

**HOTĂRÂRE**

**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu**

***“Imobil locuințe colective cu  $RH_{propus} = Ds+P+2E-3/6E_{retrase}$ , pe un teren situat în Strada Theodor Speranția nr. 83,83A,83B (provizoriu nr. 83), Sector 3”***

***Consiliul Local al Sectorului 3 al Municipiului București,***

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

**Având în vedere:**

- Referatul de aprobare nr. 14041/CP/25.01.2021 al Primarului Sectorului 3;
- Raportul de specialitate nr. 54/30.12.2020 al Arhitectului Șef;
- Adresa nr. 13582/22.01/2021 a Arhitectului șef – Serviciul Documentații de Urbanism;

**În conformitate cu prevederile:**

- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinului nr. 2701/2010 al MDRT pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor urbanistice;
- Planului Urbanistic Zonal Sector 3 al Municipiului București, aprobat prin HCGMB nr. 49/31.01.2019;

**Luând în considerare:**

- Avizul Arhitectului Șef nr. D/T.S./03-2020/30.12.2020;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 52/30.12.2020;
- Punctul de vedere al Serviciului Documentații de Urbanism nr. 53/30.12.2020;

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

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.** Se aprobă documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu “Imobil locuințe colective cu  $RH_{propus} = Ds+P+2E-3/6E_{retrase}$ , pe un teren situat în Strada Theodor Speranția nr. 83,83A,83B (provizoriu nr. 83), Sector 3”, proprietate privată persoană juridică, cu suprafața de 539 mp din acte și 620 mp, conform măsurătorilor cadastrale, în

conformitate cu Anexele 1 și 2, reprezentând 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. 52/30.12.2020, 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 Serviciul Documentații de Urbanism, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

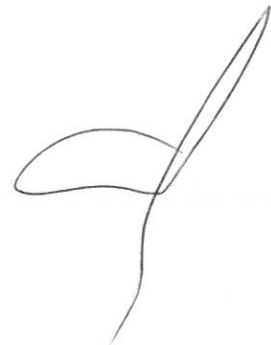
**(2)** Prezenta hotărâre va fi comunicată beneficiarului de către Serviciul Documentații de Urbanism.

**INIȚIATOR  
PRIMAR  
ROBERT SORIN NEGOIȚĂ**



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

25.01.2021





SECTOR 3
<b>CABINET PRIMAR</b>
Nr. 14041
Data 25.01.2021

## REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu

***“Imobil locuințe colective cu  $RH_{propus} = Ds+P+2E-3/6E_{retrase}$ , pe un teren situat în Strada Theodor Speranția nr. 83,83A,83B (provizoriu nr. 83), Sector 3”***

Luând în considerare:

- Raportul de specialitate nr. 54/30.12.2020 al Arhitectului Șef,
- Avizul nr. D/T.S./03-2020/30.12.2020 al Arhitectului Șef;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 52/30.12.2020;
- Punctul de vedere al Serviciului Documentații de Urbanism nr. 53/30.12.2020;

Cu privire la documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu *“Imobil locuințe colective cu  $RH_{propus} = Ds+P+2E-3/6E_{retrase}$ , pe un teren situat în Strada Theodor Speranția nr. 83,83A,83B (provizoriu nr. 83), Sector 3”*, proprietate privată persoană juridică,

și considerând că reglementarea dezvoltării urbanistice a Sectorului 3 este un obiectiv prioritar al administrației locale,

În baza prevederilor art. 155 alin. (5) lit. f), coroborat cu art. 167 alin. (1) din O.U.G. 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 locuințe colective cu  $RH_{propus} = Ds+P+2E-3/6E_{retrase}$ , pe un teren situat în Strada Theodor Speranția nr. 83,83A,83B (provizoriu nr. 83), Sector 3”*.





Nr. 54/30.12.2020

**RAPORT DE SPECIALITATE  
PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU  
"Imobil locuințe colective cu  $RH_{propus} = Ds+P+2E-3/6E_{retrase}$ , pe un teren situat  
în Strada Theodor Speranția nr. 83,83A,83B (provizoriu nr. 83), Sector 3"**

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

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

Planul Urbanistic de Detaliu întocmit pentru "Imobil locuințe colective cu  $RH_{propus} = Ds+P+2E-3/6E_{retrase}$ , pe un teren situat în Strada Theodor Speranția nr. 83,83A,83B (provizoriu nr. 83), Sector 3" în baza Certificatului de urbanism nr. 1950/08.11.2019, emis de Primăria Sector 3, a primit aviz favorabil sub nr. D/T.S./03-2020/30.12.2020.

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt:  $POT_{maxim\ propus} = 70\%$ ,  $CUT_{maxim\ propus} = 4,0mp.ADC/mp.teren$ ,  $H_{maximă\ propusă} = 25,50m$ . (pentru  $Ds+P+2E-3/6E_{retrase}$ ).

A fost avizată amplasarea unui imobil la intersecția a două artere de circulație (parcelă de colț), într-un edificabil maxim determinat de următoarele retrageri și aliniamente: față (Sud-Est și Nord-Est) – pe aliniamentul existent al Străzilor Theodor Speranția și Anestinelor; dreapta str. Anestinelor (Nord-Vest) - retras min. 3,00m. față de limita de proprietate; stânga str. T. Speranție (Sud-Vest) – retras min. 3,00m. față de limita de proprietate; conform planului de reglementări urbanistice (planșa nr. U 05) pentru funcțiunea de locuințe colective, având  $RH_{propus} = Ds+P+2E-3/6E_{retrase}$ .

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

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

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

vă înaintăm alăturat proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu "Imobil locuințe colective cu  $RH_{propus} = Ds+P+2E-3/6E_{retrase}$ , pe un teren situat în Strada Theodor Speranția nr. 83,83A,83B (provizoriu nr. 83), Sector 3".

Arhitect Șef,  
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

Întocmit: arh. Adrian Rachieru



AEXA nr. 1.

Ca urmare a cererii adresate de societatea TOP FRUCT S.R.L., cu sediul în Municipiul București, Bulevardul Basarabia nr. 61, bl. M29, sc. A, et. 2, ap. 11, Sector 2 și societatea CITYMOOR CONSTRUCT S.R.L., cu sediul în Municipiul București, Șoseaua Mihai Bravu nr. 43, cam. 3, bl. 4, sc. B, et. 3, ap. 59, Sector 2, telefon/fax ....., e-mail ....., prin societatea AEROLF ARCHITECTURE S.R.L., înregistrată cu nr. 31125/2020 și completată cu nr. 300089/2020, nr. 319361/2020, nr. 325729/2020, nr. 360490/2020, nr. 452529/2020 și nr. 613005/2020, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

## AVIZ

Nr. D/T.S./03-2020/30.12.2020

**Pentru Planul urbanistic de detaliu pentru<sup>3)</sup> imobil de locuințe colective cu  $RH_{propus} = Ds+P+2E-3/6E_{retrase}$ , generat de imobilul<sup>4)</sup> situat în Strada Theodor Speranția nr. 83,83A,83B (provizoriu nr. 83), Sector 3, București.**

**Inițiator: S.C. TOP FRUCT S.R.L. și S.C. CITYMOOR CONSTRUCT S.R.L.**

**Proiectant: S.C. AEROLF ARCHITECTURE S.R.L.**

**Specialist cu drept de semnătură RUR: arhitect - urbanist Dan I. FLOREA, RUR – D D<sub>zo</sub> E.**

**Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.:** amplasamentul este situat în intravilanul Municipiului București, delimitat de următoarele repere urbane – la Nord Calea Călărași, la Est Bulevardul Decebal, la Sud Bulevardul Unirii, la Vest Strada Traian și este format din teren curți-construcții în suprafață de 539mp. din acte și 620mp. conform măsurătorilor cadastrale.

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

- imobilul este situat în intravilanul Municipiului București și se încadrează în **U.T.R. M2** – subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte;

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

-  $H_{maximă}$  – P+14 niveluri; înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre alinieri, pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade (conform tabelului de la art. 10 din R.L.U.); în intersecții se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15 metri de la intersecția aliniamentelor, după care pot urma încă alte două niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și a tangentei la acesta la 45 grade (conform tabelului mai sus menționat); 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 cladire, cu condiția să nu fie lăsate vizibile calcane de pe parcelele alăturate, prevederi aplicabile inclusiv în cazul parcelelor cu acces la drumuri/servituți private;

-  $POT_{maxim} = 70\%$ ;

-  $CUT_{maxim} = 3,5$  mp.ADC/mp.teren, cu posibilitatea majorării prin cumulare în cazul amenajării parcajelor necesare investiției dacă acestea sunt amplasate la parterul clădirilor sau în construcții speciale având destinația de parcaje, cu condiția ca acestea din urmă să fie deschise (în acest caz, majorarea C.U.T.-ului este egală cu suprafața destinată parcajelor); **C.U.T. nou nu poate depăși 4,0;**

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

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



- retrageri minime față de limitele posteriore = 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 posteriore poate rămâne de 10,00 m. Distanța minimă se calculează între limita parcelei și proiecția fațadei pe teren (inclusiv balcoane, console, bovindouri etc.) fără a lua în considerare streășina;

Imobilul nu este cuprins în Lista Monumentele Istorice actualizată, nu se află în P.U.Z. - Zone construite protejate și nu se află în zona de protecție a unor monumentelor istorice izolate, stabilită prin P.U.Z.-S.3., conform informațiilor din Certificatul de urbanism nr. 1950/08.11.2019, 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.

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 posteriore ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism.

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

- retrageri minime față de limitele laterale = dreapta str. Anestinelor (Nord-Vest) – retras 3,00m. față de limita de proprietate; stânga str. T. Speranția (Sud-Vest) – retras 3,00m. față de limita de proprietate;

- POT<sub>maxim propus</sub> = 70%;

- CUT<sub>maxim propus</sub> = 4,0mp.ADC/mp.teren;

- H<sub>maximă propusă</sub> = 25,50m. (pentru Ds+P+2E-3/6E<sub>retrase</sub>);

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

- circulații și accese: conform Avizului de circulații nr. 24344/06.12.2019-1798184/05.12.2019 emis de P.M.B.-D.T.-C.T.C. cu respectarea normelor privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București, aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 66/06.04.2006 și a celorlalte prevederi înscrise în aviz;

- echipare tehnico-edilitară: toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico edilitare. De asemenea, se vor respecta condițiile impuse prin avizele/acordurile/declarații/studii de specialitate, prezentate la dosar, obținute conform certificatului de urbanism.

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

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

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

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

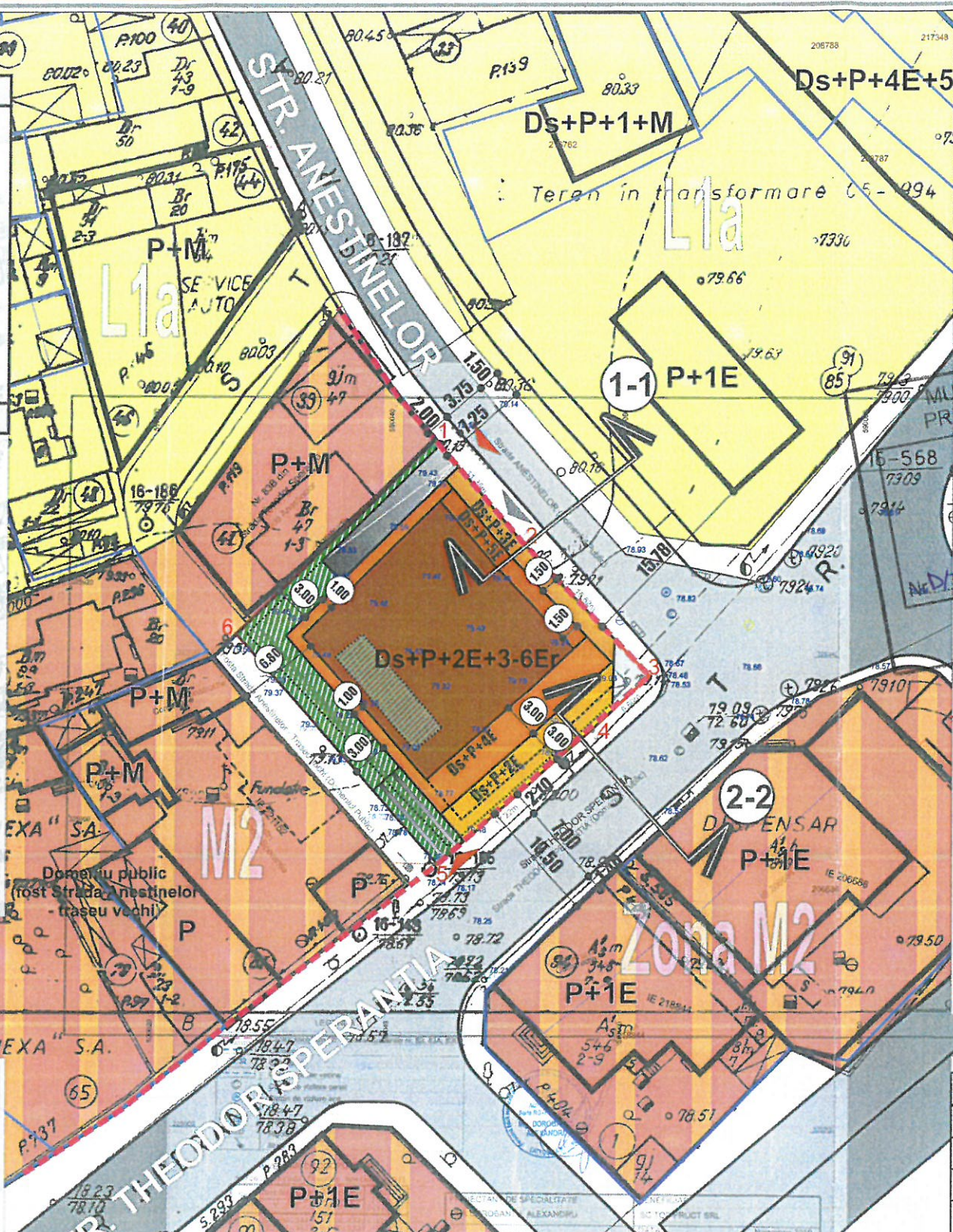
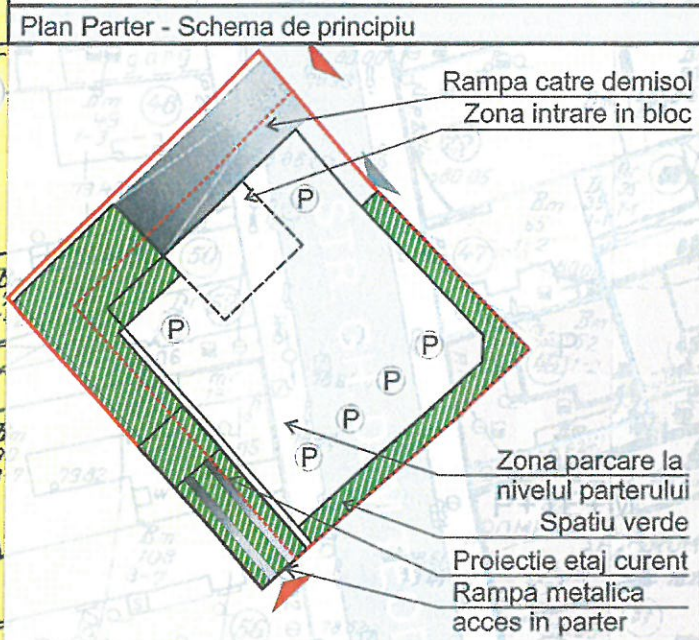
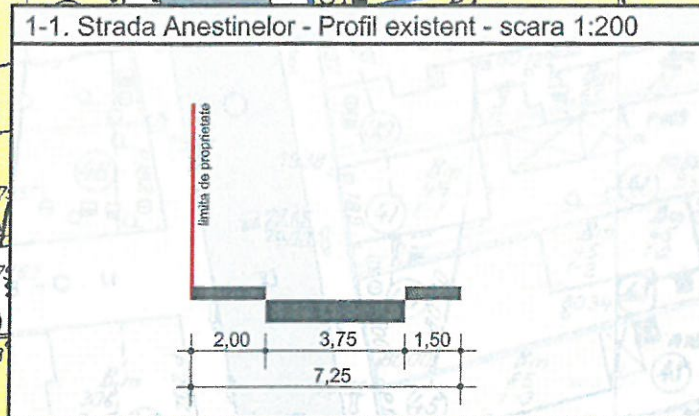
*Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.*

**Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1950/08.11.2019 emis de Primăria Sector 3.**

Arhitect Șef,  
arh. Ștefan Călin Dumitrescu

ANEXA nr 2

PUD Construire Imobil cu functiunea de locuinte colective cu regim de inaltime Ds+P+2E+3-6Er, Strada Th. Sperantia nr. 83, 83A, 83B, Sect.3, Bucuresti



**LEGENDA**

**Limite**

- Limita teren ce a generat P.U.D.
- Limite cadastrale

**Functiuni**

- Locuinte colective
- Comert / Servicii
- Locuinte individuale
- Circulatii carosabile / pietonale

**Reglementari**

- Contur demisol
- Contur cladire propusa Parter
- Contur cladire propusa Etaj 1-2
- Contur cladire propusa Etaj 3
- Contur cladire propusa Etaj 4
- Contur cladire propusa Etaj 5
- Contur cladire propusa Etaj 6
- Spatii verzi
- Spatii verzi la nivelul terasei peste et.6
- Spatii verzi la nivelul parterului
- Rampa metalica acces parter
- 9,5
- Retrageri sunt date in valori minime
- Accese auto
- Accese pietonale
- Platforma betonata la nivelul parterului
- Aliniere

**ANEXĂ LA AVIZUL DE URBANISM DE AMPLASARE**

Nr. DT/103-2020 din 30.12.2020

Arhitect sef Dan I. FLOREA

REGISTRUL URBANISTILOR AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Nota: Cotele propuse in sectiuni sunt la cota finita a etajului curent si pot fi ajustate in functie de solutiile alese la faza ulterioara D.T.A.C.

**BILANT Spatii Verzi - 186 mp (30% din S teren)**

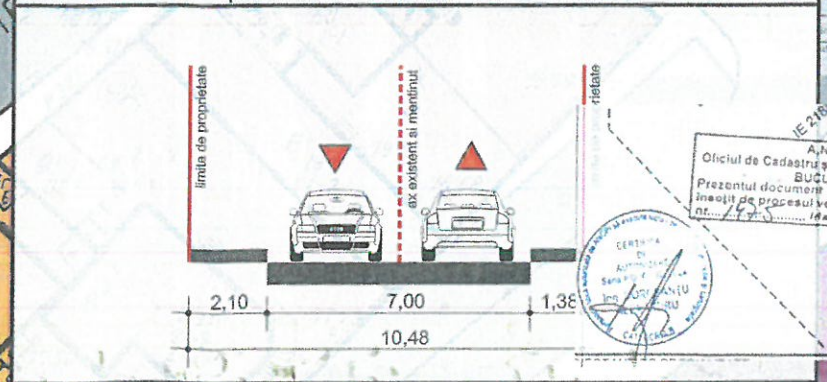
Categorie	mp	%
Spatii verzi pe terasa	47.7	25.65
Spatii verzi la sol	138.3	74.35
<b>TOTAL</b>	<b>186</b>	<b>100</b>

**Parcela (Strada Theodor Sperantia 83A)**

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i, i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	325994.944	590072.432	11.348
2	325986.342	590079.833	15.624
3	325975.063	590090.645	6.598
4	325970.492	590085.887	17.218
5	325959.115	590072.963	25.844
6	325978.484	590055.853	23.362

S (Strada Theodor Sperantia 83A) = 620.08 mp P = 99.994 m

2-2. Strada Th. Sperantia - Profil existent si mentinut - scara 1:200



**BILANT TERITORIAL**

Categorie	mp	%
Constructii	430	69.35
Circulatii	51.7	8.34
Spatii verzi la sol	138.3	22.31
<b>TOTAL</b>	<b>620</b>	<b>100</b>

**INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI**

Functiune: Locuire colectiva

POTmax = 70%

CUTmax = 4.0 ADC/mp teren

Rh = Ds+P+2E+3-6Er

Hmax = 25.5m

St = 620 mp (cf. masuratori)

Sc parter = apx. 70 mp

S proiectie la sol max. = 430 mp

Sd max. = 2480 mp

Parcarea si gararea autovehiculelor se va realiza in incinta, respectand prevederile anexei la HCGMB 66/2006

Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza Nr. / Data
AEROLF ARCHITECTURE S.R.L.	Sediul: Calea Floreasca, Nr.134-138, Sc.A, Ap.2, S1, Bucuresti CIF: J40/15777/2017 E-Mail: arhitectfloreana@gmail.com Tel: 0732 00 40 00			BENEFICIAR S.C. TOP FRUCT S.R.L. si S.C. CITYMOOR CONSTRUCT S.R.L.
Specialitate	Nume	Semnatura	Scara:	P.U.D. Construire Imobil cu functiunea de locuinte colective cu regim de inaltime Ds+P+2E+3-6Er, Strada Th. Sperantia nr. 83, 83A, 83B, Sect. 3, BUC.
Proiectat	Arh. Florea Andrei		1:500	Faza: P.U.D.
Desenat	Arh. Florea Andrei		Data:	REGLEMENTARI URBANISTICE
Sef Proiect	Arh. Florea Dan		08.2020	U 05

PUD Construire Imobil cu functiunea de locuinte colective cu regim de inaltime Ds+P+2E+3-6Er, Strada Th. Sperantia nr. 83, 83A, 83B, Sect.3, Bucuresti

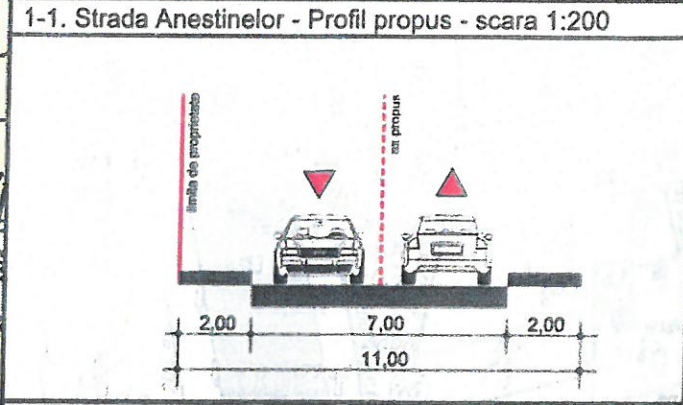
COMISIA TEHNICA DE CIRCULATIE A MUNICIPIULUI BUCURESTI

Spre neschimbare conform aviz nr. 1798/18/ al C.T.C. din 05.12.2019  
Semnatura

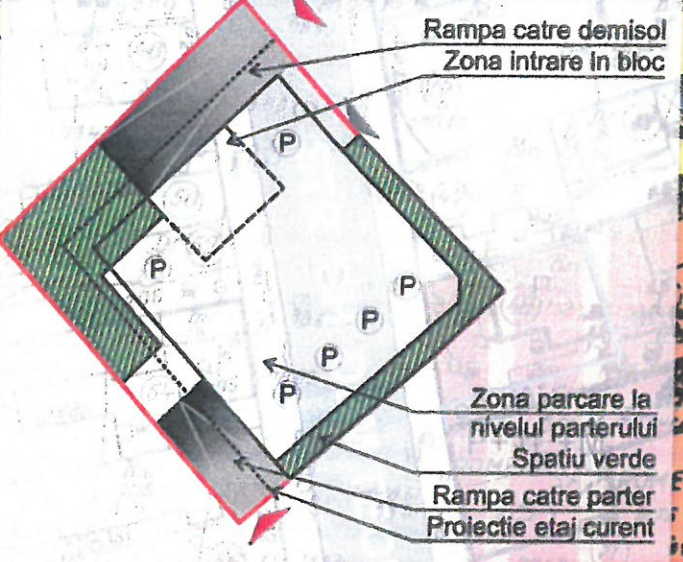


LEGENDA

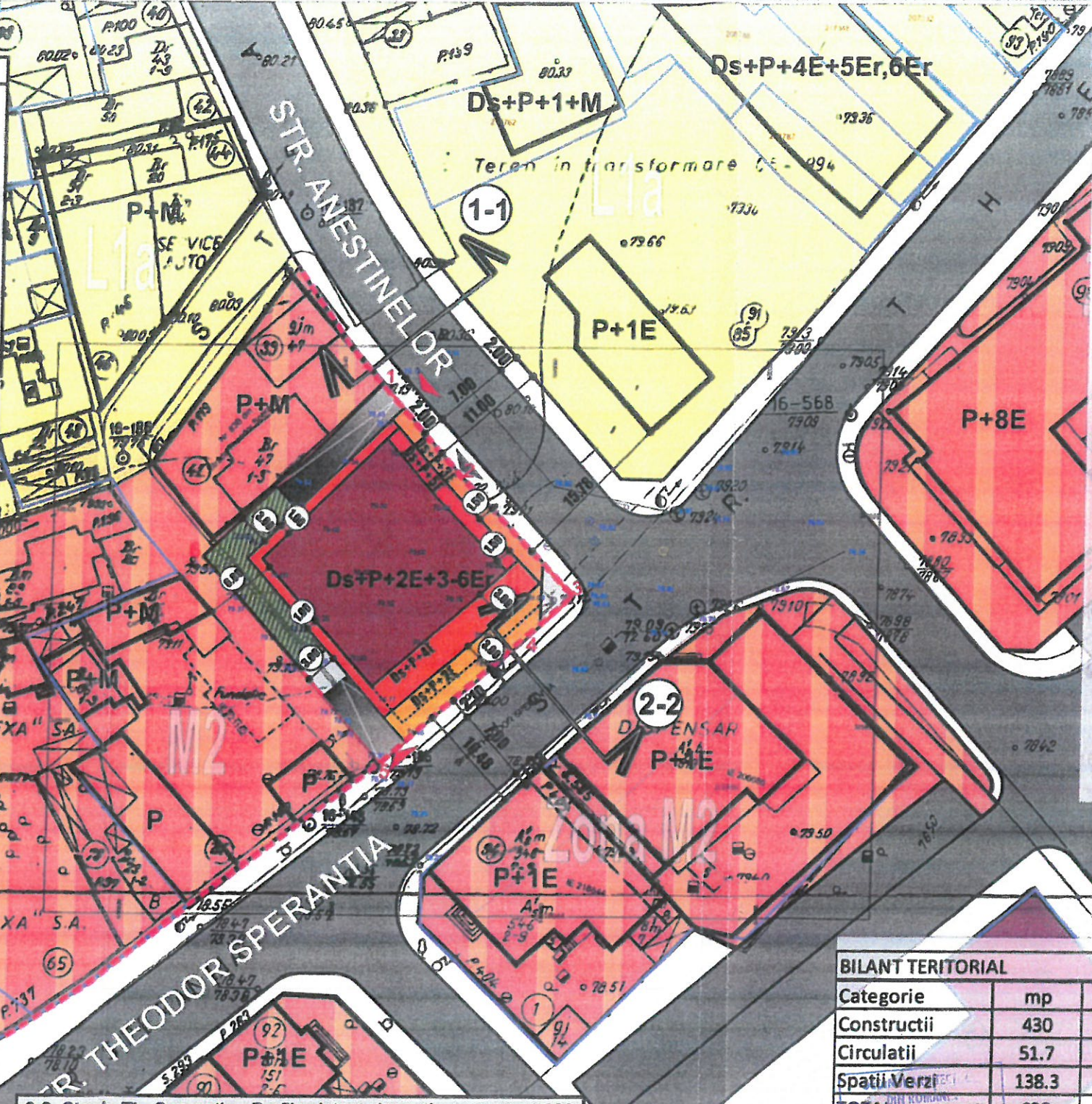
- Limite**
- Limita teren ce a generat P.U.D.
  - Limite cadastrale
- Functiuni**
- Locuinte colective
  - Comert / Servicii
  - Locuinte individuale
  - Circulatii carosabile / pietonale
- Reglementari**
- Contur cladire propusa Parter
  - Contur cladire propusa Etaj 1-2
  - Contur cladire propusa Etaj 3
  - Contur cladire propusa Etaj 4
  - Contur cladire propusa Etaj 5
  - Contur cladire propusa Etaj 6
  - Spatii verzi
  - Spatii verzi la nivelul parterului
  - 9,5 Retrageri sunt date in valori minime
  - Accese auto
  - Accese pietonale
  - Platforma betonata la nivelul parterului
  - Aliniere



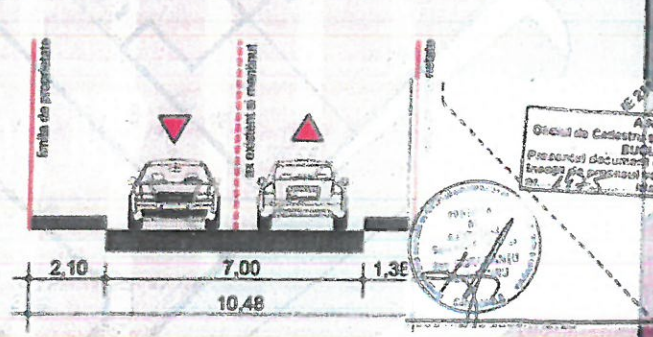
1-1. Strada Anestinelor - Profil propus - scara 1:200



Plan Parter - Schema de principiu



2-2. Strada Th. Sperantia - Profil existent si mentinut - scara 1:200



**BILANT TERITORIAL**

Categorie	mp	%
Constructii	430	69.35
Circulatii	51.7	8.34
Spatii Verzi	138.3	22.31
<b>TOTAL</b>	<b>620</b>	<b>100</b>

**INDICATORI URBANISTICI PROPUZI**  
 Functiune: Locuire colectiva  
 POTmax = 70%  
 CUTmax = 4.0 ADC/mp teren  
 Rh = Ds+P+2E+3-6Er  
 Hmax = 25.00m  
 St = 620 mp (cf. masuratori)  
 Sc parter = apx. 70 mp  
 S proiectie la sol max. = 430 mp  
 Sd max. = 2480 mp Dan

Parcarea si gararea autovehiculelor se va realiza in incinta, respectand prevederile anexei la HCGMB 66/2006  
 Verificator: Andrei-Daniel FLOREA  
 Expert: Florea Dan  
 Semnatura: [Signature]  
 Referat / Expertiza Nr. / Data

**AEROLE ARCHITECTURE S.R.L.**  
 Sediul: Calea Floreasca, Nr.134-138, Sc.A, Ap.2, S1, Bucuresti  
 CIF: J40/15777/2017  
 E-Mail: arhitectflorea@gmail.com  
 Tel: 0732 00 40 00

**BENEFICIAR**  
 S.C. TOP FRUCT S.R.L.  
 prin S.C. CITYMOOR CONSTRUCT S R L  
 Proiect nr.: 059/2019

Specialitate	Nume	Semnatura	Scara:	P.U.D. Construire Imobil cu functiunea de locuinte colective cu regim de inaltime Ds+P+2E+3-6Er. Strada Th Sperantia nr. 83 83A 83B Sect 3 BUC	Faza:
Proiectat	Arh. Florea Andrei	[Signature]	1:500	REGLEMENTARI URBANISTICE	P.U.D.
Desenat	Arh. Florea Andrei	[Signature]	Data:		
Sef Proiect	Arh. Florea Dan	[Signature]	12.2019		

Parcela (Strada Theodor Sperantia 83A)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i, i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	325994.944	590072.432	11.348
2	325986.342	590079.833	15.624
3	325975.063	590090.645	6.598
4	325970.492	590085.887	17.218
5	325959.115	590072.963	25.844
6	325978.484	590055.853	23.362

S (Strada Theodor Sperantia 83A) = 620.08 mp P = 99.994 m





ANEXA nr. 3

Nr. 52/30.12.2020

**Raportul informării și consultării publicului privind documentația  
“Imobil locuințe colective cu RH<sub>propus</sub> = Ds+P+2E-3/6E<sub>retrase</sub>, pe un teren situat în  
Strada Theodor Speranția nr. 83,83A,83B (provizoriu nr. 83), Sector 3”**

**Beneficiarul documentației: S.C. TOP FRUCT S.R.L. și S.C. CITYMOOR CONSTRUCT S.R.L.  
Urbanist: Dan I. FLOREA  
Proiect nr.: 059/2019.**

**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:
  - Serviciul Documentații de Urbanism, parter, în fiecare zi de marți și joi, orele 9,00-14,00;
  - pe panoul rezistent la intemperii, amplasat în loc vizibil pe parcela care a generat inițierea elaborării P.U.D.
2. Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații:
  - planșa de reglementări s-a afișat:
  - la sediul Primăriei Sectorului 3 începând cu data: 19.10.2020;
  - pe site-ul Primăriei Sectorului 3 începând cu data: 19.10.2020;
  - pe panoul rezistent la intemperii, amplasat în loc vizibil pe parcela care a generat inițierea elaborării P.U.D. începând cu data: 16.12.2019, 10.08.2020 și 16.10.2020.
  - anunț în ziare locale:
  - Bursa, pag. 10, din data de 17.12.2019;
  - Bursa, pag. 10, din data de 19.12.2019.
3. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise:
  - notificare S.C. COOPER TRADING S.R.L. – vecin dreapta (Nord-Vest) – Strada Anestinelor nr. 41, Sector 3, București.
4. Lista persoanelor care au participat la acest proces:
  - S.C. COOPER TRADING S.R.L. – vecin dreapta (Nord-Vest) – Strada Anestinelor nr. 41, Sector 3, București;
  - Asociația de Proprietari Theodor D. Speranția nr. 89 prin domnul I \_\_\_\_\_;
  - locuitor al imobilului din Strada Theodor D. Speranția nr. 89.

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 numiților și

**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/inițiatorul documentației de urbanism - P.U.D. a transmis către Serviciul Documentații de Urbanism răspunsuri argumentate cu privire la observațiile numiților și 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 - Serviciul Documentații de Urbanism, a informat în scris persoanele mai sus menționate, 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 construcției 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. 24344/06.12.2019-1798184/05.12.2019 emis de P.M.B.-D.T.-C.T.C. cu condiția asigurării parcării în incintă, în conformitate cu prevederile H.C.G.M.B. nr. 66/2006 și a celorlalte prevederi înscrise în aviz;

- referitor la evaluarea de mediu, P.U.D. nu se încadrează în categoria planurilor care intră sub incidența H.G. nr. 1076/2004 deoarece nu creează cadrul pentru realizarea de proiecte de investiții menționate în Anexa 1 sau Anexa 2 la H.G. nr. 445/2009, conform circularei nr. 13554/SON/15.06.2016 emisă de M.M.A.P. și a adresei nr. 21830/20.11.2019 emisă de A.P.M.B.

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

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

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

Întocmit: arh. Adrian Rachieru



Nr. 53/30.12.2020

## PUNCTUL DE VEDERE AL SERVICIULUI DOCUMENTAȚII DE URBANISM

### Cu privire la P.U.D. "Imobil locuințe colective cu $RH_{propus} = Ds+P+2E-3/6E_{retrase}$ , pe un teren situat în Strada Theodor Speranția nr. 83,83A,83B (provizoriu nr. 83), Sector 3"

Documentația propune amplasarea unui imobil la intersecția a două artere de circulație (parcelă de colț), într-un edificabil maxim determinat de următoarele retrageri și aliniamente: față (Sud-Est și Nord-Est) – pe aliniamentul existent al Străzilor Theodor Speranția și Anestinelor; dreapta str. Anestinelor (Nord-Vest) - retras min. 3,00m. față de limita de proprietate; stânga str. T. Speranția (Sud-Vest) – retras min. 3,00m. față de limita de proprietate; conform planului de reglementări urbanistice (planșa nr. U 05) pentru funcțiunea de locuințe colective, având  $RH_{propus} = Ds+P+2E-3/6E_{retrase}$ .

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt:  $POT_{maxim\ propus} = 70\%$ ,  $CUT_{maxim\ propus} = 4,0\text{mp.ADC/mp.teren}$ ,  $H_{maximă\ propusă} = 25,50\text{m.}$  (pentru  $Ds+P+2E-3/6E_{retrase}$ ).

Conform R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3 al Municipiului București, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019, amplasamentul studiat se află U.T.R. M2 – subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte, cu  $POT_{maxim} = 70\%$ ,  $CUT_{maxim} = 3,5\text{ mp.ADC/mp.teren}$ , cu posibilitatea majorării prin cumulare în cazul amenajării parcajelor necesare investiției dacă acestea sunt amplasate la parterul clădirilor sau în construcții speciale având destinația de parcaje, cu condiția ca acestea din urmă să fie deschise (în acest caz, majorarea C.U.T.-ului este egală cu suprafața destinată parcajelor); C.U.T. nou nu poate depăși 4,0 și  $H_{maximă} = P+14E$  (cu respectarea prevederilor art. 10 din R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3, pentru subzona M2).

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. 52/30.12.2020, privind documentația P.U.D. - "Imobil locuințe colective cu  $RH_{propus} = Ds+P+2E-3/6E_{retrase}$ , pe un teren situat în Strada Theodor Speranția nr. 83,83A,83B (provizoriu nr. 83), Sector 3".

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

Față de cele prezentate mai sus, se constată că sunt îndeplinite cerințele Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului și a H.C.L.S.3 nr. 37/31.03.2011 privind aprobarea Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism – P.U.D., iar în conformitate cu prevederile art. 11 și 12 din ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010 se propune Consiliului Local însușirea raportului și aprobarea documentației.

Arhitect Șef,  
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

Întocmit: arh. Adrian Rachieru

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1950 din 08.11. 2019

În scopul: întocmirea documentației P.U.D. în vederea aprobării acestuia de către C.L.S.3, și după aprobare, elaborarea documentației în vederea autorizării lucrărilor de construire.

Ca urmare a Cererii adresate de către **S.C. CITYMOOR CONSTRUCT SRL** pentru **S.C. TOP FRUCT SRL** Cu domiciliul(2)/sediul în județul.....municipiul/orașul/comuna....București, Sectorul 3, cod poștal ..... Șos. Mihai Bravu nr. 223, bl.-, sc. -, et. -, ap./cam. -, C.U.I. 18706620, C.U.I. 39762584, telefon/fax .....e-mail ....., înregistrată la nr. 669489 / 15.10.2019,

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în municipiul BUCUREȘTI....., Sectorul 3....., cod poștal ....., **Str. Theodor Speranția nr. 83,83A,83B**, bl.-, sc. -, et. -, ap. -.....,

sau identificat prin planuri cadastrale 1/500 și 1/2000 .....

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism **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 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

**1. REGIMUL JURIDIC:**

Imobil - teren în suprafață de **539,00mp** (din acte) cu nr. cad. **233050**, iar din măsurătorile cadastrale 620,00mp aflat în proprietatea **S.C. TOP FRUCT SRL**, conform actului de alipire cu încheierea de autentificare nr. 8025/ 20.12.2018 emis de NP Daescu Andrei Radu, iar **S.C. CITYMOOR CONSTRUCT SRL** în calitate de superficial deține un drept de folosință asupra cotei părți indivize de 50% din imobilul teren începând cu data autentificării contractului de constituire a dreptului de suprafață autentificat cu încheierea de autentificare nr. 1894 din 02.10.2019 emis de NP Iuliana Alexandra Zarafiu, fiind valabil transmis pe întreaga durată de proiectare, realizare și existență a construcției, dar nu mai mult de 99 ani.

Imobilul are menționate sarcini la Cap. C. Partea a III-a, respectiv drept de suprafață asupra cotei părți indivize de 50% din imobilul teren în favoarea **S.C. CITYMOOR CONSTRUCT SRL** este intabulat la ANCP- BCPI- Sector 3 potrivit extrasului de carte funciară pentru informare nr. cerere 88622/03.10.2019.

*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 monumentelor istorice conform PUZS3 unde au fost delimitate zonele de protecție ale Monumentelor Istorice Izolate.*

**2. REGIMUL ECONOMIC:**

**Folosința actuală:** teren liber de construcții, împrejmuit cu gard de prefabricat din beton și gard metalic, gard de plasă metalică la S-V, zid construcții la N-V.

**Destinația stabilită:** Conform RLU aferent PUZ-S3 aprobat, amplasamentul se află în **UTR M2 - subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte \***

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

**Propunere:** construire imobil cu funcțiunea de locuințe colective,  $RH_{solicitat} = Ds+P+4E\sim 5Er,6Er$ , amenajare parcaje auto la sol/demisol, spații verzi, amenajări incintă, alei pietonale, carosabile, amenajări accesuri auto și pietonale, racorduri la drumurile publice, împrejmuire teren, organizare de șantier;

**3. REGIMUL TEHNIC:**

Lucrările de construire, inclusiv împrejmui, 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.

Pentru realizarea lucrărilor de construire a unui imobil cu funcțiunea de locuințe colective,  $RH_{solicitat} = Ds+P+4E\sim 5Er,6Er$ , amenajare parcaje auto la sol/demisol, spații verzi, amenajări incintă, alei pietonale, carosabile, amenajări accesuri auto și pietonale, racorduri la drumurile publice, împrejmuire teren, organizare de șantier, 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 Nr. 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".

- Autorizația de construire pentru imobil și de organizare a execuției lucrărilor se vor emite după aprobarea documentației PUD 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 PUZ- S3 aprobat prin

# CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1950 din 08.11.2019

HCGMB nr. 49/31.01.2019, a Codului Civil, precum și alte prevederi legale incidente în vigoare.

## Edificabilul/amplasamentul pentru parcela de colț:

- se va definitiva prin PUD, în conformitate cu prevederile prezentului Regulament, inclusiv ieșirile în consolă, bowindowurile, logiile, terasele/balcoanele.
- Întocmirea D.T.A.C., D.T.O.E. se recomandă a se realiza numai după aprobarea documentației PUD și în conformitate cu prevederile acesteia și după obținerea autorizației de desființare.
- garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2,50m.);

## Parcări/circulații/drumuri:

- Accesul la teren pietonal și auto se realizează la Sud din Str. Theodor Speranția ce are un profil cuprins între 10,00m-10,50m în dreptul terenului, arteră de circulație de categoria a III-a, iar la Vest pe o alee carosabilă - Str. Anestinelor de categoria a IV-a cu profil de 3,0m/3,50m (în dreptul terenului) cu acces din Str. Theodor Speranția, conform avizului de circulație PMB 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 comisiei tehnice de circulație.
- asigurarea parcarilor, circulațiilor și acceselor se va face cu respectarea prevederilor Regulamentului PUZS3 - art. 9 Generalități - punctul 9.7. și 9.8. și alin. 4.11. din Anexa nr. 4 aferentă art. 40 din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006 cu privire la locurile de parcare și respectiv, prevederile O.M.S. nr. 119/2014;
- parcare/gararea se vor rezolva în incinta proprietății, stabilită prin avizul de specialitate;
- 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 (RHmax.), precum și înălțimea maximă admisă (Hmax.), a imobilului propus,** va respecta prevederile RLU aferent PUZS3 și a altor prevederi legale incidente în vigoare. Iar conformarea arhitectural-volumetrică și reglementările cuprinse în ilustrarea urbanistică se vor stabili și definitivă la faza P.U.D.
- Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre alinieri; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade; prevederi aplicabile inclusiv în cazul parcelelor cu acces la drumuri/servituți private;
- Învelitoarea va fi realizată în sistem terasă.

## Utilități/aspect exterior/amenajări/dotări:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitate 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/semi-îngropate destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanța de min. 10,00m. de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a 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 garduri, dar se poate propune marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc. Porțile de acces se vor deschide spre interiorul proprietății. Pe parcele afectate de străzi noi propuse sau supralărgiri, gardurile spre

stradă/ drum de acces se vor realiza strict de la limita exterioară a noului profil spre interiorul proprietății, în conformitate cu prevederile Regulamentului și a avizului tehnic de circulații D.T.-P.M.B.;

- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de max. 2,50m.

### Indicatori urbanistici:

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

- POT<sub>MAX.</sub> = 70%;
- CUT<sub>MAX.</sub> = 3,5mp. ADC/mp.teren
- se vor respecta și prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.14.1, 9.14.2, 9.14.3, 9.14.5.
- Posibilitatea de depășire a CUT (conform art. 9 Generalități – punctul 9.14.):
  - proprietarii parcelelor, din care prin PUZ sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea primăriei. Actul notarial va conține acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. în domeniul public fără a cere despăgubiri, cu condiția aprobării unui spor de depășire a suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața transferată în domeniul public;
  - majorare prin cumulare în cazul amenajării parcajelor necesare investiției dacă acestea sunt amplasate la parterul clădirilor sau în construcții speciale având destinația de parcaje, cu condiția ca acestea din urmă să fie deschise. În acest caz, majorarea C.U.T.-ului este egală cu suprafața destinată parcajelor;
  - C.U.T. nou nu poate depăși 4,0. În situația depășirii RH maxim, P.O.T. sau modificarea retragerii față de aliniament se va elabora PUZ.

### Condiționări:

Potrivit Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism din 26.02.2016 - SECȚIUNEA a 6-a Planul urbanistic zonal Art. 18. – alin. (7) P.U.Z. și regulamentul local de urbanism aferent acestuia, odată aprobate, devin acte de autoritate ale administrației publice locale, opozabile în justiție.

- Înainte de recepția finală a lucrărilor se va dezmembra terenul afectat de noua stradă propusă/lărgirea profilului stradal prevăzut prin documentațiile de urbanism.
- În cazul utilizării majorării de CUT, proprietarul terenului afectat de noua stradă propusă/lărgirea profilului stradal va face notarea în cartea funciară a obligației de cedare gratuită către autoritatea publică, oricând la solicitarea autorității într-un interval de 49 de ani de la notare.
- În cazul în care nu se utilizează majorarea de CUT, la cererea de emiteră a autorizației de construire, proprietarul va da o declarație notarială pe proprie răspundere care va conține acordul acestuia de a transfera în domeniul public terenul afectat de noua stradă propusă/lărgirea profilului stradal, oricând la solicitarea autorității pentru demararea investiției.
- 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.

Proiectele vor fi întocmite de proiectanți autorizați și verificate de către specialiști verficatori de proiecte atestați conform Legii 10/1995.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat pentru elaborarea documentației și întocmirea documentației P.U.D. în vederea aprobării acestuia de către C.L.S.3, și după aprobare, elaborarea documentației în vederea autorizării lucrărilor de construire.

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

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

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: Agenția Națională de 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 planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiteră a acordului de mediu se desfășoară după 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 emiteră a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

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

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

În situația în care, după 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: OPIS ACTE / DOCUMENTE:

- Certificatul de urbanism, inclusiv anexe (copie);
- Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții (copie legalizată - intabulat), sau după caz extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de Carte Funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel;
  - Certificat de rol fiscal D.G.I.T.L. Sector 3 - în original;
  - Atribuire/confirmare adresă/număr poștal - PMB;
- Documentația tehnică - D.T., după caz (2 ex. originale), verificată tehnic (+ referate verificare) și însoțită de deviz lucrări.
  - D.T.A.C.
  - D.T.O.E.
  - D.T.A.D.

d) Avize și acorduri solicitate prin certificatul de urbanism

d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

Formular F.6 - Red. în 2 exemplare de M.G.V. 05.11.2019

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1950 din 08.11.2019

- alimentare cu apă
- canalizare
- gaze naturale
- 

- alimentare cu energie electrică
- alimentare cu energie termică
- salubritate (D.G.S. - P.S.3)
- aviz Metroul S.A.;

- telefonizare
- Luxten SA
- S.T.B.
- 

- d.2. Avize și acorduri privind:
    - protecție civilă la clădiri cu aria desfășurată ≥ cu 600 mp;
    - 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, precum și acordul acestora pentru lucrările propuse - original;
    - Acordul notarial al tuturor vecinilor direct afectați, în cazul afectării gradului de însorire sau pentru alte prejudicii create acestora, conform prevederilor legale incidente în vigoare (OMS / Norme metodologice L50/1991 / Cod Civil etc. inclusiv sarcini notate în extrasul C.F.) – original;
    - Alte acorduri/avize/studii ce pot fi solicitate la faza PUD (după caz);
  - d.4. Avizele și acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:
    - Aviz Comisia Tehnică de Circulații D.T.-P.M.B. + planuri anexă;
    - Aviz Brigada de Poliție Rutieră București + planuri anexă;
    - Acord Inspectoratul de Stat în Construcții București-Ifov + memoriu structură, (după caz);
    - Aviz Direcția de Mediu – PMB (dacă există arbori pe teren) în caz contrar se vor prezenta fotografiile însușite și semnate de arhitect;
  - d.5. Studii de specialitate:
    - Documentație cadastrală
    - Studiu Geotehnic (verificat Af)
    - Studiu de însorire
    - expertiză tehnică (după caz)
    - Calcul "G" + Studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată (după caz);
    - Suport topografic Stereo 70 realizat pe planuri cadastrale OCPI (inclusiv cote) - existent și propunere și după caz, inclusiv zona afectată de lucrări de infrastructură (însușit de 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);
- e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului - A.P.M.B. (Aleea Lacul Morii Nr.1, S.6, București) – PUD+DTAC;  
 f) Dovada privind achitarea taxelor legale (copii) : taxă PUD/DTAC/DTOE, taxe timbru OAR. (copie)

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

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

PRIMAR,  
 Robert Sorin Negoită

SECRETAR,  
 Marius Mihăiță

ARHITECT ȘEF,  
 Arh. Robert Mihai Bașca

Intocmit, arh. M.G. Voinea  
 Achitat taxa de: 10,00 lei, conform chitanței ITL S3 nr. 5244806 din data de 15.10.2019.  
 Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de .....  
 În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**se prelungește valabilitatea Certificatului de urbanism**

**de la data de ..... până la data de .....**

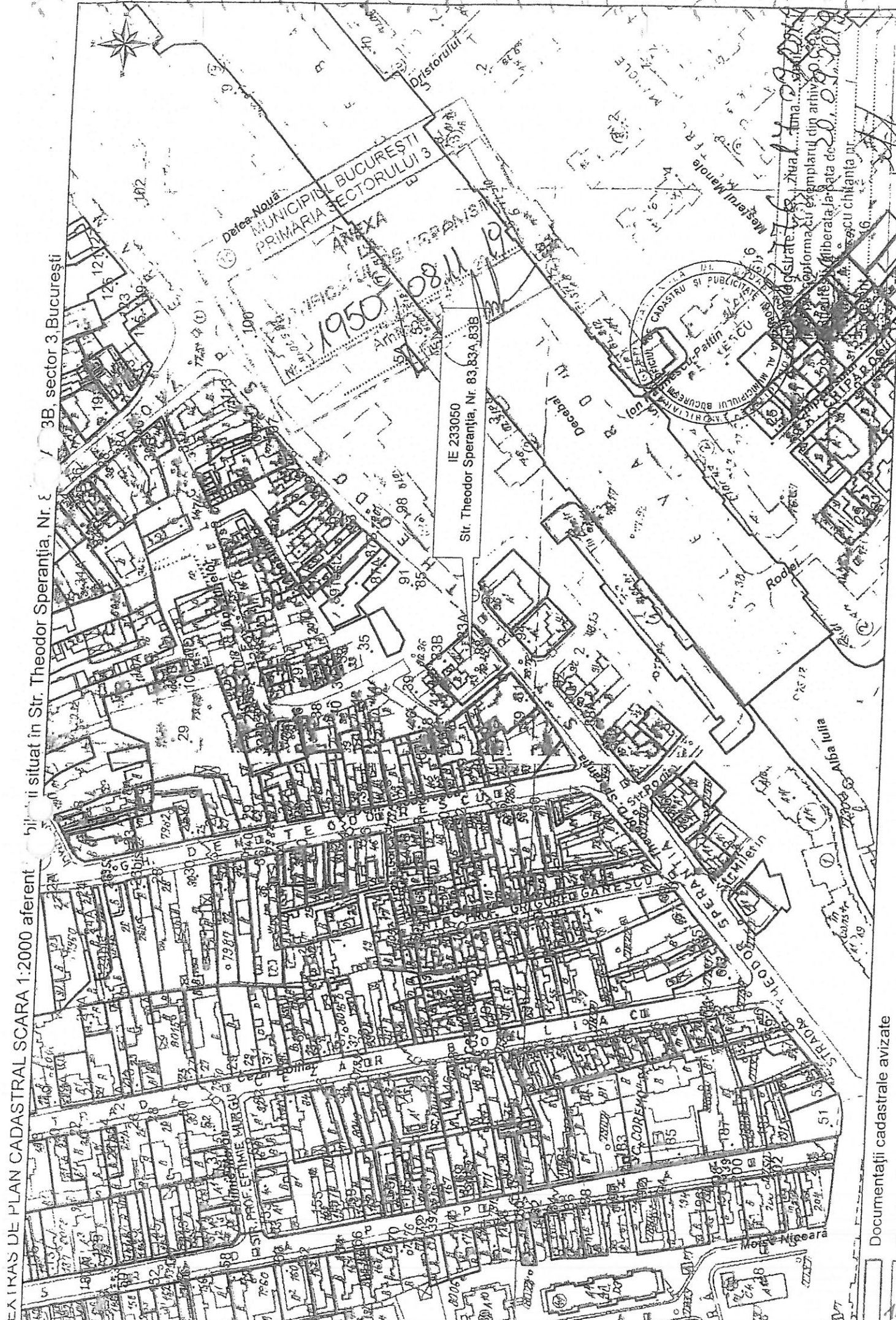
După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,  
 Robert Sorin Negoită

SECRETAR,  
 Marius Mihăiță

ARHITECT ȘEF,

Intocmit,  
 Data prelungirii valabilității: .....  
 Achitat taxa de ..... lei, conform Chitanței nr. .... din .....  
 Transmis solicitantului la data de ..... direct/prin poștă.  
 Formular F.6 - Red. în 2 exemplare de M.G.V. 05.11.2019



EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:2000 aferent  
 situat în Str. Theodor Speranția, Nr. 83 / 3B, sector 3, București

Documentații cadastrale avizate

Construcții introduse în sistemul integrat de cadastru și carte funciară

OCPI București, Bd. Expoziției, nr.1A, sector 1, România  
 Data: 19.09.2019  
 Întocmit: Marian Macovei







**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**  
Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului  
Serviciul Proiecte Urbane

Nr. intrare PMB:1843206/05.2020; Completare 1849615/04.06.2020  
Nr. ieșire PMB: 1843206/691/400/1849615/836/491/.....08.2020

**Aviz tehnic de consultanță preliminară de circulație nr. 400/08.2020**  
**Categoria A1 - "lot/parcelă", tip 4 - analiză prospectivă de trafic**

**Solicitant:** SC. CITYMOOR CONSTRUCT S.R.L  
Șos. Mihai Bravu nr. 43, bl. 4, sc. B, ap.59, sector 3, București  
Solicită ridicarea avizului de la Registratura PMB

**Spre știință:** Primăria Sectorului 3 a Municipiului București  
Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului  
București, Sector 3, Calea Dudești nr. 191

**Amplasament:** București, Sector 3, Str. Theodor Speranția nr. 83, 83A, 83B  
(NC 233050)

**1. Situația existentă**

Terenul cu adresă poștală **București, Sector 3, Str. Theodor Speranția nr.83, 83A, 83B și NC 233050** (conform extras de carte funciară pentru informare nr.40585/04.06.2020), care face obiectul prezentului Aviz tehnic de consultanță preliminară de circulație, delimitat/marcat pe planurile cadastrale anexate cererii adresate Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului - SPU, este adiacent **Str. Theodor Speranția la partea sud-estică a terenului, la partea sud-vestică se suprapune parțial peste Str. Anestinelor, așa cum rezultă și din extrasele de plan cadastral ale orașului București din anul 1986 și planurile topografice sc.1:500 și 1:2000 cu ultima reprezentare a Străzii Anestinelor așa cum au fost transmise de către Direcția Patrimoniu a Primăriei Municipiului București prin adresele nr.6351/23.06.2020 și nr.8264/20.07.2020, iar la partea nord-estică este adiacent la un lot de teren sistematizat a cărui situație juridică nu o cunoaștem și a căror dimensiuni nu pot fi stabilite prin măsurători grafice** (conform planului cadastral sc. 1:500, eliberat de OCPI-București la data de 20.09.2019, anexat cererii dumneavoastră).



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

- **Str. Theodor Speranția** este o arteră de circulație cu profil variabil care are în zona terenului analizat, un prospect variabil de cca. 10,00-10,50m lățime, între limite de proprietate (conform planului cadastral scara 1:500, eliberat de OCPI-București la data de 20.09.2019, anexat cererii dumneavoastră).
- **Str. Anestinelor** este o arteră de circulație cu profil variabil, peste care terenul analizat se suprapune parțial la partea sud-vestică, având un prospect de cca. 4,50m lățime, iar între limite de proprietate de cca. 3,00m (conform planului cadastral scara 1:500, eliberat de OCPI-București la data de 20.09.2019, anexat cererii dumneavoastră).

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

- Planul Urbanistic General (PUG) al Municipiului București, aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București (HCGMB) nr. 269/2000, prelungit cu HCGMB nr. 877/12.12.2018;
- Planul Urbanistic Zonal „PUZ Sector 3, București”, aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București (HCGMB) nr. 49/31.01.2019. construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a
- „Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesar unei corecte funcționări a artelor 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.

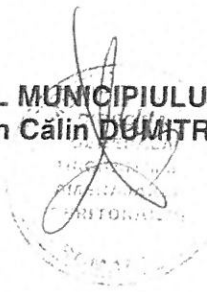
## 3. Prevederi generale și detalii de reglementare

- Prin reglementările **PUG/PUZ/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 spațial – compozițională a diferitelor zone și a întregului sistem urban.
- **Reglementările de circulație cuprinse în „PUZ Sector 3, București”, prevăd următoarele:**
  - Conform planșei de circulație anexă la avizul Comisiei Tehnice de Circulație nr.1626674/24.05.2018 și planșei de reglementări urbanistice, se prevede la partea nord-estică a terenului analizat prelungirea traseului arterei Str. Anestinelor până la intersecția cu Str. Theodor Speranția;
  - conform planșei de circulație anexă la avizul Comisiei Tehnice de Circulație nr.1626674/24.05.2018, arterele Str. Anestinelor și Str. Theodor Speranția sunt incluse în limita „PUZ Zona Centrală”, în care trama stradală nu suferă modificări.
- Având în vedere că terenul analizat se află la intersecția unor artere de circulație este necesară realizarea razei de racordare a bordurii părții carosabile în funcție de categoriile de străzi, conform STAS 10144/3-91 (art. 3.8 - tabelul nr. 8).
- HCGMB nr.66/2006 prevede la punctul B, capitolul I, art.1: „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 teritoriului Municipiului București.”

#### 4. Concluzii și recomandări

- **Certificatul de Urbanism Nr. 1950 din 08.11.2019, eliberat de Primăria Sectorului 3, a fost emis pentru întocmirea documentației PUD în vederea aprobării acesteia de către C.L.S.3 și după aprobare, elaborarea documentației în vederea autorizării lucrărilor de construire. Documentațiile care se vor întocmi vor respecta reglementările de circulație aprobate .**
- **Datele conținute în prezentul Aviz tehnic de consultanță preliminară a DGUAT-SPU au un caracter informativ, fiind necesare corelării la scara teritoriului municipal a acțiunilor de realizare a obiectivelor de utilitate publică, conform HCGMB nr. 136 din 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 tehnic de consultanță preliminară de circulație a fost achitat prin tranzacția efectuată prin ING Bank-Sucursala București cu nr. de referință 368756028 din 07.05.2020, în valoare de 41,00 lei.**

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,  
Arh. Ștefan Călin DUMITRAȘCU



ȘEF SERVICIU,  
Elena BĂDOIU

Întocmit în 3 (trei) exemplare C. Șetren



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Transporturi

COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE

Nr. 24344/...06.12.2019...

Dec 0532

1798184

Către,

S.C. CITY MOOR CONSTRUCT S.R.L.,  
Șos. Mihai Bravu nr. 43, bl. 4, ap. 59, sector 2, București

În ședința Comisiei Tehnice de Circulație din data de 05.12.2019 s-a dat Acordul de Principiu, din punct de vedere tehnic al circulației rutiere și pietonale, pentru documentația „P.U.D. – Str. Theodor Speranția nr. 83, 83A, 83B, sector 3, București”, conform Certificatului de Urbanism nr. 1950 din 08.11.2019 eliberat de Primăria Sectorului 3 București și planului anexat la aviz, cu condiția asigurării parcării în incintă, în conformitate cu prevederile HCGMB nr. 66/2006.

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

PREȘEDINTE COMISIE

MIHAI TEODORESCU



VICEPREȘEDINTE COMISIE  
FILIP ATANASIU

Redactat: M.M. – 2 exemplare – 06.12.2019





Nr. 13582/22.01.2021

de acord  
PRIMAR  
ROBERT ROMÂNIA

**Către,  
Cabinet Primar**

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

- "Imobil locuințe colective cu  $RH_{\text{propus}} = Ds+P+2E-3/6E_{\text{retrase}}$ , pe un teren situat în Strada Theodor Speranția nr. 83,83A,83B (provizoriu nr. 83), Sector 3".

Vă mulțumim pentru colaborare.

ARHITECT ȘEF,  
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

Întocmit: arh. A. Rachieru - 2 ex.