

## HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu  
„Imobil cu regim de înălțime P+1E, cu funcțiunea de magazin retail,  
pe un teren situate în Strada Codrii Neamțului nr. 3, 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. 601826/CP/25.11.2020 a Primarului Sectorului 3;
- Raportul de specialitate nr. 36/09.11.2020 al Arhitectului Șef;
- Adresa nr. 592306/17.11.2020 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;
- 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,
- Planului Urbanistic Zonal Sector 3 al Municipiului București aprobat prin HCGMB nr. 49/31.01.2019.

### Luând în considerare:

- Avizul Arhitectului Șef nr. D/CN/42-2019/09.11.2020;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 34/09.11.2020;
- Punctul de vedere al Serviciului Documentații de Urbanism nr. 35/09.11.2020;
- Avizul Comisiei de urbanism, amenajarea teritoriului, fond locativ și arhitectură.

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 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 cu regim de înălțime P+1E, cu funcțiunea de magazin retail, pe un teren situat în Strada Codrii Neamțului nr. 3, Sector 3*”, proprietate privată persoană juridică, cu suprafața de 5.451 mp conform actelor de proprietate și 5.458 mp conform măsurătorile 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. 34/09.11.2020.

**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.

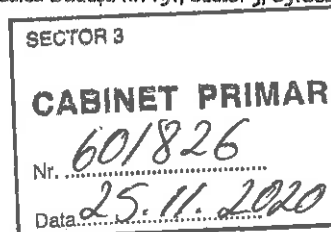
**Art.5.** Prezenta documentație de urbanism are valabilitate 2 (doi) ani.

**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.

AVIZAT  
SECRETAR GENERAL  
MARIUS MIHAIȚĂ





### REFERAT DE APROBARE

#### a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Imobil cu regim de înălțime P+1E, cu funcțiunea de magazin retail, pe un teren situat în Strada Codrii Neamțului nr. 3, Sector 3”

Luând în considerare:

- Raportul de specialitate nr. 36/09.11.2020 al Arhitectului Șef,
- Avizul Arhitectului Șef nr. D/CN/42-2019/09.11.2020;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 34/09.11.2020;
- Punctul de vedere al Serviciului Documentații de Urbanism nr. 35/09.11.2020;

Cu privire la documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu „Imobil cu regim de înălțime P+1E, cu funcțiunea de magazin retail, pe un teren situat în Strada Codrii Neamțului nr. 3, 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 cu regim de înălțime P+1E, cu funcțiunea de magazin retail, pe un teren situat în Strada Codrii Neamțului nr. 3, Sector 3”.

PRIMAR  
ROBERT-SORIN NEBOITĂ



Ca urmare a cererii adresate de societatea URB DOWN TOWN REAL ESTATE 1 S.R.L., cu sediul în Municipiul București, Strada Ștefan Mihăileanu nr. 1, colț cu Piața Sfântul Ștefan nr. 6, ap. 1, parter, cam. 1, biroul 3, Sector 2, telefon/fax ....., e-mail ....., înregistrată cu nr. 743652/09.12.2019 și completată cu nr. 296602/06.03.2020, nr. 310457/19.03.2020, nr. 451428/05.08.2020 și nr. 569329/03.11.2020. În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

## AVIZ

Nr. D/CN/42-2019/09.11.2020

**Pentru Planul urbanistic de detaliu pentru<sup>3)</sup> imobil cu regim de înălțime P+1E, cu funcțiunea de magazin retail,**

**generat de imobilul<sup>4)</sup> situat în Strada Codrii Neamțului nr. 3, Sector 3, București.**

**Inițiator: S.C. URB DOWN TOWN REAL ESTATE 1 S.R.L.**

**Proiectant: S.C. ATLAS KONCEPT DEVELOPMENT ARCHITECTURE & ENGINEERING S.R.L.**

**Specialist cu drept de semnătură RUR: Urb. Adrian I. NEAGU, RUR – D E.**

**Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.:** amplasamentul este situat în intravilanul Municipiului București, delimitat de următoarele repere urbane – la Nord Strada Liviu Rebreanu, la Est Bulevardul 1 Decembrie 1918, la Vest Bulevardul Nicolae Grigorescu, la Sud Strada Postăvarul și este format din teren curți-construcții în suprafață de 5.451mp. conform actelor de proprietate și 5.458mp. conform măsurătorile cadastrale și construcția edificată pe acesta - corp C1, propusă spre desființare.

**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.);

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

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

- 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;

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. 599/08.04.2019, 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. 9 – Generalități, alin. 9.3. - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni), se prevăd următoarele:



9.3.5. Obținerea unei autorizații de construire directă este condiționată de următoarele:

- a) pentru zona funcțională L, parcele cu suprafețe de până la 5.000 mp.;
- b) pentru subzonele funcționale CA, CB, M2, M3 și A, parcele cu suprafețe de până la 7.000 mp.;
- c) terenul să aibă o formă regulată sau rectangulară sau să permită încadrarea unui dreptunghi față de care se vor raporta toate retragerile construcției.

În cazul în care nu se asigură simultan condițiile menționate mai sus, în funcție de zona funcțională în care se încadrează amplasamentul, se impune elaborarea documentației de urbanism de tip P.U.D.

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 P.U.D.

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

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

- retrageri minime față de limitele laterale = dreapta (Nord-Est) – retras 5,00m. față de limita de proprietate; stânga (Sud-Vest) – retras 7,00m. față de limita de proprietate;

- retrageri minime față de limita posterioară (Nord-Vest) = retras 10,00m. față de limita de proprietate;

- POT<sub>propus</sub> = 40%;

- CUT<sub>propus</sub> = 0,8mp.ADC/mp.teren;

- H<sub>propusă</sub> = 13,00m. (pentru P+1E);

- 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. 16517/11.09.2019-1768820/05.09.2019 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;

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

**În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu, cu următoarele 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. 599/08.04.2019 emis de Primăria Sector 3.

Arhitect Șef,  
arch. Ștefan Gălin Dumitrascu

Întocmit: arch. Adrian Rachleru



Nr. 36/09.11.2020

**RAPORT DE SPECIALITATE  
PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU  
"Imobil cu regim de înălțime P+1E, cu funcțiunea de magazin retail, pe un teren situat  
în Strada Codrii Neamțului nr. 3, 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 cu regim de înălțime P+1E, cu funcțiunea de magazin retail, pe un teren situat în Strada Codrii Neamțului nr. 3, Sector 3" în baza Certificatului de urbanism nr. 599/08.04.2019, emis de Primăria Sector 3, a primit aviz favorabil sub nr. D/CN/42-2019/09.11.2020.

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt:  $POT_{propus} = 40\%$ ,  $CUT_{propus} = 0,8mp.ADC/mp.teren$ ,  $H_{propus} = 13,00m$ . (pentru P+1E).

A fost avizată amplasarea unui imobil într-un edificabil maxim determinat de următoarele retrageri și aliniamente: față (Sud-Est) - retras 6,00m. față de aliniamentul existent al Străzii Codrii Neamțului; dreapta (Nord-Est) - retras min. 5,00m. față de limita de proprietate; stânga (Sud-Vest) - retras min. 7,00m. față de limita de proprietate; spate (Nord-Vest) - retras min. 10,00m. față de limita de proprietate, conform planului de reglementări urbanistice (planșa nr. U.04) pentru funcțiunea de magazin retail, având  $RH_{propus} = P+1E$ .

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

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

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

vă înaintăm alăturat proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu "Imobil cu regim de înălțime P+1E, cu funcțiunea de magazin retail, pe un teren situat în Strada Codrii Neamțului nr. 3, Sector 3".

Arhitect Șef,  
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

Intocmit arh. Adrian Răchieru



Nr. 35/09.11.2020

## PUNCTUL DE VEDERE AL SERVICIULUI DOCUMENTAȚII DE URBANISM

### Cu privire la P.U.D. "Imobil cu regim de înălțime P+1E, cu funcțiunea de magazin retail, pe un teren situat în Strada Codrii Neamțului nr. 3, Sector 3"

Documentația propune amplasarea unui imobil într-un edificabil maxim determinat de următoarele retrageri și aliniamente: față (Sud-Est) - retras 6,00m. față de aliniamentul existent al Străzii Codrii Neamțului; dreapta (Nord-Est) - retras min. 5,00m. față de limita de proprietate; stânga (Sud-Vest) - retras min. 7,00m. față de limita de proprietate; spate (Nord-Vest) - retras min. 10,00m. față de limita de proprietate, conform planului de reglementări urbanistice (planșa nr. U.04) pentru funcțiunea de magazin retail, având  $RH_{propus} = P+1E$ .

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt:  $POT_{propus} = 40\%$ ,  $CUT_{propus} = 0,8mp.ADC/mp.teren$ ,  $H_{propusă} = 13,00m$ . (pentru P+1E).

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  $POT_{maxim} = 70\%$ ,  $CUT_{maxim} = 3,5 mp.ADC/mp.teren$ , și  $H_{maximă} = P+14E$  (cu respectarea prevederilor art. 10 din R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3, pentru subzona M2).

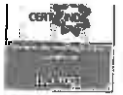
Potrivit prevederilor Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, procedura a fost parcursă așa cum reiese din Raportul informării și consultării publicului nr. 34/09.11.2020, privind documentația P.U.D. - "Imobil cu regim de înălțime P+1E, cu funcțiunea de magazin retail, pe un teren situat în Strada Codrii Neamțului nr. 3, 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 Dumitrescu

Înțornit: arh. Adrian Rachleru



Nr. 34/09.11.2020

**Raportul informării și consultării publicului privind documentația  
"Imobil cu regim de înălțime P+1E, cu funcțiunea de magazin retail, pe un teren situat  
în Strada Codrii Neamțului nr. 3, Sector 3"**

**Beneficiarul documentației: S.C. URB DOWN TOWN REAL ESTATE 1 S.R.L.**

**Urbanist: Adrian I. NEAGU**

**Proiect nr.: 02/2018.**

**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: 02.06.2020;
- pe site-ul Primăriei Sectorului 3 începând cu data: 02.06.2020;
- pe panoul rezistent la intemperii, amplasat în loc vizibil pe parcela care a generat inițierea elaborării P.U.D. începând cu data: 28.08.2019.

- anunț în ziare locale:

- România Liberă, pag. 14, din data de 09.12.2019;
- Adevărul, pag. 14, din data de 09.12.2019.

3. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise:

- notificare Asociația de Proprietari Codrii Neamțului 5B – vecin dreapta (Nord-Est) – Strada Codrii Neamțului nr. 5B, Sectorul 3, București, nr. cad. 228998;
- notificare S.C. MONOROM CONSTRUCT S.R.L. – vecin dreapta (Nord-Est) – Strada Codrii Neamțului nr. 5-7, Sectorul 3, București, nr. cad. 212711;
- notificare Școala Generală nr. 200 – vecin stânga (Sud-Vest) – Strada Postăvarul nr. 13, Sectorul 3, București, nr. cad. 212770;
- notificare ( )  
- vecini stânga (Sud-Vest) - ( )
- notificare Asociația de Proprietari Edenia – vecin spate (Nord-Vest) – Strada Codrii Neamțului nr. 5-7, Sectorul 3, București.

4. Lista persoanelor care au participat la acest proces:

- Asociația de Proprietari Codrii Neamțului 5B – vecin dreapta (Nord-Est) – Strada Codrii Neamțului nr. 5B, Sectorul 3, București, nr. cad. 228998;
- ( ) – vecin dreapta (Nord-Est) - ( )
- S.C. MONOROM CONSTRUCT S.R.L. – vecin dreapta (Nord-Est) – Strada Codrii Neamțului nr. 5-7, Sectorul 3, București, nr. cad. 212711;
- Școala Generală nr. 200 – vecin stânga (Sud-Vest) – Strada Postăvarul nr. 13, Sectorul 3, București, nr. cad. 212770;
- ( )  
- vecini stânga (Sud-Vest) - ( )





- Asociația de Proprietari Edenia prin Codrii Neamtului nr. 5-7, Sectorul 3, București;
- vecin spate (Nord-Vest) – Strada
- vecin spate (Nord-Vest) –
- vecin spate (Nord-Vest) –

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 Asociația de Proprietari Edenia prin

**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 Serviciul Documentații de Urbanism răspunsuri argumentate, pentru fiecare sesizare în parte, cu privire la observațiile numiților:*

*Prin intermediul acestora a fost adus la cunoștință, precum și argumentat faptul că soluția propusă respectă legislația specifică în vigoare, de asemenea, fiind propuse modificări/detalieri/completări locale ale soluției prin re poziționarea locurilor de parcare, precum și crearea unor zone verzi tampon, prevăzute cu panouri fonoabsorbante.*

*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, prin transmiterea acestora și a tuturor documentelor (dovezilor), anexate de către elaborator și inițiator.*

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. 16517/11.09.2019-1768820/05.09.2019 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. 1/3118/1G/09.11.2016 emisă de A.N.P.M. și adresei nr. 18524/30.09.2019 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 Băchieru

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 599 din 08.04.2019

În scopul: obținerea autorizației de desființare, întocmirii documentației P.U.D. în vederea aprobării acestuia de către C.L.S.3, și după aprobare obținerea autorizațiilor de construire și de organizare șantier.

Ca urmare a Cererii adresate de societatea/ Firma **URB DOWN TOWN REAL ESTATE 1 S.R.L.** cu domiciliul/sediul<sup>2)</sup>, în județul - municipiul/orașul/comuna București, satul -, Sectorul 3, cod poștal .....  
Str. Ștefan Mihăileanu nr. 1, colț cu Piața Sf. Ștefan nr. 6, bl. -, sc. -, et, P, ap.1, cam.1, C.U.I. 19939801,  
telefon/fax ..... e-mail .....

înregistrată la nr. 340396 / 19.03.2019,

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în municipiul BUCUREȘTI....., Sectorul 3....., cod poștal .....

**Str. Codrii Neamțului nr. 3**, bl. ...., sc. ...., et. ...., ap. ....,

sau identificat prin nr. cadastral **208203**, .....

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism P.U.Z. Sector 3 al Municipiului București aprobată prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București Nr. 49/31.01.2019, Avizului Arhitectului Șef al Municipiului București nr. 74/22.11.2018 și a R.L.U. aferent P.U.Z. S3,

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 compus din construcții și teren în suprafață totală de 5451,00mp din acte având NC 208203 (rezultat din alipirea a patru loturi), iar din măsurătorile cadastrale 5458,00mp, situat în intravilanul municipiului București, aflat în proprietatea Firmei URB DOWN TOWN REAL ESTATE 1 S.R.L. conform Actului de Alipire autentificat cu nr. 1220/ 16.04.2008, emis de NP Monica Pop. Imobilul are notat la Cap. B. Partea II. Proprietari și acte promisiunea de vânzare - cumpărare în favoarea SC LIDL ROMÂNIA SCS cu termen de încheiere a contractului în formă autentică până la data de 28.12.2019, la Cap. C. Partea III sarcini - respectiv drept de ipotecă legala în favoarea SC LIDL ROMÂNIA SCS, este intabulat potrivit extrasului de C.F. pentru informare emis de OCPIB - BCPI S3 nr. cerere 14834/22.02.2019. Conform HCGMB nr. 143/2003 terenul se află în zona fiscală B. Imobilul nu este menționat în lista Monumentelor Istorice, nu se află în aria de protecție a Monumentelor Istorice, conform Anexei la Ordinul Ministrului Culturii nr. 2.828/2015 publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 113bis din 15.02.2016 și nu se află în PUZ - zone construite protejate aprobate prin HCGMB nr. 279/2000.

**2. REGIMUL ECONOMIC:**

Folosința actuală : teren curți - construcții: C1 locuință parter, Sc. = 49mp.

Terenul are deschidere și acces direct din Str. Codrii Neamțului ;

Pentru acest amplasament Primăria Sectorului 3 a emis C.U. Nr. 1427/05.07.2017, A.C. Nr. 358/ 22.03.2018 pentru realizarea a două imobile cu funcțiunea de locuințe colective, RH = S+P+5E~6Er în baza documentației de urbanism P.U.Z. "Str. Codrii Neamțului nr. 3" aprobat prin HCGMB Nr. 137/27.04.2013 (cu valabilitate 5 ani de la data emiterii).

**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.

**Propunere: desființare construcții existente.**

Construire imobil cu regim de înălțime P+1E, cu funcțiunea de magazin retail, realizare parcaje auto la sol și la parter, anexe tehnice, amenajare incintă, mobilier urban, iluminat, alei pietonale, alei carosabile, amenajări accese auto și pietonale, racorduri la drumurile publice, spații verzi, amplasare semnalistică publicitară - totemuri, împrejmuire teren, organizare de șantier;

**3. REGIMUL TEHNIC:**

Pe terenul de la adresa mai sus menționată se pot desființa construcțiile existente aflate pe teren, pentru eliberarea amplasamentului în vederea construirii unui ansamblu rezidențial. Autorizația de desființare se

va emite în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții. Pentru realizarea lucrărilor propuse de construire a imobil cu regim de înălțime P+1E, cu funcțiunea de magazin retail, realizare parcaje auto la sol și la parter, anexe tehnice, amenajare incintă, mobilier urban, iluminat, alei pietonale, alei carosabile, amenajări accese auto și pietonale, racorduri la drumurile publice, spații verzi, amplasare mijloace publicitare totemuri, împrejmuire teren, organizare de șantier, este necesară întocmirea unei documentații de urbanism P.U.D., în conformitate cu prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism aferent PUZ-S3, aprobată conform legislației și normelor specifice în vigoare.

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

**Terenul este parțial afectat de str. Codrii Neamtului (care se supra-lărgeste) la un profil propus de 12,0m. (categ. a-III-a), conform avizului de circulații PMB nr. 9142/ 26.06.2018 (PUZ-S3).**

Lucrările de construire, inclusiv împrejmui, parcaje, rețele interioare și echipamentele aferente (firda, cofrete, etc) se vor realiza strict de la limita exterioară a noului profil stradal propus spre interior' proprietății.

**Edificabilul/amplasamentul:**

- se va definitiva prin PUD, în conformitate cu prevederile prezentului Regulament.
- 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.

**Parcări/circulații/drumuri/accese:**

- Terenul este parțial afectat de str. Codrii Neamtului (care se supra-lărgeste) la un profil propus de 12,0m. (categ. a-III-a), conform avizului de circulații 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 Circulații - PMB.
- asigurarea parcărilor, circulațiilor și acceselor se va face cu respectarea prevederilor Regulamentului PUZS3 - art. 9 Generalități - punctul 9.7. și 9.8. și alin. 4.11. din Anexa nr. 4 aferentă art. 40 din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006 cu privire la locurile de parcare și respectiv, prevederile O.M.S. nr. 119/2014;
- parcare/gararea se vor rezolva în incinta proprietății, inclusiv la parterul clădirii;
- spațiile destinate circulațiilor auto, locurilor de parcare, precum și spațiile tehnice, nu își vor modifica destinația pe întreaga existență a construcției.

**ART. 10 RLU - PUZS3 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:**

**1) UTR M2 - 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;**

Regimul de înălțime propus al clădirii cu funcțiunea de magazin retail (RH) = P+1E considerându-se o înălțime convențională a unui nivei de 3,50/4,50m-6,50m pentru servicii, comerț, galerii comerciale. Lățimea străzii între alinieri (metri) / profile standard 11,01m – 13,00m, Carosabil – 7m. + trotuare 2x2,5m = 12,0m, Înălțimea maximă admisă (metri) = 13,00m, Număr niveluri convenționale = P+3 (niveluri), Admitându-se 2 niveluri suplimentare: (A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45° la acesta; (B) în planul fațadei la clădirile de colț pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase (A). (A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel.

- 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 (cf. art. 10 RLU PUZS3);
- 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;

**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;
- scurgerea apelor pluviale și organizarea executării lucrărilor se vor realiza în incintă;
- platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanța de minimum 10m. 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); spații amenajate pentru jocul copiilor, luându-se în calcul pentru dimensionarea acestora câte 1,30 mp. 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;
- 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.
- *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 pistonale sau spațiu plantat;*

**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/închide 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 P.M.B.:
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de max. 2,50 m.

**Indicatori urbanistici:**

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

- $POT_{MAX} = 70\%$
- $CUT_{MAX} = 3,5mp. ADC/mp.teren$  - se va lua în calcul inclusiv suprafața etajului tehnic.

• **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.-ul 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 art. I alin. 10 din Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr. 7/2011 - pentru modificarea și completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările și completările ulterioare – articolul 32 se modifică și va avea următorul cuprins :  
art. 32-(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".

- **Potrivit RLU – PUZ S3 Art. 9.3. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI):**

**9.3.5. Obținerea unei autorizații de construire directă este condiționată de următoarele:**

b) pentru subzona funcțională M2, parcele cu suprafețe de până la 7.000 mp.;

c) terenul să aibă o formă regulată sau rectangulară sau să permită încadrarea unui dreptunghi față de care se vor raporta toate retragerile construcției.

În cazul în care nu se asigură simultan condițiile menționate mai sus, în funcție de zona funcțională în care se încadrează amplasamentul, se impune elaborarea documentației de urbanism de tip PUD.

**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 1500mp., se impune elaborarea documentației de urbanism de tip PUD.**

Organizarea de șantier se va realiza în incinta proprietății, iar după realizarea investiției construcțiile provizorii se vor desființa în termen de 5 zile de la terminarea efectivă a lucrărilor.

Persoanele fizice/juridice care execută lucrări de construcții, modernizări, renovări, demolări, intervenții edilitare de orice natură etc, din care rezultă deșeuri au obligația de a respecta și prevederile Art. 28 lit. a)-g) din HCGMB Nr. 120/30.06.2010 cu modificările și completările ulterioare.

Executanții și beneficiarii lucrărilor au obligația de a asigura spălarea și curățarea vehiculelor – sau a utilajelor înainte de ieșirea pe căile publice, prelate pentru transportul materialelor de construcții (nisip, pietriș, ciment etc) sau deșeuri provenite din construcții și desființare.

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

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat, obținerea autorizației de desființare, întocmirii documentației P.U.D. în vederea aprobării acestuia de către C.L.S.3, și după aprobare obținerea autorizațiilor de construire și de organizare șantier.

**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:

**Agencia 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 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 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: OPIS ACTE

a) certificatul de urbanism cu planurile anexa - copie;

b) dovezile titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, 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 (copie legalizată); OPIS DOCUMENTE:

c) documentația tehnică - D.T., după caz:

• IXI D.T.A.C.; IXI D.T.O.E.; IXI D.T.A.D.: 2 exemplare fiecare cerere (după caz);

Dovada de luare în evidență a proiectelor la R.U./ROAR;

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

alimentare cu apă;  
 alimentare cu energie electrică  
 gaze naturale;  
 aviz C.N.A.I.R.;

canalizare;  
 alimentare cu energie termică;  
 telefonizare;  Luxten;  
 aviz Metrorex SA;

salubritate SD-S3;  
 aviz CFR;  
 aviz S.T.B.

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu;  
 sănătatea populației;

protecția civilă;  
 aviz Autoritatea Aeronautică Română;

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

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

- acordul notarial al vecinilor numai în caz de afectare a gradului de însoțire - original;
- Notificare notarială a proprietarului către APMB și către Primăria Sectorului 3 privind renunțarea la intenția de realizare a investiției autorizată prin A.C. Nr. 358/22.03.2018, se vor prezenta la DTAC în original.
- Autorizația de desființare - copie (sau documentația DTAD pentru obținerea autorizației de desființare se va depune printr-o cerere separată, însoțită de actele aferente, odată/simultan cu documentația DTAC);
- Certificat de rol fiscal DGITL Sector 3 - în original;
- Aviz Comisia Tehnică de Circulație - D.T. - P.M.B. + studiu de trafic pentru mai mult de 100 autoturisme;
- Aviz Brigada de Poliție Rutieră București;
- Aviz de specialitate - Direcția de Mediu - P.M.B. sau în cazul inexistenței arborilor/vegetației pe teren fotografii însoțite și stampilate cu parafa de arhitect;
- Aviz Muzeul de Istorie București - DTAD;

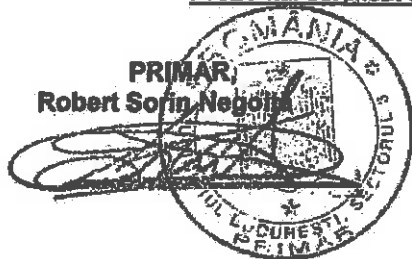
d.4) studii de specialitate: P.U.D. întocmit conform legii, aprobat C.L.S.3 inclusiv planșă reglementări (color) se va prezenta la autorizația de construire inclusiv copie după HCL53 + Aviz Urbanism.

Studiu însoțire;  Studiu Geotehnic;  Calcul "G" + Studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată;  documentație cadastrală pe Suport topografic Stereo 70 realizat pe planuri cadastrale OCPI (inclusiv cote) - profile străzilor/drumuri/bulevarde/ existente și propuse, zonă afectată de

lucrări de infrastructură (dacă este cazul);  
e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;  
f) dovada privind achitarea taxelor legale PUD, DTAD, DTAC, DTOE; taxa timbru R.U.R./OAR, (copie)

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

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24. luni de la data emiterii.



PRIMAR,  
Robert Sorin Negoita

SECRETAR,  
Marius Mihăiță

ARHITECT ȘEF,  
Arh. Robert Mihael Bașca

Intocmit, arh. M.G. Voinea

Achitat taxa de: 45,00 lei, conform chitanței ITL nr. 5162803/19.03.2019.

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 Negoita

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. 21.03.2019

pagina 6 din 6

PLAN DE INCADRARE IN ZONA scara 1  
 referent imobilul situat in Str. Codrili Neamtului nr. 3, sector 3, Bucuresti

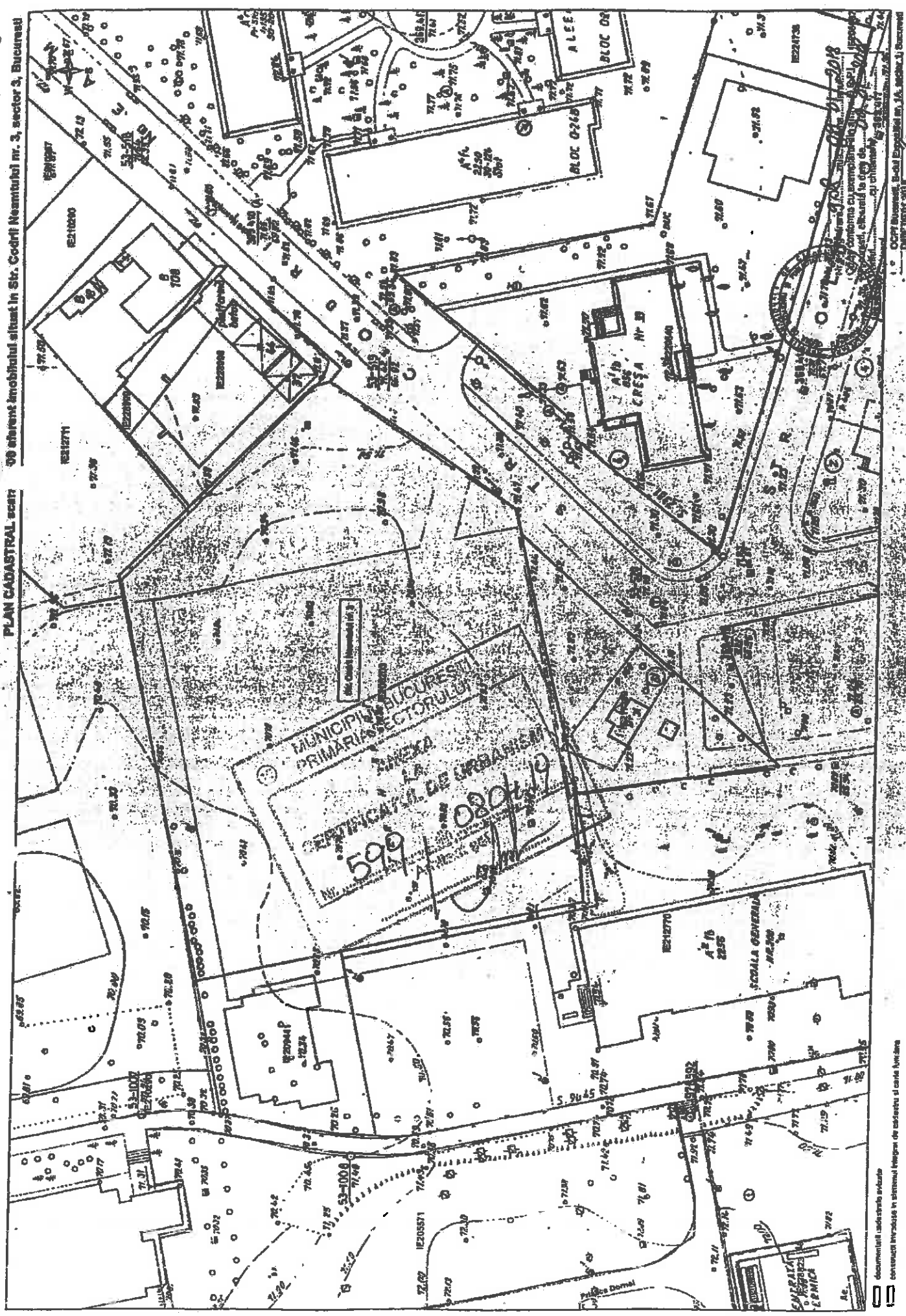


□ documentul cadastral, actualizat  
 □ conturul proiectat in timpul lucrului de cadastru si teren function

Către București, B-cad Encepștii nr. 1A, sector 1, București  
 Data: 08.07.2016  
 Inlocuitorul Teodor



PLAN CADASTRAL scara 1:500  
00 terenul imobilului situat in Str. Codrivi Neamtului nr. 3, sector 3, Bucuresti



MUNICIPIUL BUCURESTI  
PRIMĂRIEA SECTORULUI 3  
ANEXA LA  
CERTIFICATUL DE URBANISM  
NR. 599/0804/19

ȘCOALA GENERALĂ  
NR. 255

BLOC 0249

BLOC 0250

ȘCOLA NR. 35






documentul cadastral este  
construcții înscrise în cartea de cadastru și carte funciară

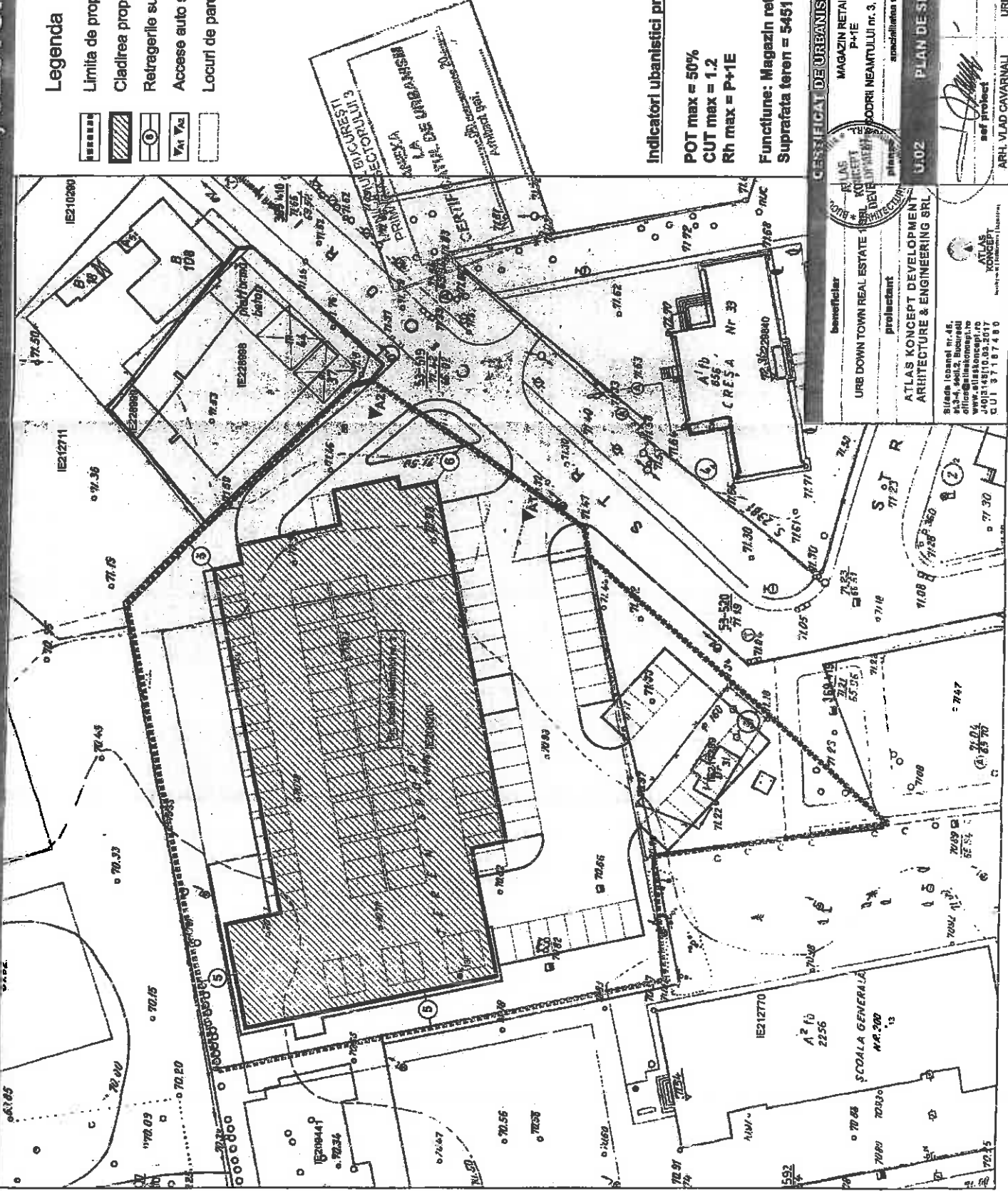
OCPI Bucuresti, Buletin Explicativ nr. 1A, pagina 3 Bucuresti  
DATE 08/01/2018  
Informații suplimentare pe site

15

# CERTIFICAT DE URBANISM STR. CODRII NEAMTULUI NR. 3, SECTOR 3, BUCURESTI

## Legenda

-  Limita de proprietate
-  Cladirea propusa
-  Retragerile sunt date in valori minime
-  Accese auto si pietonale
-  Locuri de parcare



## Indicatorii urbanistici propusi:

POT max = 50%  
 CUT max = 1.2  
 Rh max = P+1E

Funciune: Magazin retail  
 Suprafata teren = 5451 mp (5458 cf masuratori)

## CERTIFICAT DE URBANISM

beneficiar	URB DOWN TOWN REAL ESTATE SRL	proiect nr.	412019	franz	CU
proiectant	ATLAS KONCEPT DEVELOPMENT ARCHITECTURE & ENGINEERING SRL	data acordare	02	data	03/19
planificator: CODRII NEAMTULUI nr. 3, sector 3, Bucuresti specialitatea urbanism		Adrian I. NEAGU ing. proiectant URB. ADRIAN NEAGU URB. ADRIAN NEAGU			
planificator: U.02 PLAN DE SITUATIE		ARH. VLAD CAVERNALI URB. ADRIAN NEAGU			



1768820

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**  
**Directția Transporturi**

**COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE**  
Nr. 16517/... 11.09.2019.....  
Sep0504

1768820

Către,

**S.C. URB DOWN TOWN REAL ESTATE 1 S.R.L.**  
**Str. Ștefan Mihăileanu nr. 2, București**

În ședința Comisiei Tehnice de Circulație din data de 05.09.2019 s-a dat acordul de principiu pentru documentația „P.U.D. str. Codrii Neamțului nr. 3, sectorul 3, Municipiul București”, conform certificatului de urbanism nr. 599 din 08.04.2019, eliberat de Primăria Sectorului 3 și a planului anexat la aviz, cu condiția asigurării parcării în incintă, în conformitate cu prevederile HCGMB nr.66/2006.

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

**VICEPREȘEDINTE COMISIE**  
**STANASIU**



Redactat: C. C. -- 2 exemplare -- 10.09.2019



**PLAN URBANISTIC DE DETALIU**  
STRADA CODRII NEAMTULUI NR. 3, SECTOR 3, BUCURESTI

**REGLEMENTARI URBANISTICE**

**LEGENDA**

- Limite**
- Limita zona studiata
  - Limita terenului ce a generat PUD
  - Limita terenului care se reglementeaza
  - Limite cadastrale
  - Limite utr
- Functiuni**
- Locuinte unifamiliale si teren aferent
  - Locuinte colective si teren aferent
  - Comert / Servicii si teren aferent
  - Instituti invatamant si teren aferent
  - Echippinge ediltilara - centrala termica
- Circulatii si spatii verzi**
- Circulatii carosabile
  - Circulatii pietonale
  - Spatii verzi existente
- Reglementari**
- Edificabil maxim propus
  - Retragerile sunt date in valori minime
  - Accese pe lot
  - Spatii verzi propuse in incinta, la sol
  - Spatii verzi propuse in incinta, pe acoperisul cladirii
  - Perdea verde de protectie
  - Circulatii carosabile in incinta
  - Circulatii pietonale in incinta



**BILANT TERITORIAL**

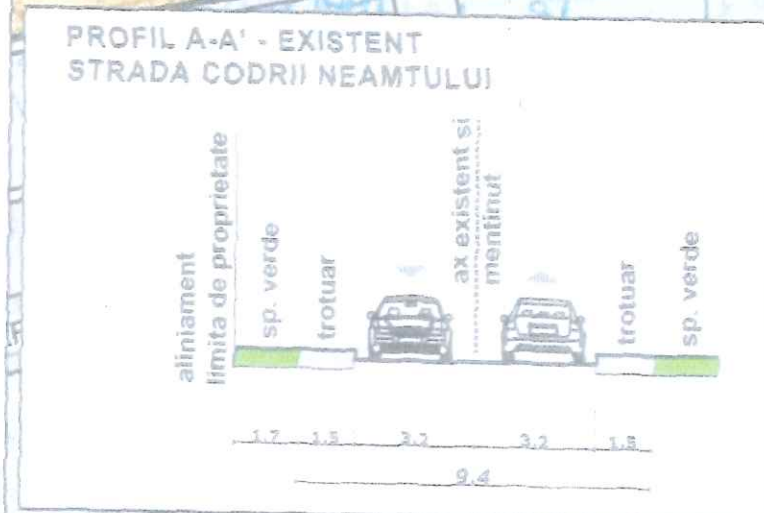
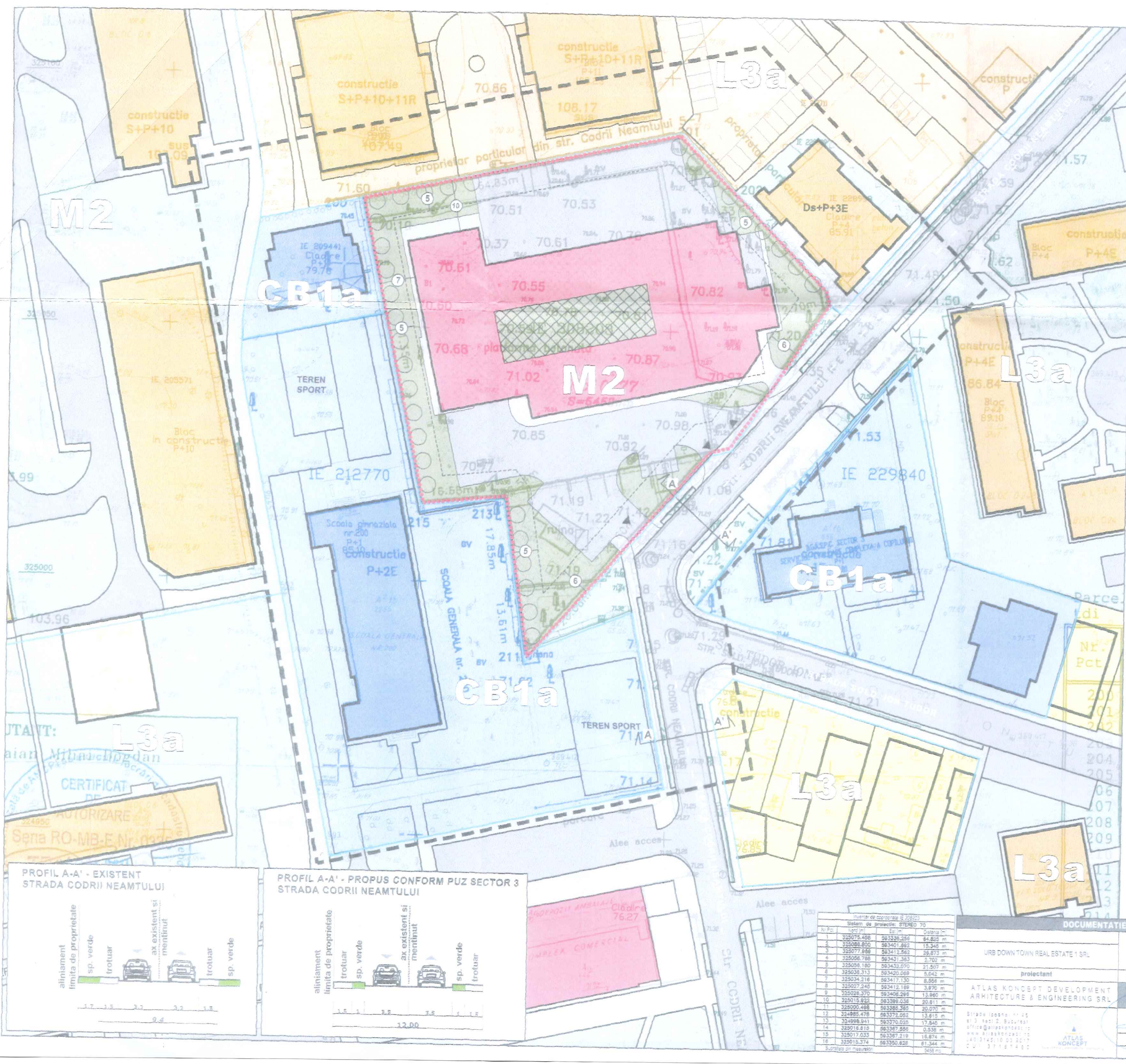
Categorie	PUG-Bucuresti	PUZ Sector 3	EXISTENT	PROBUS
Zona - UTR	L3a	M2	-	M2 - magazin retail
S teren	5458.00	5458.00	5458.00	5458.00
S construite	2456.10	3620.60	-	2105.00
S desfasurata	7095.40	19103.00	-	4210.00
POT	45%	70%	0,00%	36,57%
CUT	1,3	3,5	0,0	0,8
Rh max	P+3E-4E	P+14E	-	P+1E / 12,50 m
Circulatii	-	-	-	2025,34
Spatii verzi	-	-	-	1327,66
BILANT SPATII VERZI raportat la suprafata terenului - S teren = 5458 mp				
Spatii verzi pe teren existent	-	-	-	1327,66
Spatii verzi pe teren nou	-	-	-	321,16
Total Sp.V.	-	-	-	1648,82

POT maxim = 50%  
CUT maxim = 1.2  
Rh maxim = P+1E / 12.50 m

\*ACTUALIZARE PLAN CONFORM AVIZ OCPI si IMAGINI SATELIT

**DOCUMENTATIE DE URBANISM - PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

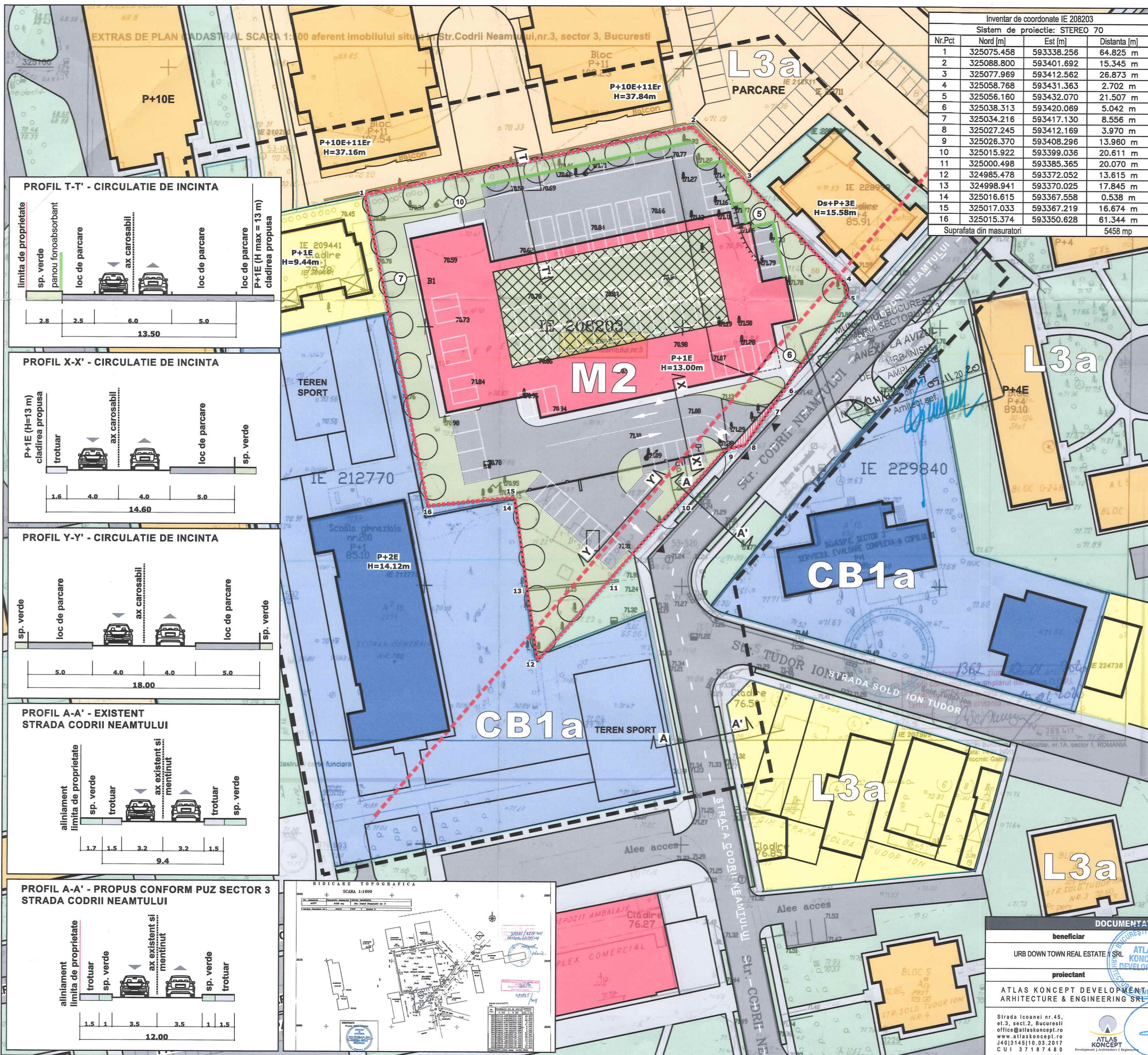
proiect nr.	faza
02.2018	P.U.D.
03	03
07/2018	



**Lista de proprietari**

Nr. Pct.	Suprafata terenului (m²)	Suprafata construita (m²)	Suprafata acoperita (m²)
1	325075.498	58336.256	44.828
2	325088.800	58340.892	15.348
3	325077.688	58341.252	28.873
4	325056.788	58343.363	2.702
5	325054.180	58343.070	21.207
6	325036.313	58340.069	8.258
7	325034.216	58341.130	3.258
8	325027.245	58341.189	3.870
9	325028.370	58340.294	13.980
10	325015.822	58339.036	20.811
11	325000.488	58338.365	20.070
12	324985.478	58337.052	13.619
13	324984.941	58337.025	17.846
14	325018.810	58337.959	0.538
15	325017.023	58337.219	18.874
16	325015.374	58336.828	61.344
Suprafata totala terenuri	5458.00		

URB DOWN TOWN REAL ESTATE 1 SRL  
proiectant  
ATLAS KONCEPT DEVELOPMENT ARCHITECTURE & ENGINEERING SRL  
sef proiect  
proiectat

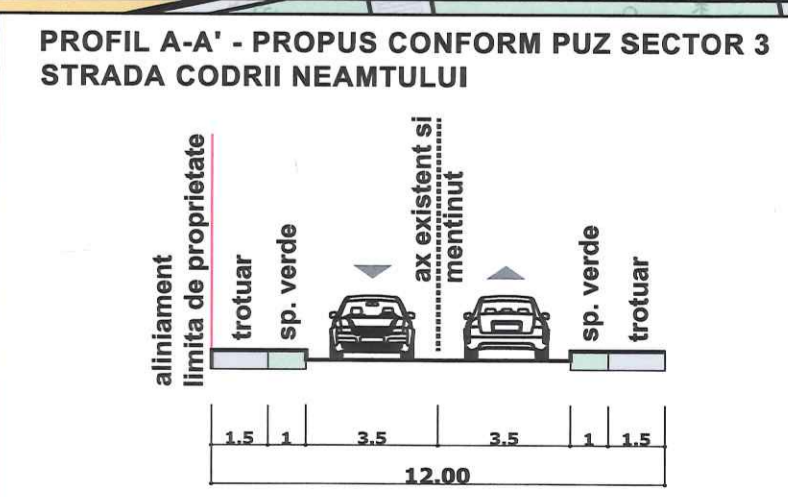
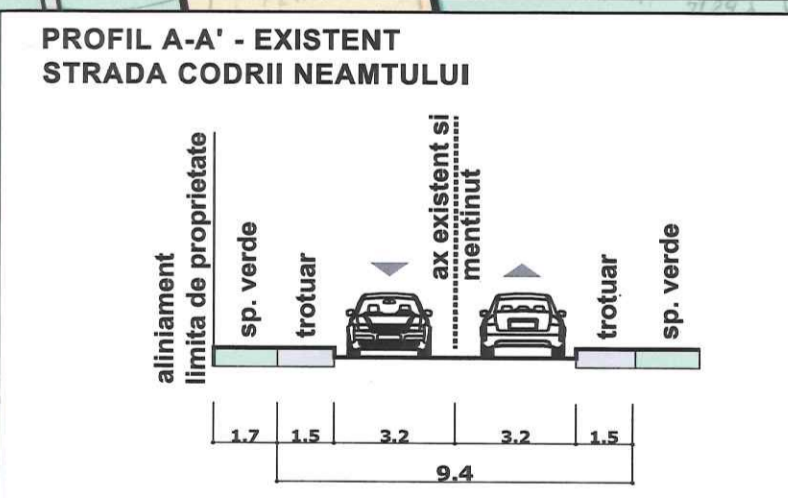
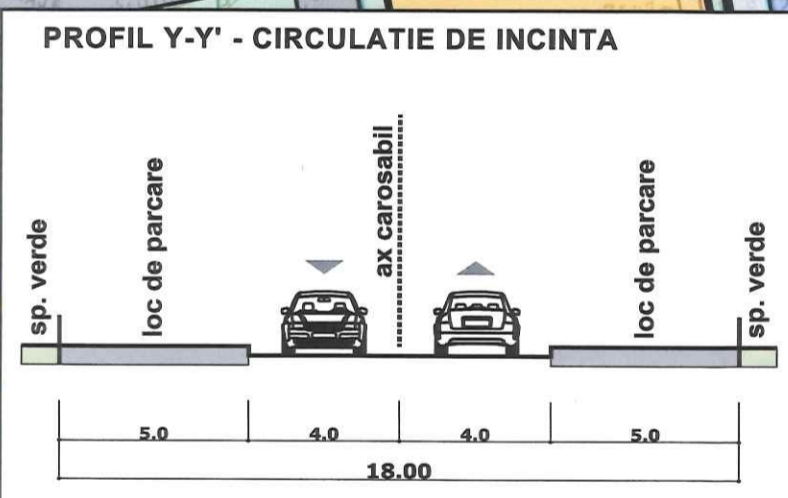
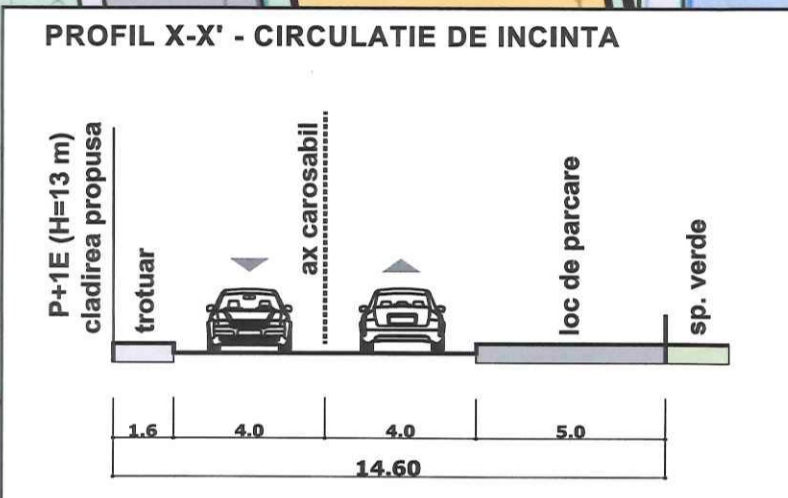
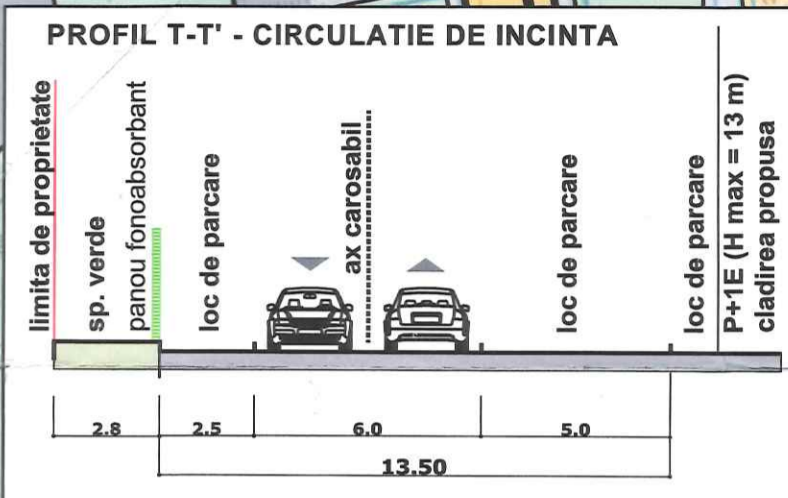


Inventar de coordonate IE 208203  
Sistem de proiectie: STEREO 70

Nr.Pct	Nord [m]	Est [m]	Distanța [m]
1	325075.458	593338.256	64.825 m
2	325088.800	593401.692	15.345 m
3	325077.969	593412.562	26.873 m
4	325058.768	593431.363	2.702 m
5	325056.160	593432.070	21.507 m
6	325038.313	593420.069	5.042 m
7	325034.216	593417.130	8.556 m
8	325027.245	593412.169	3.970 m
9	325026.370	593408.296	13.960 m
10	325015.922	593399.036	20.611 m
11	325000.498	593385.365	20.070 m
12	324985.478	593372.052	13.615 m
13	324998.941	593370.025	17.845 m
14	325016.615	593367.558	0.538 m
15	325017.033	593367.219	16.674 m
16	325015.374	593350.628	61.344 m
Suprafata din masuratori			5458 mp

# PLAN URBANISTIC DE DETALIU

STRADA CODRII NEAMTULUI NR. 3, SECTOR 3, BUCURESTI



**BILANT TERITORIAL**

Categorie	EXISTENT	PUZ Sector 3	PROPOS
Zona - UTR	M2	M2	M2 - comert / birouri
S teren	5458,00 mp	5458,00 mp	5458,00 mp 100%
S construita	49,00 mp	3820,60 mp	2105,00 mp 38,57%
S desfasurata	49,00 mp	19103,00 mp	4210,00 mp
POT max	0,89%	70%	40,00%
CUT max	0,008	3,5	0,8
Rh max	Parter (ruina)	P+14E	P+1E (13,00 m)
Circulatii	4100,58 mp	-	1928,42 mp 35,33%
Zone verzi	1308,42 mp	-	1424,58 mp 26,10%

BILANT SPATII VERZI raportat la suprafata terenului - S teren = 5458 mp

Categorie	EXISTENT	PROPOS
Spatii verzi (pe teren natural)	-	1424,58 mp 26,10%
Spatii verzi (pe acoperis)	-	810,81 mp 14,85%
Total Spatii verzi	-	2235,39 mp 40,95%

Functiune: Magazin retail cu locuri de parcare la parterul cladirii si in incinta  
Acoperis verde (partial) | Suprafata = 810,81 mp  
Numar panouri fonoabsorbante = 3 bucati | inaltimea = 3,00 m | lungimea = ~80 ml  
Numar locuri de parcare la sol = 99  
Numar copaci plantati pe teren = 26  
Suprafata de teren care va fi trecuta in domeniul public = 15,85 mp

**\*ACTUALIZARE PLAN CONFORM AVIZ OCPI si IMAGINI SATELIT**

**DOCUMENTATIE DE URBANISM - PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

beneficiar	MAGAZIN RETAIL P+1E	proiect nr.	faza
URB DOWN TOWN REAL ESTATE SRL	Strada Codrii Neamtului nr. 3, sector 3, Bucuresti	02 2018	P.U.D.
proiectant	specialitatea urbanism	format	scara
ATLAS KONCEPT DEVELOPMENT & ARCHITECTURE & ENGINEERING SRL	urbanism	594x420	1:500
data	rev.	data	
07/2020	06	07/2020	

Strada Icoanei nr. 45, et. 3, sect. 2, Bucuresti  
office@atlaskoncept.ro  
www.atlaskoncept.ro  
J4013145|10.03.2017  
CUI 37187480

ARH. VLAD CAVARNALI  
URB. ADRIAN NEAGU



Nr. 592306/17.11.2020

În acord  
PRIMAR  
ROBERT NEGOIȚĂ

**Către,  
Cabinet Primar**

Vă transmitem următoarele proiecte de hotărâre pentru a fi înaintat spre aprobare Consiliului Local Sector 3:

- "Imobil cu regim de înălțime P+1E, cu funcțiunea de magazin retail, pe un teren situat în Strada Codrii Neamțului nr. 3, Sector 3";
- "Imobil locuință unifamilială cu  $RH_{propus} = P+1E-2E_{retras}(M)$ , pe un teren situat în Strada Danubiu nr. 26D, lot 5, Sector 3";
- "Imobil locuință unifamilială cu  $RH_{propus} = P+1E$ , pe un teren situat în Drumul Gura Caliței nr. 92A (fost nr. 90-94, lot 6-7/1), Sector 3".

Vă mulțumim pentru colaborare.

ARHITECT ȘEF,  
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

Întocmit: arh. A. Rachieru - 2 ex.