

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu
„Imobil locuințe înșiruite (semicolective) cu $RH_{propus} = P+2E$,
pe un teren situat în Drumul Lunca Târnavei nr. 41 (fost nr. 37-41), 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. 439791/CP/24.07.2020 al Primarului Sectorului 3;
- Raportul de specialitate nr. 33/20.07.2020 al Arhitectului Șef;
- Adresa nr. 438154/23.07.2020 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 H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019.

Luând în considerare:

- Avizul Arhitectului Șef nr. D/LT/12-2020/20.07.2020;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 31/20.07.2020;
- Punctul de vedere al Serviciului Documentații de Urbanism nr. 32/20.07.2020;
- Avizul Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, fond locativ și arhitectură, protecția, conservarea și valorificarea monumentelor istorice.

Cu respectarea prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată.

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu „Imobil locuințe înșiruite (semicolective) cu $RH_{propus} = P+2E$, pe un teren situat în Drumul Lunca Târnavei nr. 41 (fost nr. 37-41), Sector 3”, proprietate privată persoane fizice și juridice, cu suprafața de 864mp. conform actelor de proprietate, 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. 31/20.07.2020.

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 MIHĂIȚĂ



SECTOR 3
CABINET PRIMAR
Nr. 439791
Data 24.07.2020

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Imobil locuințe înșiruite (semicolective) cu $RH_{propus} = P+2E$, pe un teren situat în Drumul Lunca Târnavei nr. 41 (fost nr. 37-41), Sector 3”

Luând în considerare:

- Raportul de specialitate nr. 33/20.07.2020 al Arhitectului Șef,
- Avizul Arhitectului Șef nr. D/LT/12-2020/20.07.2020;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 31/20.07.2020;
- Punctul de vedere al Serviciului Documentații de Urbanism nr. 32/20.07.2020;

Cu privire la documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu „Imobil locuințe înșiruite (semicolective) cu $RH_{propus} = P+2E$, pe un teren situat în Drumul Lunca Târnavei nr. 41 (fost nr. 37-41), Sector 3”, proprietate privată persoane fizice și juridice.

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 înșiruite (semicolective) cu $RH_{propus} = P+2E$, pe un teren situat în Drumul Lunca Târnavei nr. 41 (fost nr. 37-41), Sector 3”.

PRIMAR
ROBERT-SORIN NEGOIȚĂ



Ca urmare a cererii adresate de societatea S.C. GEGA ART CONSTRUCT S.R.L. înregistrată în Registrul Comerțului al Județului București, înregistrată cu nr. 299116/09.03.2020 și completată cu nr. 345405/06.05.2020, nr. 377379/04.06.2020, nr. 389871/15.06.2020 și nr. 429715/16.07.2020, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. D/LT/12-2020/20.07.2020

Pentru Planul urbanistic de detaliu pentru³⁾ imobil locuințe înșiruite (semicolective) cu RH_{propus} = P+2E, generat de imobilul⁴⁾ situat în Drumul Lunca Târnavei nr. 41 (fost nr. 37-41), Sector 3, București.

Inițiatori: S.C. GEGA ART CONSTRUCT S.R.L. și

Proiectant: S.C. KXL S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: Diana M. CONSTANDACHE, RUR – D₂₀E.

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: amplasamentul este situat în intravilanul Municipiului București, delimitat de următoarele repere urbane – la Nord Bulevardul Theodor Pallady, la Vest Bulevardul Nicolae Grigorescu, la Est Strada Nicolae Teclu, la Sud Splaiul Unirii și este format din teren curți-construcții în suprafață de 864mp. conform actelor de proprietate.

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. L1a** – subzona locuințelor individuale și colective mici, cu maximum P+2 niveluri, situate în afara zonei protejate, pe parcelări tradiționale/spontane;

- funcțiuni predominante: locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat); echipamente publice specifice zonei rezidențiale; scuaruri publice;

- H_{maximă} = 11,00m. (pentru P+2E) ;

- POT_{maxim} = 45 %;

- CUT_{maxim} = 1,3 mp.ADC/mp.teren (pentru P+2E);

- retragerea minimă față de aliniament = clădirile se dispun pe aliniament sau cu retragere conform tipologiei predominante existente pe strada pe care se amplasează. În cazul în care sunt retrase de la aliniament acest lucru este posibil cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate aflate în stare bună sau cu valoare arhitectural urbanistică; În cazul regimului de construire discontinuu (cuplat, izolat) clădirile se dispun față de aliniament: - pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective;

- 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 aria de protecție a unor monumentelor istorice izolate, conform informațiilor din Certificatul de urbanism nr. 821/14.05.2019, 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 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 (Sud) – retras 6,00m. față de aliniamentul existent al Drumului Lunca Târnavei / retras 3,00m. față de viitorul aliniament al acesteia (profil propus 12,00m.), în aliniere cu imobilele învecinate; stânga (Nord) – retras 3,00m. față de limita de proprietate;

- retrageri minime față de limita posterioară (Est) = retras 5,00m. față de limita de proprietate (cu balcoane/terase retrase la 3,80m.);

- POT_{propus} = 45%;

- CUT_{propus} = 1,3 mp.ADC/mp.teren (pentru P+2E);

- H_{propusă} = 11,00m. (pentru P+2E);

- 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. 27454/23.12.2019-1805074/19.12.2019 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 condiții⁹⁾: 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. 821/14.05.2019 emis de Primăria Sector 3.



F8 - Aviz Plan urbanistic de detaliu

Intocmit: Arh. Adrian Buchieru



Nr. 33/20.07.2020

**RAPORT DE SPECIALITATE
PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU
"Imobil locuințe înșiruite (semicolective) cu $RH_{propus} = P+2E$, pe un teren situat
în Drumul Lunca Târnavei nr. 41 (fost nr. 37-41), 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 înșiruite (semicolective) cu $RH_{propus} = P+2E$, pe un teren situat în Drumul Lunca Târnavei nr. 41 (fost nr. 37-41), Sector 3" în baza Certificatului de urbanism nr. 821/14.05.2019, emis de Primăria Sector 3, a primit aviz favorabil sub nr. D/LT/12-2020/20.07.2020.

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt: $POT_{propus} = 45\%$, $CUT_{propus} = 1,3mp.ADC/mp.teren$ (pentru $P+2E$), $H_{propus} = 11,00m.$ (pentru $P+2E$).

A fost avizată amplasarea unui unu imobil într-un edificabil maxim determinat de următoarele retrageri și aliniamente: față (Vest) - retras 5,00m. / 6,00m. față de aliniamentul existent al aleii de servitute (N.C. 209043), retras 2,00m. / 3,00m. față de viitorul aliniament (profil propus 12,00m.), în aliniere cu imobilele învecinate; dreapta (Sud) - retras 6,00m. față de aliniamentul existent al Drumului Lunca Târnavei, retras 3,00m. față de viitorul aliniament (profil propus 12,00m.), în aliniere cu imobilele învecinate; stânga (Nord) - retras min. 3,00m. față de limita de proprietate; spate (Est) - retras min. 5,00m. față de limita de proprietate (cu balcoane/terase retrase la min. 3,80m.), conform planului de reglementări urbanistice (planșa nr. U.04.01) pentru funcțiunea de locuințe înșiruite (semicolective), având $RH_{propus} = P+2E$.

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 nr. 4 de Organizare și dezvoltare urbanistică, fond locativ și arhitectură, protecția, conservarea și valorificarea monumentelor istorice 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 înșiruite (semicolective) cu $RH_{propus} = P+2E$, pe un teren situat în Drumul Lunca Târnavei nr. 41 (fost nr. 37-41), Sector 3".

Arhitect Șef,
Arh. Robert Mihai Bașca

Intocmit de: Arh. Adrian Rașchieru

P.U.D. DRUMUL LUNCA TÂRNAVEI NR. 41, SECTOR 3, MUN. BUCUREȘTI

U.04.01 REGLEMENTARE URBANISTICĂ - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ



ZONE FUNCȚIONALE REGLEMENTATE PRIN PUZ SECTOR 3
APROBAT PRIN HCGMB NR. 49 / 30.01.2019

PUZ COORDONATOR SECTOR 3

UTR	FUNCȚIUNE	POT max.	CUT max	Rh max	H max
L1a	Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maximum P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, pe parcelări tradiționale, spontane;	45%	P-P+1 = 0.9 P+2 = 1.3	P+2E	11 m
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;	70%	3.5		înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente;

LEGENDĂ

LIMITE

	Limita zonei studiate
	Limite de proprietate
	Limita terenului reglementat prin PUD
	Limită UTR-uri

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

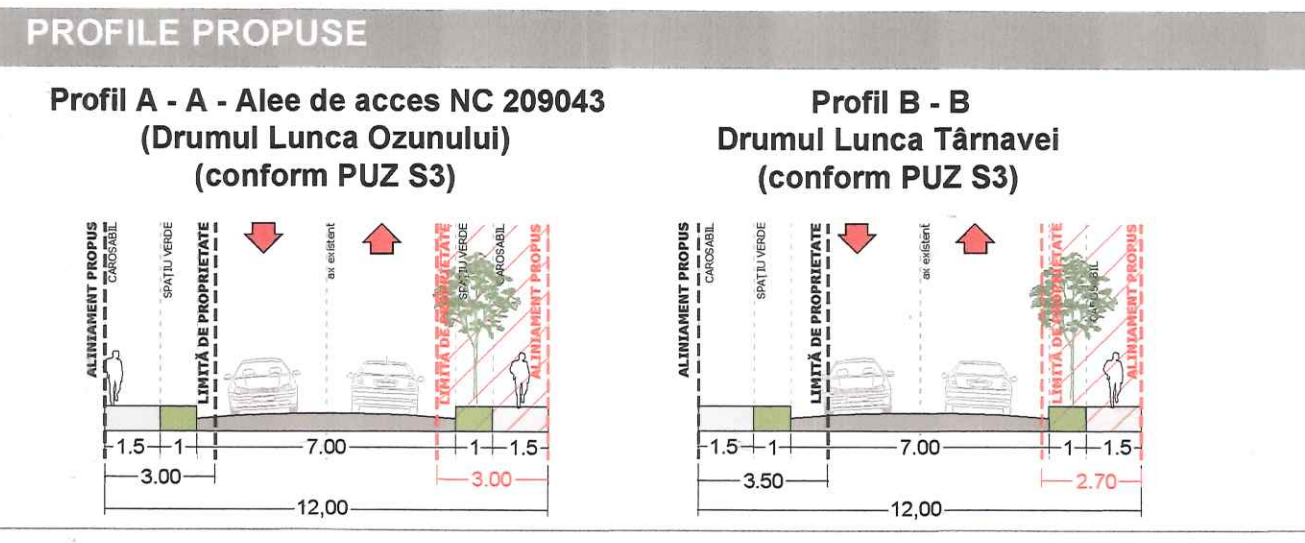
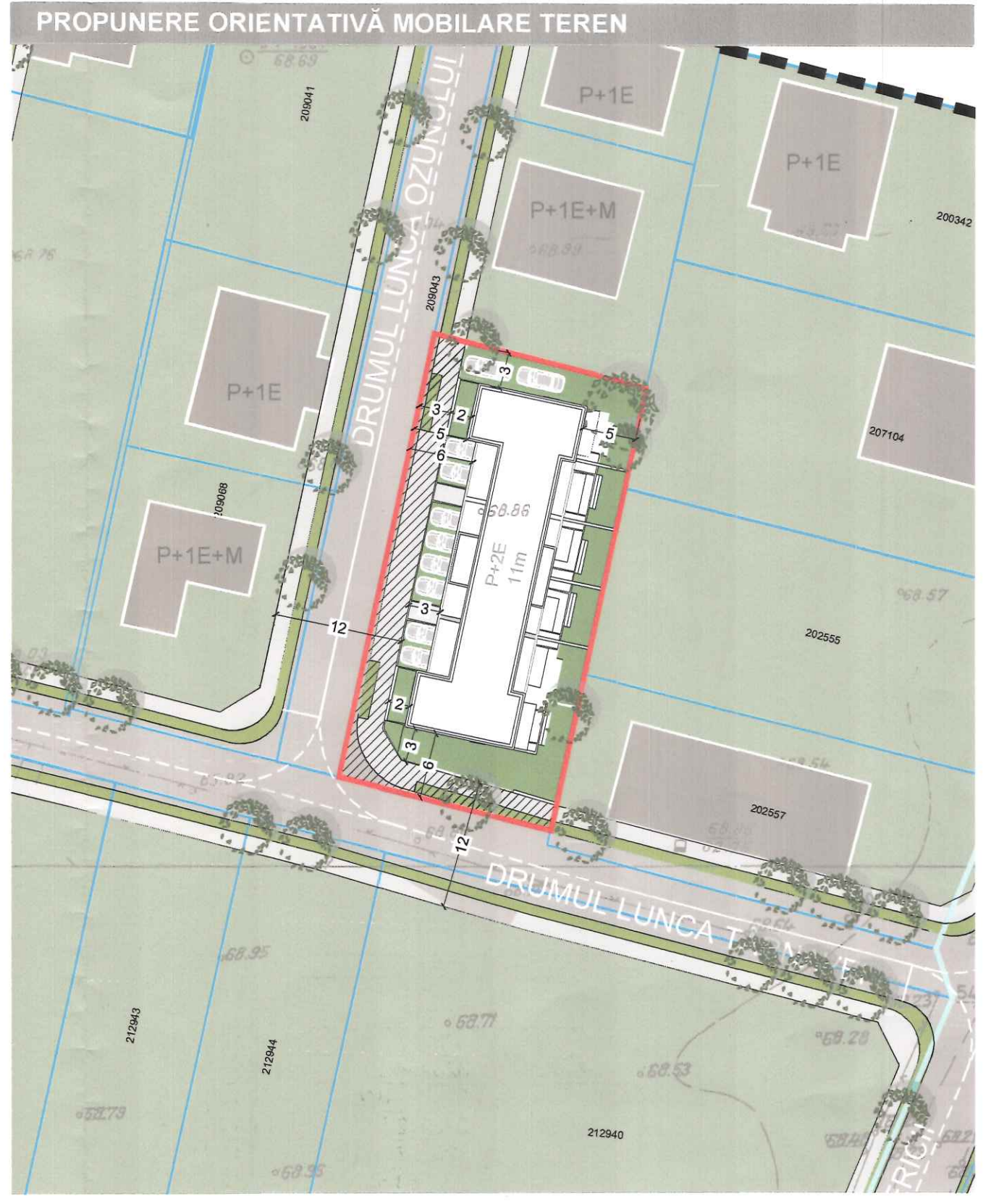
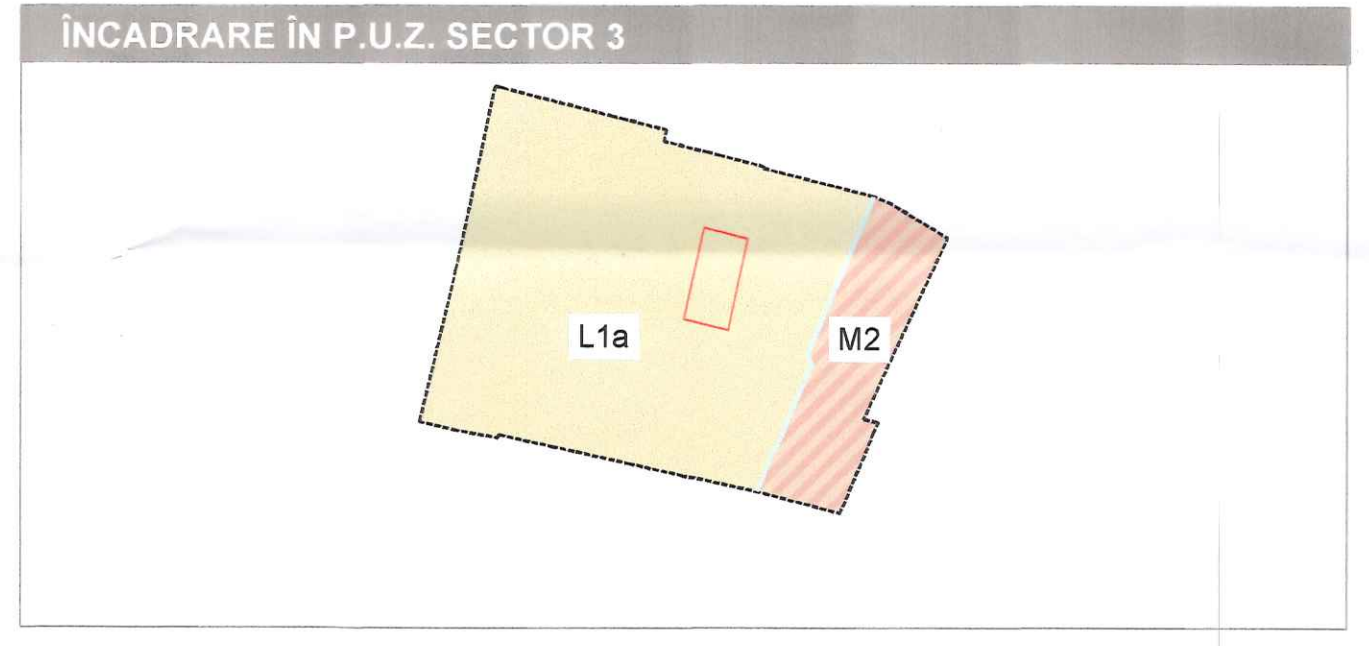
	Subzonă locuire individuală / Construcții
	Subzonă mixtă
	Spații verzi de aliniament

CIRCULAȚII

	Circulații carosabile publice
	Circulații pietonale publice
	Marcaje rutiere

REGLEMENTĂRI

	Limită edificabil (Suprafață maximă de implantare a construcțiilor)
	Limită parter
	Limită între unitățile locative
	Aliniere propusă
	Balcoane
	Acces carosabil / Acces pietonal
	Suprafață rezervată în vederea cedării în domeniul public - 177,12 mp



BILANȚ TERITORIAL

Zonă / Subzonă / U.T.R.	SITUAȚIE EXISTENTĂ		REGLEMENTAT CONFORM P.U.G. București		REGLEMENTĂRI CONFORM P.U.Z. Sector 3		REGLEMENTĂRI CONFORM P.U.D.			
	x		M3	T	L1a	L1a	L1a	L1a		
P.O.T. max.	x		60%-75%	X	45%	45%	45%	45%		
C.U.T. max.	x		2,5	X	1,3	1,3	1,3	1,3		
S.C.D. max. (mp)	x		788,75		1123,20	1123,20	1123,20	1123,20		
Rh max.	-		aliniamente							
H max. (m)	-			X	P+2E 11m	P+2E 11m	P+2E 11m	P+2E 11m		
Funcțiune		Teren liber de construcții	Subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri	Activități legate de transporturi la distanță pe căi rutiere pentru călători și mărfuri	Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maximum P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, pe parcelări tradiționale, spontane.	Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maximum P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, pe parcelări tradiționale, spontane.	Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maximum P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, pe parcelări tradiționale, spontane.	Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maximum P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, pe parcelări tradiționale, spontane.		
Suprafață maximă construită	x	x	189,30	60,00%	X	X	388,80	45,00%	345,60	40,00%
Suprafață minimă spații verzi la nivelul solului (mp)	x	x	63,10	20,00%	X	X	172,80	20,00%	172,80	20,00%
Suprafață minimă circulații pietonale, carosabile, spații publice amenajate			63,10	20,00%	X	X	302,40	35,00%	177,12	20,50%
Suprafață neamenajată	864,00	100,00%	X	X	X	X	X	X	X	X
Suprafață teren / U.T.R. (mp)	864,00	100,00%	315,50	100,0%	548,50	100,00%	864,00	100,00%	864,00	100,00%

INVENTAR DE COORDONATE STEREO 1970

Inventar de coordonate - IE 229242

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
98	323263.522	594452.691
139	323254.250	594450.674
126	323236.844	594446.907
212	323222.031	594443.702
211	323227.261	594423.984
97	323268.552	594432.891

NOTA: Se va respecta HCGMB nr. 66 din 06/04/2006 privind aprobarea normelor privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajările autorizate pe teritoriul municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație



P.U.D. - LOCUINȚE ÎNSIRUITE, SEMICOLECTIVE, P+2E

Amplasament: DRUMUL LUNCA TÂRNAVEI NR. 41, SECTORUL 3, MUNICIPIUL BUCUREȘTI

Beneficiar: S.C. GEGA ART CONSTRUCT S.R.L., VOICU BOGDAN

Proiectant: S.C. KXL S.R.L.	Faza:	P.U.D.
București, Sector 1, Str. Av. Mr. Nicolae Capșa nr. 6	Data:	Mai 2020
J40/6965/2001 - CUI RO 14102779	Număr proiect:	23U / 2019

Planșa U.04.01 Reglementare urbanistică - zonificare funcțională

Șef proiect	urbanist Diana CONSTANDACHE	
Proiectat	urbanist peisagist Alina - Mihaela ȘTEFAN	
Proiectat	urbanist Ana-Maria FLOREA	
Proiectat	urbanist Maria Costelia CLAPA	
Proiectat	urbanist peisagist Iulia-Nicoleta SABAU	
Proiectat	urbanist Vlad - Andrei NOUR	