)

☒ Calcul "C" + Studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată

☒ Expertiză tehnică pentru lucrările propuse (desființare + construire) - după caz

☒ Studiu de trafic - circulații (pentru nr. total auto ≥ 100 autoturisme)

☒ Fotografii corpuri existente, propuse spre a fi desființate (pt. D.T.A.D.)

☒ PUD aprobat în condițiile Legii, inclusiv planșă reglementări și planșă rețele edilitare (color)

☒ Ilustrare de temă (pt. faza P.U.D.)

☒ Suport topografic Stereo 70 realizat pe planuri cadastrale OCPI (inclusiv cote) - existent și propunere, însoțit Ing. topograf și proiectant

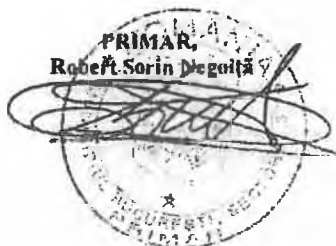
e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului - A.P.M.B. (Aleea Lacul Morii Nr.1, S.6, București)

f) Dovada privind achitarea taxelor legale (copii): taxă R.U.R., taxă A.C./A.D., taxă timbru O.A.R. (inclusiv dovada de luare în evidență a proiectului de arhitectură).

Nr. 297 din 14.03.2022

**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.



SECRETAR GENERAL,
Eduard Marian Corhană

ARHITECT ȘEF,
arh. Ștefan Călin Dumitrescu

Achitat taxa de: 26,00 lei conform chitanță I.T.L. nr. 5738319(6) din 24.02.2022.

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 PRELUNGESCĂ VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM
de la data de 14.03.2024 până la data de 14.03.2025



SECRETAR GENERAL,
Eduard Marian Corhană

ARHITECT ȘEF,
arh. Ștefan Călin Dumitrescu

Întocmit: A.F.M. K22

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

Data prelungirii valabilității: 14.02.2023

Achitat taxa de: 13 lei, conform chitanței nr. 5738319 din 15.02.2023

PLAN DE INCADRARE IN ZONA SCARA 1:2000 aferent imobilului situat in Str. Scorteni nr. 11 sector 3, Bucuresti



- contur imobile cadastrale

- construcții introduse în sistemul integrat de cadastru în funcție de

OCPI București, B-dul Expoziției nr. 1A, sector 1, București

Data: 28.05.2015

Intocmit: Iamara Semeniuc

45 x3 13

PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat in Str. Scorteni nr. 11, sector 3, Bucuresti



- contur imobile cadastrale
- construcții introduse în sistemul integrat de cadastru și carte funciară

OCPI București, B-dul Expoziției nr. 1 A, sector 1, București
Data: 28.05.2015
Intocmit: Tamara Șerban

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 205904 Bucuresti Sectorul 3

Nr. cerere	34142
Ziua	28
Luna	03
Anul	2024

Cod verificare
100165769060



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 39822
Nr. cadastral vechi: 2171

Adresa: Loc. Bucuresti Sectorul 3, Str Scorteni, Nr. 11, Jud. Bucuresti

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	205904	Din acte: 1.928 Masurata: 1.875	Teren imprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.2	205904-C2	Loc. Bucuresti Sectorul 3, Str Scorteni, Nr. 11, Jud. Bucuresti	S. construita la sol: 183 mp; DEPOZIT, AN CONSTRUIRE 1990 SCDEF=183.00MP
A1.3	205904-C3	Loc. Bucuresti Sectorul 3, Str Scorteni, Nr. 11, Jud. Bucuresti	S. construita la sol: 195 mp; DEPOZIT, AN CONSTRUIRE 1990. SCDEF=195.00MP

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
3973 / 06/03/2003		
Protocol nr. FN, din 17/01/1991 emis de INTREPRINDEREA DE PIELARIE SI INCALTAMINTE SI SC FLAROS SA (CERTIFICAT nr. MO3/0985/29.04.1994 emis de MINISTERUL INDUSTRIILOR);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin PROPRIETATE, cota actuala 1/1 1) SC FLAROS SA	A1, A1.2, A1.3
488711 / 27/11/2008		
Act nr. -;		
B2	Se indreapta eroarea materiala inregistrata la PII/1 in baza actelor depuse la dosar nr. 3973 din 06.03.2003 respectiv Certificatul de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor seria MO3 nr.0985/1994 asupra imobilului inregistrat in CFNI nr. 39822 sub PI/1, identificat cu nr. cadastral 2171, in sensul ca nu s-a trecut actul, in incheierea de intabulare.	A1, A1.2, A1.3

C. Partea III. SARCINI .

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

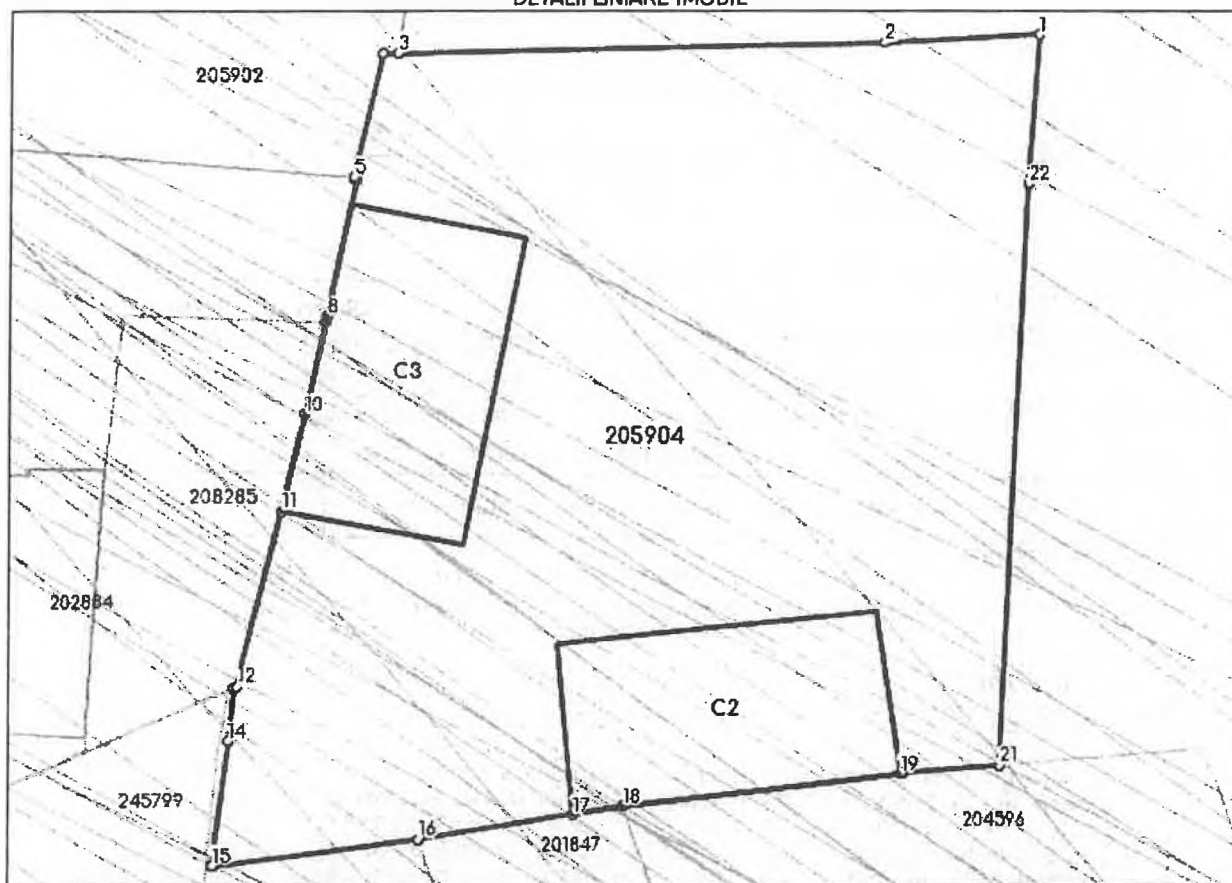
Carte Funciară Nr. 205904 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sectorul 3
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
205904	Din acte: 1.928 Masurata: 1.875	

* 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: 1.928 Masurata: 1.875	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	205904-C1	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	1. DEPOZIT, IN SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ LA SOL DE 203,784 MP CONFORM MASURĂTORI
A1.2	205904-C2	construcții industriale și edilitare	183	Cu acte	5. construita la sol:183 mp; DEPOZIT, AN CONSTRUIRE 1990, SCDESF=183.00MP
A1.3	205904-C3	construcții industriale și edilitare	195	Cu acte	5. construita la sol:195 mp; DEPOZIT, AN CONSTRUIRE 1990, SCDESF=195.00MP
A1.4	205904-C4	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	4. SUPRAN IN SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ LA SOL DE 320,078 MP
A1.5	205904-C5	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	5. DEPOZIT IN SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ LA SOL DE 129,738 MP

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.6	205904-C6	construcții anexa	-	Cu acte	6. CABINA POARTA IN SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL DE 6.392 MP

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	9.054	2	3	28.067
3	4	0.903	4	5	7.46
5	6	0.12	6	7	0.15
7	8	8.241	8	9	0.343
9	10	5.537	10	11	5.932
11	12	10.604	12	13	0.209
13	14	3.15	14	15	7.406
15	16	11.782	16	17	9.249
17	18	3.023	18	19	15.773
19	20	0.207	20	21	5.655
21	22	34.405	22	1	8.82

** 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,

28/03/2024, 08:52



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

Dosarul nr. 73228 / 09-08-2023

INCHEIERE Nr. 73228

Inspector: DANIELA STAN

Registrator: TUDOR BRATICEVICI

Asistent registrator: CATALIN BOGDAN POPA

Asupra cererii introduse de SC FLAROS SA privind Actualizarea informatii tehnice in cartea funciara, in baza:

- Act Notarial nr.452/11-05-2022 emis de NP Baias Valeria;
- Act Administrativ nr.0985/29-04-1994 emis de Ministerul Industriilor;
- Act Administrativ nr.001405/02-07-2021 emis de Primaria Sector 3;
- Act Administrativ nr.80268/19-04-2022 emis de Primăria Sector 3;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 2700 lei, cu documentul de plata:

-Ordin de plata cont OCPI nr.23080733819300/07-08-2023 in suma de 2700

pentru serviciul avand codul 263, 262

Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 205904, inscris in cartea funciara 205904 UAT Bucuresti Sectorul 3 avand proprietarii: SC FLAROS SA in cota de 1/1 de sub B.1;
- se notează actualizarea informațiilor tehnice cu privire la desființarea construcțiilor C.1,C.4,C.5 și C.6 asupra A1.1, A1.4, A1.5, A1.6 sub B.7 din cartea funciara 205904 UAT Bucuresti Sectorul 3;

Prezenta se va comunica părților:

SC FLAROS SA

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Sectorul 3, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

11-08-2023

Registrator,

TUDOR BRATICEVICI

Asistent Registrator,

CATALIN BOGDAN POPA

Inspector,

DANIELA STAN

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28¹ din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Incheiere Nr. 73228 / 09-08-2023

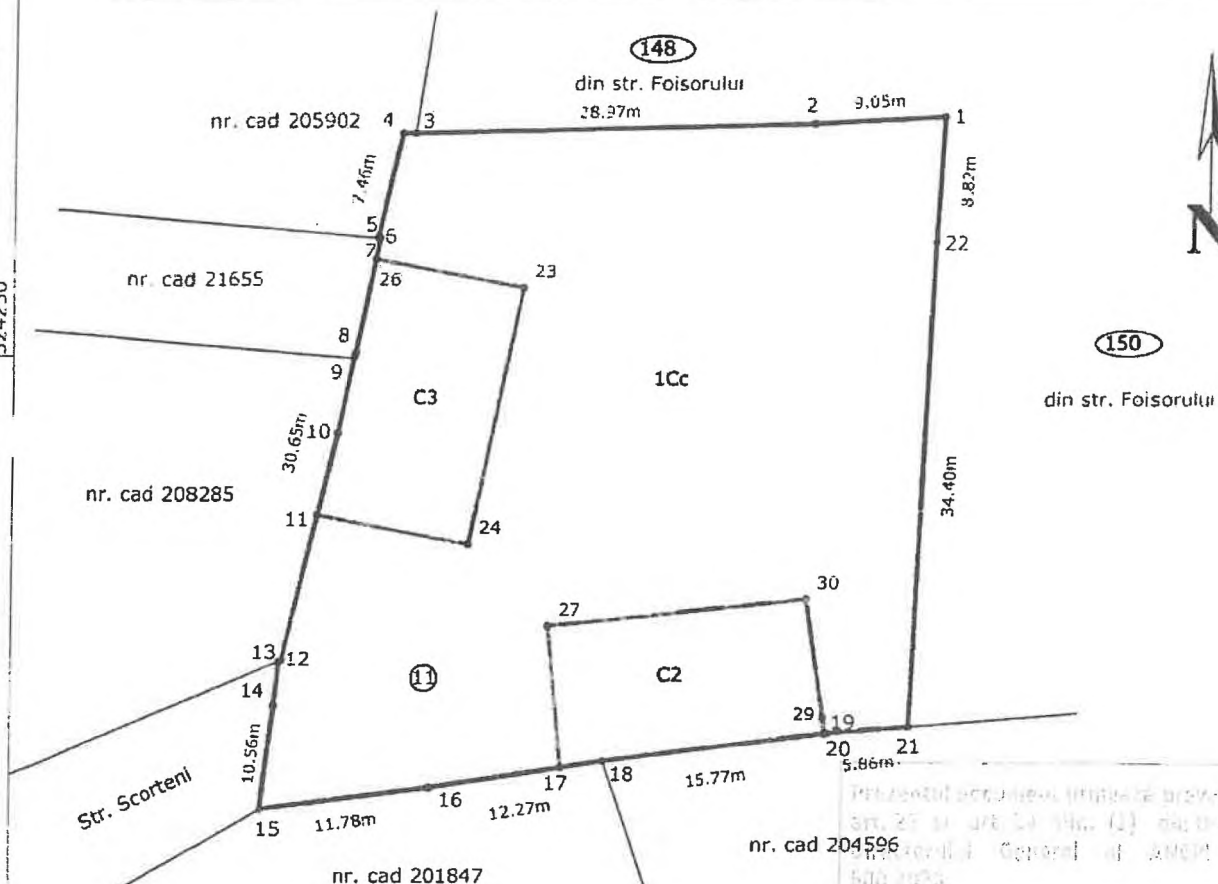
***) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCP**

589400

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
205904	1875.00	Str. Scorteni, nr. 11
Cartea Funciara nr.	UAT	sector 3, Bucuresti



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiuni
1	Cc	1875.00	Imprejmuit cu gard metalic intre pct-le 1,2,3,4,5
Total		1875.00	6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentiuni
C2	CIE	183.00	Depozit, an construire 1990, Scdesf=183.00mp
C3	CIE	195.00	Depozit, an construire 1990, Scdesf=195.00mp
Total		378.00	

Suprafata totala masurata = 1875.00 mp

Suprafata din acte = 1928.00 mp

Executant: PETRUT IOAN

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea
Intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta
acesteia cu realitatea din teren

Data: iulie 2023

Ing. PETRUT
IOAN

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata
si atribuirea numarului cadastral

Data:

589400

13.228/2023



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului
Serviciul Proiecte Urbane

Nr. intrare PMB: 67689/25.05.2022
Completări nr. 94689/08.07.2022; 96242/12.07.2022
Nr. ieșire PMB: 67689/94689/08.08.2022

Aviz de consultanță preliminară de circulație nr. 67689/08.08.2022 Categoria A2- "zona urbană", tip 4 - analiză prospectivă de trafic

Solicitant: S.C. FLAROS S.A. prin domnul
București, sector 3, str. Ion Minulescu nr.67-93
Solicită ridicarea avizului de la Registratura P.M.B.

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, str. Scorțeni nr. 11 (NC 205904)

1. Situația existentă:

Amplasamentul situat în București, Sector 3, Strada Scorțeni nr. 11 (NC 205904), care face obiectul prezentului Aviz de consultanță preliminară de circulație, delimitat/marcat pe planurile cadastrale anexate cererii, este adiacent Străzii Scorțeni, pe latura de vest a imobilului (conform planurilor cadastrale scara 1:500 și scara 1:2000 semnate electronic de O.C.P.I. București la data de 06.07.2022, anexate cererii de aviz).

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

- Strada Scorțeni este o arteră de circulație cu profil variabil care are, în dreptul amplasamentului analizat, o lățime de cca. 13,50m între limitele de proprietate (conform planului cadastral scara 1:500, semnat digital de O.C.P.I. București la data de 06.07.2022, anexat cererii de aviz).

2. Paliere 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 PUG/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.
- 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 lărimii 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 ținând seama de funcția acestei artere în sistemul de circulație al orașului: încadrarea Străzii Școarței la artere de categoria a III-a, 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. 297 din 14.03.2022, eliberat de Primăria Sectorului 3, a fost emis pentru promovare PUD și pentru obținerea autorizațiilor de desființare și construire.
- 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 lărimii 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 ținând seama de funcția acestei artere în sistemul de circulație al orașului: încadrarea Străzii Școarței la artere de categoria III-a, 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.

- Datele conținute în prezentul Aviz de consultanță preliminară de circulație au un caracter informativ (consultativ), fiind necesare corelării la scara teritoriului municipal a acțiunilor de realizare a obiectivelor de utilitate publică, conform H.C.G.M.B. nr. 136/30.05.2002; informațiile sunt necesare în etapa preliminară de elaborare a documentației tehnice de specialitate în conformitate cu legislația în vigoare.
- Informații suplimentare se pot obține de la direcțiile și serviciile de urbanism ale Primăriei Municipiului București și ale Primăriei Sectorului 3.
- Avizul de consultanță preliminară de circulație a fost achitat, cu chitanța seria A07 nr. 280041, din 25.05.2022, în valoare de 60,00 lei.



Șef Serviciu Proiecte Urbane,
Rodica Gheorghe

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

Bd. Regina Elisabeta nr. 47, cod poștal 050013, sector 5, București, România
Tel: 021.305.55.00
<http://www.pmb.ro>





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Transporturi

COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE

Nr. 71854/...04.05.2023.....

Mai 0233

Către

S. C. WESTLAND IA DESIGN S.R.L.,
Str. Libelulei nr. 35A, sector 1, București

În ședința extraordinară restrânsă a Comisiei Tehnice de Circulație din data de 02.05.2023 s-a dat Acordul de Principiu din punct de vedere tehnic al circulației rutiere și pietonale, pentru documentația „P.U.D. – str. Scorțeni nr. 11, sector 3, București” conform Certificatului de Urbanism nr. 297 din 14.03.2022 eliberat de Primăria Sectorului 3 București și planului anexat la aviz, cu condiția asigurării parcării în incintă, în conformitate cu prevederile HCGMB nr. 66/2006.

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

VICEPRESEDINTE COMISIE



Redactat: M.M. – 2 exemplare – 04.05.2023

Bd. Regina Elisabeta nr. 47, cod poștal 050013, sector 5, București, România
Tel: 021.305.55.00
<http://www.pmb.ro>





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. 206288/20.06.2024



**Către,
Cabinet Primar**

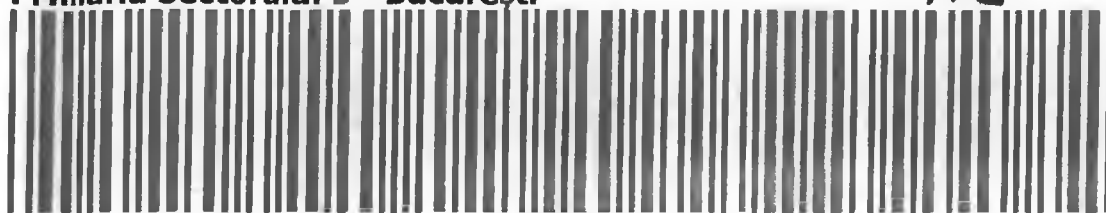
Vă transmitem următorul proiect de hotărâre pentru a fi înaintat spre aprobare Consiliului Local Sector 3 al Municipiului București:

- "Construire IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ – locuințe cu partiu special pentru profesii libere și funcții conexe acestora (spații publice, servicii, comerț), cu $RH_{\text{propos}} = 2S+P+3E+4-6E_{\text{retrase}}$, pe un teren situat în Strada Scorțeni nr. 11, Sector 3".

ARHITECT ȘEF,
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

Primăria Sectorului 3 - Bucuresti

ADI



25-64168-PS3

Nr.inreg.: 64168

Data inreg.: 24.02.2025

Ora inreg.: 10:53:25

Provenienta:

Telefon:

Email: atelier@tad-arhitectura.ro

Adresant: Primăria Sectorului 3 - București

Cuprins: Completare documentatie urbanism pt PUD

Adresa:județul Bucuresti, municipiu Bucuresti, strada

Adresa Lucrare:județul Bucuresti, municipiu Bucuresti, strada Scorteni, nr. 11, sector. 3

Observatii: TAXA SE ACHITA ulterior si se aduce in completare

Nr. File:24

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

URB

Domnule Primar,

Subsemnatul (a) **Director General S.C. FLAROS S.A.**
domiciliat (ă) în **Bucuresti** str.
nr., bl., sc., ap., județul / sectorul **sector 3**
telefon, email **atelier@tad-arhitectura.ro**
în calitate de reprezentant al **S.C. FLAROS S.A., cu sediul în str. Ion Mincu, nr. 67-93,**
municipiul București, sector 2, înregistrată la Registrul Comerțului sub
nr. J40/173/1991 CUI RO 350944
Completez dosarul înregistrat cu numărul: din data de **06.10.2023**
263189
cu următoarele documente:

PUB IMOBIL CU FUNCȚIUNE PIAȚĂ
LOCUINȚE CU PARTI SPECIAL PENTRU PROFESIUNI
LIBERALE ȘI FUNCȚIUNI CONEXE ALESTORIA
(SPATII PUBLICE, SERVICII, COMERT) - str. SCORTENI, nr. 11,

- **CERERE REANUNȚARE PUD str. SCORTENI, nr. 11, 9 file.**
- **copie cu** **A3+**
- **Reglementare urbanistică pg 11 pg 21** **pg 13 ÷ 11**
- **Reglementare urbanistică pg 12 pg 22** **pg 12 ÷ 22**
- **imputernicire pg 23**
- **ci copie pg 24**
TOTAL 24 file.

Total file =

Data,

24.02.2025



Către: PRIMĂRIA SECTORULUI 3, MUN. BUCUREȘTI
Consiliului Local al Sectorului 3,

CERERE

Subscrisa, FLAROS S.A., persoană juridică română, cu sediul social în București, Sector 3, Str. Ion Minulescu, nr. 67-93, cu număr de ordine în registrul comerțului J40/173/1991, CUI 350944, prin **Director general**

**în calitate de
proprietar al imobilului situat în București, Sector 3, Str. Scorțeni, nr. 11, compus, în întregul
său, din terenul intravilan curți construcții în suprafață totală de 1.928 mp conform actelor
de proprietate (1.939 mp conform măsurărilor cadastrale), identificat cu număr cadastral
205904,**

Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu "Construire imobil cu funcțiune mixtă – locuințe cu parțiu special pentru profesii libere și funcțiuni conexe acestora (spații publice, servicii, comerț), cu Rh propus = 2S+P+3E+4-6E retrase, pe un teren situat în Strada Scorțeni nr. 11, Sector 3", inițiat de Primarul Sectorului 3, conform Referatului de aprobare nr. 212575/CP/2706.2024, având la bază: Raportul de specialitate nr. 12/20.06.2024 al Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef, Avizul Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef nr. D/S/09-2023/20.06.2024, Raportul informării și consultării publicului nr. 10/20.06.2024 și adresa nr. 206288/20.06.2024 a Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef,
- Hotărârea privind respingerea Planului Urbanistic de Detaliu "Construire imobil cu funcțiune mixtă – locuințe cu parțiu special pentru profesii libere și funcțiuni conexe acestora (spații publice, servicii, comerț), cu Rh propus = 2S+P+3E+4-6E retrase, pe un teren situat în Strada Scorțeni nr. 11, Sector 3", a Consiliului Local al Sectorului 3 al Municipiului București, întrunit în ședința ordinară la data de 28.08.2024,
- Prevederile Codului Administrativ, potrivit cărora respingerea unui Proiect de hotărâre a Consiliului Local înscris pe ordinea de zi nu constituie Hotărâre a Consiliului Local ca act administrativ,

SOLICITĂM REANALIZAREA, în cadrul Consiliului Local al Sectorului 3, a documentației de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu “Construire imobil cu funcțiune mixtă – locuințe cu parțiu special pentru profesii libere și funcțiuni conexe acestora (spații publice, servicii, comerț), cu Rh propus = 2S+P+3E+4-6E retrase, pe un teren situat în Strada Scorțeni nr. 11, Sector 3” cu următoarele modificări și completări.

Observațiile formulate în ședința Comisiei de Urbanism, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului și salubritate, din data de 12.08.2024, asupra documentației de urbanism Planului Urbanistic de Detaliu “Construire imobil cu funcțiune mixtă – locuințe cu partiuri speciale pentru profesii libere și funcțiuni conexe acestora (spații publice, servicii, comerț), cu RH propus = 2S+P+3E+4-6E retrase, pe un teren situat în Strada Scorțeni nr. 11, Sector 3” au vizat următoarele aspecte ale proiectului propus:

OBSERVAȚIA 1: “(...) înălțimea este mare – P+4E+5-6 retras (...)”

RĂSPUNS:

Conform prevederilor **Regulamentului Local de Urbanism** aferent **P.U.G.-M.B.** aprobat, cu modificările și completările ulterioare,

Amplasamentul se află în UTR CB3 - subzona poli urbani principali.

„Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; 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.G.-M.B. pentru UTR CB3.”

Regimul de înălțime maxim al imobilului (RH max.), precum și înălțimea maximă (H max.), a imobilului propus, se stabilesc la faza P.U.D., fără a depăși RH solicitat în Certificatul de Urbanism nr. 297/14.03.2022 RH solicitat = 2S+P+6E, cu respectarea prevederilor R.L.U. aferent P.U.G.-M.B. și a altor prevederi legale incidente în vigoare.

Au fost respectate prevederile R.L.U. aferent P.U.G. – M.B.



SECȚIUNE CARACTERISTICĂ, PRIVIND RELAȚIA DINTRE ÎNĂLȚIMEA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT ȘI CLĂDIREA PROPUȘĂ

OBSERVAȚIA 2: “(...) clădirea va umbri vecinii (...)”

RĂSPUNS:

Analiza vecinătăților:

Din perspectiva integrării în peisajul urban, propunerea se conformează caracterului locului fără a crea efecte negative cum ar fi umbrirea spațiilor de locuit din vecinătate. Interventia contribuie la revitalizarea zonei, generând un mediu urban coerent și funcțional prin respectarea tuturor categoriilor de condiționari; spațial-volumetrică, de însorire, infrastructurale aducând totodată o contribuție semnificativă la asanarea și creșterea calitatii spațiului public și condițiilor socio-culturale și administrative. Astfel, răspunde nevoilor de locuire din acele zone din oraș aflate în proces de revitalizare oferind soluții moderne și accesibile pentru diverse categorii sociale. Aceasta poate duce la crearea unei comunități mai diverse, favorizând coeziunea socială.

Conformarea arhitecturală pune accent pe nevoile locuirii moderne, cu o volumetrie caracterizată prin retrageri ale etajelor superioare care dau o expresie dinamică fațadelor și volumului. Aceste abordări nu sunt gândite doar pentru a crește funcționalitatea și confortul locuirii, ci și pentru a fundamenta poziționarea clădirii în vederea maximizării utilizării luminii naturale și reducerii nevoii de încălzire și răcire artificială.

Terenul studiat se află într-o zonă în continuă densificare, cu un fond construit ce atinge înălțimi de P+6-11 etaje, în direcțiile SUD – EST, și construcții cu regim de înălțime P+1-2 / P+4 etaje în direcția VEST.

Vecinătatea imediată este reprezentată de locuințe individuale sau semicolective pe parcelă, locuințe colective, funcțiuni de comerț / servicii / birouri și de industrie / depozitare. În direcția clădirilor cu un regim de înălțime mic, locuințe individuale pe parcelă, proiectul, prin propunerea ilustrată în documentația P.U.D., se retrage începând cu etajul 3, pentru a evita umbrirea vecinătății imediate.

În acest sens, a fost întocmit un studiu de însorire / umbrire, ale cărui concluzii evidențiază că **„Clădirea propusă generează suprafețe umbrite la nord și nord-vest de amplasament, iar clădirile umbrite sunt depozite și locuințe. Locuințele sunt fie umbrite de clădirile deja existente învecinate, fie sunt orientate spre nord. Prin amplasare și gabarite, clădirea propusă nu afectează din punct de vedere al însoririi spațiile de locuit din clădirile existente.**

Propunerea respectă norma de proiectare în vigoare NP 057/2002, care cere ca durata de însorire pentru cel puțin una din încăperile de locuit, într-o zi de referință, să fie de cel puțin 2 ore și Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014, care cere asigurarea însoririi încăperilor pe o durată de cel puțin 1 ½ ore zilnic, în solstițiul de iarnă, a spațiilor de locuit (dormitor / living).”

Studiul de însorire întocmi îndeplinește exigențele direcției de sănătate publică.

Au fost respectate prevederile R.L.U. aferent P.U.G. – M.B., precum și legislația specifică în vigoare.



ANALIZA VECINĂȚĂILOR – INSERȚIE VOLUMETRICĂ, RETRAGERE FAȚĂ DE VECINĂȚĂȚI

OBSERVAȚIA 3: “(...) dacă sunt suficiente spații verzi (...)”

RĂSPUNS:

Conceptul spațial integrează accesibilitatea spre curți interioare și grădini care promovează interacțiunea socială între locatari, generând spații comune ce contribuie la dezvoltarea sentimentului de apartenență și la crearea unui spirit de comunitate. Conformarea curții interioare, atriumul, joacă un rol fundamental în conceptul întregului proiect.

Tipologiile mixte de apartamente înglobează spațiile flexibile, adaptabile, valorificând lumina naturală. Ferestrele permit o transmisie a luminii naturale din două direcții diferite ale apartamentelor, una orientată spre exterior și a doua orientată spre curtea interioară a clădirii. Ferestrele de mari dimensiuni, orientate optim, permit luminii naturale să pătrundă adânc în interior, iar sistemele de umbrire (parasolare) ajută la reducerea supraîncălzirii. Terassele extind spațiul locuibil și creează o legătură între mediul interior și exterior. Integrarea de spații verzi (grădini verticale, terase verzi, curți interioare) este un factor esențial pentru a îmbunătăți calitatea aerului și a crește nivelul de trai al locuitorilor.

Modul de ocupare al solului, reflectat în parametrii urbanistici, propune 562,5 mp de spații verzi la nivelul solului, cu posibilitatea de a suplimenta această suprafață cu amenajarea terasei necirculabile ca terasă verde.

Spațiile verzi la nivelul solului reprezintă 30% din suprafața terenului.

Propunerea promovează două principii de utilizare a spațiilor verzi:

- Continuitatea - prin asigurarea conexiunii directe a fondului de vegetație propus cu cel existent în vecinătatea imediată, contribuind la crearea unei microrețele verzi. Această continuitate generează un **efect sinergic** care extinde suprafața de vegetație, creând un mediu mai propice pentru biodiversitatea florei existente.

- Conceptul de "casă înverzită" - Proiectul integrează vegetația atât în exteriorul clădirii, cât și în interior. Fațadele sunt gândite pentru a permite dezvoltarea vegetației verticale, iar propunerea include o curte interioară (atrium) cu iluminare zenitală, care permite dezvoltarea punctuală a zonelor verzi și în interiorul clădirii.

Au fost respectate prevederile R.L.U. aferent P.U.G. – M.B., precum și legislația specifică în vigoare.

OBSERVAȚIA 4: „(...) spațiu public sau curți private la parter (...)”

RĂSPUNS:

Conform prevederilor **Regulamentului Local de Urbanism** aferent **P.U.G.-M.B.** aprobat, cu modificările și completările ulterioare, „locuințe cu partiu special pentru profesii libere și funcțiuni conexe” are drept consecință directă reconfigurarea relației public-privat în clădirile de locuit.

Strada Ion Minulescu, adiacentă străzii Scorțeni, continuă să se definească drept segment de inel local care concentrează o serie de puncte de interes ce fac tranziția dintre zona de interes major – Vitan și viitoarea zonă de dezvoltare reprezentată de Splaiul Unirii, prevăzută în PUG să găzduiască **ZONE SITUATE ÎN AFARA PERIMETRULUI CENTRAL CARE GRUPEAZĂ FUNCȚIUNI COMPLEXE DE IMPORTANȚĂ SUPRAMUNICIPALĂ ȘI MUNICIPALĂ**. Zona conține unele dintre cele mai importante nuclee strategice de dezvoltare a Municipiului situate în afara ariei centrale, care vor putea conferi Capitalei un nou prestigiu, o echilibrare funcțională și noi principii de configurare estetică.

În contextul urbanizării rapide și al nevoii de spații locative eficiente, propunerea vine ca o soluție la optimizarea utilizării terenului, cât și a integrării în peisajul urban. Unul dintre elementele de interes din punct de vedere urbanistic este asanarea zonelor destructurate, rezultate în urma dezafectării unor zone industriale. În cazul de față, parcela pe care urmează să se construiască este ocupată de o stație de reparații automobile și spații de depozitare, ambele categorii de activități influențând negativ starea zonei și, implicit, a populației.

Terenul face parte din categoria zonelor cu vulnerabilitate moderată în ceea ce privește principalii indicatori ai confortului, siguranței urbane și calității vieții. Operațiunile de înlocuire a spațiilor rezultate în urma dezafectării industriilor au condus la creșterea continuă a interesului

pentru zona cuprinsă între fosta platformă industrială Timpuri Noi și Calea Vitan/Bdul Mihai Bravu, mai precis între Timpuri Noi și Str. Foișorului.

Pe de altă parte, conexiunea pietonală existentă cu malul drept al Dâmboviței în prelungirea străzii Ion Minulescu crește interesul pentru constituirea în zonă, aceasta devenind un segment socio-urban de interes local poziționat între două puncte de interes major pe Splaiul Unirii – Timpuri Noi și Mihai Bravu. Crearea de spații dedicate parcării bicicletelor și conectarea clădirii la rețelele de transport public sau traseele pentru bicicliști promovează transportul alternativ.

Flexibilitatea spațiului de la parter este o condiție necesară respectării prevederilor P.U.G., pentru a răspunde atât nevoilor locative, cât și cerințelor de profesii libere sau funcțiuni conexe. Conform P.U.G., această adaptabilitate contribuie la **reconfigurarea relației dintre spațiul public și cel privat**, ceea ce înseamnă că parterul nu mai poate fi utilizat exclusiv pentru locuințe tradiționale. În acest context, proiectul propune o **zonă de tranziție extinsă** între interior și exterior, asigurând acces facil și confortabil pentru locatari și vizitatori.



ACCES IMOBIL

Curtea interioară sau atriumul joacă un rol central în gestionarea interacțiunii între spațiul public și cel privat. Acesta este un element structural care nu doar facilitează iluminarea

naturală și ventilația, ci și creează un echilibru între spațiile verzi și cele minerale (pietruite). **Atriumul** devine astfel un element de coeziune, gestionând relațiile dintre lumină și umbră, transparent și opac, conferind clădirii o atmosferă de deschidere și continuitate.



CURTE INTERIOARĂ – ATRIUM

La nivelul parterului, se propune organizarea unor spații cu valențe multiple care să satisfacă nevoile locatarilor; de la spații experimentale destinate locuirii până la spații flexibile oferite activităților comunității. Atributele determinante ale acestora vor fi intimitatea, comunicarea, incluziunea etc. Această conformare flexibilă a spațiului include și **zone de circulație verticală**, precum scările și lifturile, pentru accesul facil către etajele superioare.

Conformarea clădirii utilizează o serie de măsuri ce favorizează o arhitectură sustenabilă, care reduce costurile operaționale, consumul de energie și emisiile de CO₂. Izolarea corectă a anvelopei și panourile de geam reduc punțile termice, asigurând un consum scăzut de energie necesară pentru funcționarea clădirii. Distribuția uniformă a golurilor deschizibile facilitează ventilația pe timpul verii.



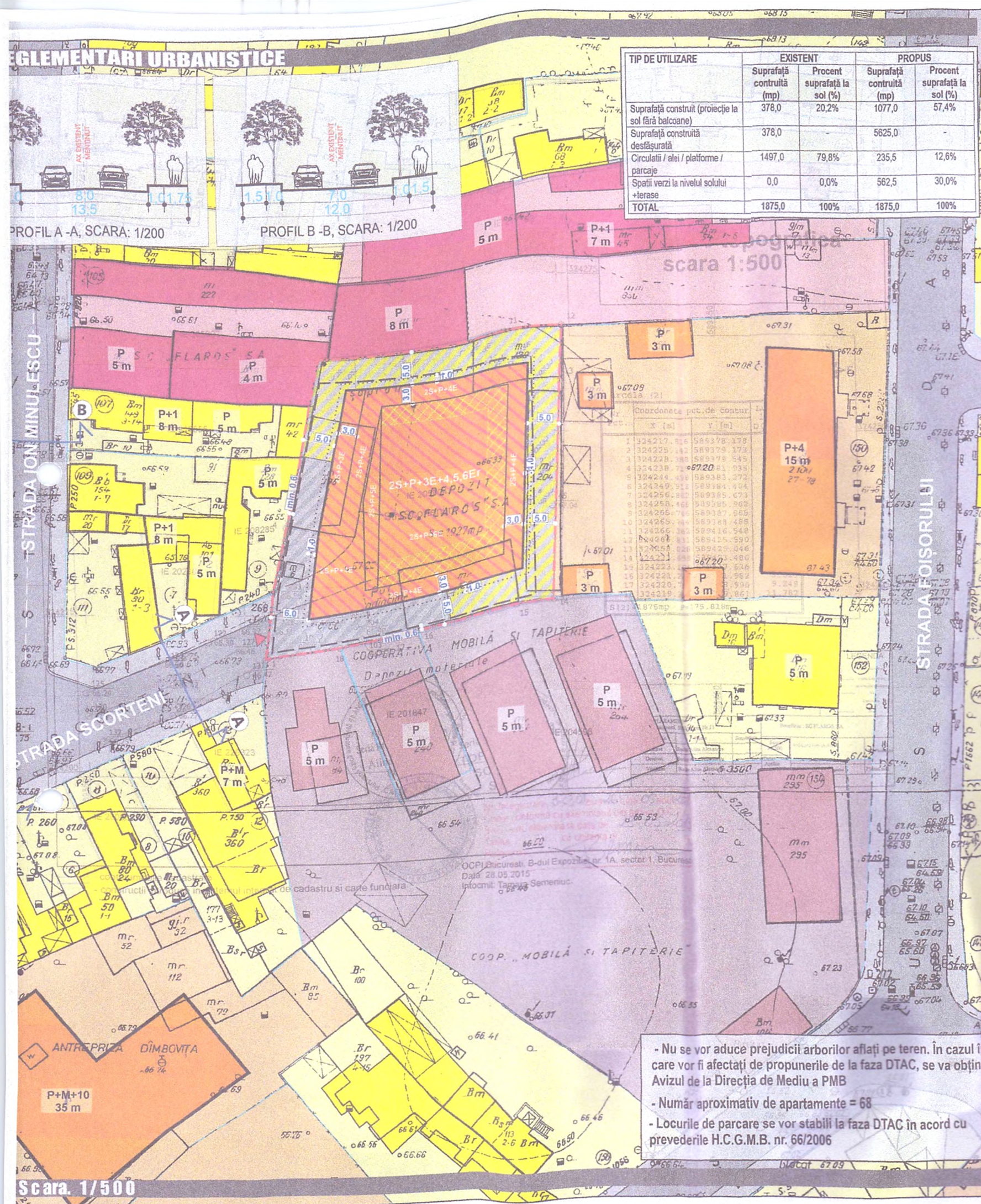
CURTE INTERIOARĂ – ATRIUM

Această abordare de utilizare mixtă a parterului – pentru locuire experimentală, spații polivalente, atrium și facilități de acces – contribuie la crearea unei relații armonioase între spațiul public și cel privat, în conformitate cu cerințele R.L.U. din P.U.G. Flexibilizarea spațiului devine astfel nu doar o soluție funcțională, ci și o necesitate urbanistică, promovând o tranziție lină între funcțiuni rezidențiale și publice, încurajând utilizarea eficientă a spațiilor verzi și a celor construite.

Propunerea iese în evidență ca o facilitate destinată oamenilor și promovării calității vieții acestora. Proiectul demonstrează modul în care o interpretare arhitecturală a unui loc poate oferi un complex de facilități sociale, luând în considerare aspecte locale specifice și principii generale de conformare. Totodată, parcare subterană cu acces direct de la parter asigură o utilizare funcțională și eficientă a spațiului.

FLAROS S.A.
prin Director general
STEFAN GEORGE – ALIN





P.U.D. STR. SCORTENI NR. 11, SECTOR 3, BUCUREȘTI

IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT STUDIUL
- LIMITA PARCELE

FUNCȚIUNI

- LOCUINTE INDIVIDUALE PE PARCELA
- LOCUINTE COLECTIVE
- COMERT / SERVICII / BIROURI
- INDUSTRIE / DEPOZITARE
- CIRCULAȚII AUTO
- CIRCULAȚII PIETONALE

REGIM DE ÎNĂLȚIME

- P-P+1
- P+2 - P+3
- P+4 - P+6
- P+7 - P+10

3 m ÎNĂLȚIME APROXIMATIVĂ A CONSTRUCȚIILOR ÎNVECINATE

REGLEMENTARI

- EDIFICABIL PROPUȘ
- LIMITĂ BALCOANE
- LIMITĂ PARCARE SUBTERANĂ
- ACCES AUTO PROPUȘ
- SPATII VERZI PROPUȘE
- SPATII VERZI TERASĂ (10%)

GRUPUL ARHITECTURAL
RMI ROMANIA
1628
Georgică
MITRACHE

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI PRIN PUG

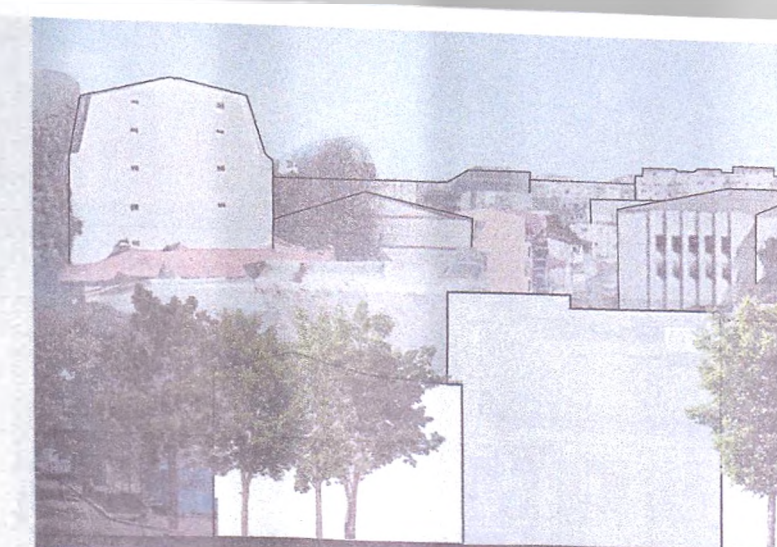
P.O.T. max. = 70%
CUT max. = 4,5 mp.ADC/mp.teren
Rh. max. (distanțe aliniament 13,01 - 16,00) = P+4E (pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade)

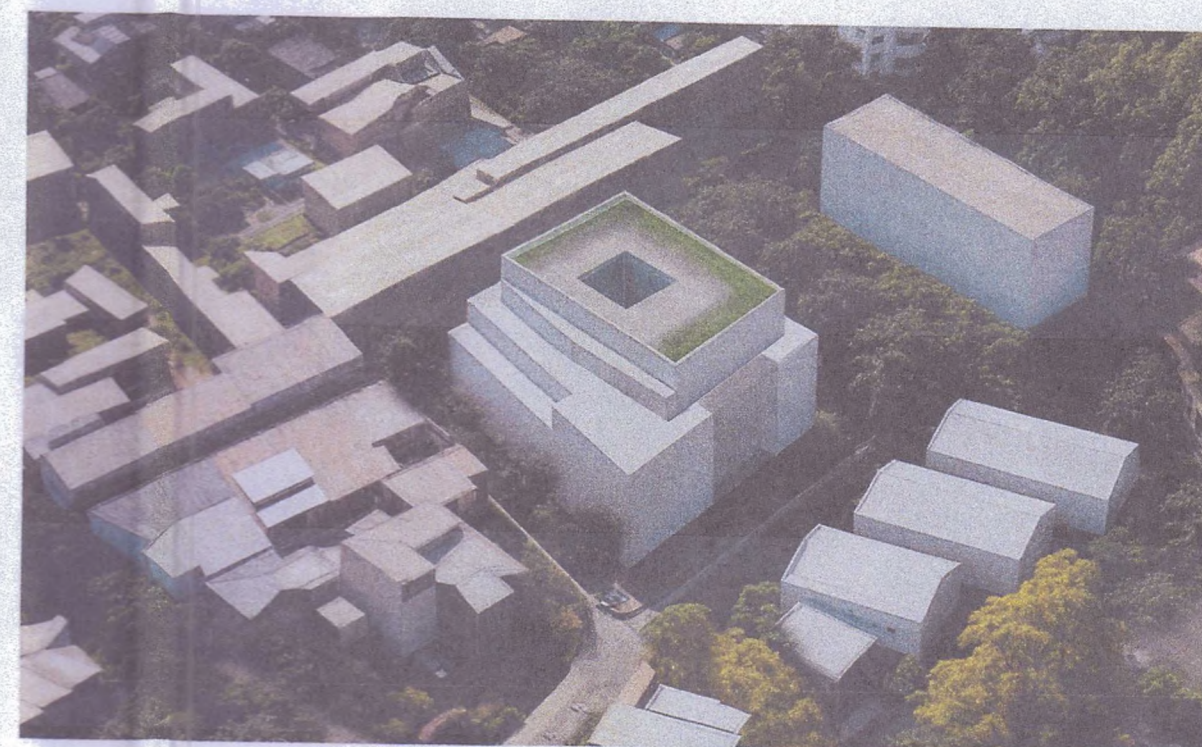
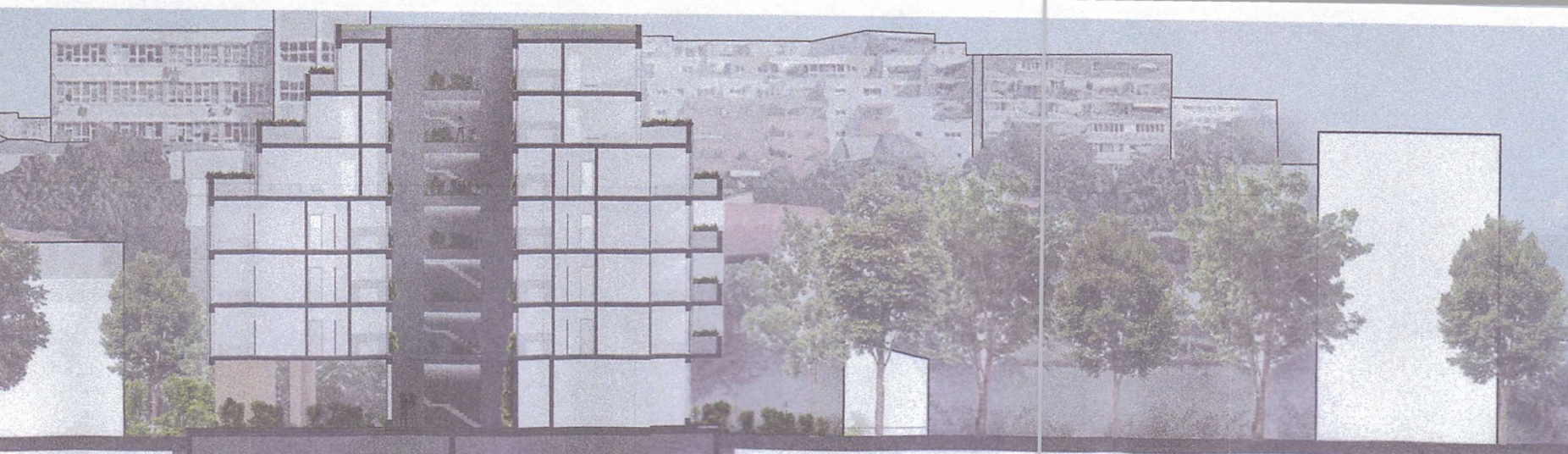
INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI PRIN PUD

P.O.T. max. = 57,5%
CUT max. = 3,00 mp.ADC/mp.teren
Rh. max. = 2S+P+3E+4,5,6E (H maxim = 24,5 m)
H maxim (P+4) = 18,5 m
H maxim (P+5) = 21,5 m
H maxim (P+6) = 24,5 m

Suprafața totală teren din acte = 1.928,0 mp (1875,0 mp din măsurători)

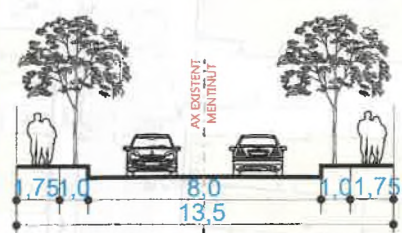
TOTAL AMI DESIGN S R L		Specialitate: URBANISM	
S.C. WESTLAND 1A DESIGN S.R.L.		Proiect:	
Initiator: S.C. FLAROS S.A.		PLAN URBANISTIC DE DETALIU: IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ - LOCUINTE CU PARTIU SPECIAL PENTRU PROFESIUNI LIBERALE SI FUNCȚIUNI COMERCIANTOARE - STR. SCORTENI NR. 11, SECTOR 3, BUCUREȘTI	
Sef proiect complex: arh. Georgică MITRACHE		Titlu planșă: REGLEMENTARI URBANISTICE	
Sef proiect de specialitate: urb. Adrian CIOANGHER		Fuză: P.U.D.	
Intocmit / redactat: arh. Oana ABALARU - OBANCEA		Proiect nr.: 27/2023	
arh. Claudia PIPOS - LUPU		Data: MART. 2024	
arh. Matei - Alexandra MITRACHE		Planșă nr.: 3	
Verificat: urb.peisag. Irina CIOANGHER		Scara: 1 / 500	



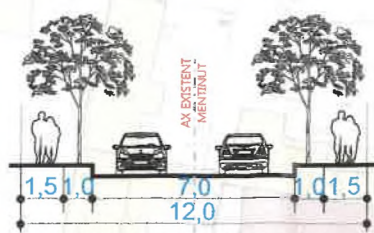


ILUSTRARE P.U.D. str. Scorțeni, nr. 11

REGLEMENTARI URBANISTICE



PROFIL A-A, SCARA: 1/200



PROFIL B-B, SCARA: 1/200

TIP DE UTILIZARE	EXISTENT		PROPUȘ	
	Suprafață construită (mp)	Procent suprafață la sol (%)	Suprafață construită (mp)	Procent suprafață la sol (%)
Suprafață construită (proiecție la sol fără balcoane)	378,0	20,2%	5625,0	57,4%
Suprafață construită desfășurată	378,0	-	5625,0	-
Circulații / alei / platforme / parcaje	1497,0	79,8%	235,5	12,6%
Spatii verzi la nivelul solului +terase	0,0	0,0%	562,5	30,0%
TOTAL	1875,0	100%	1875,0	100%

P.U.D. STR. SCORTENI NR. 11, SECTOR 3, BUCUREȘTI

IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT STUDIUL
- LIMITA PARCELE

FUNCTIUNI

- LOCUINTE INDIVIDUALE PE PARCELA
- LOCUINTE COLECTIVE
- COMERT / SERVICII / BIROURI
- INDUSTRIE / DEPOZITARE
- CIRCULAȚII AUTO
- CIRCULAȚII PIETONALE

REGIM DE ÎNĂLȚIME

- P - P+1
- P+2 - P+3
- P+4 - P+6
- P+7 - P+10

3 m ÎNĂLȚIME APROXIMATIVĂ A CONSTRUCȚIILOR ÎNVECINATE

REGLEMENTARI

- EDIFICABIL PROPUȘ
- LIMITĂ BALCOANE
- LIMITĂ PARCARE SUBTERANĂ
- ACCES AUTO PROPUȘ
- SPATII VERZI PROPUȘ
- SPATII VERZI TERASĂ (10%)

ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMÂNIA

1628

Georgică MITRACHE

Arhitect cu drept de semnătură

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI PRIN PUG

P.O.T. max. = 70%
 CUT max. = 4,5 mp.ADC/mp.teren
 Rh. max. (distanțe aliniament 13,01 – 16,00) = P+4E (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)

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI PRIN PUD

P.O.T. max. = 57,5%
 CUT max. = 3,00 mp.ADC/mp.teren
 Rh. max. = 2S+P+3E+4,5,6Er (H.maxim = 24,5 m)
 H maxim (P+4) = 18,5 m
 H maxim (P+5) = 21,5 m
 H maxim (P+6) = 24,5 m

Suprafata totala teren din acte = 1.928,0mp (1875,0 mp din măsurători)

- Nu se vor aduce prejudicii arborilor aflați pe teren. În cazul în care vor fi afectați de propunerile de la faza DTAC, se va obține Avizul de la Direcția de Mediu a PMB
- Număr aproximativ de apartamente = 68
- Locurile de parcare se vor stabili la faza DTAC în acord cu prevederile H.C.G.M.B. nr. 66/2006

TOTAL AMI DESIGN S R L BUCUREȘTI, STR. VASILE GHERGHELE, NR. 70, SECTOR 1, TEL: 021 2246200 NR. ÎNREGISTRARE: J40 / 194 / 2015 CP: R454882		Specialitate: URBANISM
Proiect: PLAN URBANISTIC DE DETALIU: IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ - LOCUINTE CU PARȚI SPECIAL PENTRU PROFESIUNI LIBERALE ȘI FUNCȚIUNI CONEXE ACESTORA - STR. SCORTENI NR. 11, SECTOR 3, BUCUREȘTI	Faza: P.U.D.	
Inițiator: S.C. FLAROS S.A. Șef proiect complex: arh. Georgică MITRACHE Șef proiect de specialitate: urb. Adrian CIOANGHER Intocmit / redactat: arh. Oana ABALARU - OBANCEA arh. Claudia PIPOS - LUPU arh. Matei - Alexandru MITRACHE Verificat: urb. peisag. Irina CIOANGHER	Titlul planșei: REGLEMENTARI URBANISTICE	
Proiect nr.: 27/2023		Data: MART. 2024
Scara: 1 / 500		Planșa nr.: 3

ACEST DESEN NU POATE FI REPRODUS ȘI SAU COPIAT DE ORICĂ PERSOANĂ FIZICĂ ȘI SAU JURIDICĂ FĂRĂ ACORDUL AUTORIZAT. PAPA REPREZENTAND ÎNȘURIRE ÎLEGALĂ A DREPTULUI DE AUTENT

Scara. 1/500

ÎMPUTERNICIRE

Prin prezenta, S.C. FLAROS S.A., persoană juridică română, cu sediul social în Str. Ion Minulescu, nr. 67-93 Sector 3, Bucuresti, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului Bucuresti sub nr. J40/173/1991, Cod Unic de Înregistrare RO350944, reprezentată legal prin
Director General,

împuternicește pe cetățean român, care se legitimează cu C.I. .

respectiv pe cetățean român, care se legitimează cu C.I.

ca în numele meu să îndeplinească toate formalitățile necesare și să mă reprezinte în relația cu Administrația publică și Avizatorii, Primăria Sectorului 3, Primăria Municipiului București, S.C. Apa Nova București S.A., S.C. Distrigaz Sud Rețele S.R.L., Engie Romania, S.C. E-Distribuție Muntenia S.A. / Rețele electrice / Enel / PPC Energie Muntenia S.A., Compania Municipală Termoelectrică București, S.C. Orange România S.A, IGSU-ALA, IGSU-PSI, Direcția Sănătate Publică (DSP-MB), Brigada de Poliție Rutieră București (DGPMB-BPR), Muzeul de Istorie al Municipiului București, Direcția pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural a Municipiului București, Comisia Tehnică de Circulație, Agenția pentru Protecția Mediului București, în vederea depunerii și ridicării documentațiilor referitoare la imobilul situat în București, Sector 3, str. Ion Minulescu, nr. 60, aflat în proprietatea S.C. FLAROS S.A.

Prezentul mandat este netransmisibil, valabil până la îndeplinirea sa sau până la revocare.

Data:

01.10.2024

Semnatura:

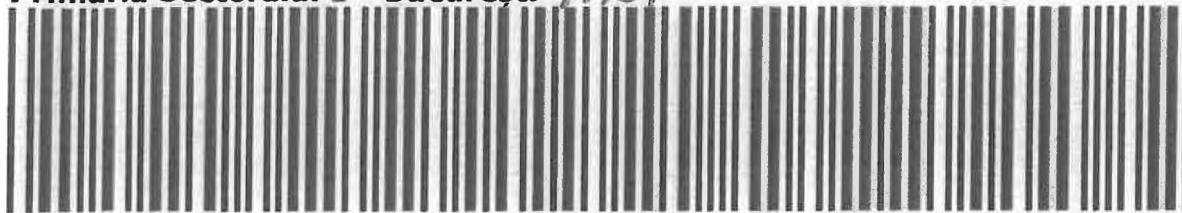
Flaros S.A.

Ștefan George Alin



Primăria Sectorului 3 - București

ADI



25-119150-PS3

Nr.inreg.: 119150

Data inreg.: 02.04.2025

Ora inreg.: 15:46:40

Provenienta:

Telefon:

Email: -

Adresant: Primăria Sectorului 3 - București

Cuprins: Completare documentatie urbanism pt PUD

Adresa:județul Bucuresti, municipiu Bucuresti, strada

Adresa Lucrare:județul Bucuresti, municipiu Bucuresti, strada Scorteni, nr. 11, sector. 3

Observatii:

Nr. File:5

Termen de raspuns: 30 zile

URB

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

Domnule Primar,

Subsemnatul(a).....
domiciliat(a) in BUCURESTI..... str.
nr. hl sc , ap. , judetul/sectorul.....
telefon in calitate de
reprezentant al FIAROS SA.....

Completez dosarul inregistrat cu numarul 04168/24.02.2025 din data de , cu
urmatoarele documente :

- CERTIFICAT DE CIBANISU NR 420/2025
4 file

TOTAL FILE = 4415T

DATA

02.04.2025

SEMNAȚURA

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 420 din 02.04.2025

ÎN SCOPUL :

pentru continuarea procedurii de promovare a documentației de urbanism - P.U.D. și pentru elaborarea documentațiilor în vederea autorizării lucrărilor de desființare și construire, având ca obiect - *desființare construcții existente - corpuri C2-C3 și construire IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ - locuințe cu partiu special pentru profesii libere și funcțiuni conexe acestora (spații publice, servicii, comerț), cu $RH_{solicitat} = 2S+P+6E$, construcții anexe, rețele interioare, accesuri/alei auto și pietonale, racord la drumul public, parcuri, spații verzi, împrejmuire teren și organizare de execuție lucrări.*

Ca urmare a cererii adresate de societatea **FLAROS S.A. - C.U.I. 350944**, prin cu sediul în Municipiul București, Sectorul 3, Strada Ion Minulescu nr. 67-93, înregistrată cu nr. **67658** din **26.02.2025** și completată cu nr. **79389** din **06.03.2025**.

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul/Municipiul București, Sectorul 3, **Strada Scorțeni nr. 11** sau identificate prin planuri cadastrale 1/500 și 1/2000.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza **P.U.G.-M.B.** aprobată prin **H.C.G.M.B. nr. 269/2000**, prelungită și modificată cu **H.C.G.M.B. nr. 324/2010**, **H.C.G.M.B. nr. 241/2011**, **H.C.G.M.B. nr. 232/2012**, **H.C.G.M.B. nr. 224/2015**, **H.C.G.M.B. nr. 341/2018**, **H.C.G.M.B. nr. 877/2018**, **H.C.G.M.B. nr. 230/2019**, **H.C.G.M.B. nr. 566/2019** și **H.C.G.M.B. nr. 567/2019**.

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 terenul în suprafață de **1.928,093 mp.** din acte și **1.875 mp.** conform măsurătorilor cadastrale, având nr. cadastral **205904** și construcțiile edificate pe acesta, este proprietatea societății **FLAROS S.A.**, conform Protocolului de Predare-Primire F.N. din 17.01.1991 încheiat între Întreprinderea de Pielărie și Încălțăminte București și societatea Flaros S.A. și a extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 205904, emis de A.N.C.P.I. în baza cererii nr. 22307/25.02.2025.

Potrivit planului cadastral scara 1:500 (anexat) aferent imobilului în cauză, emis de O.C.P.I. București, terenul se suprapune cu alte limite cadastrale ale parcelelor învecinate, în acest sens până la faza P.U.D./A.D./A.C. se vor stabili și definitivă clar, limitele cadastrale ale parcelei aflate în proprietate.

Potrivit extrasului de carte funciară pentru informare mai sus menționat, Imobilul nu prezintă înscrieri privitoare la sarcini. De asemenea, acesta nu este cuprins în Lista Monumentelor Istorice actualizată, nu se află în P.U.Z. - Zone construite protejate și nu se află în zona de protecție a unor monumentelor istorice izolate.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: imobilul compus din teren având categoria de folosință - curți construcții și clădirile - corp C1 - depozit cu S.C. = 203,784mp; corp C2 - depozit cu S.C. = 183mp.; corp C3 - depozit cu S.C. = 195mp.; corp C4 - șopron cu S.C. = 320,078mp.; corp C5 - depozit cu S.C. = 129,738mp. și corp C6 - cabină poartă cu S.C. = 6,392mp., conform extrasului de carte funciară pentru informare mai sus menționat.

Destinația: Conform R.L.U. aferent P.U.G.-M.B. aprobat, amplasamentul se află în **UTR CB3 - subzona polilor urbani principali**.

Pentru acest imobil, Primăria Sectorului 3 al Municipiului București a emis Certificatul de urbanism nr. 297/14.03.2022 având ca obiect promovare P.U.D. și pentru elaborarea documentațiilor în vederea autorizării lucrărilor de desființare și construire, pentru - desființare construcții existente - corpuri C1-C6 și construire IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ - locuințe cu partiu special pentru profesii libere și funcțiuni conexe acestora (spații publice, servicii, comerț), cu $RH_{solicitat} = 2S+P+6E$, construcții anexe, rețele interioare, accesuri/alei auto și pietonale, racord la drumul public, parcuri, spații verzi, împrejmuire teren și organizare de execuție lucrări. Ulterior, în cadrul institutiei a fost înregistrată cererea nr. 263189/06.10.2023, având ca obiect avizarea și aprobarea documentației de urbanism - P.U.D. pentru edificarea imobilului în cauză, documentație întocmită în baza Certificatului de urbanism nr. 297/2022.

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

Propunere: continuarea procedurii de promovare a documentației de urbanism - P.U.D. și pentru elaborarea documentațiilor în vederea autorizării lucrărilor de desființare și construire, având ca obiect - *desființare construcții existente - corpuri C2-C3 și construire IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ - locuințe cu partiu special pentru profesii libere și funcțiuni conexe acestora (spații publice, servicii, comerț), cu $RH_{solicitat} = 2S+P+6E$, 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:

Autorizațiile/autorizația de desființare și construire se vor/va emite în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, precum și cu legislația specifică în vigoare, cu mențiunea faptului că autorizația de construire se va emite ulterior aprobării de către C.L.S.3 a documentației de urbanism - P.U.D. pentru amplasamentul în cauză.

Continuarea procedurii de promovare a documentației de urbanism - P.U.D. și pentru elaborarea documentațiilor în vederea autorizării lucrărilor de desființare și construire, având ca obiect - desființare construcții existente - corpuri C2-C3 și construire IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ - locuințe cu partiu special pentru profesii liberale și funcțiuni conexe acestora (spații publice, servicii, comerț), cu $RH_{solicitat} = 2S+P+6E$, construcții anexe, rețele interioare, accesuri/alei auto și pietonale, racord la drumul public, parcuri, spații verzi, împrejmuire teren și organizare de execuție lucrări.

Documentațiile în vederea emiterii autorizațiilor/autorizației de desființare și construire se vor/va elabora în temeiul Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G.-M.B. aprobat, cu modificările și completările ulterioare, al Codului Civil, al H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare, precum și alte prevederi legale incidente în vigoare.

Se permite autorizarea directă pentru realizarea lucrărilor de desființare a construcțiilor existente - corpuri C2-C3, împrejmuire a terenului și lucrări de organizare de execuție, aferente investiției propuse.

Pentru realizarea lucrărilor de construire a unui IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ - locuințe cu partiu special pentru profesii liberale și funcțiuni conexe acestora (spații publice, servicii, comerț), cu $RH_{solicitat} = 2S+P+6E$, construcții anexe, rețele interioare, accesuri/alei auto și pietonale, racord la drumul public, parcuri, spații verzi, este necesară întocmirea unei documentații de urbanism P.U.D., în conformitate cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G.-M.B. aprobat - Titlul I - Prescripții Generale, punctul 4. Derogări de la prevederile regulamentului, alin. 4.1. 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. 4.2 Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise în condițiile legii. De asemenea, potrivit aceluși regulament - punctul 5. Condiții de constructibilitate a parcelelor, alin. 5.4. Pentru parcelele cu o suprafață între 1500 mp. și 3000 mp., cele cu front la stradă peste 30 metri sau cele cu raportul laturilor între 1/3 și 1/5, modul de construire se va preciza prin Planuri Urbanistice de Detaliu.

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"; 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."

Edificabilul/amplasamentul:

- se va defini prin P.U.D., în conformitate cu prevederile R.L.U. aferent P.U.G.-M.B. și ale legislației specifice în vigoare. Întocmirea D.T.A.C. se recomandă a se realiza numai după aprobarea documentației de urbanism - P.U.D. și în conformitate cu prevederile acestora.

Parcări/circulații/accesuri:

- parcela are deschidere și acces direct la Strada Școțeni, poziționată la Vest, al cărui prospect se va stabili și definiția clar la faza P.U.D. prin detalierea soluției, precum și prin avizul de circulații;
- parcela este constructibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică;
- asigurarea parcarilor, circulațiilor și accesurilor se va face cu respectarea prevederilor Regulamentului P.U.G.-M.B., 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, a Dispoziției nr. 1522/28.09.2023 emisă de P.M.B. și respectiv, prevederile O.M.S. nr. 119/2014;
- 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.);
- parcare/gararea se vor realiza în incinta proprietății; în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj comun multietajat; aceste parcaje vor fi situate la distanța de maxim 150 metri.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor:

Regimul de înălțime maximă al imobilului (RH_{maxim}), precum și înălțimea maximă (H_{maxim}), a imobilului propus, se vor stabili și definiția la faza P.U.D., fără a depăși $RH_{solicitat} = 2S+P+6E$, cu respectarea prevederilor R.L.U. aferent P.U.G.-M.B. și a altor prevederi legale incidente în vigoare.

- Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadelor nu va depăși distanța dintre alinamente: pot fi adugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0m continuat cu tangenta sa la 45 grade, cu respectarea prevederilor art. 10 din R.L.U. aferent P.U.G.-M.B. pentru UTR CB3.

Utilități/aspect exterior/amenajări/dotări:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fire optice; se recomandă ca toate rețelele să fie introduse în subteran; racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuar; toate investițiile noi vor avea prevăzute racorduri separate de canalizare (apa uzată menajeră și apă pluvială);
- scurgerea apelor pluviale 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 spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoalului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanență în stare de curățenie, platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare (conform O.M.S. 119/2014, art. 4);
- 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 O.M.S. nr. 994/2018;

Continuarea procedurii de promovare a documentației de urbanism - P.U.D. și pentru elaborarea documentațiilor în vederea autorizării lucrărilor de desființare și construire, având ca obiect - desființare construcții existente - corpuri C2-C3 și construire IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ - locuințe cu partiu special pentru profesii libere și funcțiuni conexe acestora (spații publice, servicii, comerț), cu $RH_{solicitat} = 2S+P+6E$, construcții anexe, rețele interioare, accesuri/alei auto și pietonale, racord la drumul public, parcuri, spații verzi, împrejurimi teren și organizare de execuție lucrări.

- 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 vor respecta prevederile R.L.U. aferent P.U.G.-M.B. pentru UTR CB3;
- organizarea de șantier se va realiza în incinta proprietății, în conformitate cu prevederile art. 28 lit. a)-g) din H.C.G.M.B. 120/2010 cu modificările și completările ulterioare;
- sistemul constructiv și materialele de construcție admise vor fi cele care să asigure rezistența și stabilitatea construcției în timp. Se vor folosi finisaje de calitate superioară cu aspect corespunzător cerințelor urbanistice actuale.

Spații libere și spații plantate:

- se vor respecta prevederile R.L.U. aferent P.U.G.-M.B., precum și legislația specifică în vigoare.

Împrejurimi:

- împrejurimile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de 2,00m. din care un soclu opac de 0,60m., partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor fi dublate de gard viu; pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,50m. Spre trotuare și circulații pietonale nu sunt obligatorii garduri, dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase, etc.

Indicatori urbanistici:

Conform Regulamentului P.U.G.-M.B. aprobat, Indicatorii urbanistici pentru UTR CB3 sunt:

- $POT_{MAXIM} = 70\%$, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 80% cu clădiri cu maxim 2 niveluri ($H_{maximă} = 8$ metri) pentru diferite utilizări;
- $CUT_{MAXIM} = 4,5$ mp.ADC/mp.teren.

Condiționări:

- Recepția imobilului este condiționată de echiparea edilitară conform O.M.T. nr. 1294/30.08.2017 și de realizarea drumului de acces cu respectarea prevederilor O.M.T. nr. 49/27.01.1998.
- În măsura în care avizele, acordurile și studiile de specialitate obținute în baza C.U. nr. 297/14.03.2022 se încadrează în termenul de valabilitate și în soluția tehnică pentru care au fost solicitate, acestea se pot utiliza pentru continuarea procedurii de promovare a documentației de urbanism - P.U.D. și pentru elaborarea documentațiilor în vederea autorizării lucrărilor de desființare și construire.
- 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 continuarea procedurii de promovare a documentației de urbanism - P.U.D. și pentru obținerea autorizațiilor de desființare și construire, având ca obiect - desființare construcții existente - corpuri C2-C3 și construire IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ - locuințe cu partiu special pentru profesii libere și funcțiuni conexe acestora (spații publice, servicii, comerț), cu $RH_{solicitat} = 2S+P+6E$, construcții anexe, rețele interioare, accesuri/alei auto și pietonale, racord la drumul public, parcuri, spații verzi, împrejurimi teren și organizare de execuție lucrări.

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

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

Continuarea procedurii de promovare a documentației de urbanism - P.U.D. și pentru elaborarea documentațiilor în vederea autorizării lucrărilor de desființare și construire, având ca obiect - desființare construcții existente - corpuri C2-C3 și construire IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ - locuințe cu parcu special pentru profesioniști libere și funcțiuni conexe acestora (spații publice, servicii, comerț), cu RH_{solicitat} = 2S+P+6E, construcții anexe, rețele interioare, accesuri/alei auto și pietonale, racord la drumul public, parcuri, spații verzi, împrejurare teren și organizare de execuție lucrări.

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

- a) Certificatul de urbanism, inclusiv anexa (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 Funciara de Informare actualizat la zi. În cazul în care legea nu dispune altfel:
- ☒ Rectificare cadastrală a limitelor de proprietate ale imobilului-terenului (fără suprapunerii)
- 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 ☒ Transgaz S.A.
- ☒ gaze naturale ☒ salubritate (D.G.S. - P.S.3) ☒ Metrou S.A. / S.T.B.
- d.2. Avize și acorduri privind:
- ☒ protecție civilă ☒ securitate în incendiu ☒ sănătatea populației
- d.3. Alte acorduri/declarații:
- ☒ Acordul notarial al tuturor vecinilor direct afectați pentru lucrări în limita de proprietate, dacă lucrările propuse impun luarea unor măsuri de intervenție pentru protejarea imobilelor existente (subzidiri, consolidări, etc.) și dacă prin proiect se menține această obligativitate - în original
- ☒ Acordul notarial al tuturor vecinilor direct afectați, în cazul afectării gradului de însoțire sau pentru alte prejudicii create acestora, conform prevederilor legale incidente în vigoare (OMS, Norme metodologice L50/1991, Cod Civil, etc.) - în original
- ☒ Alte acorduri se vor stabili la faza P.U.D.
- d.4. Avizele și acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:
- ☒ Aviz/P.V. circulații D.T.-P.M.B.
- ☒ Aviz Brigada de Poliție Rutieră București
- ☒ Aviz Direcția de Mediu - P.M.B.
- ☒ Aviz Muzeul Municipiului București (pt. D.T.A.D.)
- ☒ Aviz/Acord Serviciul de Telecomunicații Speciale (S.T.S.)
- d.5. Studii de specialitate: ☒ Documentație cadastrală ☒ Studiu Geotehnic (verificat Af) ☒ Studiu de însoțire (verificat)
- ☒ Calcul "C"
- ☒ Studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic, funcțional și al mediului înconjurător a utilizării sistemelor alternative de înaltă eficiență de producere a energiei (studiu de conformare energetică cu standardul NZEB)
- ☒ Expertiză tehnică pentru lucrările propuse (desființare + construire), cu concluzii clare. Totodată, prin aceasta se va preciza clar dacă sunt / nu sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea construcțiilor existente din imediata vecinătate.
- ☒ Studiu de trafic - circulații (pentru nr. total auto ≥ 100 autoturisme)
- ☒ Fotografii corpuri existente, propuse spre a fi desființate (pt. D.T.A.D.)
- ☒ PUD aprobat în condițiile Legii, inclusiv planșă reglementări și planșă rețele edilitare (color)
- ☒ Ilustrare de temă (pt. faza P.U.D.)
- ☒ Sapoport topografic Stereo 70 realizat pe planuri cadastrale OCPI (inclusiv cote) - existent și propunere, însoțit ing. topograf și proiectant
- 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 R.U.R., taxă A.C./A.D./O.E., taxă timbru O.A.R. (inclusiv dovada de huse 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 acesteia.

PRIMAR, Robert Sorin Negoiaș
CONF. DISP. 874/2025

SECRETAR GENERAL,
Eduard Marian Corhană

ARHITECT ȘEF,
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

Achitat taxa de: 30 lei conform art. 171 L.T.L. nr. 001770(2) din 26.02.2025.

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

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

SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de până la data de

PRIMAR,
Robert Sorin Negoiaș

SECRETAR GENERAL,
Eduard Marian Corhană

ARHITECT ȘEF,
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

Întocmit:

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

Data prelungirii valabilității:

Achitat taxa de: lei, conform chitanței nr. din

The image is a detailed aerial photograph of a city street grid, likely Bucharest, Romania. The map shows several streets including Strada Bona, Strada Scorteni nr. 11, and Strada Răscopelului. A specific location is highlighted with a red box and labeled "IE 205904 Str.Scorteni,nr.11". Other labels include "Depozit FLACĂRĂ ROȘIE", "LACARA ROȘIE", and various building numbers like 18B, 18C, 19B, and 19C. The map also shows green spaces, sports grounds, and industrial areas.

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

OCP| Bucuresti, Bd.Expozitiei,nr.1A, sector 1, ROMANIA
Data: 04.05.2023
Intocmit: Gabriela Craciunescu

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 referent imobilului situat in Str.Scorteni,nr.11, sector 3, Bucuresti



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

OCPI Bucuresti, Bd.Expozitiei,nr.1A, sector 1, ROMANIA
Data: 04.05.2023
Intocmit: Gabriela Craciunescu



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. inreg. 120205/03.04.2025



**Către,
CABINET PRIMAR**

Prin prezenta, vă transmitem spre examinare proiectul de hotărâre privind Planul Urbanistic de Detaliu "Construire IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ – locuințe cu partiu special pentru profesii libere și funcțiuni conexe acestora (spații publice, servicii, comerț), cu $RH_{\text{propus}} = 2S+P+3E+4-6E_{\text{retrase}}$, pe un teren situat în Strada Scorțeni nr. 11, Sector 3", proiect respins în Consiliul Local Sector 3 (C.L.S.3) în cadrul Ședinței din data de 28.08.2024 - în acest sens aprobându-se Hotărârea nr. 354/2024 de respingere a respectivului P.U.D.

Menționăm faptul că ulterior respingerii în cadrul C.L.S.3., a fost înregistrată adresa nr. 64168/24.02.2025, prin intermediul căreia a fost solicitată reanalizarea P.U.D. în cadrul Consiliului Local al Sectorului 3 și adresa nr. 119150/02.04.2025 prin intermediul căreia a fost înregistrat Certificatul de urbanism nr. 420/02.04.2025.

ARHITECT ȘEF,
arh. Ștefan Călin Dumitrescu