

H O T Ă R Ă R E

**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu
„Imobil cu funcțiune mixtă (locuire, comerț, servicii),
cu $RH_{maxim\ propus} = 3S+P+12E+E_{tehnice}$, pe un teren situate în Șoseaua Mihai Bravu nr.
223, Sector 3, identificat cu nr. cadastral 203220”**

**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. 218379 /CP/24.08.2023 al Primarului Sectorului 3;
- Raportul de specialitate nr. 09/07.04.2023/07.08.2023 al Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef;
- Adresa nr. 175019/07.07.2023 a societății Optidol SRL;
- Adresa nr. 201179/07.08.2023 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;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 2701/2010 al MDRT pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor urbanistice,
- Art. 2 alin (2¹) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare, potrivit căruia - *Procedura de autorizare a executării lucrărilor de construcții începe odată cu depunerea cererii pentru emiterea certificatului de urbanism în scopul obținerii, ca act final, a autorizației de construire [...].*

Luând în considerare:

- Avizul Direcției Generale de Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Avizul Arhitectului Șef nr. D/MB/13-2022/07.04.2023;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 07/07.04.2023;
- Punctul de vedere al Compartimentului Documentații de Urbanism nr. 08/07.04.2023
- 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.

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 „*Imobil cu funcțiune mixtă (locuire, comerț, servicii)*, cu $RH_{maxim\ propus} = 3S+P+12E+E_{tehnic}$, pe un teren situate în Șoseaua Mihai Bravu nr. 223, Sector 3, identificat cu nr. cadastral 203220”, proprietate privată, persoană juridică, cu suprafața de 5.373,62 mp din acte și 5.374,56 mp conform măsurătorilor cadastrale, în conformitate cu **Anexele 1 și 2**, reprezentând Avizul Direcției Generale de Urbanism și Amenajarea Teritoriului - Avizul Arhitectului Șef și Planul de reglementări urbanistice, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă Raportul informării și consultării publicului nr. 07/07.04.2023, conform **Anexei 3** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

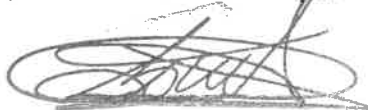
Art.4. După aprobare, în vederea efectuării modificărilor în evidențele cadastrale, prin grija beneficiarului, se va transmite Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară București documentația specifică prevăzută în norme.

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

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

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

**INIȚIATOR,
PRIMAR
ROBERT SORIN NEGOITĂ**



**AVIZEAZĂ
SECRETAR GENERAL
CORHANĂ EDUARD-MARIAN**





PRIMĂRIA
SECTORULUI
BUCUREȘTI

3 I ♥ S3
I love sector 3

CABINET PRIMAR



www.primarie3.ro

TELEFON (004 021) 318 03 23 - 28 FAX (004 021) 318 03 04 E-MAIL cabinetprimar@primarie3.ro
Calea Dudești nr. 101, Sector 3, 031084, București

SECTOR 3
CABINET PRIMAR
Nr. <u>218379</u>
Data. <u>25.08.2023</u>

REFERAT DE APROBARE

**a proiectului de privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu
„Imobil cu funcțiune mixtă (locuire, comerț, servicii), cu RHmaxim propus =
3S+P+12E+Etehnic,
pe un teren situate în Șoseaua Mihai Bravu nr. 223, Sector 3,
identificat cu nr. Cadastral 203220**

Luând în considerare:

- Raportul de specialitate nr. 09/07.04.2023/07.08.2023 al Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef,
- Avizul Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef nr. D/MB/13-2022/07.04.2023;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 07/07.04.2023;
- Punctul de vedere al Compartimentului Documentații de Urbanism nr. 08/07.04.2023;
- Adresa nr. 175019/07.07.2023 a societății Optidol SRL;
cu privire la documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu „Imobil cu funcțiune mixtă (locuire, comerț, servicii), cu RHmaxim propus = 3S+P+12E+Etehnic, pe un teren situat în Șoseaua Mihai Bravu nr. 223, Sector 3, identificat cu nr. cadastral 203220”, proprietate privată persoană juridică.

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

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

propun spre aprobare Consiliului Local al Sectorului 3 proiectul de hotărâre privind aprobarea Plan Urbanistic de Detaliu „Imobil cu funcțiune mixtă (locuire, comerț, servicii), cu RHmaxim propus = 3S+P+12E+Etehnic, pe un teren situat în Șoseaua Mihai Bravu nr. 223, Sector 3, identificat cu nr. cadastral 203220”.

PRIMAR,
ROBERT SORIN NEGOIȚĂ



Hr. 175019/PS3/07.07.2023

PRIMĂRIA SECTORULUI 3 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Domnului Robert Sorin NEGOIȚĂ, Primarul Sectorului 3

Domnului Călin Ștefan DUMITRAȘCU, Arhitect Șef

Domnului Eduard CORHANĂ, Secretar General

Referitor: solicitare de repunere pe ordinea de zi a Consiliului Local Sector 3, a Proiectului de hotarare privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Imobil cu functiune mixta (locuire, comert, servicii) cu Rhmaxim propus = 3S+P+12E+Etehnic, pe un teren situat in Soseaua Mihai Bravu nr 223, Sector 3, identificat cu nr. Cadastral 203220”

Stimate Domnule Primar,

Subscrisa, **OPTIDOL S.R.L.**, având C.U.I. 8844382, având sediul în București, sector 3, str. Mihai Bravu nr.223 reprezentată de dl. SIMOR SAMUEL, prin prezenta **vă solicităm repunerea pe ordinea de zi a Consiliului Local Sector 3, a Proiectului de hotarare privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Imobil cu functiune mixta (locuire, comert, servicii) cu Rhmaxim propus = 3S+p+12E+Etehnic, pe un teren situat in Soseaua Mihai Bravu nr 223, Sector 3, identificat cu nr. Cadastral 203220”.**

Avand in vedere Avizul favorabil al Directiei Generale de Urbanism si Amenajarea Teritoriului – Arhitect Sef nr.D/MN/13-2022/07.04.2023, discutiile si avizul favorabil al Comisiei de specialitate nr 3 – Comisia de urbanism, amenajarea teritoriului, administrare a domeniului public si privat, realizarea lucrarilor publice, protectia mediului si salubritate din data de 13.06.2023, considerăm că se impune dezbaterea acestui proiect, astfel încât să avem posibilitatea să oferim consilierilor locali clarificările necesare și să le prezentăm aspectele semnificative ale proiectului.

In sprijinul acestei solicitari, conform sugestiilor exprimate de unii consilieri prezenti la sedinta Comisiei de Urbanism atasam clarificari legate de amenajarea spatiului verde (30% din suprafata terenului, din care 20% pe sol natural si 10% pe placa), respectiv: plan de amenajare a spatiului verde, schema functionala de amenajare a spatiilor verzi peste placa subsol, schema functionala de amenajare a spatiilor verzi pe terase (identificat orientativ in planul atasat – dimensiunea si planul exact de amenajare urmand a fi definitivat la o faza ulterioara de proiectare), *cu mentiunea ca spatiul verde amenajat pe terase (acoperis/terase) este in plus fata de calculul de spatii plantate de 30%, cumuland un surplus de spatii verzi de cca 10%*. Rezultand o suprafata plantata de cca. 40% dipusa atat pe sol (30% din suprafata terenului, din care 20% pe sol natural si 10% pe placa) cat si pe terasele constructiilor propuse (cca 10%)

Va rugam totodata sa ne permiteti participarea in cadrul sedintei Consiliului Local Sector 3, pentru a putea aduce eventuale lamuriri si/sau clarificarile necesare, precum si rugamintea de a programa dezbateri proiectului susamintit, la inceputul sedintei de Consiliu Local, astfel incat sa fie prezenti un numar cat mai mare de consilieri, pentru ca votul sa reprezinte cat mai multi locuitori ai sectorului 3.

Cu deosebită considerație,
OPTIDOL S.R.L., prin
dl. SIMOR SAMUEL



REZUMARI, AVIZER@GMAIL.COM
0729 135272

SPTII VERZI SI SOLUTII TEHNICE PENTRU CLADIRI NOI SI VECHI (REABILITARE - ECOLOGICA)

(GRADINA LA SOL SAU PE ACOPERISURI)

Page | 1

Acoperisul verde – gradina este un sistem modern, ecologic, de acoperire, partiala sau completa, cu sol care permite vegetatiei sa creasca pe suprafata acoperisului.

Cladirile cu acoperisuri in panta redusa sunt favorabile pentru aplicarea tehnologiei acoperisurilor verzi – gradina.

Vegetatia este alcatuita din plante ce necesita un minim de ingrijire, intr-un sistem multistrat care devine, de fapt, o continuare spre exterior a acoperisului cladirii

Se ofera, astfel, posibilitatea realizarii unor zone de vegetatie pe acoperisurile cladirilor noi sau reabilitate. Aceste habitate cu flora urbana contribuie la izolarea termica a cladirilor, micșorand costurile pentru incalzire in anotimpul rece, iar vara pentru racirea locuintelor.

Acoperisurile verzi micșoreaza cantitatea de caldura urbana, atenuand efectul de sera si conducand la o marire a duratei de viata a acoperisurilor dar si a valorii acestor cladirii.

Acoperisurile verzi au o eficienta sporita la cladirile cu un singur nivel, unde domina ponderea suprafetei acoperisului. In cazul acestor cladirii, acoperisurile verzi sunt eficiente si prin utilizarea managementului apelor pluviale pe suprafetele mari ale teraselor.

In completarea aspectului estetic, acoperisul verde – gradina este diferentiat de factorii care se influenteaza reciproc: grosimea substratului utilizat, programul de intretinere si costul total. Factorii estetici sau functionali pot fi influentati de limitarea bugetului dar si de structura cladirii.

Acoperisurile verzi – gradina se clasifica in: extensive si intensive, in functie de grosimea mediului de plantare si efortul necesar pentru intretinere, varietatea de plante utilizate si costul de realizare.

Tipurile de stratificare, frecvent adoptate pentru acoperisul verde – gradina, cuprind sistemele

a. Acoperisul verde monostrat – este un sistem cu greutate mica si cu pret de cost redus, fiind o solutie care ofera facilitatile unui acoperis verde cu performanta redusa si limitata in timp. Incepand de la suprafata superioara de etansare, acest sistem prevede montarea unui strat de protectie mecanica si a substratului pe care se va dezvolta vegetatia. Materialele utilizate frecvent sunt: sparturi de ardezie expandata, piatra ponce, caramida, zgura sau alte materiale reciclate si ofera performanta de drenaj. Vegetatia care se dezvolta pe acest tip de substrat consta din specii de sedum si muschi. Sistemul nu ofera conditii suficiente de apa si caldura pentru o dezvoltare adecvata a vegetatiei.

Pe un acoperis cu panta redusa, in special in timpul iernii, stagnarea prelungita a apei, ca urmare a drenajului ineficient, duce la o scadere a dezechilibrului raportului intre aer si apa la saturatie maxima. Vara, la temperaturi ridicate, care conduc la cresterea evaporarii, substratul se incalzeste reducand umiditatea relativa a aerului. Substratul ramane, o perioada lunga, in conditii de seceta afectand calitatile vegetatiei.

b. Acoperis verde in trei straturi cu materiale de drenaj in vrac – este, in prezent, o solutie buna pentru orice tip de acoperis, aplicandu-se cu rezultate pozitive in climate diferite. Straturile caracteristice functionale ale acestui sistem sunt: stratul de drenaj cu materialul in vrac; stratul filtrant si substratul de vegetatie.

c. Acoperis verde cu trei straturi si panouri de drenaj preformate – este diferit de sistemul anterior (b) deoarece stratul de drenaj este format din panouri prefabricate din material plastic, preformate, avand diferite forme din diverse materiale.

Sistemul este alcatuit din: stratul de drenaj din panouri; stratul filtrant si substratul de vegetatie. Panourile prefabricate performante ofera avantaje si garantii de mentinere in timp a capacitatii sistemului de drenaj.

Acoperisul verde – gradina extensiv

Straturi componente. Analiza critica.

Sistemul constructiv extensiv este accesibil in ceea ce priveste costurile. Vegetatia este caracterizata printr-un mediu de crestere alcatuit dintr-un amestec de agregate minerale (nisip, pietris), materiale reciclate (deseuri de caramida sau alte materiale) la care se adauga turba si materii organice. Grosimea stratului de sol vegetal variaza intre 5-15 cm.

Straturile componente ale unui acoperis verde – gradina sunt prezentate

1. Planseul din beton armat este stratul care suporta incarcarea suplimentara din acoperisul verde – gradina. In cazul in care un acoperis verde este proiectat pe o cladire existenta, se va verifica siguranta structurala la sarcini verticale suplimentare a planseului de acoperis.

2. Hidroizolatia, care protejeaza infiltrarea precipitatiilor in structura cladirii, este un strat important in aprecierea viabilitatii acoperisului verde – gradina.

Alegerea membranelor este influentata de experienta pozitiva cu un produs, conditiile de pe acoperis, buget si usurinta de interventii pentru reparatii. Stratul hidroizolant presupune o singura membrana performanta. Conceptia hidroizolatiilor cu un singur strat pentru acoperisuri cu panta redusa este influentata de economiile de cost datorate simplificarii executiei.

Sistemul impermeabil bine executat este o conditie importanta pentru un acoperis verde – gradina eficient.

Membrana hidroizolanta a unui acoperis verde este protejata pentru a nu se degrada de la radiatii ultraviolete, ciclurile de caldura extrema, vant, ploaie, poluare dar si daunele care pot fi produse de activitatile de intretinere. Ceea ce conduce la mentinerea integritatii acesteia este o buna aderenta la suprafata izolata si reducerea transferului de vapori de apa.

Conceptia acoperisului verde – gradina trebuie sa includa un strat de protectie adecvat care incorporeaza un strat de folie de cupru pentru situatii exceptionale, cum ar fi radacinile invazive sau ingrasamintele excesive.

3. Izolatie termica este asigurata cu placi de polistiren expandat, placi de poliuretan, vata minerala etc. peste care se aplica un strat superior de hidroizolatie. Protectia termica suplimentara furnizata de vegetatie, mediu de plantare si stratul de drenare corect concepute si executate, elimina necesitatea de izolatie termica suplimentara intr-un climat cald, uscat.

Acoperisul cald, fara stratul de aer ventilat, este varianta cea mai potrivita pentru executia unui acoperis verde. Sub izolatie termica se recomanda sa se prevada o bariera contra vaporilor, pentru a opri infiltrarea acestora in stratul de izolatie termica, unde pot condensa, marind conductivitatea termica.

4. Stratul de protectie antiradacina – Vegetatia dezvolta sisteme de radacina care pot agresa straturile de impermeabilizare.

Caracteristicile de performanta ale materialului, pentru evaluarea compatibilitatii protectiei ca antiradacina, sunt: densitatea, rezistenta la tractiune, alungirea la rupere.

Straturile frecvent utilizate pentru protectie suplimentara antiradacina sunt: membrane PVC sudate cu aer cald sau cu solventi chimici si foi mari de polietilena cu densitate marita (greutatea de 300-400 g/m²).

Stratul suplimentar antiradacina de PVC poate fi utilizat la majoritatea tipurilor de acoperisuri verde – gradina, iar stratul de polietilena este adecvat pentru acoperisurile extensive cu sedum care au intretinere periodica.

5. Stratul de separare, depozitare si protectie mecanica, care urmeaza sa fie aplicat pe intreaga suprafata a elementului de etansare (sau integrat in anti-radacina), protejeaza hidroizolatia contra daunelor si actiunii mecanice din greutatea proprie a straturilor de la partea superioara. Separarea se realizeaza cu un strat geotextil, cu grosimi intre 2-12 mm.

Caracteristicile de performanta pentru evaluarea compatibilitatii acestui strat sunt: capacitatea de depozitare a apei, grosimea, greutatea in stare uscata, rezistenta la tractiune. Protectia mecanica este necesara si oportuna in timpul executiei acoperisurilor verzi – gradina.

O alta functiune este separarea fizica a elementului de etansare de materialele drenante, creand un flux de scurgere pe orizontala.

6. Stratul de drenaj este important la sistemul de acoperis verde, in special pentru asigurarea scurgerii apei meteorice.

Stratul drenant are de indeplinit functiile de asigurare a scurgerii apei de irigare si a celei din precipitatii in exces pentru a evita stagnarea acesteia cu efecte daunatoare; aerarea sistemului de radacini al plantelor; acumulare si alimentare cu apa a plantelor din stratul de vegetatie.

In practica, stratul de drenaj se poate realiza cu doua sisteme: materiale in vrac sau elemente de drenaj din placi prefabricate.

Sistemele in vrac au stratul de drenaj alcatuit din lava expandata sau caramida sparta si alte materiale reciclate. Acumularea de apa se realizeaza prin capacitatea materialelor de a retine apa. Stratul de drenaj are o grosime care variaza intre minim 6-7 cm si maxim 12-15 cm, in functie de precipitatiile critice, panta acoperisului si tipul de vegetatie. Drenajul in sistemul vrac are o tendinta de colmatare in timp, ceea ce reduce capacitatea de circulatie a apei.

Sisteme de drenaj cu elemente prefabricate sunt realizate din material plastic.

Panourile prefabricate se instaleaza simplu si usor in cadrul sistemului acoperisului verde. Grosimea acestor panouri prefabricate (de la 2,5 cm la 4-12 cm) este in functie de panta acoperisului verde, de grosimea stratului suport, de tipul de vegetatie si cantitatea de precipitatii care se estimeaza.

7. Stratul de filtrare are rolul de a preveni trecerea particulelor fine din stratul de sol preparat (mediu de crestere a vegetatiei) in stratul de drenaj si sa ofere ancorarea radacinilor. Materialele pentru aceste produse trebuie astfel alese incat sa impiedice colmatarea, in timp, a stratului de filtrare. Colmatarea stratului de filtrare reduce sau opreste fluxul vertical de drenaj al apei si schimbul de gaze (permeabilitatea presiunii de vapori) intre substrat si stratul de drenaj.

Stratul de drenaj este delimitat, la partea superioara, de o bariera care limiteaza schimbul de gaze, conducand, in timp, la distrugerea sistemelor de radacini.

Materialele folosite sunt, de obicei, geotextile, polietilena / polipropilena netesute sau, de preferinta, termosudate.

Caracteristicile necesare pentru acest strat de filtrare sunt: greutate, rezistenta la tractiune, dimensiunea efectiva a porilor, forta de penetrare.

Compatibilitatea dintre substratul acoperisului verde si panza de filtru este esentiala pentru a asigura durabilitatea si eficienta acestui strat. Importante sunt valorile critice ale permeabilitatii la apa si deschiderea caracteristica a porilor.

8. Substratul este mediul din care plantele isi extrag hrana si se dezvoltă. Solul preparat este „*acela care da viata*” unui sistem de acoperis verde. Functia stratului de cultura este interactionarea cu speciile de vegetatie. Stratul de cultura este locul de dezvoltare al sistemelor de radacini, cu functii importante in ciclul de

viata al plantelor, ca: ancorarea, absorbtia de apa si saruri minerale, respiratia, acumularea de substante de rezerva si interactiunile cu microorganismele.

Caracteristicile fizice ale substratului depind de: amestecul procentual dintre continutul de nisip, praf si argila, care influenteaza o clasificare dupa granulometrie, in pamanturi nisipoase, prafoase, argiloase; structura (cumularea si dispunerea particulelor in spatiu); porozitate (in functie de textura si structura); permeabilitatea (capacitatea de a evacua apa in exces, in functie de porozitate).

Page | 4

Caracterizarea chimica este in functie de reactia pH-ului si permite clasificarea substratului in: acid, alcalin si neutru. Aceasta clasificare va influenta activitatea microbiologica dar si disponibilitatea elementelor minerale, de adaptare a speciilor de plante diferite.

Caracteristicile biologice sunt rezumate in:

continut de biomasa microbiana si activitatea acesteia (respiratie).

Compusii minerali utilizati in componenta substratului sunt:

- nisip: cu granulatie intre 0,5 mm – 3,4 mm, densitate reala mare, retentie de apa scazuta;
- perlit: material expandat, cu densitate redusa, capacitate de retentie a apei. Disponibilitatea de granulometrii diverse, rezultand comportamente diferite in raport cu retentia de apa;
- piatra ponce: materiale poroase provenite de la o eruptie vulcanica; are o retentie de apa mai mare;
- vermiculit: silicat de Al, Fe si Mn, extras din depozite naturale; ca urmare a incalzirii expandeaza; capacitate de drenaj buna;
- argila expandata: produsa prin incalzirea argilei; capacitatea de drenaj buna. Utilizata sub forma de granule, creste retentia de apa;
- vata bazaltica: poroasa si inerta chimic;
- deseuri din reciclare: gresie / caramizi zdrobite, granulatie variabila, porozitate buna.

Compusii organici din componenta substratului sunt:

- *turba*: material derivat din descompunerea ierburilor de mlastina (muschi, frunze). Turbarile sunt originare, de obicei, din zonele reci si umede. Utilizarea turbei ofera un drenaj bun. Matricea este, in general, usoara, cu o sursa mare de substante organice (peste 95%), porozitate mare si capacitate de retinere a apei.
- *fibra de lemn*: materiale ligno-celulozice obtinute ca un produs secundar al lemnului, prin proces mecanic la temperatura mare (110-1600C), care descompune materialul de baza.
- *sol conditionat*: cunoscut sub numele de „compost”, este produs prin reactii de bio-oxidare a substantelor organice. Exista diferite tipuri de componente in sursa de ingrasaminte a compostului, deseuri verzi produse din cele organice, de la exploatarea si intretinerea resturilor vegetale ecologice.

Influenta climei se manifesta prin variatiile luminii solare si diferentele dintre radiatia solara si temperatura aerului, ce pot afecta durata si perioadele de crestere a vegetatiei. Tipurile de precipitatii de ploi si zapada afecteaza cerintele anumitor tipuri de plante pe acoperisul verde.

Microclimatul este in functie de: orientarea cladirii cat si de prezenta altor cladiri din apropiere, ce vor afecta nivelul de umbrire de pe acoperisul verde construit.

9. Stratul de vegetatie indeplineste o functie similara de racire a acoperisului, prin transferarea eficienta a energiei solare in atmosfera. Vara, temperaturile frunzelor la orice sistem de acoperis verde sunt, de obicei, cu mai putin de 50C mai mari decat temperatura aerului din jur. Dupa acoperirea cu vegetatie a suprafetei de acoperis, se va observa pe inaltimea plantelor o semnificativa racire a acestei suprafete.

Factorii in functie de care se stabileste selectia plantelor din stratul vegetal al acoperisului verde sunt:

obiectivul,

caracteristici vegetale,

tipuri de plante utilizate.

Obiectivul: compozitia de diferite plante se traduce fiziologic in trasaturi diferite de performanta. Acoperisurile care imbunatatesc retinerea apei pluviale vor utiliza specii de Sedum, datorita consumului redus de apa. Un acoperis care doreste biodiversitatea (crearea de habitate), poate solicita o combinatie specifica de specii de plante indigene (alese de catre un expert ecologist).

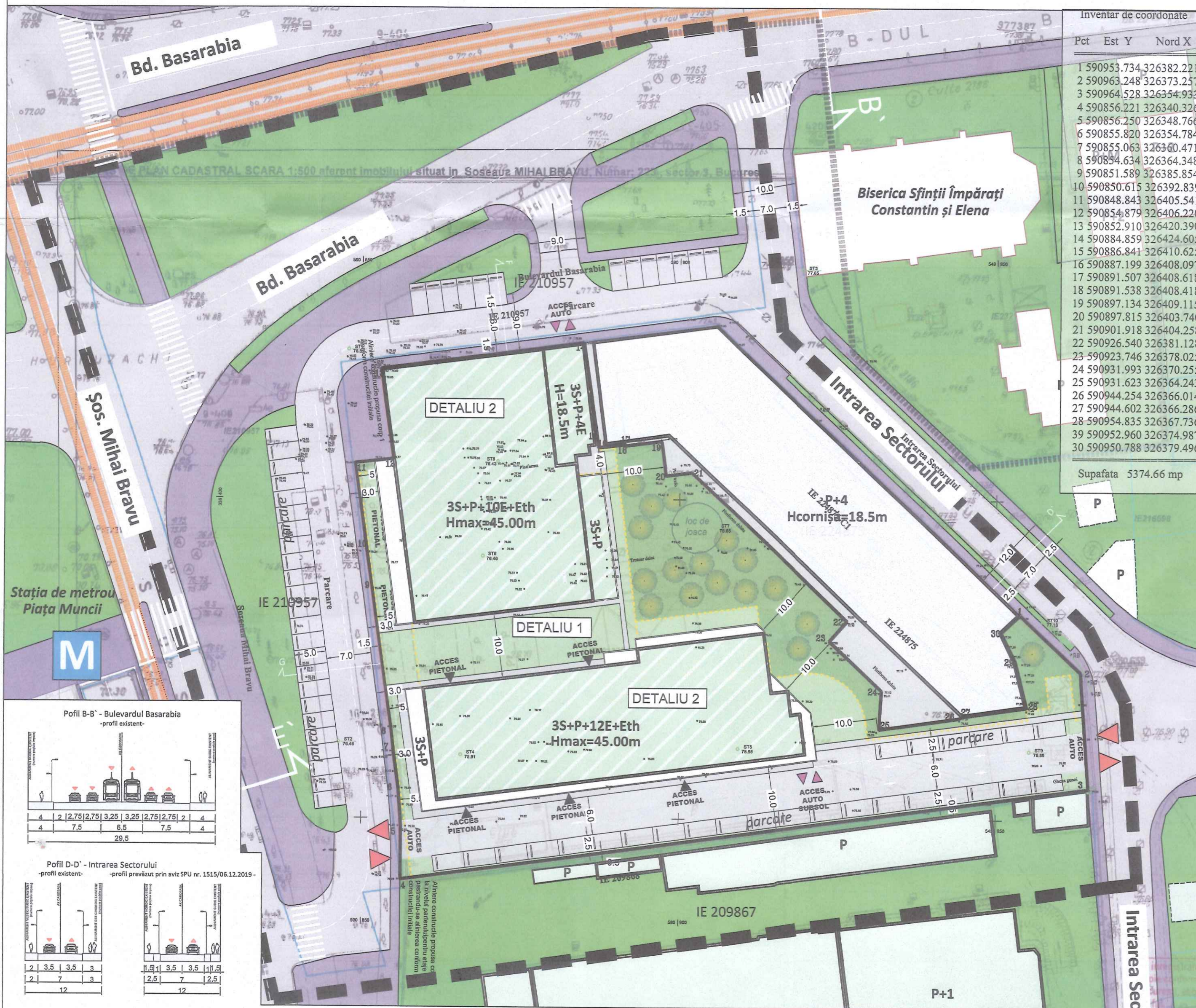
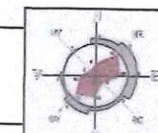
Caracteristici vegetale:

arhitectura plantei (de exemplu, marimea, forma frunzei si suprafata de acoperire) si fiziologia (de exemplu, transpiratie) vor afecta performanta acoperisului si toleranta la seceta, vant, lumina, umbrire si poluanti.

Tipuri de plante utilizate.

O gama larga de plante, muschi, ierburi, flori, arbusti si arbori de dimensiuni reduse, selectate in functie de cererea speciala de acoperis verde.

Acoperisurile extensive cuprind, in cea mai mare parte, plante de sine statatoare, cu crestere redusa, prepondera



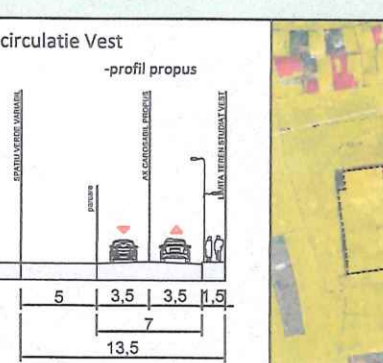
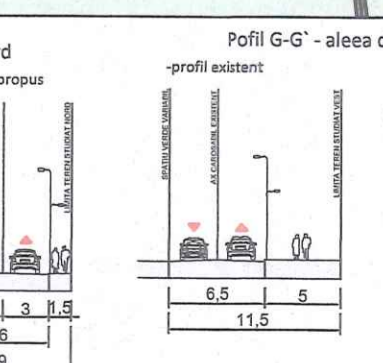
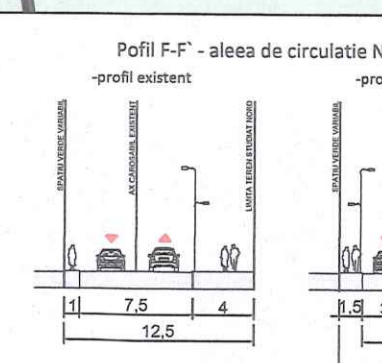
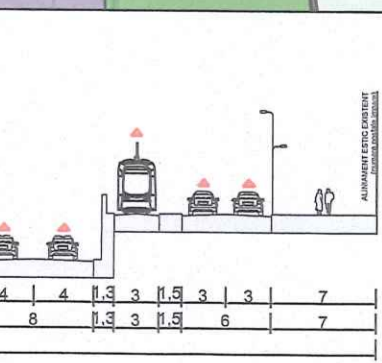
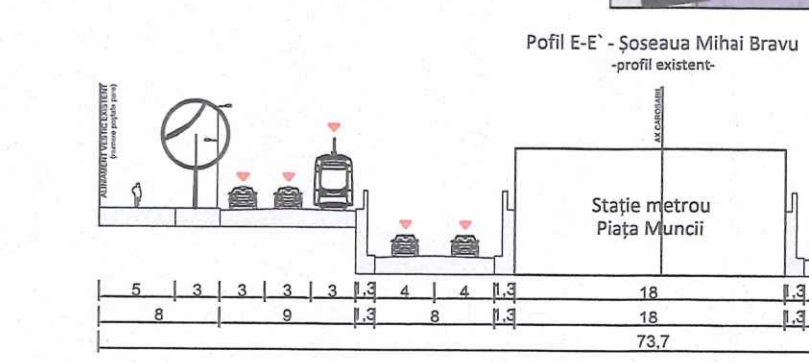
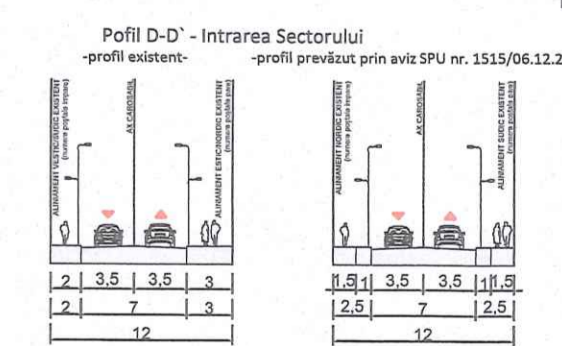
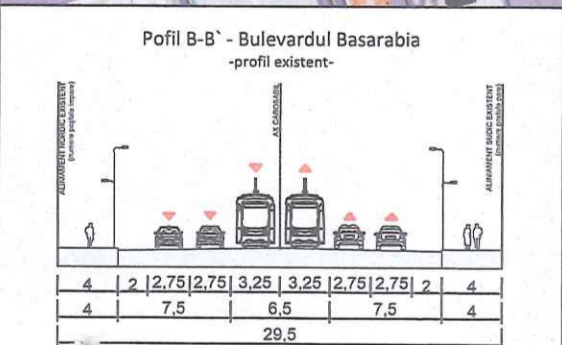
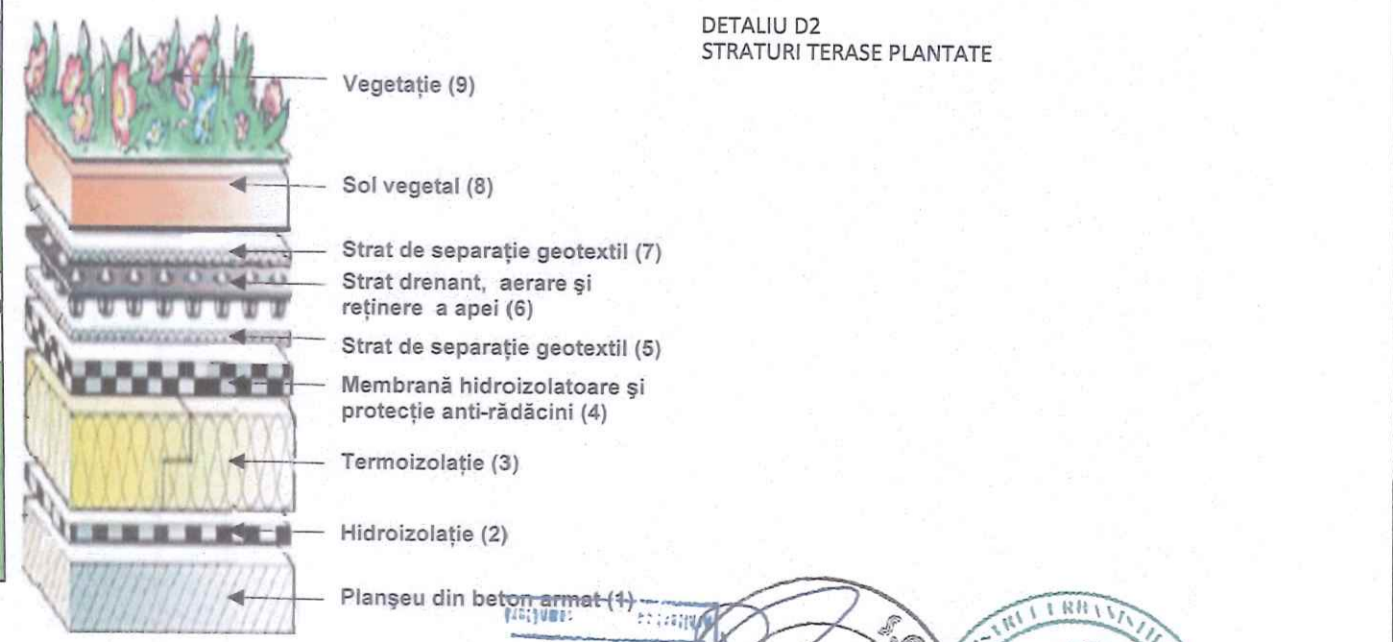
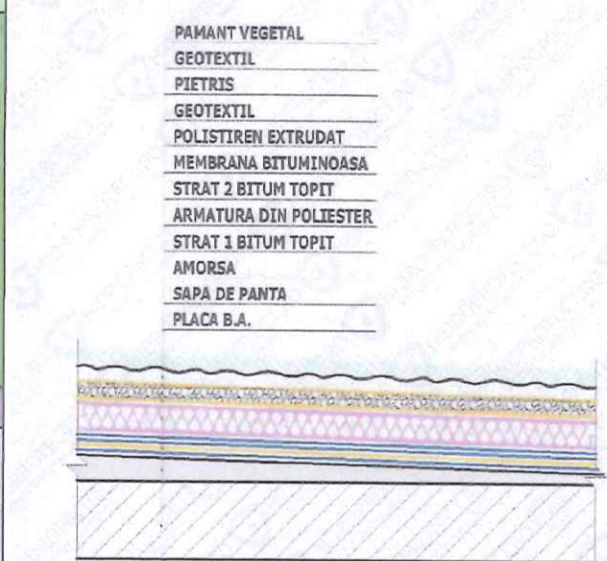
Inventar de coordonate

Pct	Est	Y	Nord	X
1	590953.734	326382.221		
2	590963.248	326373.257		
3	590964.528	326354.933		
4	590856.221	326340.326		
5	590856.250	326348.766		
6	590855.820	326354.784		
7	590855.063	326360.471		
8	590854.634	326364.348		
9	590851.589	326385.854		
10	590850.615	326392.839		
11	590848.843	326405.541		
12	590854.879	326406.220		
13	590852.910	326420.390		
14	590884.859	326424.605		
15	590886.841	326410.625		
16	590887.199	326408.097		
17	590891.507	326408.618		
18	590891.538	326408.418		
19	590897.134	326409.115		
20	590897.815	326403.740		
21	590901.918	326404.258		
22	590926.540	326381.128		
23	590923.746	326378.025		
24	590931.993	326370.255		
25	590931.623	326364.243		
26	590944.254	326366.014		
27	590944.602	326366.286		
28	590954.835	326367.736		
39	590952.960	326374.987		
30	590950.788	326379.496		

Suprafata 5374.66 mp



- SPAȚII PLANTATE :**
- SPAȚII PLANTATE - DOMENIU PUBLIC
 - SPAȚII PLANTATE - PE SOL NATURAL (orientativ - minim 20% din suprafata terenului)
 - SPAȚII PLANTATE - PE PLACA SUBSOL (orientativ - maxim 10% din suprafata terenului) - DETALIU D1
 - TERASE PLANTATE (nu sunt incluse in calculul de spații plantate) - DETALIU D2
- ZONE VERZI PESTE SUBSOL**
- DETALIU D1
 - STRATURI PESTE PLACA SUBSOL



SC LARA GREEN DESIGN SRL
44637758, J40/12728/2021

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
IMOBILE CU FUNCTIUNE MIXTA R.H.max = 35/14/32/12/10m
(locuina colectiva, comert, servicii)
Sectorul 3, Bucuresti, NC 203220

ȘEF PROIECT: arh.urb. Laura Andreea Dobrescu
PROIECTAT: arh.urb. Laura Andreea Dobrescu

Data: 2023

BENEFICIAR:
S.C. OPTIDOL S.R.L.

FAZA P.U.D.
REVIZIA: 3
PROIECT 25/2022



PRIMĂRIA
SECTORULUI
BUCUREȘTI

3 I ♥ S3
I love sector 3

DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
ARHITECT ȘEF



www.primarie3.ro

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

Nr. 09/07.04.2023/07.08.2023

**RAPORT DE SPECIALITATE
PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU
“Imobil cu funcțiune mixtă (locuire, comerț, servicii), cu $RH_{\max} \text{ propus} = 3S+P+12E+E_{\text{tehnic}}$, pe un teren situat în Șoseaua Mihai Bravu nr. 223, Sector 3,
identificat cu nr. cadastral 203220”**

În urma analizării proiectului de hotărâre privind aprobarea Planul Urbanistic de Detaliu “Imobil cu funcțiune mixtă (locuire, comerț, servicii), cu $RH_{\max} \text{ propus} = 3S+P+12E+E_{\text{tehnic}}$, pe un teren situat în Șoseaua Mihai Bravu nr. 223, Sector 3, identificat cu nr. cadastral 203220”, în cadrul Ședinței ordinare a Consiliului Local Sector 3 din data de 15.06.2023, acesta a fost respins, în acest sens aprobându-se Hotărârea nr. 310/15.06.2023 de respingere a respectivului P.U.D.

Ulterior, în cadrul Primăriei Sectorului 3 al Municipiului București, a fost înregistrată adresa nr. 175019/07.07.2023 (anexată prezentei), prin intermediul căreia au fost aduse o serie de argumentele/clarificări/înscrisuri în vederea susținerii documentației de urbanism – P.U.D. în cauză, în raport cu observațiile care au stat la baza respingerii acesteia.

Prin prezenta, vă aducem la cunoștință că argumentele/clarificările/înscrisurile aduse se încadrează în prevederile - Raportului Informării și consultării publicului nr. 07/07.04.2023; Punctului de vedere al Compartimentului Documentații de Urbanism nr. 08/07.04.2023; Raportului de specialitate privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu nr. 09/07.04.2023, Avizului favorabil nr. D/MB/13-2022/07.04.2023 și planșa de reglementări urbanistice nr. U.04.00 (anexate prezentei), emise pentru documentația de urbanism în cauză.

Arhitect Șef,
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

Întocmit arh. A. Rachieru



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 Dudaști nr. 191, Sector 3, 031084, București

Ca urmare a cererii adresate de societatea OPTIDOL S.R.L. prin societatea LARA GREEN DESIGN S.R.L., cu sediul în Municipiul București, Sectorul 3, Șoseaua Mihai Bravu nr. 223, telefon/fax, e-mail, înregistrată cu nr. 221069/27.09.2022 și completată cu nr. 229106/05.10.2022, nr. 263674/08.11.2022, nr. 288699/07.12.2022, nr. 298405/14.12.2022, nr. 313508/29.12.2022, nr. 1650/03.01.2023, 4913/05.01.2023, nr. 32530/06.02.2023, nr. 36466/09.02.2023, nr. 43571/16.02.2023, nr. 46009/20.02.2023, nr. 53416/27.02.2023, nr. 59585/03.03.2023 și nr. 92449/05.04.2023.
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. D/MB/13-2022/07.04.2023

Pentru Planul urbanistic de detaliu pentru³⁾ Imobil cu funcțiune mixtă (locuire, comerț, servicii), cu RH_{\max} propus = $3S+P+12E+E_{\text{tehn}}$,

generat de imobilul⁴⁾ situat în Șoseaua Mihai Bravu nr. 223, Sector 3, București, identificat cu nr. cadastral 203220. Inițiator: S.C. OPTIDOL S.R.L.

Proiectant: S.C. LARA GREEN DESIGN S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: Arh. Laura-Andreea F. DOBRESU, RUR – D D₃ D₂₀ E.

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: amplasamentul este situat în intravilanul Municipiului București, delimitat de următoarele repere urbane – la Nord – Bulevardul Basarabia, la Vest – Șoseaua Mihai Bravu, la Est – Strada Câmpia Libertății, la Sud – Strada Baba Novac și este format din teren având categoria de folosință – curți construcții cu suprafață de 5.373,62mp. din acte și 5.374,56mp. din măsurători și construcțiile edificate pe acesta (proapse spre desființare), conform extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 203220.

Prevederi R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3 al Municipiului București, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019, cu modificările și completările ulterioare:

- amplasamentul este situat în intravilanul Municipiului București și se încadrează în U.T.R. CB3 – subzona poliilor urbane principale;

- funcțiuni predominante: instituții și servicii publice supra municipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale; servicii financiar-bancare și de asigurări, poșta și telecomunicații (releu infrastructură), servicii avansate manageriale, tehnice și profesionale (sedii de companii și firme în clădiri specializate); cercetare-dezvoltare, edituri, servicii pentru media; centre de informare, bibliotecă/mediatică; 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 spațiu special pentru profesioni liberali, 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; locuințe în proporție de 50% din suprafața desfășurată propusă pentru fiecare teren, cu respectarea prevederilor specifice din R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3.;

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

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

- CUT_{\max} = 4,5 mp.ADC/mp.teren, cu limitarea la CUT_{\max} = 4,0 mp.ADC/mp.teren. conform H.C.G.M.B. nr. 566/24.10.2019 și a art. 46, alin. (7) din Legea nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare;

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

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

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

- amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă = clădirile situate pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanța de 2/3 din înălțime (înălțimea reprezintă media înălțimilor clădirilor). În cazul în care 2/3 din înălțime > 10,00 m,



se poate reglementa distanța între clădiri la 10,00 m.; distanța se poate reduce la 5,00 metri, dar nu mai puțin de 1/3 din înălțime, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi, fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală; între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța dintre acestea va fi minim 2/3 din înălțime (înălțimea reprezintă media înălțimilor clădirilor).

Imobilul nu este cuprins în Lista Monumentele Istorice actualizată, nu se află în P.U.Z. - Zone construite protejate și nu se află în zona de protecție a unor monument istorice izolate, stabilită prin P.U.Z.-S.3 conform informațiilor din Certificatul de urbanism nr. 1962/11.11.2019, emis de Primăria Sectorului 3.

Conform R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3 al Municipiului București, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019, art. 5 – Derogări de la prevederile regulamentului, alin. 5.1 - Prin derogare se înțelege modificarea Condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT și alin. 5.2. - Derogările de la prevederile prezentului Regulament sunt admise în condițiile legii și art. 9 – Generalități, alin. 9.3.6. - În cazul în care terenul are o formă neregulată și nu permite încadrarea unui dreptunghi și are o suprafață mai mare de 1500 mp., se impune elaborarea documentației de urbanism de tip PUD.

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.

Notă¹: Potrivit Anexei nr. 2 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare se prevăd următoarele: *Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT - dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.*

Notă²: Prin Sentința Civilă nr. 688/04.02.2021 pronunțată de către Tribunalul București – Secția a II-a Contencios Administrativ și Fiscal, în dosarul nr. 26705/3/2019, instanța a hotărât anularea H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019 privind aprobarea P.U.Z. Coordonator Sector 3 București, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 2569/29.11.2021, pronunțată de către Curtea de Apel București Secția a IX-a Contencios Administrativ și Fiscal.

Prevederi P.U.D. propuse:

- retrageri minime față de limitele laterale și posterioare; amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă, conform planșei de reglementări urbanistice - nr. U.04.00, vizată spre neschimbare, anexată prezentului aviz;

- $POT_{\text{maxim propus}} = 70\%$, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 80 % cu clădiri cu maxim 2 niveluri ($H_{\text{maximă}} = 8$ metri) pentru diferite utilizări (raportat la ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții);

- $CUT_{\text{maxim propus}} = 4,0\text{mp.ADC/mp.teren}$ (raportat la ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții);

- $H_{\text{maximă propusă}} = 5,40\text{m. (pt. } 3S+P) / 18,50\text{m. (pt. } 3S+P+4E) / 45,00\text{m. (pt. } 3S+P+10E+E_{\text{tehnic}} \text{ și } 3S+P+12E+E_{\text{tehnic}})$;

- orice alte construcții realizate în exteriorul conturului maxim edificabil propus prin P.U.D. sunt interzise cu excepția elementelor cuprinse în prevederile R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3 al Municipiului București și planșa de reglementări urbanistice, vizată spre neschimbare, anexată prezentului aviz;

- circulații și accesuri: conform Avizului de circulații nr. 110822/07.09.2022 – 110822/11.08.2022 emis de P.M.B.-D.T.-C.T.C. cu respectarea normelor privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București, aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 66/06.04.2006 și a celorlalte prevederi înscrise în aviz. Totodată, se vor asigura locuri de parcare suplimentare, amenajate la nivelul parterului/solului, noii clădiri sau în construcții special amenajate având destinația de parcaje, care vor deservei construcției existente, autorizate prin A.C. nr. 35/27.01.2004, cu menținerea destinației pe întreaga existență a construcției pe care o deservesc;

- echipare tehnico-edilitară: toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico edilitare. De asemenea, se vor respecta condițiile impuse prin avizele/acordurile/declarații/studii de specialitate, prezentate la dosar, obținute conform certificatului de urbanism. În cazul avizelor/acordurilor cu specificații referitoare la posibilele rețele ce traversează imobilul studiat, pentru faza D.T.A.C. se vor respecta condițiile impuse prin acestea și prin autorizațiile de construire obținute pentru deviere.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu, cu următoarele 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.

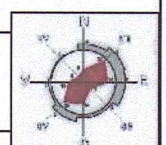


*Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D.
Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construcție (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după
aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.*
**Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism
nr. 1962/11.11.2019 emis de Primăria Sector 3.**

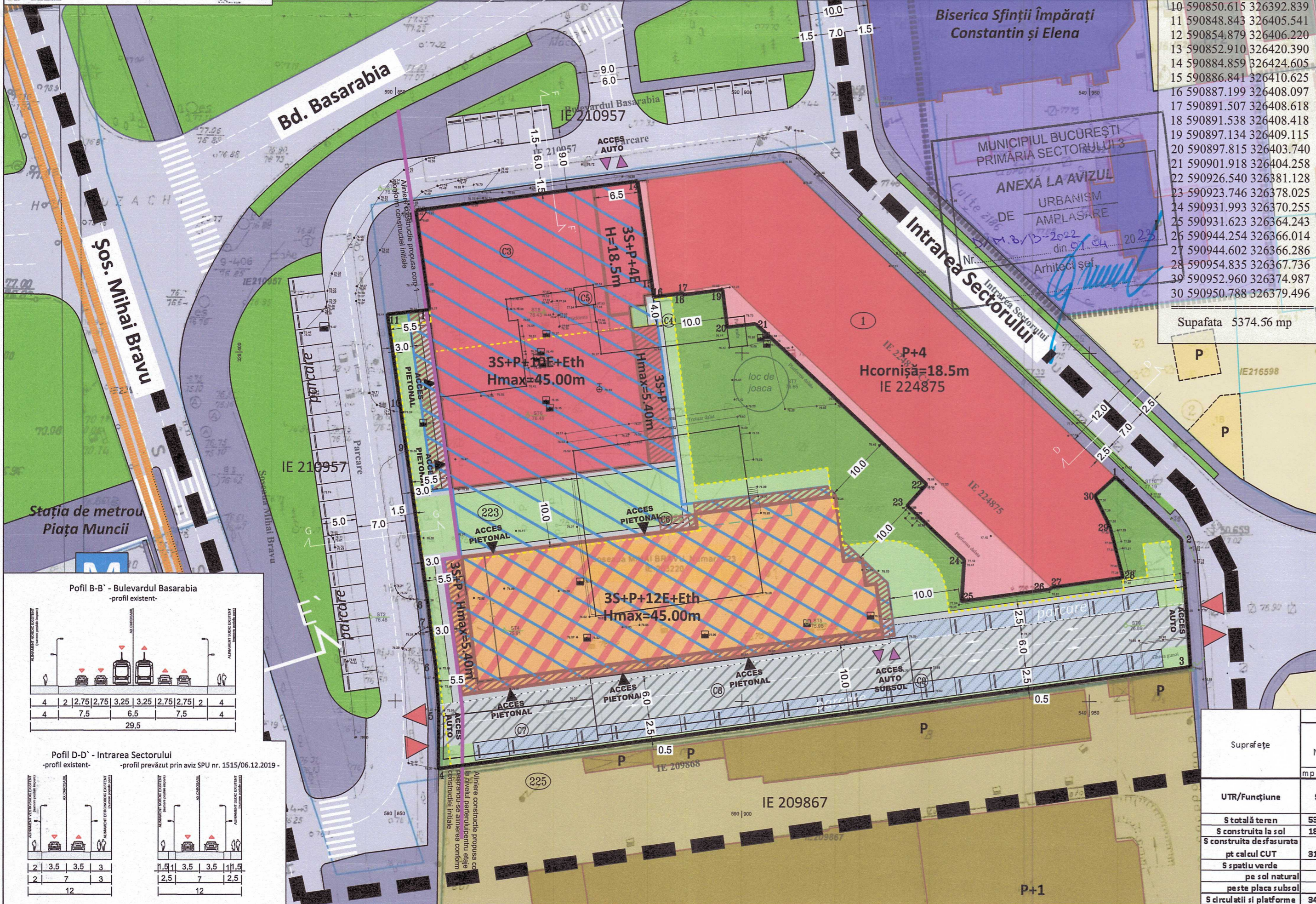
**Arhitect Șef,
Arh. Ștefan Călin Dumitrașcu**

F8 - Aviz Plan urbanistic de detaliu

Întocmit: arh. Adrian Rachieru



ANEXA nr.2



Inventar de coordonate

Pct	Est	Y	Nord	X
1	590953.734	326382.221		
2	590963.248	326373.257		
3	590964.528	326354.933		
4	590856.221	326340.326		
5	590856.250	326348.766		
6	590855.820	326354.784		
7	590855.063	326360.471		
8	590854.634	326364.348		
9	590851.589	326385.854		
10	590850.615	326392.839		
11	590848.843	326405.541		
12	590854.879	326406.220		
13	590852.910	326420.390		
14	590884.859	326424.605		
15	590886.841	326410.625		
16	590887.199	326408.097		
17	590891.507	326408.618		
18	590891.538	326408.418		
19	590897.134	326409.115		
20	590897.815	326403.740		
21	590901.918	326404.258		
22	590926.540	326381.128		
23	590923.746	326378.025		
24	590931.993	326370.255		
25	590931.623	326364.243		
26	590944.254	326366.014		
27	590944.602	326366.286		
28	590954.835	326367.736		
29	590952.960	326374.987		
30	590950.788	326379.496		

Suprafata 5374.56 mp

- LEGENDĂ: LIMITE:**
- LIMITĂ DE STUDIU
 - LIMITĂ TEREN CARE A GENERAT P.U.D.
 - LIMITE CADASTRALE
 - LIMITĂ SECTOR 3
- FOND CONSTRUIT:**
- CONSTRUCȚII IDENTIFICATE CONFORM O.C.P.I.
 - CONSTRUCȚII IDENTIFICATE ORIENTATIV CF. VIZITĂ TEREN/VEDERI SATELIT
- FUNCIUNI:**
- LOCUINȚE INDIVIDUALE
 - SERVICII ȘI COMERT
 - CULTE
 - DEPOZITARE
- CIRCULAȚII:**
- TRASEU TRAMVAI
 - STATIE METROU
 - CIRCULAȚII CAROSABILE PUBLICE
 - CIRCULAȚII PIETONALE PUBLICE
 - CIRCULAȚII CAROSABILE INCINTĂ
 - ALEI PIETONALE INCINTA
 - PARCARI AUTO LA SOL INCINTA
- SPAȚII PLANTATE:**
- SPAȚII PLANTATE - DOMENIU PUBLIC
 - SPAȚII PLANTATE - PE SOL NATURAL (orientativ - minim 20% din suprafata terenului)
 - SPAȚII PLANTATE - PE PLACA SUBSOL (orientativ - maxim 10% din suprafata terenului)
- REGLEMENTĂRI URBANISTICE:**
- ALINIERE
 - LIMITĂ EDIFICABIL MAXIM PROPUȘ
 - LIMITĂ CONSTRUCȚII PROPUȘ
 - LIMITĂ ORIENTATIVA SUBSOL PROPUȘ - LIMITA FINALA SE DETERMINA LA FAZA D.T.A.C.
 - RETRAGERI MINIME
 - ACCES PIETONAL
 - ACCES AUTO INCINTĂ
 - ACCES AUTO SUBSOL
 - BIROURI SI SERVICII /COMERT LA PARTER
 - BALCOANE/TERASE/BOVINDOURI
 - AMPLASARE ORIENTATIVA LOC DE JOACA - LIMITA FINALA SE DETERMINA LA FAZA D.T.A.C.

INDICATORI URBANISTICI cf. P.U.Z. Sector 3 aprobat prin H.C.G.M.B. 49/31.01.2019

UTR CB3

IMOBILE CU FUNCTIUNE MIXTA:

P.O.T. max - 70%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 80%, cu clădiri cu maxim 2 niveluri (Hmax = 8 metri) pentru diferite utilizări;

C.U.T.max - 4 mp. ADC/mp. teren

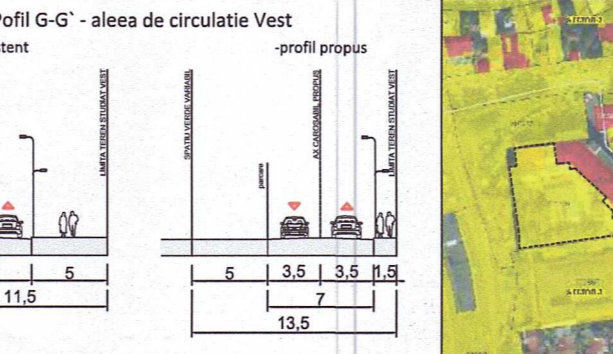
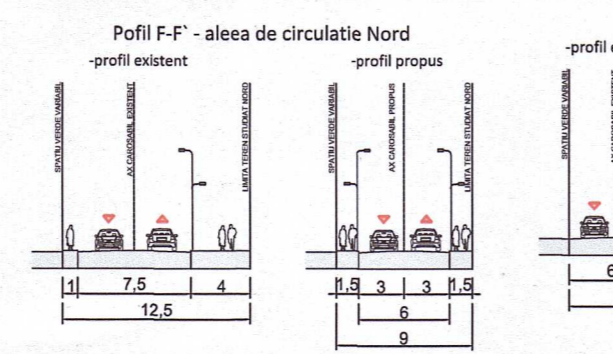
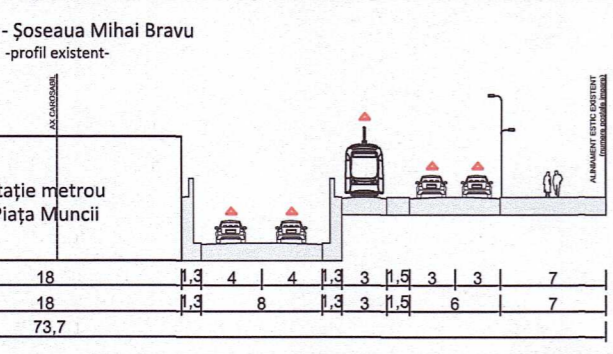
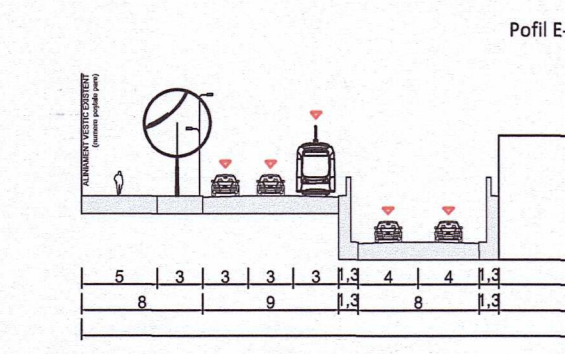
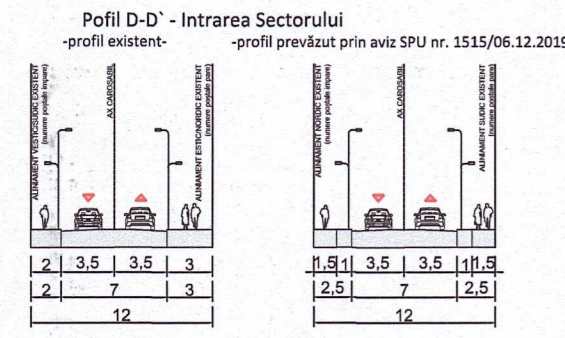
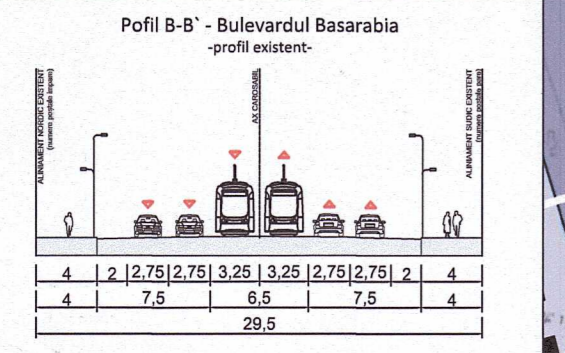
Hmaxim - 45 metri *(locuire colectiva max 50%, birouri, servicii si comert)

S. teren = 5.374,56 mp cf. măsurători cadastrale (ing. Ilies Ilie) (5.374mp conf. extras CF, 5.373,62 mp din acte)

*Indicatorii urbanistici se vor raporta la suprafata terenului initial - adaugandu-se suprafata planseelor existente si mentinute in cadrul lotului identificat cu NC 224875

*Parcarea se va realiza cu respectarea H.C.G.M.B. 66/2006 si va include si suplimentul necesar functionarii constructiei autorizate cu A.C. nr. 35/2004

Suprafete	EXISTENT		INTERVENTII				REGLEMENTARE		TOTAL PE PARCELA		TOTAL
	Parcela N.C.203220	Parcela N.C.224875	DEMOLARE constructii existente parcela N.C.203220	MENTINUT constructii existente parcela N.C.224875	Reglementat prin PUZ 63; HCGMB 49/31.01.2019	MENTINUT	PROPUS	N.C.224875	N.C.203220 LOT CE A GENERAT PUJ	Teren cumulul	
UTR/Functiune	BIROURI, SERVICII SI COMERT	BIROURI, SERVICII SI COMERT	BIROURI, SERVICII SI COMERT	BIROURI, SERVICII SI COMERT	BIROURI, SERVICII SI COMERT	CB3	BIROURI, SERVICII SI COMERT	LOCUIRE COLECTIVA max 50% BIROURI, SERVICII SI COMERT	LOCUIRE COLECTIVA max 50% BIROURI, SERVICII SI COMERT		
S total teren	5374.56	1700	5374.56	1700	5374.56	1700	5374.56	1700	5374.56	100%	
S construita la sol	1874.17	1460	0	1460	3762.262	1460	2687.63	1460	4147.63	89%	
S construita desfasurata	3100.65	7900	0	7900	28298.64	7900	20998.64	7900	28298.64		
pe sol natural	59.75	1%	59.75	1%	1612.398	30%	1612.398	30%	1612.398	30%	
peste placa subsol	59.75	1%	59.75	1%	1074.932	20%	1074.932	20%	1074.932	20%	
S circulatii si platforme	9446.74	64%	5320.9134	99.00%	537.466	10%	537.466	10%	537.466	10%	
POT	47%		21%		70%		70%		70%		
CUT	1.47		1.05		4		4		4		
RH max	S+P - S+P+2E	S+P+4E			S+P+4E		S+P+4E		S+P+4E		
H max	18.5	18.5			18.5		18.5		18.5		



SC LARA GREEN DESIGN SRL
44637758, J40/12/28/2021

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
IMOBILE CU FUNCTIUNE MIXTA R.H.max = 35+P+12E+Etehnic.
(locuire colectiva, birouri, servicii)

Șoseaua Mihai Bravu nr. 223, Sectorul 3, București, NC 203220

SCARA: 1/500

FAZA P.U.D.

ȘEF PROIECT: arh.urb. Laura Andreea Dobrescu

PROIECTAT: arh.urb. Laura Andreea Dobrescu

Data: 2023

PLAȘA: U04.00 REGLEMENTARI URBANISTICE

BENEFICIAR: S.C. OPTIDOL S.R.L.

REVIZIA: 3

PROIECT 25/2022



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

ANEXA nr. 3

Nr. 07/07.04.2023

**Raportul informării și consultării publicului privind documentația
"Imobil cu funcțiune mixtă (locuire, comerț, servicii), cu RH_{maxim} propus =
3S+P+12E+E_{tehnic}, pe un teren situat în Șoseaua Mihai Bravu nr. 223, Sector 3,
identificat cu nr. cadastral 203220"**

**Beneficiarul documentației: S.C. OPTIDOL S.R.L.
Urbanist/Arhitect: Laura-Andreea F. DOBRESU
Proiect nr.: 25/2022**

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

1. Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului:
 - Compartimentul 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 trimerilor 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: 03.03.2023;
 - pe site-ul Primăriei Sectorului 3 începând cu data: 03.03.2023;
 - pe panoul rezistent la intemperii, amplasat în loc vizibil pe parcela care a generat inițierea elaborării P.U.D. începând cu data: 27.09.2022 (V1), 02.03.2023 (V2).
 - anunț în ziare locale:
 - România Liberă, pag. 8, din data de 27.09.2022;
 - Ziarul Anunțul AZ, pag. 1, din 27.09.2022.
3. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise:
 - notificare Primăria Municipiului București prin Direcția Juridică – vecin Vest și Nord – pentru terenul din Șoseaua Mihai Bravu nr. 221P, Sector 3, București, având nr. cad. 210957;
 - notificare/acord societatea ESTOWN IMOBILIARE S.R.L. – vecin Est - pentru imobilul din Intrarea Sectorului nr. 1, Sector 3, București, având nr. cad. 224875;
 - notificare societăți M WERTHEIM DEVELOPMENT S.R.L. și M WERTHEIM MANAGEMENT S.R.L. – vecini Sud - pentru imobilul din Șoseaua Mihai Bravu nr. 225, Sector 3, București, având nr. cad. 209867.
4. Lista persoanelor care au participat la acest proces:
 - Primăria Municipiului București prin Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului – vecin Vest și Nord – pentru terenul din Șoseaua Mihai Bravu nr. 221P, Sector 3, București, având nr. cad. 210957;
 - acord societatea ESTOWN IMOBILIARE S.R.L. – vecin Est - pentru imobilul din Intrarea Sectorului nr. 1, Sector 3, București, având nr. cad. 224875;
 - societățile M WERTHEIM DEVELOPMENT S.R.L. și M WERTHEIM MANAGEMENT S.R.L. – vecini Sud - pentru imobilul din Șoseaua Mihai Bravu nr. 225, Sector 3, București, având nr. cad. 209867;
 - numiții în calitate de vecini.



În perioada desfășurării informării și consultării populației, în cadrul Primăriei Sectorului 3 al Municipiului București, au fost înregistrate comentarii din partea publicului, respectiv din partea Primăriei Municipiului București prin Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului și a numiților

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

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

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

Ulterior, structura de specialitate din subordinea Arhitectului Șef - Compartimentul Documentației de Urbanism, a informat în scris Primăria Municipiului București și numiții

cu privire la răspunsurile primite.

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

Nu au fost semnalate.

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

- referitor la propunerea soluției tehnice de amplasare a imobilului au fost respectate prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. Sector 3 al Municipiului București, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019, precum și legislația, normele și reglementările specifice în vigoare;
- referitor la propunerea soluției de reglementare a circulației au fost respectate cerințele din Avizul de circulații nr. 110822/07.09.2022 – 110822/11.08.2022 emis de P.M.B.-D.T.-C.T.C. cu condiția asigurării parcării în incintă, în conformitate cu prevederile H.C.G.M.B. nr. 66/2006 și a celorlalte prevederi înscrise în aviz;
- referitor la evaluarea de mediu, P.U.D. nu se încadrează în categoria planurilor care intră sub incidența H.G. nr. 1076/2004 deoarece nu creează cadrul pentru realizarea de proiecte de investiții menționate în Anexa 1 sau Anexa 2 la Legea nr. 292/2018, conform circularei nr. 13554/SON/15.06.2016 emisă de M.M.A.P. și circularei nr. 13554/CL/16.05.2016 și adresei nr. 10084/13.04.2022 emisă de Agenția pentru Protecția Mediului București.

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

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

Arhitect Șef,
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

Întocmit: arh. Adrian Bachieru



**RAPORT DE SPECIALITATE
PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU
"Imobil cu funcțiune mixtă (locuire, comerț, servicii), cu RH_{\max} propus =
3S+P+12E+E_{tehnic}, pe un teren situat în Șoseaua Mihai Bravu nr. 223, Sector 3,
identificat cu nr. cadastral 203220"**

Ordinul ministrului dezvoltării regionale și locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, stipulează obligația administrației publice locale de a elibera autorizațiile de construire pe baza documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobate conform legii.

Ținând seama de prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare și a P.U.Z.-S.3 al Municipiului București, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019, cu modificările și completările ulterioare.

Notă: Prin **Sentința Civilă nr. 688/04.02.2021** pronunțată de către **Tribunalul București – Secția a II-a Contencios Administrativ și Fiscal**, în dosarul nr. **26705/3/2019**, Instanța a hotărât **anularea H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019 privind aprobarea P.U.Z. Coordonator Sector 3 București**, rămasă definitivă prin **Decizia Civilă nr. 2569/29.11.2021**, pronunțată de către **Curtea de Apel București Secția a IX-a Contencios Administrativ și Fiscal**.

Planul Urbanistic de Detaliu întocmit pentru "Imobil cu funcțiune mixtă (locuire, comerț, servicii), cu RH_{\max} propus = 3S+P+12E+E_{tehnic}, pe un teren situat în Șoseaua Mihai Bravu nr. 223, Sector 3, identificat cu nr. cadastral 203220" în baza Certificatului de urbanism nr. 1962/11.11.2019, emis de Primăria Sector 3, a primit aviz favorabil sub nr. D/MB/13-2022/07.04.2023.

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt: POT_{\max} propus = 70%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 80 % cu clădiri cu maxim 2 niveluri (H_{\max} = 8 metri) pentru diferite utilizări (raportat la ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții), CUT_{\max} propus = 4,0mp.ADC/mp.teren (raportat la ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții), H_{\max} propusă = 5,40m. (pt. 3S+P) / 18,50m. (pt. 3S+P+4E) / 45,00m. (pt. 3S+P+10E+E_{tehnic} și 3S+P+12E+E_{tehnic}).

A fost avizată amplasarea unui imobil cu funcțiune mixtă într-un edificabil maxim determinat de retragerile și aliniamentele/alinierea conform planșei de reglementări urbanistice - nr. U.04.00.

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. Totodată, se vor asigura locuri de parcare suplimentare, amenajate la nivelul parterului/solului, noii clădiri sau în construcții special amenajate având destinația de parcaje, care vor deservi construcției existente, autorizate prin A.C. nr. 35/27.01.2004, cu menținerea destinației pe întreaga existență a construcției pe care o deservesc.

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

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



vă înaintăm alăturat proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu "Imobil cu funcțiune mixtă (locuire, comerț, servicii), cu $RH_{\text{maxim propus}} = 3S+P+12E+E_{\text{tehnice}}$, pe un teren situat în Șoseaua Mihai Bravu nr. 223, Sector 3, identificat cu nr. cadastral 203220".

Arhitect Șef,
arh. Ștefan Călin Dumitrescu

Întocmit: arh. Adrian Rașchieru



Nr. 08/07.04.2023

PUNCTUL DE VEDERE AL COMPARTIMENTULUI DOCUMENTAȚII DE URBANISM

Cu privire la P.U.D. "Imobil cu funcțiune mixtă (locuire, comerț, servicii), cu RH_{\max} propus = $3S+P+12E+E_{\text{tehn}}$, pe un teren situat în Șoseaua Mihai Bravu nr. 223, Sector 3, identificat cu nr. cadastral 203220"

Documentația propune amplasarea unui imobil cu funcțiune mixtă într-un edificabil maxim determinat de retragerile și aliniamentele/alinierea conform planșei de reglementări urbanistice - nr. U.04.00.

Conform R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3 al Municipiului București, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019, cu modificările și completările ulterioare, amplasamentul studiat se află în U.T.R. CB3 - subzona polilor urbani principali, cu $POT_{\max} = 70\%$ cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 80 % cu clădiri cu maxim 2 niveluri ($H_{\max} = 8$ metri) pentru diferite utilizări; $CUT_{\max} = 4,5$ mp.ADC/mp.teren., cu limitarea la $CUT_{\max} = 4,0$ mp.ADC/mp.teren. conform H.C.G.M.B. nr. 566/24.10.2019 și art. 46, alin. (7) din Legea nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare; H_{\max} - nu se limitează.

Potrivit Anexei nr. 2 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare se prevăd următoarele: Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT - dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșelor existente la cele ale noii construcții.

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt: $POT_{\max} \text{ propus} = 70\%$, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 80 % cu clădiri cu maxim 2 niveluri ($H_{\max} = 8$ metri) pentru diferite utilizări (raportat la ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșelor existente la cele ale noii construcții), $CUT_{\max} \text{ propus} = 4,0$ mp.ADC/mp.teren (raportat la ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșelor existente la cele ale noii construcții), $H_{\max} \text{ propusă} = 5,40$ m. (pt. $3S+P$) / 18,50 m. (pt. $3S+P+4E$) / 45,00 m. (pt. $3S+P+10E+E_{\text{tehn}}$ și $3S+P+12E+E_{\text{tehn}}$).

Notă: Prin Sentința Civilă nr. 688/04.02.2021 pronunțată de către Tribunalul București – Secția a II-a Contencios Administrativ și Fiscal, în dosarul nr. 26705/3/2019, Instanța a hotărât anularea H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019 privind aprobarea P.U.Z. Coordonator Sector 3 București, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 2569/29.11.2021, pronunțată de către Curtea de Apel București Secția a IX-a Contencios Administrativ și Fiscal.

Potrivit prevederilor Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, procedura a fost parcursă așa cum reiese din Raportul informării și consultării publicului nr. 07/07.04.2023, privind documentația P.U.D. - "Imobil cu funcțiune mixtă (locuire, comerț, servicii), cu $RH_{\max} \text{ propus} = 3S+P+12E+E_{\text{tehn}}$, pe un teren situat în Șoseaua Mihai Bravu nr. 223, Sector 3, identificat cu nr. cadastral 203220".

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

Față de cele prezentate mai sus, se constată că sunt îndeplinite cerințele Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului și a H.C.L.S.3 nr. 37/31.03.2011 privind aprobarea Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau



revizuirea planurilor de urbanism – P.U.D., iar în conformitate cu prevederile art. 11 și 12 din ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010 se propune Consiliului Local însușirea raportului și aprobarea documentației.

Arhitect Șef,
arh. Ștefan Calin Dumitrascu

Înlocuitor arh. Adrian Rachieru

PRIMĂRIA SECTORULUI 3

DISPOZIȚIE Nr. 5749/13.12.2022

privind îndreptarea erorii materiale din Certificatul de Urbanism nr. 1962/11.11.2019

*Primarul Sectorului 3 al Municipiului București,
ales în condițiile stabilite de Legea nr. 115/2015 pentru alegerea autorităților administrației publice locale,
pentru modificarea Legii administrației publice locale nr. 215/2001, precum și pentru modificarea și
completarea Legii nr. 393/2004 privind Statutul aleșilor locali*

Având în vedere:

- Referatul nr. 291814/08.12.2022 al Arhitectului Șef;
- Cererea înregistrată cu nr. 244407 din 20.10.2022, de către societatea OPTIDOL S.R.L., cu sediul în Municipiul București, Șos. Mihai Bravu nr. 223, sector 3, prin care se solicită îndreptarea erorii materiale cuprinsă în Certificatul de Urbanism nr. 1962/11.11.2019, emisă de Primăria Sectorului 3 al Municipiului București;

În conformitate cu prevederile:

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

Emite prezenta

DISPOZIȚIE

Art. 1 Se îndreaptă eroarea materială din Certificatul de Urbanism nr. 1962/11.11.2019, emis de Primăria Sectorului 3 al Municipiului București, pentru imobilul din București, Sector 3, Șoseaua Mihai Bravu nr. 223, LOT 2 în sensul că:

- Pe pagina a 4-a, la prelungirea valabilității Certificatului de Urbanism corect este „SE PRELUNGESTE VALABILITATEA CERTIFICATULUI DE URBANISM de la data de 06.06.2022 până la 06.06.2023” și nu „SE PRELUNGESTE VALABILITATEA CERTIFICATULUI DE URBANISM de la data de 11.11.2021 până la data de 11.11.2022” cum în mod eronat a fost menționat.

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

CONF. DISPOZ.
NR. 5749/13.12.22
SIRBU ALEXANDRU
GABRIEL

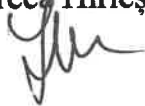
ROMANIA
PRIMAR
MUNICIPAL
SECTORUL 3
BUCUREȘTI

ROBERT ȘORIN NEGOIȚĂ

ARHITECT ȘEF
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu



Întocmit
Andreea Hîrleşteanu



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1762 din 11.11.2019

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

Ca urmare a cererii adresate de **OPTIDOL S.R.L. - C.U.I. 8844382**, cu sediul în *Municipiul București, Sectorul 3, Șoseaua Mihai Bravu nr. 223*, înregistrată cu nr. **667689** din **14.10.2019**.

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul/Municipiul **București**, Sectorul **3**, **ȘOSEAUA MIHAI BRAVU NR. 223, LOT 2** sau identificate prin planuri cadastrale 1/500 și 1/2000.

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

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

CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul situat în intravilan, compus din teren (lot 2) în suprafață de de **5.373,62 mp.** din acte și **5374,91 mp.** conform măsurătorile cadastrale, având nr. cadastral 203220 și construcțiile edificate pe acesta, este proprietatea societății **OPTIDOL S.R.L.**, conform Actului de Dezmembrare nr. 1024/21.04.2005, autentificat de N.P. Laura Lese și a extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 203220, emis de ANCPI în baza cererii nr. 90978/2019.

Potrivit extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 203220, terenul studiat are o suprafață de 5.374 mp. din acte, iar conform Actului de Dezmembrare nr. 1024/21.04.2005, autentificat de N.P. Laura Lese, terenul (lot 2) are o suprafață de 5.614,24 mp. din acte, în acest sens până la faza elaborării și promovării documentației de urbanism - P.U.D. se va stabili și definitivă clar suprafața terenului din acte.

Pentru terenul inițial, înainte de dezlipire, în suprafață totală de 7.006 mp. din acte, Primăria Sectorului 3 a emis A.C. nr. 35/27.01.2004, pentru autorizarea executării lucrărilor de construcție a unui imobil D+P+4E, cu destinația de birouri și crearea unui acces suplimentar în incintă.

Imobilul are înscrieri privitoare la sarcini, drept de ipotecă în favoarea Libra Internet Bank S.A. Imobilul nu este cuprins în Lista Monumentelor Istorice actualizată, nu se află în PUZ - Zone construite protejate și nu se află în zona de protecție a unor monumentelor istorice izolate, stabilită prin PUZ-S3.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: teren curți/construcții - **C3** clădire de birouri S+P+2E cu SC = 613,24mp. (NC 203220-C1), **C4** magazie S+P cu SC = 152,92mp. (NC 203220-C2), **C5** lift de marfă cu SC = 5,89mp. (NC 203220-C3), **C6** clădire de birouri P cu SC = 584,88mp. (NC 203220-C4), **C7** clădire de birouri P cu SC = 133,70mp. (NC 203220-C5), **C8** clădire de birouri P cu SC = 373,12mp. (NC 203220-C6), **C9** magazie P cu SC = 10,42mp. (NC 203220-C7).

Destinația: Conform RLU aferent PUZ-S3 aprobat, amplasamentul se află în **UTR CB3 - subzona poliilor urbani principali** și este posibil **afectat de lucrări de infrastructură rutieră**.

Pentru acest imobil, Primăria Sectorului 3 a emis: C.U. nr. 1141/04.07.2019 pentru lucrări de desființare construcții existente - corpuri C3, C4, C5, C6, C7, C8 și C9 și organizare de santier, aflat în termenul de valabilitate.

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

Propunere: construire IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ (locuire, comerț, servicii/birouri), cu $RH_{solicitat} = 3S+P+12E+E_{tehnic}$, cu $H_{max} = 45m.$, construcții anexe, rețele interioare, accesuri/alei auto și pietonale, racord la drumul public, parcuri, spații verzi, împrejurire teren și organizare de execuție lucrări.

3. REGIMUL TEHNIC:

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

Notă: Terenul este posibil afectat, la limita de Vest și Nord de o posibilă supralărgirea a arterei existente de circulație (nenuminalizată), precum și la limita de Est de o posibilă supralărgirea a arterei existente de circulație - Intrarea Sectorului, propuse prin avizul de circulație D.T.-P.M.B. nr. 9142/26.06.2018 (PUZ-S3), astfel gradul de afectare al parcelei va fi stabilit prin soluția tehnică, care va fi însoțită de suport topografic în sistem Stereo 70, precum și prin avizul de circulație. **Lucrările de construcție, inclusiv împrejuriri, parcaje, rețele interioare și echipamentele aferente (firide, cofrete, etc) se vor realiza strict de la limita exterioară a noului profil stradal propus spre interiorul proprietății.**

Se permite autorizarea directă pentru realizarea lucrărilor de împrejurire a terenului și organizarea de execuție a lucrărilor.

Pentru realizarea lucrărilor de construcție a unui imobil cu funcțiune mixtă (locuire, comerț, servicii/birouri), cu regim de înălțime solicitat $3S+P+12E+E_{tehnic}$, cu înălțimea maximă de 45m., construcții anexe, rețele interioare, accesuri/alei auto și pietonale, racord la drumul public, parcuri, spații verzi și organizare de execuție lucrări, este necesară întocmirea unei *documentații de urbanism P.U.D.*, în conformitate cu prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism PUZ-S3, aprobată conform legislației și normelor specifice în vigoare.

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

Edificabilul/amplasamentul:

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

Parcări/circulații/accese:

- parcela are acces atât la Șoseaua Mihai Bravu prin intermediul unui alei carosabile nenominalizate, poziționate la limita de Vest și Nord a imobilului, amplasată pe terenul identificat cu NC 210957, alea cu un profil existent variabil de aprox. 4,50m. - 12,00m., precum și deschidere și acces direct la Intrarea Sectorului, poziționată pe limita de Est a imobilului, care are un profil existent de aprox. 11,50m., urmând ca pe termen scurt ambele profile să fie posibil majorate, conform avizului de circulații D.T.- P.M.B. nr. 9142/26.06.2018 (PUZ-S3);
- potrivit soluției autorizate inițial cu A.C. nr. 35/2004 și a documentației tehnice anexate acesteia, vizată spre neschimbare, pe terenul inițial se asigură un parcaj care deservea imobilului autorizat, parcaj ce se suprapune în prezent pe terenul lot 2. Astfel, prin noua propunere trebuie să se asigure locuri de parcare suplimentare, amenajate la nivelul parterului/solului, noii clădiri sau în construcții special amenajate având destinația de parcaje, care vor deservei construcției autorizate inițial, cu menținerea destinației pe întreaga existență a construcției pe care o deservește;
- parcela are o lungime cuprinsă între 30m. - 100m. astfel, conform prezentului Regulament, drumul de acces și/sau aleile carosabile nou create vor fi trebui să aibă min. 2 benzi de circulație (min. 7,00m.) cu trotuar pe cel puțin o latură și care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor (min. 4,00m. lățime și 4,50m. înălțime);
- asigurarea parcărilor, circulațiilor și acceselor se va face cu respectarea prevederilor Regulamentului PUZS3 - art. 9 Generalități - punctul 9.7. și 9.8. și alin. 4.11. din Anexa nr. 4 aferentă art. 40 din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006 cu privire la locurile de parcare și respectiv, prevederile O.M.S. nr. 119/2014;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor (minim 4,00m. lățime și 4,50m. înălțime); distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,00m.;
- parcare/gararea se vor realiza strict în incinta proprietății, iar în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei, 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 250,00 metri;
- se vor asigura spații destinate depozitării bicicletelor, cu o capacitate de stocare suficientă, în funcție de caracterul funcțiunii și frecvența publicului (suprafața care revine fiecărei biciclete, inclusiv suprafața de mișcare este de 60 x 250cm.);
- spațiile destinate circulațiilor auto, locurilor de parcare, precum și spațiile tehnice, nu își vor modifica destinația pe întreaga existență a construcției.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor:

Regimul de înălțime maxim admis ($RH_{MAX.}$), precum și înălțimea maximă admisă ($H_{MAX.}$), a imobilului propus, se vor stabili și definitiva la faza P.U.D., cu respectarea prevederile RLU aferent PUZS3 și a altor prevederi legale incidente în vigoare.

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

Utilități/aspect exterior/amenajări/dotări:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fire optice; se recomandă ca toate rețelele să fie introduse în subteran; racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare; toate investițiile noi vor avea prevăzute racorduri separate de canalizare (apa uzată menajeră și apă pluvială);
- scurgerea apelor pluviale și organizarea executării lucrărilor se vor realiza în incintă;
- platforme și sisteme îngropate/semiîngropate destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanța de min. 10,00m. de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spalare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoii și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanență în stare de curățenie, platformele pot fi cuplate cu instalații pentru băut covoare (conform O.M.S. 119/2014, art. 4);
- spațiile libere din fața construcțiilor vor fi tratate în mod obligatoriu în continuitate cu spațiul public chiar și atunci când frontul este retras de la aliniament și nu poate fi utilizat pentru amenajarea de locuri de parcare decât dacă retragerea este mai mare de 11,00m și există o bandă de cel puțin 5,00m paralelă cu fațada, tratată ca spațiu liber circulației pietonale sau spațiu plantat;
- spații amenajate pentru jocul copiilor, luându-se în calcul pentru dimensionarea acestora câte 1,30mp. teren de fiecare locuitor, fiind amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizate conform O.M.S. 119/2014 și OMS nr. 994/2018;

- se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități prin rampe de acces, la parterul tuturor clădirilor având funcțiunea de locuințe colective, iar pentru clădirile cu funcțiuni de interes public, accesul la etajele superioare va respecta prevederile legale incidente în vigoare;
- se recomandă ca terasele vizibile de la înălțimile înconjurătoare să fie înverzite pe min. 70% din suprafață;
- organizarea de șantier se va realiza în incinta proprietății, în conformitate cu prevederile art. 28 lit. a)-g) din HCGMB 120/2010 cu modificările și completările ulterioare;
- sistemul constructiv și materialele de construcție admise vor fi cele care să asigure rezistența și stabilitatea construcției în timp. Se vor folosi finisaje de calitate superioară cu aspect corespunzător cerințelor urbanistice actuale.

Spații libere și spații plantate:

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

Împrejmuiri:

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

Indicatori urbanistici:

Conform Regulamentului PUZ-S3 aprobat indicatorii urbanistici pentru UTR CB3 sunt:

- **POT_{MAX} = 70%** - cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 80% cu clădiri cu maximum 2 niveluri (H_{max} = 8 metri) pentru diferite utilizări
- **CUT_{MAX} = 4,5 mp. ADC/mp.teren** - se va lua în calcul inclusiv suprafața etajului tehnic
- Potrivit Anexei nr. 2 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare se prevăd următoarele: **Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT - dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.**

Condiționări:

- Lucrările de construire, inclusiv împrejmuiri, parcaje, rețele interioare și echipamentele aferente (firide, cofrete, etc) se vor realiza strict de la limita exterioară a noului profil strădal propus spre interiorul proprietății.
- După caz, înainte de recepția finală a lucrărilor se va dezmembra terenul afectat de noua stradă propusă/lărgirea profilului strădal prevăzut prin documentațiile de urbanism.
- După caz, la cererea de emitere a autorizației de construire, proprietarul va da o declarație notarială pe propria răspundere care va conține acordul acestuia de a transfera în domeniul public terenul afectat de noua stradă propusă/lărgirea profilului strădal, oricând la solicitarea autorității pentru demararea investiției.
- Recepția imobilului este condiționată de echiparea edilitară conform O.M.T. nr. 1294/30.08.2017 și de realizarea drumului de acces/alei carosabile cu respectarea prevederilor O.M.T. nr. 49/27.01.1998.
- Se vor asigura locuri de parcare suplimentare, amenajate la nivelul parterului/solului, noli clădiri sau în construcții special amenajate având destinația de parcaje, care vor deservi construcției autorizate inițial cu A.C. nr. 35/2004, cu menținerea destinației pe întreaga existență a construcției pe care o deservesc.

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

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

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/DEȘFIINȚARE 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
 - Atribuire/confirmare număr poștal - PMB
 - Rectificarea suprafeței din acte a terenului identificat cu NC 203220
 - Regimul juridic al terenului identificat cu NC 210957
- c) Documentația tehnică - D.T., după caz (2 ex. originale), verificată tehnic (+ referate verificare) și însoțită de deviz lucrări.
- D.T.A.C. + proiect sprijinire + proiect structură complet (după caz)
 - D.T.O.E.
 - D.T.A.D.
- d) Avize și acorduri solicitate prin certificatul de urbanism
- d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:
- alimentare cu apă
 - canalizare
 - gaze naturale
 - alimentare cu energie electrică
 - alimentare cu energie termică
 - salubritate (D.G.S. - P.S.3)
 - telefonizare
 - Metroul SA / STB
 - Luxten SA
- d.2. Avize și acorduri privind:
- protecție civilă
 - securitate la incendiu
 - sănătatea populației
- d.3. Alte acorduri/declarații:
- Declarație notarială pe proprie răspundere a tuturor proprietarilor din care să rezulte că imobilul nu face obiectul unui litigiu aflat pe rolul unei instanțe judecătorești
 - Acordul notarial al tuturor vecinilor direct afectați, în cazul afectării gradului de însorire sau pentru alte prejudicii create acestora, conform prevederilor legale incidente în vigoare (OMS / Norme metodologice L50/1991 / Cod Civil etc.)
 - 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 (subzidirii, consolidări, etc) și dacă prin proiect se menține această obligativitate
 - Acordul notarial al tuturor proprietarilor vecini de pe latura de Sud (NC 209867), pentru lucrări la limita de proprietate (după caz, se va stabili la faza PUD)
 - Acord bancă creditoare sau dovadă radiere ipotecă - în original
 - Alte acorduri se vor stabili la faza PUD
- d.4. Avizele și acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:
- Aviz tehnic de consultanță preliminară de circulație S.P.U.-P.M.B.
 - Aviz circulații D.T.-P.M.B.
 - Aviz Brigada de Poliție Rutieră București
 - Aviz A.A.C.R. (după caz)
 - Acord Direcția de Mediu - P.M.B.
 - Acord Inspectoratul de Stat în Construcții București-Ilfov
- d.5. Studii de specialitate:
- Documentație cadastrală
 - Studiu Geotehnic (verificat Af)
 - Studiu de însorire
 - Calcul "G" + Studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată
 - Suport topografic Stereo 70 realizat pe planuri cadastrale OCPI (inclusiv cote) - existent și propunere, însoțit ing. topograf și proiectant
 - Studiu de trafic - circulații (pentru nr. total auto ≥ 100 autoturisme)
 - PUD aprobat în condițiile Legii, inclusiv planșă reglementări și planșă rețele edilitare (color)
 - Ilustrare de temă (pt. faza PUD)
 - Expertiză tehnică
 - Autorizație de desființare (pt. corpurile existente)
- e) Actul administrației locale competente pentru protecția mediului - A.P.M.B. (Aleea Lacul Morii Nr.1, S.6, București)
- f) Dovada plății veniturii locale (copii): taxă A.C., taxă timbru O.A.R., taxă R.U.R.

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ÎȚINE 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,
Marius Mihăiță

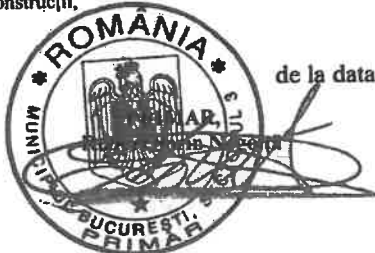
ARHITECT ȘEF
arb. Robert Bașca

Întocmit: arh. A. Răchieru

Achitat taxa de: 50,00 lei conform C.F. nr. 5244229(65) din 14.10.2019.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de _____ în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de 11.11.2021 până la data de 11.11.2022.



SECRETAR GENERAL
EDUARD MARIAN GORHANĂ

ARHITECT ȘEF
arb. ȘTEFAN CĂLIM BĂLĂBĂȘCU

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: 18.01.2022
Achitat taxa de: 29 lei, conform chitanței nr. 5687638 din 17.01.2022

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:2000 aferent imo. situat in Soseaua MIHAI BRAVU, Numer: 2. Sector 3, Bucuresti

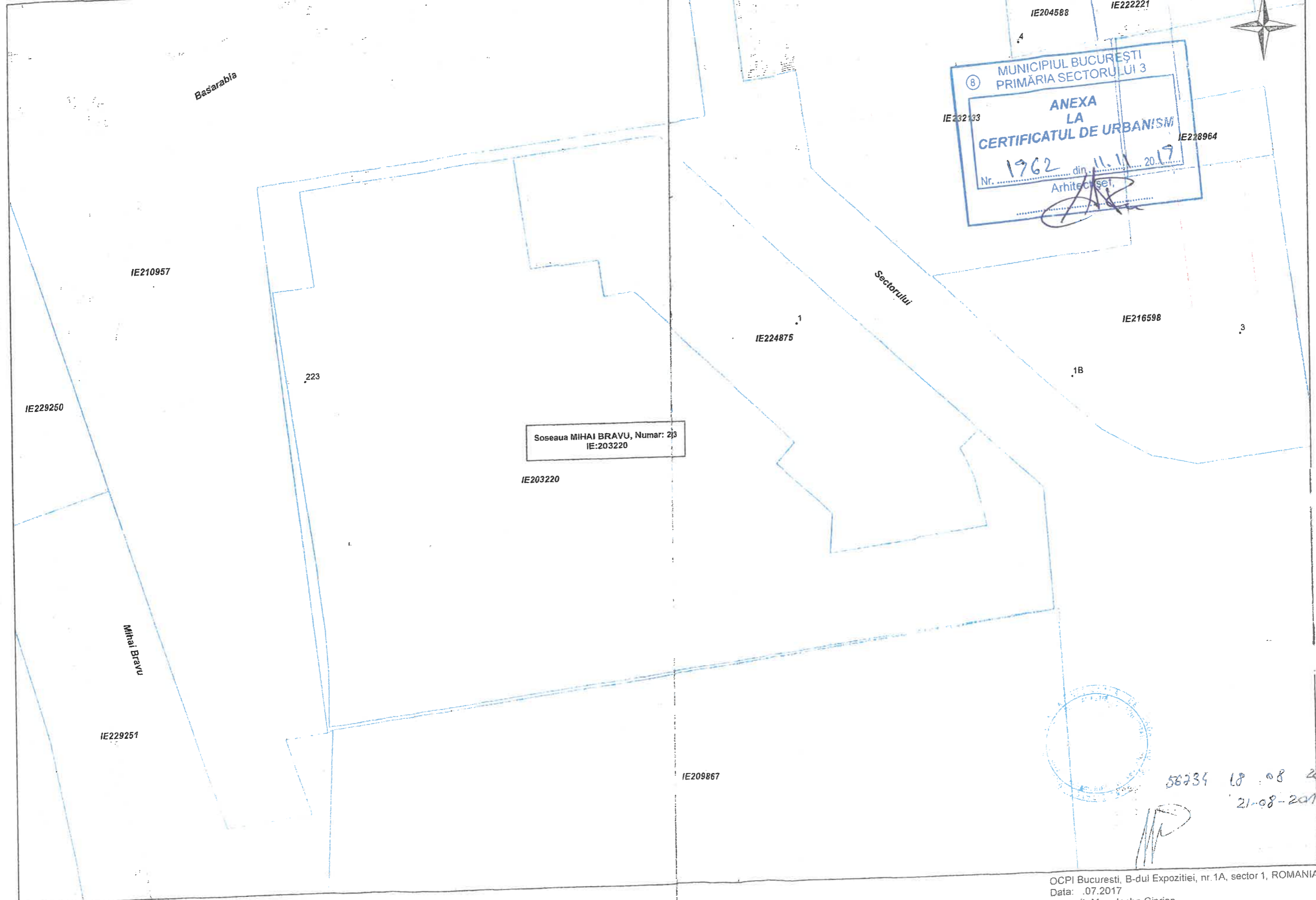


OCPI Bucuresti, B-dul Expozitiei, nr. 1A, sector 1, ROMANIA
Anul: 2019
Intocmit: Manolache Ciprian

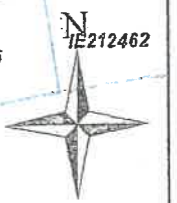
CONFIRM CU ORIGINALII

Documente cadastrale avizate Limita UAT
 Constructii introduse in sistemul integrat de cadastru si carte funciara

PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat in Soseaua MIHAI BRAVU, Numar: 223, sector 3, București



⑧ MUNICIPIUL BUCUREȘTI
PRIMĂRIA SECTORULUI 3
ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1962 din 11.11.2017
Arhitectul Ser. [Signature]



CONFORM CU
ORIGINALUL

Soseaua MIHAI BRAVU, Numar: 223
IE:203220



58734 18.08.2017
21-08-2017

OCPI Bucuresti, B-dul Expozitiei, nr. 1A, sector 1, ROMANIA
Data: .07.2017
Intocmit: Manolache Ciprian

-- Documentații cadastrale avizate
-- Construcții introduse în sistemul integrat de cadastru și carte funciară

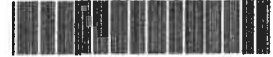
19/23



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

Nr. cerere	20276
Ziua	27
Luna	02
Anul	2023

Cod verificare
100128484696



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 203220 Bucuresti Sectorul 3

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:37792_1
Nr. cadastral vechi:606/2/2

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bucuresti Sectorul 3, Sos Mihai Bravu, Nr. 223, Jud. Bucuresti

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	203220	Din acte: 5.374 Masurata: 5.375	teren in proprietate, cu suprafata de 5373,62 mp conform actelor de proprietate

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	203220-C1	Loc. Bucuresti Sectorul 3, Sos Mihai Bravu, Nr. 223, Jud. Bucuresti	S. construita la sol:613 mp; C3 cladire birouri S+P+2E cu suprafata de 613,24 mp;
A1.2	203220-C2	Loc. Bucuresti Sectorul 3, Sos Mihai Bravu, Nr. 223, Jud. Bucuresti	S. construita la sol:153 mp; C4 magazie S+P cu suprafata construita la sol de 152,92 mp;
A1.3	203220-C3	Loc. Bucuresti Sectorul 3, Sos Mihai Bravu, Nr. 223, Jud. Bucuresti	S. construita la sol:6 mp; C5 lift marfa cu suprafata construita la sol de 5,89 mp;
A1.4	203220-C4	Loc. Bucuresti Sectorul 3, Sos Mihai Bravu, Nr. 223, Jud. Bucuresti	S. construita la sol:585 mp; C6 cladire birouri P cu suprafata construita la sol de 584,88 mp;
A1.5	203220-C5	Loc. Bucuresti Sectorul 3, Sos Mihai Bravu, Nr. 223, Jud. Bucuresti	S. construita la sol:134 mp; C7 cladire birouri P cu suprafata construita la sol de 133,70 mp;
A1.6	203220-C6	Loc. Bucuresti Sectorul 3, Sos Mihai Bravu, Nr. 223, Jud. Bucuresti	S. construita la sol:373 mp; C8 cladire birouri P cu suprafata construita la sol de 373,12 mp;
A1.7	203220-C7	Loc. Bucuresti Sectorul 3, Sos Mihai Bravu, Nr. 223, Jud. Bucuresti	S. construita la sol:10 mp; C9 magazie P cu suprafata construita la sol de 10,42 mp;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
12554 / 28/04/2005 Act Notarial nr. 2285, din 24/08/2005 emis de COCEA RUXANDRA; Act Dezmembrare nr. 1024, din 21/04/2005 emis de NP LAURA LESE; Act Aditonal nr. 1606, din 17/06/2005 emis de NP RUXANDRA COCEA;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin DEZMEMBRARE, cota actuala 1/1 1) SC OPTIDOL SRL, CIF:8844382	A1 / B.9
233912 / 21/04/2008 Autorizatie Desfiintare nr. 1299, din 09/12/2003 emis de PRIMARIA SECTORULUI 3 BUCUREȘTI (NOTA nr. - /04.01.2006 emis de PRIMARIA SECTORULUI 3 BUCUREȘTI;ADRESA nr. 867/07.04.2008 emis de CREDITEUROPE BANK(ROMANIA) SA;);	
B4 desfiintare corpurile C10 si C11, cota actuala 1/1 1) SC OPTIDOL SRL	A1 / B.6, B.7
Act Notarial nr. 2285, din 24/08/2005 emis de Leonte Alexandru; Act Dezmembrare nr. 1024, din 21/04/2005 emis de NP LAURA LESE (ACT ADITONAL nr. 1606/17.06.2005 emis de NP RUXANDRA COCEA;); Act Aditonal nr. 1606, din 17/06/2005 emis de NP RUXANDRA COCEA;	
B5 Intabulare, drept de PROPRIETATE inscris initial prin incheierea nr. 32831/10.11.2006, dobandit prin REANSCRIERE, cota actuala 1/1 1) SC OPTIDOL SRL, CIF:8844382	A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7 / B.7, B.9
4096 / 27/01/2017 Act Notarial nr. 45, din 26/01/2017 emis de Vidican Ioana Lambrina;	
B7 Se noteaza interdictiile de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare si amenajare 1) LIBRA INTERNET BANK S.A., CIF:8119644	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7
16679 / 28/02/2019	

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
Act Notarial nr. 243, din 27/02/2019 emis de Vidican Ioana Lambrina;		
B8	se notează interdicțiile de înstrăinare, grevare, închiriere, dezlipire, alipire, construire, demolare, restructurare și amenajare; 1) LIBRA INTERNET BANK S.A., CIF:8119644	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7

C. Partea III. SARCINI

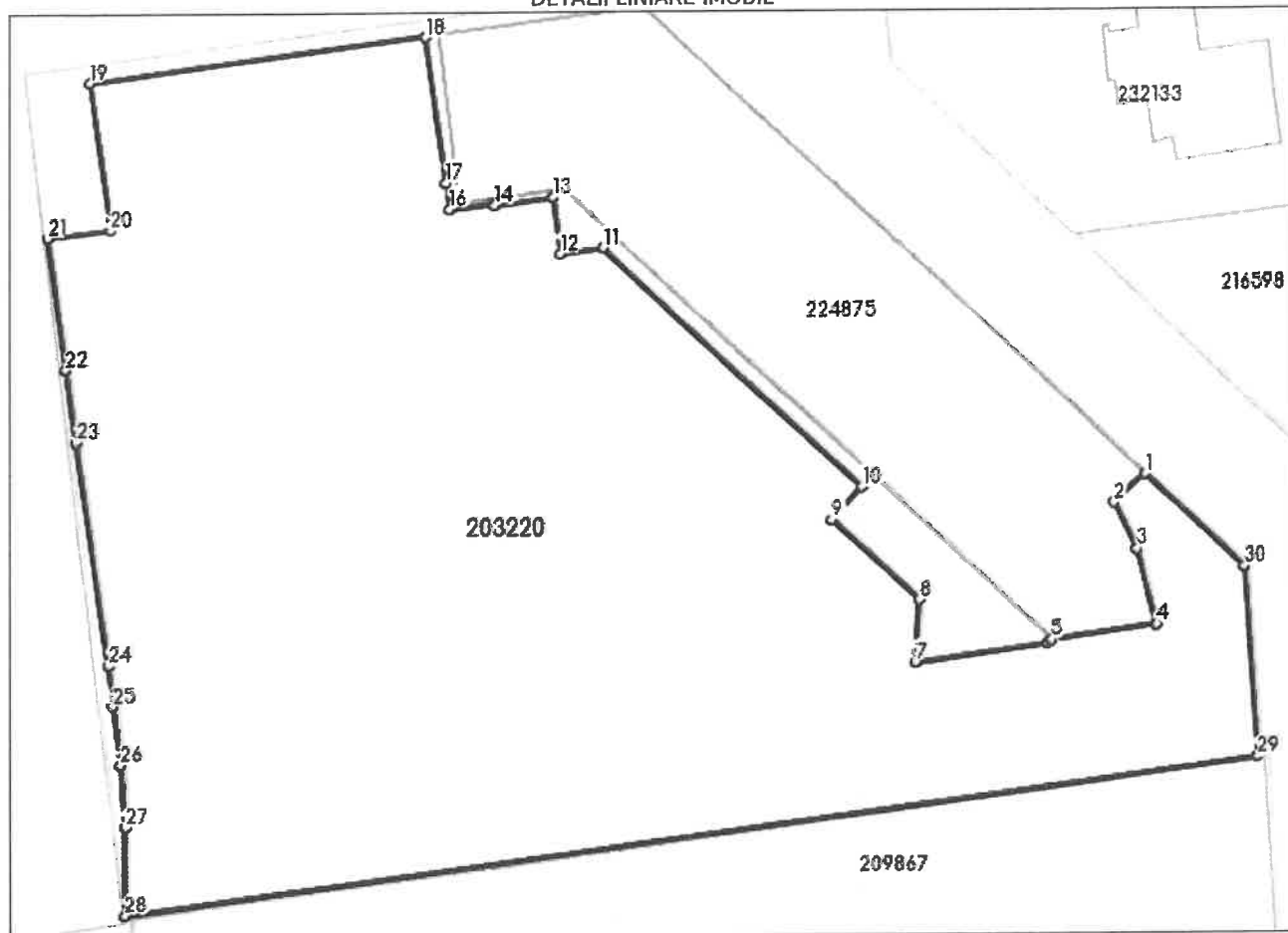
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
4096 / 27/01/2017		
Act Notarial nr. 45, din 26/01/2017 emis de Vidican Ioana Lambrina;		
C16	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:1500000 RONși celelalte obligatii aferente creditului 1) LIBRA INTERNET BANK S.A., CIF:8119644	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7
C17	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:1000000 RONși celelalte obligatii aferente creditului 1) LIBRA INTERNET BANK S.A., CIF:8119644	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7
16679 / 28/02/2019		
Act Notarial nr. 243, din 27/02/2019 emis de Vidican Ioana Lambrina;		
C19	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:700000 RONși celelalte obligații aferente creditului; 1) LIBRA INTERNET BANK S.A., CIF:8119644	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
203220	Din acte: 5.374 Masurata: 5.375	teren in proprietate, cu suprafata de 5373,62 mp conform actelor de proprietate

* 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	5.375	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	203220-C1	construcții administrative și social culturale	613	Cu acte	S. construita la sol:613 mp; C3 cladire birouri S+P+2E cu suprafata de 613,24 mp;
A1.2	203220-C2	construcții anexa	153	Cu acte	S. construita la sol:153 mp; C4 magazie S+P cu suprafata construita la sol de 152,92 mp;
A1.3	203220-C3	construcții anexa	6	Cu acte	S. construita la sol:6 mp; C5 lift marfa cu suprafata construita la sol de 5,89 mp;
A1.4	203220-C4	construcții administrative și social culturale	585	Cu acte	S. construita la sol:585 mp; C6 cladire birouri P cu suprafata construita la sol de 584,88 mp;
A1.5	203220-C5	construcții administrative și social culturale	134	Cu acte	S. construita la sol:134 mp; C7 cladire birouri P cu suprafata construita la sol de 133,70 mp;
A1.6	203220-C6	construcții administrative și social culturale	373	Cu acte	S. construita la sol:373 mp; C8 cladire birouri P cu suprafata construita la sol de 373,12 mp;
A1.7	203220-C7	construcții anexa	10	Cu acte	S. construita la sol:10 mp; C9 magazie P cu suprafata construita la sol de 10,42 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	4.013	2	3	5.005
3	4	7.49	4	5	10.335
5	6	0.442	6	7	12.755
7	8	6.024	8	9	11.331
9	10	4.176	10	11	33.783
11	12	4.136	12	13	5.418
13	14	5.639	14	15	0.202
15	16	4.339	16	17	2.553
17	18	14.12	18	19	32.226
19	20	14.307	20	21	6.075
21	22	12.824	22	23	7.053
23	24	21.72	24	25	3.902
25	26	5.736	26	27	6.033
27	28	8.441	28	29	109.288
29	30	18.369	30	1	13.071

** 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 anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

27/02/2023, 13:32

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 1704 / 2022

Întocmit astăzi, **07/10/2022**, privind cererea **105726** din **05/10/2022**
având aviz de începere a lucrărilor cu nr din

1. Beneficiar: OPTIDOL SRL,
2. Executant: Ilies Alexandru
3. Denumirea lucrărilor recepționate: Documentație topo pentru suport PUD
4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI conform avizului de începere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
2	03.10.2022	Inscris sub semnatura privata	PFA Ilies Alexandru
1033	21.04.2005	act notarial	BN Laura Lese
1606	17.06.2006	act notarial	BNP Ruxandra Docea
44075	20.04.2022	act administrativ	OCPI Bucuresti
5	03.10.2022	Inscris sub semnatura privata	PFA Ilies Alexandru
1024	21.03.2005	act notarial	BNP Laura Lese
3	03.10.2022	Inscris sub semnatura privata	PFA Ilies Alexandru
2285	24.07.2005	act notarial	BNP Ruxandra Docea
1962	11.11.2019	act administrativ	Primaria Sector 3
6	22.08.2005	Inscris sub semnatura privata	PFA Ilies Alexandru
1225	10.12.2004	act notarial	BNP Florina Dobre
4	03.10.2022	Inscris sub semnatura privata	PFA Ilies Alexandru
51	04.10.2022	act administrativ	Banca Transilvania
1	03.10.2022	Inscris sub semnatura privata	PFA Ilies Alexandru

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 1704 au fost recepționate 1 propuneri:

- * Prezentul aviz a fost acordat în vederea executării PUD, în conformitate cu art. 262, lit.(a), din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în cartea funciara aprobat prin ODG nr.700/2014, cu modificările și completările ulterioare pentru imobilul situat în Sos.Mihal Bravu,nr.223, sector 1, București, identificat cu IE 203220, în suprafața măsurată de 5375 mp.
Procesul verbal de recepție se referă strict la corectitudinea datelor topografice din partea grafică a planului de situație.

Mentionăm ca acest aviz nu conferă nici un drept de proprietate și nici opozabilitate față de evidențele cadastrale - juridice ale instituțiilor noastre. PFA răspunde pentru măsurarea imobilului indicat de proprietar, pentru corectitudinea întocmirii documentației și corespondența acesteia cu realitatea din teren și cu actele doveditoare ale dreptului de proprietate puse la dispoziție de proprietar. PFA este obligat să execute măsurătorile la teren.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

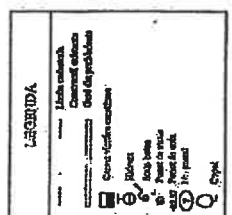
Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
203220	Avertizare	Recepția 1779100: Imobilul TR-1053-4 se suprapune cu terenul 203220 din stratul permanent!
	Avertizare	Recepția 1779100: Imobilul TR-1053-4 se află într-o zonă reglementată prin L17/2014!

Lucrarea este declarată **Admisă**

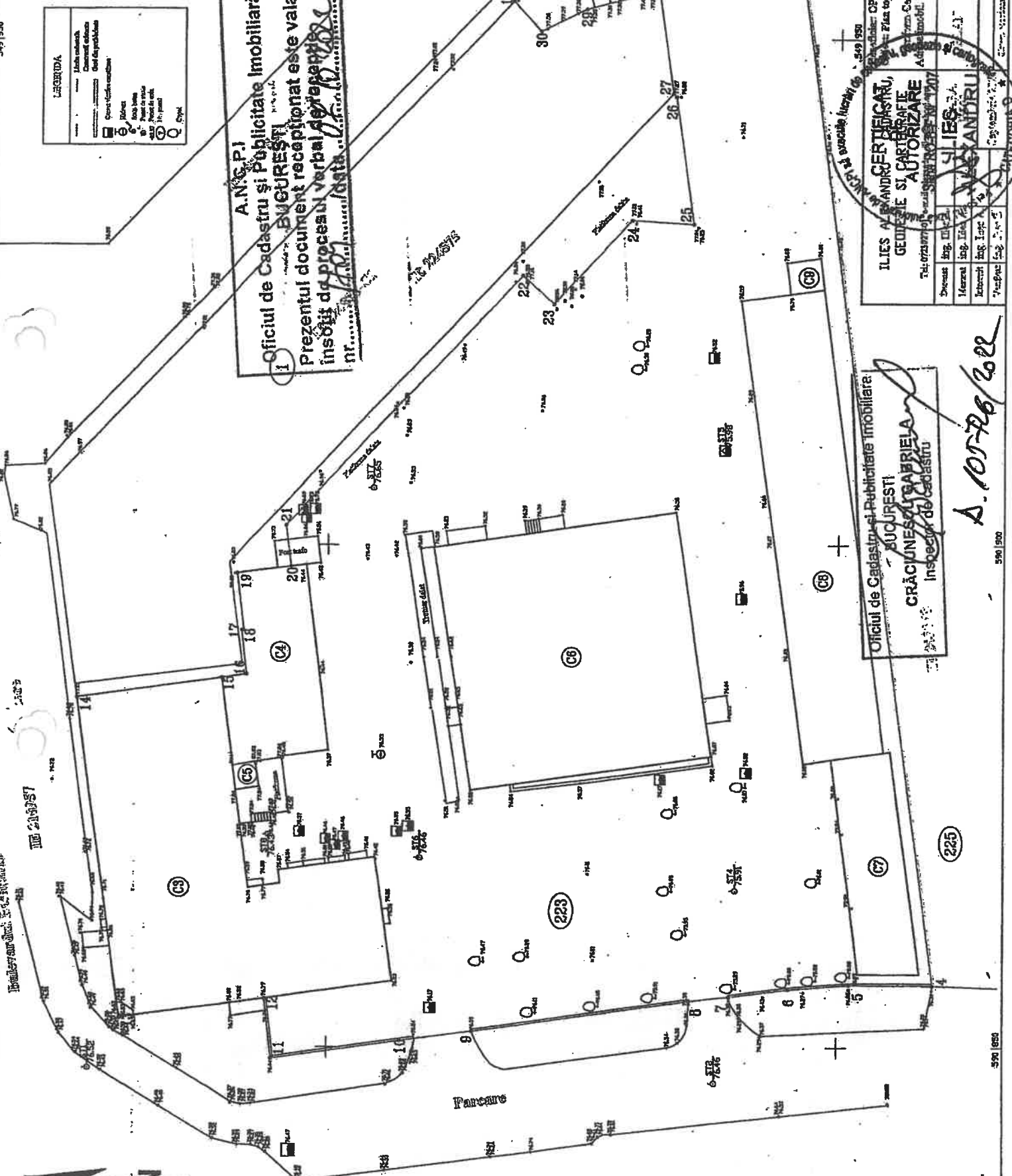
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
Inspector *[Semnătură]*
Gabriela Florina Craclănescu
insp.

- 1 590903.754 326382.221
- 2 590905.242 326375.257
- 3 590904.528 326354.933
- 4 590901.223 326340.326
- 5 590902.290 326348.766
- 6 590905.320 326354.784
- 7 590901.353 326368.471
- 8 590904.594 326368.448
- 9 590901.589 326385.854
- 10 590905.615 326392.839
- 11 590908.843 326406.541
- 12 590904.879 326406.220
- 13 590902.910 326420.390
- 14 590904.259 326424.605
- 15 590901.367 326410.625
- 16 590907.199 326408.097
- 17 590901.507 326408.618
- 18 590907.134 326409.115
- 19 590907.815 326403.740
- 20 590901.318 326404.258
- 21 590905.549 326381.128
- 22 590905.745 326378.025
- 23 590901.993 326370.255
- 24 590901.622 326364.243
- 25 590904.254 326366.014
- 26 590904.602 326366.286
- 27 590904.835 326367.734
- 28 590902.960 326374.987
- 29 590905.783 326379.496

Suprafata: 5974,56 mp



A.N.C.P.J
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
BUCUREȘTI
 Prezentul document recepționat este valabil însoțit de procesul verbal de recepție nr. 107/26/2022



ILIES ALEXANDRU NICOLAE, Geodet și Inginer de Topografie, Plan topografic, recepție întocmită de domeniul de cadastru și publicitate imobiliară nr. 107/26/2022

GEODETIE ȘI CARTOGRAFIE AUTORIZARE
 Nr. 11/2019
 Adresa: Strada 11, nr. 11, Sector 5, București

Șef de Serviciu: Ștefan Rădulescu
 Șef de Serviciu: Ștefan Rădulescu

Denumire	Str. 11/11
Intenție	Str. 11/11
Intenție	Str. 11/11
Intenție	Str. 11/11

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
BUCUREȘTI
CRĂCIUNESCU GABRIELA
 Inspecteur de Cadastru

A. 107/26/2022

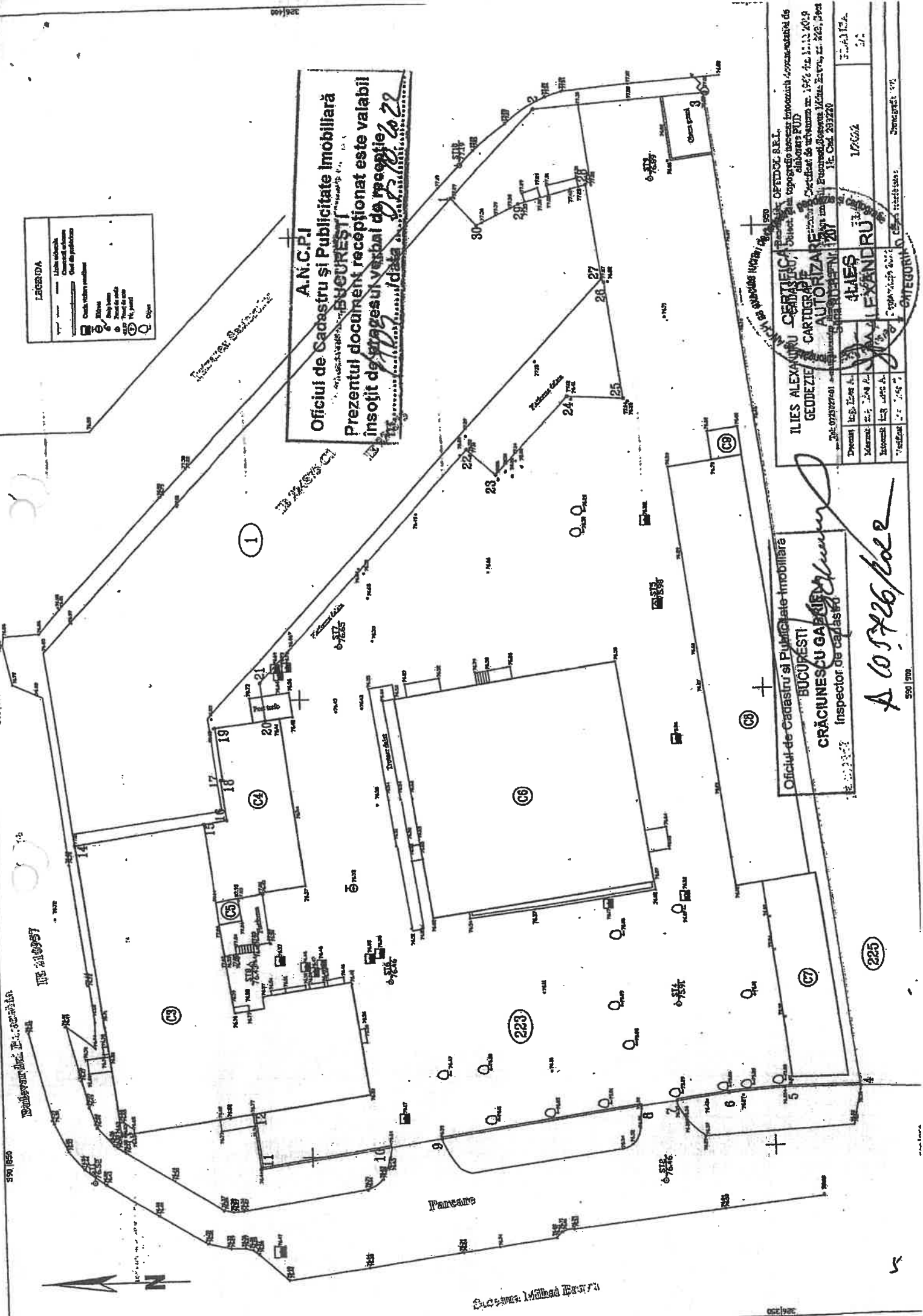
590 1950

590 1960

361400

LEGENDA

—	Linia actuală
- - - -	Linia anterioară
- · - · -	Linia de construcție
□	Obiectiv existent
○	Obiectiv în construcție
⊙	Obiectiv în plan
⊖	Obiectiv în plan
⊕	Obiectiv în plan
⊗	Obiectiv în plan
⊘	Obiectiv în plan
⊙	Obiectiv în plan



A.N.C.P.I.
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
BUCUREȘTI
 Prezentul document recepționat este valabil
 însoțit de arștele vechi și data 02.06.2022

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
BUCUREȘTI
CRĂCIUNESCU GAȘCĂ
 Inspector de cadastru

A. Crăciunescu
 02.06.2022

ILIES ALEXANDRU GEODIEZIE
CERTIFICAT
 Autorizare de executare a lucrărilor de cadastru și publicitate imobiliară în baza Legii nr. 18/2004 privind modificarea Legii nr. 135/1997 privind autorizarea executării lucrărilor de cadastru și publicitate imobiliară, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în vigoare la data prezentului certificat.

Președinte	ILIES ALEXANDRU
Membru	ILIES ALEXANDRU
Membru	ILIES ALEXANDRU
Membru	ILIES ALEXANDRU
Membru	ILIES ALEXANDRU

Numărul de înregistrare: 17654
 Data: 02.06.2022

Scara: 1:1000

oct/2022

5



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Patrimoniu

Serviciul Cadastru

Număr: 38898/Data: 29.04.2022

SC OPTIDOL SRL

Sos Mihai Bravu nr.223, sector 3, București

Urmare cererii dvs. înregistrată la Primăria Municipiului București și la Direcția Patrimoniu sub nr.38898/12.04.2022, prin care solicitați „confirmarea adresei pentru imobilul din Sos.Mihai Bravu nr.223, sector 3”, urmare verificărilor efectuate, potrivit evidențelor deținute până în prezent, vă aducem la cunoștință următoarele:

Imobilul pentru care O.C.P.I. Bucuresti a atribuit numarul cadastral 2003220, reprezintă secțiune /parte din imobilul înscris în evidențele cadastrale întocmite la nivelul anului 1986, cu numarul administrativ /postal 223 pe Șos. Mihai Bravu, sector 3, adresă pe care o poartă și în prezent.

Prezenta servește numai la confirmarea adresei poștale și nu conferă nici un alt drept.

Cu stimă,
Director executiv,

Mariana PERSUNARU



Șef serviciu cadastru,

ing. Dragoș RENAUD

Întocmit,
Expert superior

ing. Gabriela CIOATĂ
Data: 26.04.2022/ 2 ex

conform H.C.G.M.B. nr.105/2021, s-au încasat 8 RON cu chitanța nr.277305



37



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Serviciul Proiecte Urbane

Nr. intrare PMB: 35767/06.04.2022

Nr. ieșire PMB: 35767/19.07.2022

Aviz de consultanță preliminară de circulație nr. 35767/19.07.2022
Categoria A2 - „zonă urbană”, tip 4 - analiză prospectivă de trafic

Solicitant: S.C. OPTIDOL S.R.L.
 București, Sector 3, Șoseaua Mihai Bravu

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, Șoseaua Mihai Bravu nr. 223 (NC 203220)

1. Situația existentă

Amplasamentul situat în **București, Sector 3, Șoseaua Mihai Bravu nr. 223 și numărul cadastral 203220** (conform Extrasului de Carte Funciară pentru informare nr. 33889/29.03.2022 anexat cererii de aviz), care face obiectul prezentului Aviz de consultanță preliminară de circulație, delimitat/marcat pe planurile cadastrale anexate cererii, **nu este adiacent Șos. Mihai Bravu, ci este adiacent la partea estică Intrării Sectorului** (conform planurilor cadastrale scara 1:2000 și scara 1:500, semnate digital de O.C.P.I. București la data de 05.04.2022, anexate cererii de aviz).

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

- **Intrarea Sectorului** este o arteră de circulație cu profil variabil, al cărei traseu se dezvoltă pe trei direcții NV-SE, N-S și V-E, are în dreptul amplasamentului analizat un prospect de cca. 12,00m lățime compus din trotar de 2,00m adiacent amplasamentului analizat, carosabil de 7,00m și trotuar de 3,00m adiacent proprietăților cu numere poștale pare (conform planului cadastral scara 1:500, semnat digital de O.C.P.I. București la data de 05.04.2022, anexat cererii de dosar).

2. Paliere de reglementare a dezvoltării urbane în teritoriul de referință conform documentațiilor aprobate

- Planul Urbanistic General (PUG) al Municipiului București aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 269/21.12.2000, cu valabilitate prelungită prin H.C.G.M.B. nr. 877/12.12.2018;
- „Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație pe teritoriul Municipiului București”, aprobate prin HCGMB nr. 66/06.04.2006;
- STAS 10144/3-91 „Străzi – Elemente geometrice – Prescripții de proiectare”, aprobat de Institutul Român de Standardizare, intrat în vigoare în data de 01.09.1991.

3. Prevederi generale și detalii de reglementare

- Prin reglementările **PUG/Norme/STAS** 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 spațială – compozițională a diferitelor zone și a întregului sistem urban.
- Pentru **Intrarea Sectorului** nu există documentații de urbanism aprobate, în vigoare la această dată, care să reglementeze profilul transversal al arterei. Prin urmare, având în vedere prevederile punctului B, capitolul I, art. 1 din H.C.G.M.B. nr.66/06.04.2006 potrivit căruia „Prevederile prezentelor Norme privind asigurarea lățimii profilelor transversale ale arterelor de circulație din rețeaua stradală a orașului, se vor aplica la elaborarea proiectelor pentru realizarea tuturor obiectivelor și amenajărilor pe teritoriul Municipiului București”, **se recomandă încadrarea Intrării Sectorului la artere de categoria a III-a** (ținând seama de funcția acestei artere în sistemul de circulație al orașului și de profilul acesteia), urmând ca avizarea reglementărilor de circulație și a încadrării pe categorii a acestei artere să fie realizată de către Comisia Tehnică de Circulație a Primăriei Municipiului București.
- Ținând seama de faptul că amplasamentul analizat se află la intersecția a două tronsoane ale arterei de circulație Intrarea Sectorului este necesară realizarea unei raze de racordare a bordurii părții carosabile la intersecția a acestor tronsoane ale arterei conform STAS 10144/3-91 (art. 3.8-tabelul 8).

4. Concluzii și recomandări

- Certificatul de Urbanism nr. 1962/11.11.2019 a fost eliberat de Primăria Sectorului 3 pentru promovare PUD și pentru obținerea Autorizației de 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 lățimii profilelor transversale ale arterelor de circulație din rețeaua stradală a orașului, se vor aplica la elaborarea proiectelor pentru realizarea tuturor obiectivelor și amenajărilor pe teritoriul Municipiului București”, **se recomandă încadrarea Intrării Sectorului la artere de categoria a III-a**

(ținând seama de funcția acestei artere în sistemul de circulație al orașului și de profilul acesteia), urmând ca avizarea reglementărilor de circulație și a încadrării pe categorii a acestei artere să fie realizată de către Comisia Tehnică de Circulație a Primăriei Municipiului București.

- 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 A 07, nr. 277098 din 06.04.2022 în valoare de 60,00lei.

PRIMAR GENERAL
Nicușor DAN



Șef Serviciu Proiecte Urbane,
Elena BĂDOIU

Întocmit în 3 (trei) exemplare: R. Enăchescu

R. Enăchescu



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Transporturi

COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE

Nr. 110822/07.09.2022

Aug 1112

Către

S.C. LARA GREEN DESIGN S.R.L.

București, sectorul 5, str. Mihail Sebastian nr. 116, Bl. 1, Sc. 1, Et. 7, Ap. 45

În ședința Comisiei Tehnice de Circulație din data de 11.08.2022 s-a dat acordul de principiu, din punct de vedere tehnic al circulației rutiere și pietonale, pentru documentația „P.U.D. – șos. Mihai Bravu nr.223 – Lotul 2 (NC 203220), sectorul 3, București”, în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr.1962 din 11.11.2019 eliberat de Primăria Sectorului 3 București și planul anexat, 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.

Prezentul Acord de principiu anulează Acordul Comisiei Tehnice de Circulație nr. 2139 din 31.03.2020 (Ian 2331 – CRM 1815140).

VICEPRESEDINTE COMISIE



Redactat: B.M. – 2 exemplare – 07.09.2022

mbacan

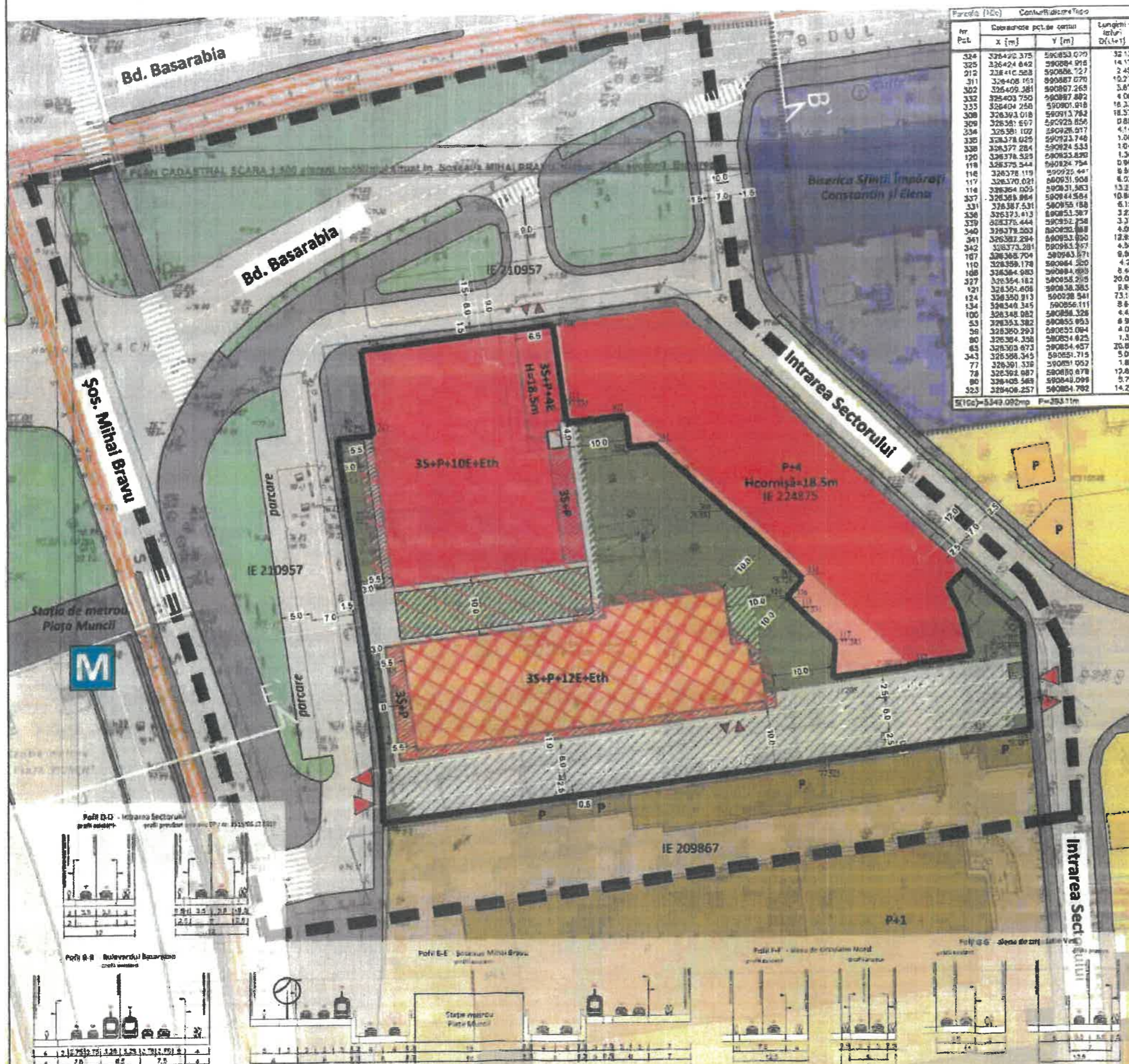
P.U.D.

SCARA 1/500

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Șoseaua Mihai Bravu nr. 223, Sectorul 3, București, NC 203220

U.04.00 REGLEMENTĂRI URBANISTICE



LEGENDA: LIMITE:

- LIMITĂ DE STUDIU
- LIMITĂ TEREN CARE A GENERAT P.U.D.
- LIMITE CADASTRALE
- LIMITĂ SECTOR 3

FOND CONSTRUIT:

- CONSTRUCȚII IDENTIFICATE CONFORM O.C.P.I.
- CONSTRUCȚII IDENTIFICATE ORIENTATIV CF. VIZITĂ TEREN/VEDERI SATELIT

FUNCTIUNI:

- LOCUIȚE INDIVIDUALE
- SERVICII SI COMERT
- CULTE
- DEPOZITARE

CIRCULAȚIE:

- TRASEU TRAMVAI
- STATE METROU
- CIRCULAȚIE CAROSABILE PUBLICE
- CIRCULAȚIE PIETONALE PUBLICE
- CIRCULAȚIE CAROSABILE INCINTĂ
- ALEI PIETONALE INCINTĂ

SPAȚII PLANTATE:

- SPAȚII PLANTATE - DOMENIU PUBLIC
- SPAȚII PLANTATE - PE SOL NATURAL (orientativ - minim 20% din suprafața terenului)
- SPAȚII PLANTATE - PE PLACA SUBSOL (orientativ - maxim 10% din suprafața terenului)

REGLEMENTĂRI URBANISTICE:

- LIMITĂ EDIFICABIL MAXIM PROPUȘ
- LIMITĂ CONSTRUCȚII PROPUȘE
- RETRAGERI MINIME
- ACCES INCINTĂ
- ACCES SUBSOL
- FUNCTIUNE MIXTA : LOCUIRE COLECTIVA SI SERVICII /COMERT LA PARTER
- BIROURI SI SERVICII /COMERT LA PARTER
- BALCOANE/TERASE/BOVINDOURI

COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
 Spre aprobarea Comisiei de Circulație a Municipiului București nr. 11.081.2023 din 11.08.2023
 Semnat: [Signature]

INDICATORI URBANISTICI cf. P.U.Z. Sector 3 aprobat prin H.C.G.M.B. 49/31.01.2019 UTR CB3

FUNCTIUNE MIXTA: LOCUIRE COLECTIVA max 50%, BIROURI, SERVICII SI COMERT

P.O.T. max - 70%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 80%, cu clădiri cu maxim 2 niveluri (Hmax = 8 metri) pentru diferite utilizări;

C.U.T. max - 4.5 mp. ADC/mp. teren

R.H. - 35+P+12E+tehnic

Hmaxim - 45 metri

S. teren = 5.373,62 mp din acte (5.374,91 mp cf. măsurători cadastrale)

Suprafațe	Existențe pe teren		Reglementat prin PUZ S3; HCMB 49/31.01.2019		Propus	
	mp	%	mp	%	mp	%
UTR/Functiune						
S totală teren	5374.91	100%	5374.91	100%	5374.91	100%
S construită la sol	1874.17	35%	3762.437	70%	2607.455	50%
S spațiu verde	5374.91	100%	1612.473	30%	1612.473	30%
pe sol natural	5374.91	100%	1794.812	33%	1794.812	33%
peste placa subsol	5374.91	100%	437.453	8%	437.453	8%
S circulații și platforme	3446.990	64%	-	-	1074.982	20%
POT max				70%		70%
CUT max				4.5		4.5
RH max				35+P+12E+U.Z. S3		35+P+12E+U.Z. S3
H max				45		45
S teren				5374.91		5374.91

SC LARA GREEN DESIGN SRL
44837758, 340/12728/2021

SCARA 1/500

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
Imobil cu funcțiune mixtă 35+P+12E+Eth.

FAZA P.U.D.

PROIECTANT: arh. Laura Andreea Dobrescu

REVISOR: 1

PROIECT: 25/2022

DATA: 12/11

BENEFICIAR: S.C. OPTICOL SRL



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

Nr. 10084/13.04.2022

CĂTRE,

SC OPTIDOL SRL

Sos. Mihai Bravu nr. 223, sector 3, mun. București

Ca urmare a notificării adresate de **SC OPTIDOL SRL** cu domiciliul/sediul în Sos. Mihai Bravu nr. 223, sector 3, mun. București, privind declanșarea etapei de încadrare pentru **PUD** – "construire imobil cu funcțiunea mixtă (locuire, comerț, servicii și birouri) cu S+P+12E+Etehnic, cu H=45m, construcții anexe, rețele interioare, accesuri/alei auto și pietonale, racord la drumul public, parcări, spații verzi, împrejmuire teren și organizare de execuție lucrări", șos. Mihai Bravu nr. 223, lot 2, sector 3, mun. București, conform HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, înregistrată la A.P.M. București cu nr. 5090/24.02.2022,

în urma analizării documentelor transmise și a verificării,

în baza circularei nr. 13554/SON/15.06.2016 emisa de Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor și a circularei nr. 13554/CL/16.05.2016, va comunicam ca:

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

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

DIRECTOR EXECUTIV,
dr. ing. Simona Mihaela ALDEA



ȘEF SERVICIU AVIZE,
ACORDURI, AUTORIZAȚII,
ing. Elena GĂRBAN

ÎNTOCMIT,
ing. Lilliana Roșca



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

Aleea Lacul Morii nr. 1, sectorul 6 București, Cod 060841

E-mail: office@apmbuc.anpm.ro; Tel. 021.430.66.77; Fax 021.430.66.75

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679



PRIMĂRIA
SECTORULUI
BUCUREȘTI

I ♥ S3
I love sector 3

DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
ARHITECT ȘEF

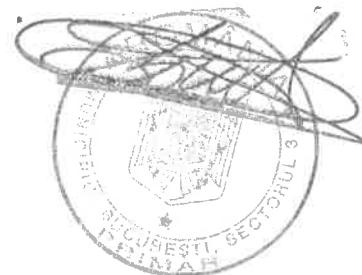


www.primarie3.ro

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. inreg. 201179../07.08.2023

Se acordă
PRIMAR



**Către,
CABINET PRIMAR**

Prin prezenta, vă transmitem spre examinare proiectul de hotărâre privind Planul Urbanistic de Detaliu "Imobil cu funcțiune mixtă (locuire, comerț, servicii), cu RH_{\max} propus = 3S+P+12E+E_{tehnic}, pe un teren situat în Șoseaua Mihai Bravu nr. 223, Sector 3, identificat cu nr. cadastral 203220", proiect respins în Consiliul Local Sector 3 (C.L.S.3) în cadrul Ședinței ordinare din data de 15.06.2023 - în acest sens aprobându-se Hotărârea nr. 310/2023 de respingere a respectivului P.U.D.

Menționăm faptul că ulterior respingerii în cadrul C.L.S.3., a fost înregistrată adresa nr. 175019/07.07.2023, prin intermediul căreia au fost aduse o serie de argumentele/clarificări/înscrisuri în raport cu observațiile din cadrul Ședinței C.L.S.3.

ARHITECT ȘEF,
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu