

## HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu

*„Ansamblu rezidențial compus din 8 imobile cu funcțiunea de locuințe colective, cu  $RH_{propus} = P+11E$  și parcare supraetajată cu  $RH_{propus} = D+P+8E+T_{circulabilă}$ , pe un teren situat în Strada Victor Brauner nr. 40L (fost Bulevardul Theodor Pallady nr. 309, Strada Victor Brauner nr. 40C-40J și 40L, 40M, lot 1), 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. 439797/CP/24.07.2020 al Primarului Sectorului 3;
- Raportul de specialitate nr. 24/20.07.2020 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/VB/17-2020/20.07.2020;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 22/20.07.2020;
- Punctul de vedere al Serviciului Documentații de Urbanism nr. 23/20.07.2020;
- 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 „Ansamblu rezidențial compus din 8 imobile cu funcțiunea de locuințe colective, cu  $RH_{propus} = P+11E$  și parcare supraetajată cu  $RH_{propus} = D+P+8E+T_{circulabilă}$ , pe un teren situat în Strada Victor Brauner nr. 40L (fost Bulevardul Theodor Pallady nr. 309, Strada Victor Brauner nr. 40C-40J și 40L, 40M, lot 1), Sector 3”, proprietate privată persoană juridică, cu suprafața de 28.653mp. 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. 22/20.07.2020.

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

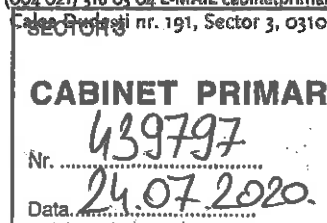
**Art.4.** După aprobare, în vederea efectuării modificărilor în evidențele cadastrale, prin grija beneficiarului, se va transmite Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară București documentația specifică prevăzută în norme.

**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.

  
SEMIZAT  
SECRETAR GENERAL  
MARIUS MIHĂIȚĂ



### REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Ansamblu rezidențial compus din 8 imobile cu funcțiunea de locuințe colective, cu  $RH_{propus} = P+11E$  și parcare supraetajată cu  $RH_{propus} = D+P+8E+T_{circulabilă}$ , pe un teren situat în Strada Victor Brauner nr. 40L (fost Bulevardul Theodor Pallady nr. 309, Strada Victor Brauner nr. 40C-40J și 40L, 40M, lot 1), Sector 3”

Luând în considerare:

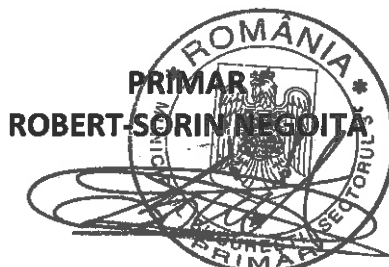
- Raportul de specialitate nr. 24/20.07.2020 al Arhitectului Șef,
- Avizul Arhitectului Șef nr. D/VB/17-2020/20.07.2020;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 22/20.07.2020;
- Punctul de vedere al Serviciului Documentații de Urbanism nr. 23/20.07.2020;

Cu privire la documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu „Ansamblu rezidențial compus din 8 imobile cu funcțiunea de locuințe colective, cu  $RH_{propus} = P+11E$  și parcare supraetajată cu  $RH_{propus} = D+P+8E+T_{circulabilă}$ , pe un teren situat în Strada Victor Brauner nr. 40L (fost Bulevardul Theodor Pallady nr. 309, Strada Victor Brauner nr. 40C-40J și 40L, 40M, lot 1), 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 „Ansamblu rezidențial compus din 8 imobile cu funcțiunea de locuințe colective, cu  $RH_{propus} = P+11E$  și parcare supraetajată cu  $RH_{propus} = D+P+8E+T_{circulabilă}$ , pe un teren situat în Strada Victor Brauner nr. 40L (fost Bulevardul Theodor Pallady nr. 309, Strada Victor Brauner nr. 40C-40J și 40L, 40M, lot 1), Sector 3”.





Ca urmare a cererii adresate de societatea EDIFICIA STAR CONSTRUCT S.R.L., prin societatea DACRA STUDIO S.R.L., cu sediul în Municipiul București, Bulevardul Theodor Pallady nr. 66, Sector 3, telefon/fax ....., e-mail ....., înregistrată cu nr. 380046/05.06.2020 și completată cu nr. 402440/24.06.2020, nr. 409413/30.06.2020 și nr. 430408/16.07.2020, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

## AVIZ

Nr. D/VB/17-2020/20.07.2020

**Pentru Planul urbanistic de detaliu pentru<sup>3)</sup> ansamblu rezidențial compus din 8 imobile cu funcțiunea de locuințe colective, cu  $RH_{propus} = P+11E$  și parcare supraetajată cu  $RH_{propus} = D+P+8E+T_{circulabilă}$ , generat de imobilul<sup>4)</sup> situat în Strada Victor Brauner nr. 40L (fost Bulevardul Theodor Pallady nr. 309, Strada Victor Brauner nr. 40C-40J și 40L, 40M, lot 1), Sector 3, București.**

**Inițiator: S.C. EDIFICIA STAR CONSTRUCT S.R.L.**

**Proiectant: S.C. DACRA STUDIO S.R.L.**

**Specialist cu drept de semnătură RUR: Urb. Iulia R. Ș. ALEXANDRESCU, RUR – D<sub>20</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 Șoseaua Industriilor, la Est Drumul Între Tarlale, la Vest Bulevardul 1 Decembrie 1918, la Sud Bulevardul Theodor Pallady și este format din teren curți-construcții în suprafață de 28.653mp. 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. 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 cazul realizării unui demisol, acesta trebuie să aibă mai mult decât jumătate din înălțimea liberă a nivelului sub cota terenului amenajat;
- $POT_{maxim} = 70\%$ ;
- $CUT_{maxim} = 3,5$  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 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



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

- amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă = clădirile se vor amplasa la distanța de 2/3 din înălțime (înălțimea reprezintă media înălțimilor clădirilor). În cazul în care 2/3 din înălțime > 10,00 m, se poate reglementa distanța între clădiri la 10,00 m. Distanța se poate reduce la 5,00 metri, dar nu mai puțin de 1/3 din înălțime, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi, fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală. Între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța dintre acestea va fi minim 2/3 din înălțime (înălțimea reprezintă media înălțimilor clădirilor).

Imobilul nu este cuprins în Lista Monumentele Istorice actualizată, nu se află în P.U.Z. - Zone construite protejate și nu se află în zona de protecție a unor monumentelor istorice izolate, stabilită prin P.U.Z.-S.3., conform informațiilor din Certificatul de urbanism nr. 442/13.03.2020, 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. 6 – Condiții de constructibilitate a parcelelor, alin. 6.4 - Pentru parcelele cu suprafețe mari și foarte mari, modul de construire se va reglementa prin Planuri urbanistice de detaliu (P.U.D.), astfel: [...] subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate (M2-M3) și zona de activități productive (A) - parcele mai mari de 7.000 mp.

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 posteroare 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:

##### Corpuri locuințe colective (8 imobile/blocuri)

- retrageri minime față de limitele laterale = față parțial (Nord retras) - retras 11,50m. față de limita de proprietate (Nord retras); dreapta (Vest) - retras 15,00m. față de limita de proprietate; stânga (Est) - retras 28,00m. față de limita de proprietate;

- retrageri minime față de limita posteroară (Sud) = retras 10,00m. / 13,00m. față de limita de proprietate;

- distanțe minime între corpuri = 19,00m. / 23,00m. / 25,50m. între corpuri cu aceeași funcțiune (locuire colectivă) și 10,00m. / 26,00m. între corpuri cu funcțiuni diferite (locuire colectivă - parcare);

##### Corp parcare supraetajată

- retrageri minime față de limitele laterale = dreapta (Vest) - retras 26,00m. față de corpurile de locuințe colective; stânga (Est) - retras min. 4,00m. față de limita de proprietate;

- retrageri minime față de limita posteroară (Sud) = retras 10,00m. față de corpurile de locuințe colective;

- POT<sub>propus</sub> = 50%;

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

- H<sub>propusă</sub> = 37,00m. / 27,00m. (pentru P+11E / D+P+8E+T<sub>circulabilă</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. 10183/13.05.2020-10183/05.05.2020 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>: ansamblul 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. 442/13.03.2020 emis de Primăria Sector 3.**

**Arhitect Șef,  
Arh. Robert Mihai Basca**



F8 - Aviz Plan urbanistic de detaliu

Întocmit: arh. Adrian Raehieru



Nr. 24/20.07.2020

**RAPORT DE SPECIALITATE  
PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU  
"Ansamblu rezidențial compus din 8 imobile cu funcțiunea de locuințe colective,  
cu  $RH_{propus} = P+11E$  și parcare supraetajată cu  $RH_{propus} = D+P+8E+T_{circulabilă}$ ,  
pe un teren situat în Strada Victor Brauner nr. 40L (fost Bulevardul Theodor Pallady  
nr. 309, Strada Victor Brauner nr. 40C-40J și 40L, 40M, lot 1), 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 "Ansamblu rezidențial compus din 8 imobile cu funcțiunea de locuințe colective, cu  $RH_{propus} = P+11E$  și parcare supraetajată cu  $RH_{propus} = D+P+8E+T_{circulabilă}$ , pe un teren situat în Strada Victor Brauner nr. 40L (fost Bulevardul Theodor Pallady nr. 309, Strada Victor Brauner nr. 40C-40J și 40L, 40M, lot 1), Sector 3" în baza Certificatului de urbanism nr. 442/13.03.2020, emis de Primăria Sector 3, a primit aviz favorabil sub nr. D/VB/17-2020/20.07.2020.

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt:  $POT_{propus} = 50\%$ ,  $CUT_{propus} = 4,0mp.ADC/mp.teren$ ,  $H_{propus} = 37,00m. / 27,00m.$  (pentru  $P+11E / D+P+8E+T_{circulabilă}$ ).

A fost avizată amplasarea unui ansamblu rezidențial compus din 8 imobile/blocuri și a unei parcări supraetajate, într-un edificabil maxim determinat de următoarele retrageri și aliniamente:

- corpuri locuințe colective (8 imobile/blocuri) - față (Nord / Nord<sub>retras</sub>) - retras 8,00m. / 16,00m. față de aliniamentul existent al Străzii Victor Brauner / aliniamentul existent al drumului de acces (N.C. 221985), apoi retras parțial min. 11,50m. față de limita de proprietate (Nord<sub>retras</sub>); dreapta (Vest) - retras min. 15,00m. față de limita de proprietate; stânga (Est) - retras min. 28,00m. față de limita de proprietate; spate (Sud) - retras min. 10,00m. / 13,00m. față de limita de proprietate; distanțe între corpuri - min. 19,00m. / 23,00m. / 25,50m. între corpuri cu aceeași funcțiune (locuire colectivă) și min. 10,00m. / 26,00m. între corpuri cu funcțiuni diferite (locuire colectivă - parcare);

- corp parcare supraetajată - față (Nord) - retras 12,00m. față de aliniamentul existent al drumului de acces (N.C. 221985); dreapta (Vest) - retras min. 26,00m. față de corpurile de locuințe colective; stânga (Est) - retras min. 4,00m. față de limita de proprietate; spate (Sud) - retras min. 10,00m. față de corpurile de locuințe colective; conform planului de reglementări urbanistice (planșa nr. 05) pentru funcțiunea de locuințe colective și parcare, având  $RH_{propus} = P+11E / D+P+8E+T_{circulabilă}$  (corpuri locuințe colective / corp parcare supraetajată).

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 "Ansamblu rezidențial compus din 8 imobile cu funcțiunea de locuințe colective, cu  $RH_{propus} = P+11E$  și parcare supraetajată cu  $RH_{propus} = D+P+8E+T_{circulabilă}$ , pe un teren situat în Strada Victor Brauner nr. 40L (fost Bulevardul Theodor Pallady nr. 309, Strada Victor Brauner nr. 40C-40J și 40L, 40M, lot 1), Sector 3"

Arhitect Șef,  
Arh. Robert Mihai Bașca

Intocmit de: Adrian Rachieru



Nr. 23/20.07.2020

## PUNCTUL DE VEDERE AL SERVICIULUI DOCUMENTAȚII DE URBANISM

**Cu privire la P.U.D. "Ansamblu rezidențial compus din 8 imobile cu funcțiunea de locuințe colective, cu  $RH_{propus} = P+11E$  și parcare supraetajată cu  $RH_{propus} = D+P+8E+T_{circulabilă}$ , pe un teren situat în Strada Victor Brauner nr. 40L (fost Bulevardul Theodor Pallady nr. 309, Strada Victor Brauner nr. 40C-40J și 40L, 40M, lot 1), Sector 3"**

Documentația propune amplasarea unui ansamblu rezidențial compus din 8 imobile/blocuri și a unei parcări supraetajate, într-un edificabil maxim determinat de următoarele retrageri și aliniamente:

- corpuri locuințe colective (8 imobile/blocuri) – față (Nord / Nord<sub>retras</sub>) - retras 8,00m. / 16,00m. față de aliniamentul existent al Străzii Victor Brauner / aliniamentul existent al drumului de acces (N.C. 221985), apoi retras parțial min. 11,50m. față de limita de proprietate (Nord<sub>retras</sub>); dreapta (Vest) - retras min. 15,00m. față de limita de proprietate; stânga (Est) - retras min. 28,00m. față de limita de proprietate; spate (Sud) - retras min. 10,00m. / 13,00m. față de limita de proprietate; distanțe între corpuri - min. 19,00m. / 23,00m. / 25,50m. între corpuri cu aceeași funcțiune (locuire colectivă) și min. 10,00m. / 26,00m. între corpuri cu funcțiuni diferite (locuire colectivă - parcare);  
- corp parcare supraetajată - față (Nord) - retras 12,00m. față de aliniamentul existent al drumului de acces (N.C. 221985); dreapta (Vest) - retras min. 26,00m. față de corpurile de locuințe colective; stânga (Est) - retras min. 4,00m. față de limita de proprietate; spate (Sud) - retras min. 10,00m. față de corpurile de locuințe colective;

conform planului de reglementări urbanistice (planșa nr. 05) pentru funcțiunea de locuințe colective și parcare, având  $RH_{propus} = P+11E / D+P+8E+T_{circulabilă}$  (corpuri locuințe colective / corp parcare supraetajată).

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt:  $POT_{propus} = 50\%$ ,  $CUT_{propus} = 4,0 \text{ mp.ADC/mp.teren}$ ,  $H_{propusă} = 37,00\text{m.} / 27,00\text{m.}$  (pentru  $P+11E / D+P+8E+T_{circulabilă}$ ).

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. 22/20.07.2020, privind documentația P.U.D. - "Ansamblu rezidențial compus din 8 imobile cu funcțiunea de locuințe colective, cu  $RH_{propus} = P+11E$  și parcare supraetajată cu  $RH_{propus} = D+P+8E+T_{circulabilă}$ , pe un teren situat în Strada Victor Brauner nr. 40L





(fost Bulevardul Theodor Pallady nr. 309, Strada Victor Brauner nr. 40C-40J și 40L, 40M, lot 1), Sector 3<sup>o</sup>.

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.



Intocmit: arh. Adrian Rachieru





Nr. 22/20.07.2020

**Raportul informării și consultării publicului privind documentația  
“Ansamblu rezidențial compus din 8 imobile cu funcțiunea de locuințe colective,  
cu RH<sub>propus</sub> = P+11E și parcare supraetajată cu RH<sub>propus</sub> = D+P+8E+T<sub>circulabilă</sub>,  
pe un teren situat în Strada Victor Brauner nr. 40L (fost Bulevardul Theodor Pallady  
nr. 309, Strada Victor Brauner nr. 40C-40J și 40L, 40M, lot 1), Sector 3”**

**Beneficiarul documentației: S.C. EDIFICIA STAR CONSTRUCT S.R.L.**

**Urbanist: Iulia R. Ș. ALEXANDRESCU**

**Proiect nr.: 452/2020.**

**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 Documentației de Urbanism, parter, în fiecare zi de marți și joi, orele 9,00-14,00;
  - pe panoul rezistent la intemperii, amplasat în loc vizibil pe parcela care a generat inițierea elaborării P.U.D.
2. Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații:
  - planșa de reglementări s-a afișat:
  - la sediul Primăriei Sectorului 3 începând cu data: 26.06.2020;
  - pe site-ul Primăriei Sectorului 3 începând cu data: 26.06.2020;
  - pe panoul rezistent la intemperii, amplasat în loc vizibil pe parcela care a generat inițierea elaborării P.U.D. începând cu data: 01.06.2020.
  - anunț în ziare locale:
  - Jurnalul Cotidian Național, pag. 01, din data de 01.06.2020;
  - www.national.ro, pag. 13, din data de 01.06.2020.
3. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise:
  - notificare/acord S.C. TERRA-NOVA CONSTRUCT S.R.L. – vecin stânga (Est) + față (Nord – drum de acces) – Strada Victor Brauner nr. 40C-40J, Sectorul 3, București, nr. cad. 236042; Bulevardul Theodor Pallady nr. 309, Sectorul 3, București, nr. cad. 236032 și Strada Victor Brauner nr. 40, lot 10, Sectorul 3, București, nr. cad. 221985 (drum de acces); notificarea la sediul din Strada Victor Brauner nr. 40M, Sectorul 3, București;
  - notificare S.C. BILAL IMPEX S.R.L. și S.C. BILAL MOTORS S.R.L. – vecini stânga (Est) + față (Nord – drum de acces) – Strada Victor Brauner nr. 26, Sectorul 3, București, nr. cad. 200635 și Strada Victor Brauner nr. 40, lot 10, Sectorul 3, București, nr. cad. 221985 (drum de acces); notificarea la sediul din Strada Victor Brauner nr. 26, Sectorul 3, București;
  - notificare S.C. ROADHILL AUTOMOTIVE S.R.L. – vecin stânga (Est) + spate (Sud) + față (Nord – drum de acces) – Strada Victor Brauner nr. 40K, Sectorul 3, București, nr. cad. 225595 și Strada Victor Brauner nr. 40, lot 10, Sectorul 3, București, nr. cad. 221985 (drum de acces); notificarea la sediul din Strada Victor Brauner nr. 40K, Sectorul 3, București;
  - notificare S.C. MASSIV FOREST PRODUCTS S.R.L. – vecin spate (Sud) – Bulevardul Theodor Pallady nr. 51, Sectorul 3, București, nr. cad. 225461;
  - notificare S.C. METRO IMOBILIARE DEVELOPMENT S.R.L. – vecin spate (Sud) – Bulevardul Theodor Pallady nr. 51, Sectorul 3, București, nr. cad. 214358;



- notificare S.C. CROSS CITY S.R.L. – vecin spate (Sud) – Bulevardul Theodor Pallady nr. 51, lot 1 și lot 2, Sectorul 3, București, nr. cad. 236665 și nr. cad. 236666;
- notificare S.C. C.I. BULEVARD S.R.L., S.C. PANCO S.A., S.C. SACIN S.A., S.C. SALPLAST S.A. – vecini față (Nord – drum de acces) – Strada Victor Brauner nr. 40, lot 10, Sectorul 3, București, nr. cad. 221985.

4. Lista persoanelor care au participat la acest proces:

- acord S.C. TERRA-NOVA CONSTRUCT S.R.L. – vecin stânga (Est) + față (Nord – drum de acces) – Strada Victor Brauner nr. 40C-40J, Sectorul 3, București, nr. cad. 236042; Bulevardul Theodor Pallady nr. 309, Sectorul 3, București, nr. cad. 236032 și Strada Victor Brauner nr. 40, lot 10, Sectorul 3, București, nr. cad. 221985 (drum de acces);
- S.C. BILAL IMPEX S.R.L. și S.C. BILAL MOTORS S.R.L. – vecini stânga (Est) + față (Nord – drum de acces) – Strada Victor Brauner nr. 26, Sectorul 3, București, nr. cad. 200635 și Strada Victor Brauner nr. 40, lot 10, Sectorul 3, București, nr. cad. 221985 (drum de acces);
- S.C. ROADHILL AUTOMOTIVE S.R.L. – vecin stânga (Est) + spate (Sud) + față (Nord – drum de acces) – Strada Victor Brauner nr. 40K, Sectorul 3, București, nr. cad. 225595 și Strada Victor Brauner nr. 40, lot 10, Sectorul 3, București, nr. cad. 221985 (drum de acces);
- S.C. MASSIV FOREST PRODUCTS S.R.L. – vecin spate (Sud) – Bulevardul Theodor Pallady nr. 51, Sectorul 3, București, nr. cad. 225461;
- S.C. METRO IMOBILIARE DEVELOPMENT S.R.L. – vecin spate (Sud) – Bulevardul Theodor Pallady nr. 51, Sectorul 3, București, nr. cad. 214358;
- S.C. CROSS CITY S.R.L. – vecin spate (Sud) – Bulevardul Theodor Pallady nr. 51, lot 1 și lot 2, Sectorul 3, București, nr. cad. 236665 și nr. cad. 236666;
- S.C. C.I. BULEVARD S.R.L., S.C. PANCO S.A., S.C. SACIN S.A., S.C. SALPLAST S.A. – vecini față (Nord – drum de acces) – Strada Victor Brauner nr. 40, lot 10, Sectorul 3, București, nr. cad. 221985;  
– promitenți cumpărători ai unor apartamente din imobilul edificat pe amplasamentul identificat cu nr. cad. 237106;
- ( ) – proprietar al unui apartament în cadrul complexului din Strada Victor Brauner nr. 42;
- ( ) – viitor proprietar al unui apartament din imobilul amplasat pe Strada Victor Brauner nr. 42, sc. , bl. Sector 3, București;  
– fără detalii cu privire la calitatea acestora.

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.

**Un rezumat al problemelor, observațiilor și rezervei 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 cunoștința faptul că soluția propusă a fost modificată prin crearea unor noi accesuri carosabile suplimentare din/la drumul de acces secundar, poziționat la Sud de terenul studiat, care vor putea fi realizate într-o etapă de dezvoltare ulterioară, după realizarea drumului, precum și extinderea acestuia la un profil propus de 12,00m., astfel traficul generat să poată fi preluat de ambele artere (Nord și SUD).*

*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.*

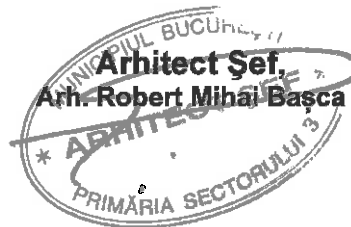


3. Orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor:

- 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. 10183/13.05.2020-10183/05.05.2020 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.

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.



Intocmit: arh. Adrian Rachleru

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 442 din 13.03. 2020

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

Urmare cererii adresate de **S.C. EDIFICIA STAR CONSTRUCT S.R.L.**

Cu domiciliul<sup>(2)</sup>/sediul în județul -, municipiul/orasul/comuna/ București, .....satul.....Sectorul 3....., cod poștal .....Str./B-dul. Theodor Pallady nr. 66, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, cam. -, CUI 32264612, telefon/fax .....e-mail .....

înregistrată la nr. 285159/ 27.02.2020,

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în municipiul BUCUREȘTI....., Sectorul 3....., cod poștal ....., B-dul. Theodor Pallady Nr. 309, Str. Pictor Victor Brauner Nr. 40C-40J și nr. 40L, 40M.

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 28.653,00mp. din acte, având NC 236599, (dezmembrat din NC 236558) situat în Intravilanul municipiului București, aflat în proprietatea S.C. EDIFICIA STAR CONSTRUCT S.R.L., conform Actului notarial cu încheierea de autentificare nr. 557/ 19.02.2020 emis de NP Ionescu Cristi Ștefania.

Terenul nu are menționate sarcini la Cap. C. Partea III-a., este intabulat la ANCP- BCPI- Sector 3, potrivit extrasului de carte funciară pentru informare nr. cerere: 15596 / 24.02.2020.

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 cu construcții C1 - Sc. = 757mp. construcție anexă, magazie parter.

Destinația stabilită: Conform RLU aferent PUZ-S3 aprobat, amplasamentele 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 parțial în zona fiscală „B” și parțial în zona fiscală „C” a Municipiului București.

Propunere: construire ansamblu rezidențial compus din: 8 imobile cu funcțiunea de locuințe colective cu RH solicitat = P+11E, parcare supraetajată RH solicitat = P+8E-9Er+terasă, construire anexe, rețele interioare, accese auto și pietonale, racordare la drumurile publice, drumuri auto și alei în incintă, parcaje auto la sol, spații verzi, amenajare incintă, împrejmuire teren și organizarea execuției lucrărilor;

**3. REGIMUL TEHNIC:**

Autorizația de construire și de organizare a execuției lucrărilor se va emite în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, a Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ-S3 aprobat prin HCGMB nr. 49/31.01.2019, a Codului Civil, precum și a altor prevederi legale incidente în vigoare.

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.

Terenul se află în zona de restricție - „zonă de atenție” aflată sub incidența directivei SEVESO, conform recomandărilor secretariatului de risc din cadrul IGSU-MAI, GNM-CMB și APMB.

Notă: Terenul este parțial afectat de viitoare lucrări de infrastructură rutieră, respectiv de supralărgirea arterelor de circulație de categoria a III-a la un profil de 12m situate la Nord (din sensul giratoriu propus al Str. Pictor Victor Brauner) și la Sud propuse prin avizul de circulații PMB nr. 9142/ 26.06.2018 (PUZ-S3).

- Pentru realizarea lucrărilor de construire a unui ansamblu rezidențial compus din: 8 imobile cu funcțiunea de locuințe colective cu RH solicitat = P+11E, parcare supraetajată RH solicitat = P+8E-9Er+terasă, construire anexe, rețele interioare, accese auto și pietonale, racordare la drumurile publice, drumuri auto și alei în incintă, parcaje auto la sol, spații verzi, amenajare incintă, împrejmuire teren și organizarea execuției lucrărilor 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

8

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

#### Edificabilul/amplasamentul:

- retragerile clădirilor din ansamblul imobiliar față de limitele laterale și posterioare ale proprietății se vor defini prin PUD, (fără depășirea indicatorilor și parametrilor urbanistici aprobați) în conformitate cu prevederile prezentului Regulament, inclusiv ieșirile în consolă, bow/dourile, logiile, terasele/balcoanele. Iar conformarea arhitectural-volumetrică, reglementările cuprinse în ilustrația urbanistică, se vor stabili și definitivă la faza P.U.D.
- Întocmirea D.T.A.C., D.T.O.E. se recomandă a se realiza după aprobarea documentației PUD în conformitate cu prevederile acesteia și după obținerea autorizației de desființare (sau concomitent, după caz).
- 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:

- Parcela are asigurat acces direct din trama străzii modernizată a Str. Pictor Victor Brauner situat la N-E ce va avea un profil propus de 26m (categ. a II-a) prin intermediul sensului giratoriu propus, inclusiv prin intermediul drumurilor de legătură situate la Nord și la Sud (care se supra-lărgesc) la un profil propus de 12,0m. (categ. a II-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
- 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 HCGMB nr. 66/2006 cu privire la locurile de parcare și respectiv, prevederile OMS 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.), înălțimea maximă admisă (Hmax.) pentru ansamblul imobiliar propus se vor defini la faza P.U.D. (fără depășirea indicatorilor și parametrilor urbanistici aprobați) în conformitate cu prevederile RLU aferent PUZS3 și a altor prevederi legale incidente în vigoare. Iar conformarea arhitectural-volumetrică, accesul auto, și reglementările cuprinse în ilustrația 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-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fire optice; se recomandă ca toate rețelele să fie introduse în subteran; racordarea burianelor la canalizarea pluvială este obligatorie să fie făcută pe sub trotuar; toate investițiile noi vor avea prevăzută racorduri separate de canalizare (apa uzată menajeră și apă pluvială);
- scurgerea apelor pluviale și organizarea execuției lucrărilor se vor realiza în incintă;
- platforme și sisteme înropate/semi-înropate 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 gunokului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanență în stare de curățenie, platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoraș (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/semi-opace cu înălțimi de max. 2,50 m.

**Indicatori urbanistici:**

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

- M2- POT<sub>MAX.</sub> = 70%
- M2- CUT<sub>MAX.</sub> = 3,5mp. ADC/mp.teren;

• **Possibilitatea de depășire a CUT (conform art. 9 Generalități – punctul 9.14.):**

- proprietarii parcelelor, din care prin PUZ sunt propuse fragmente transferate 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 prevăzută prin documentațiile de urbanism.
- În cazul utilizării malorării 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 școlară conform O.M.T. nr. 1294/30.08.2017 și de realizarea drumului de acces/alei carosabile cu respectarea prevederilor O.M.T. nr. 48/27.01.1998.

Proiectul va fi întocmit de proiectanți autorizați și verificați 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 obținerea autorizației de construire și de organizarea a execuției lucrărilor.

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/DESFINȚARE 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 Lacu 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/nelncadrarea 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 emiteră certificatul 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 acestuia 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.

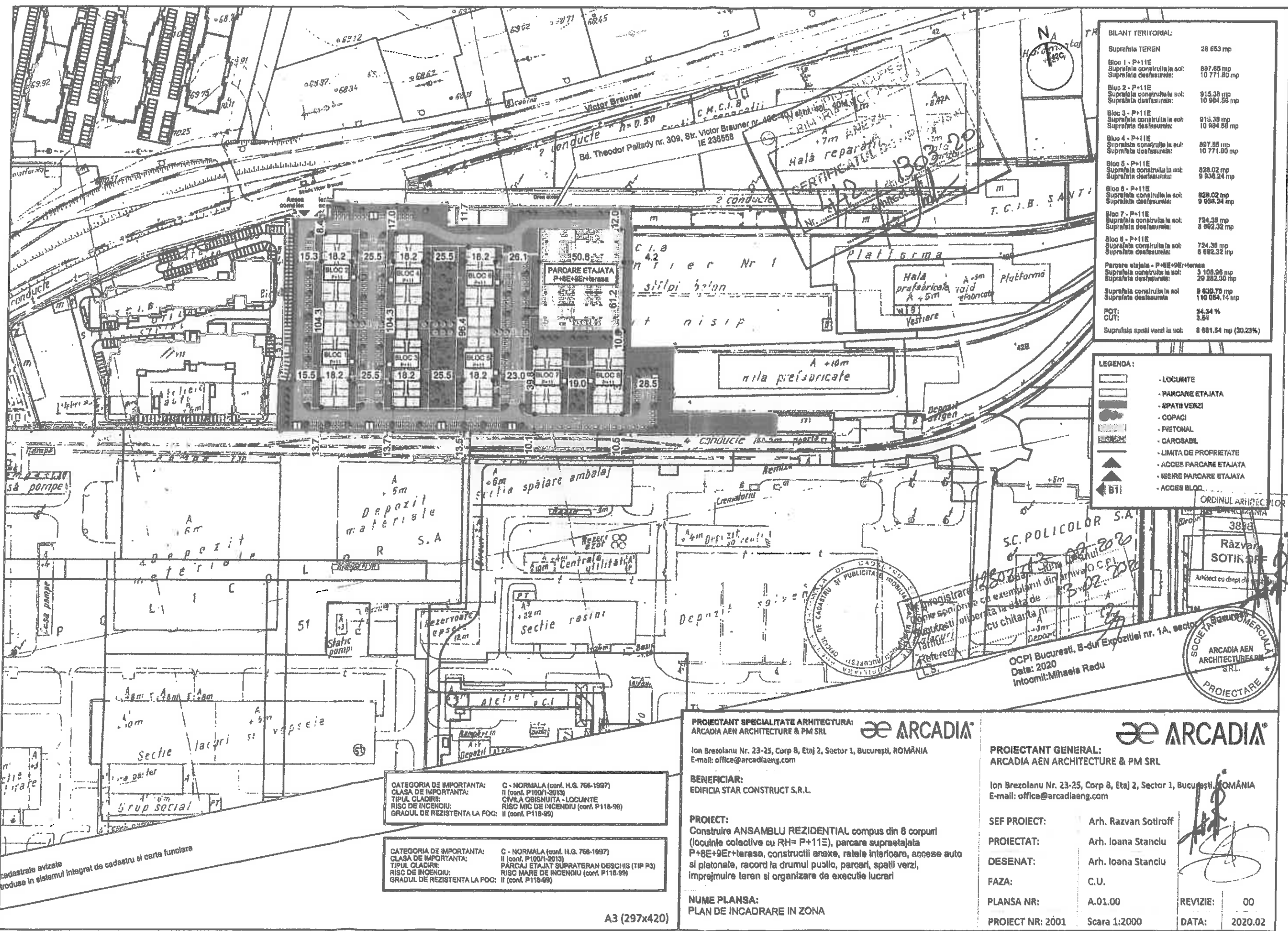
În situația în care, după emiteră certificatul de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

**5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFINȚARE va fi însoțită de următoarele documente: OPIS ACTE / DOCUMENTE:**

- a) Certificatul de urbanism, inclusiv anexe (copie);
- b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcției (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;
  - | x | Certificat de rol fiscal D.G.I.T.L. Sector 3 - în original;
  - | x | Atribuire/confirmare adresă/număr poștal - PMB;
- c) Documentația tehnică - D.T., după caz (2 ex. originale), verificată tehnic (+ referate verificare) și însoțită de deviz lucrări.







**BILANT TERITORIAL:**

Suprafata TEREN	28 653 mp
Bloc 1 - P+11E	
Suprafata construita la sol:	897,85 mp
Suprafata desfasurata:	10 771,80 mp
Bloc 2 - P+11E	
Suprafata construita la sol:	915,38 mp
Suprafata desfasurata:	10 984,58 mp
Bloc 3 - P+11E	
Suprafata construita la sol:	915,38 mp
Suprafata desfasurata:	10 984,58 mp
Bloc 4 - P+11E	
Suprafata construita la sol:	897,85 mp
Suprafata desfasurata:	10 771,80 mp
Bloc 5 - P+11E	
Suprafata construita la sol:	828,02 mp
Suprafata desfasurata:	9 936,24 mp
Bloc 6 - P+11E	
Suprafata construita la sol:	828,02 mp
Suprafata desfasurata:	9 936,24 mp
Bloc 7 - P+11E	
Suprafata construita la sol:	724,38 mp
Suprafata desfasurata:	8 982,32 mp
Bloc 8 - P+11E	
Suprafata construita la sol:	724,38 mp
Suprafata desfasurata:	8 982,32 mp
Parcare etajata - P+8E+9E+terasa	
Suprafata construita la sol:	3 108,98 mp
Suprafata desfasurata:	29 282,32 mp
Suprafata construita in sol	8 839,78 mp
Suprafata desfasurata	110 054,14 mp
POT:	34,34 %
CUT:	3,84
Suprafata spatii verzi la sol:	8 881,54 mp (30,23%)

**LEGENDA:**

- LOCUINTE
- PARCARE ETAJATA
- SPATII VERZI
- COPACI
- PIETONAL
- CAROSABIL
- LIMITA DE PROPRIETATE
- ACCES PARCARE ETAJATA
- IESIRE PARCARE ETAJATA
- ACCES BLOC

**CATEGORIA DE IMPORTANTA:** C - NORMALA (conf. H.G. 766-1997)  
**CLASA DE IMPORTANTA:** II (conf. P100/1-2013)  
**TIPUL CLADIRII:** CIVILA OBISNUITA - LOCUINTE  
**RISC DE INCENDIU:** RISC MIC DE INCENDIU (conf. P118-99)  
**GRADUL DE REZISTENTA LA FOC:** II (conf. P118-99)

**CATEGORIA DE IMPORTANTA:** C - NORMALA (conf. H.G. 766-1997)  
**CLASA DE IMPORTANTA:** II (conf. P100/1-2013)  
**TIPUL CLADIRII:** PARCAJ ETAJAT SUPRATERAN DESCHIS (TIP P3)  
**RISC DE INCENDIU:** RISC MARE DE INCENDIU (conf. P118-99)  
**GRADUL DE REZISTENTA LA FOC:** II (conf. P118-99)

**PROIECTANT SPECIALITATE ARHITECTURA:**  
 ARCADIA AEN ARCHITECTURE & PM SRL  
 Ion Brezolanu Nr. 23-25, Corp B, Etaj 2, Sector 1, Bucuresti, ROMANIA  
 E-mail: office@arcadiaeng.com

**BENEFICIAR:**  
 EDIFICIA STAR CONSTRUCT S.R.L.

**PROIECT:**  
 Construire ANSAMBLU REZIDENTIAL compus din 8 corpuri (locuinte colective cu RH= P+11E), parcare supraetajata P+8E+9E+terasa, constructii anexe, retele interioare, accese auto si pietonale, racord la drumul public, parcuri, spatii verzi, imprejurire teren si organizare de executie lucrari

**NUME PLANSA:**  
 PLAN DE INCADRARE IN ZONA

**PROIECTANT GENERAL:**  
 ARCADIA AEN ARCHITECTURE & PM SRL  
 Ion Brezolanu Nr. 23-25, Corp B, Etaj 2, Sector 1, Bucuresti, ROMANIA  
 E-mail: office@arcadiaeng.com

**SEF PROIECT:** Arh. Razvan Sotiroff  
**PROIECTAT:** Arh. Ioana Stanciu  
**DESENAT:** Arh. Ioana Stanciu  
**FAZA:** C.U.  
**PLANSA NR:** A.01.00  
**PROIECT NR:** 2001  
**Scara:** 1:2000  
**REVIZIE:** 00  
**DATA:** 2020.02

cadastrele avizate  
 produse in sistemul integrat de cadastru si cartea funciara

A3 (297x420)





# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

## Direcția Transporturi

### COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE

Nr. 10183/...15.05.2020

Mai 0510

Către

S.C. VIA PROIECT S.R.L.

Intrarea Biserica Ghencea nr. 4, sectorul 5, București

În ședința extraordinară restrânsă a Comisiei Tehnice de Circulație din data de 05.05.2020 s-a dat acordul de principiu, din punct de vedere tehnic al circulației rutiere și pietonale, pentru documentația „P.U.D. – Bdul Pictor Theodor Pallady nr. 309 și str. Pictor Victor Brauner nr. 40C-40J, 40L, 40M, sectorul 3, București”, în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr.442 din 13.03.2020 eliberat de Primăria Sectorului 3 București, Studiul de Trafic elaborat de SC URBI PLAN SRL și planul 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, fază la care veți prezenta un Studiu de Trafic actualizat privind impactul imobilului asupra traficului din zonă.

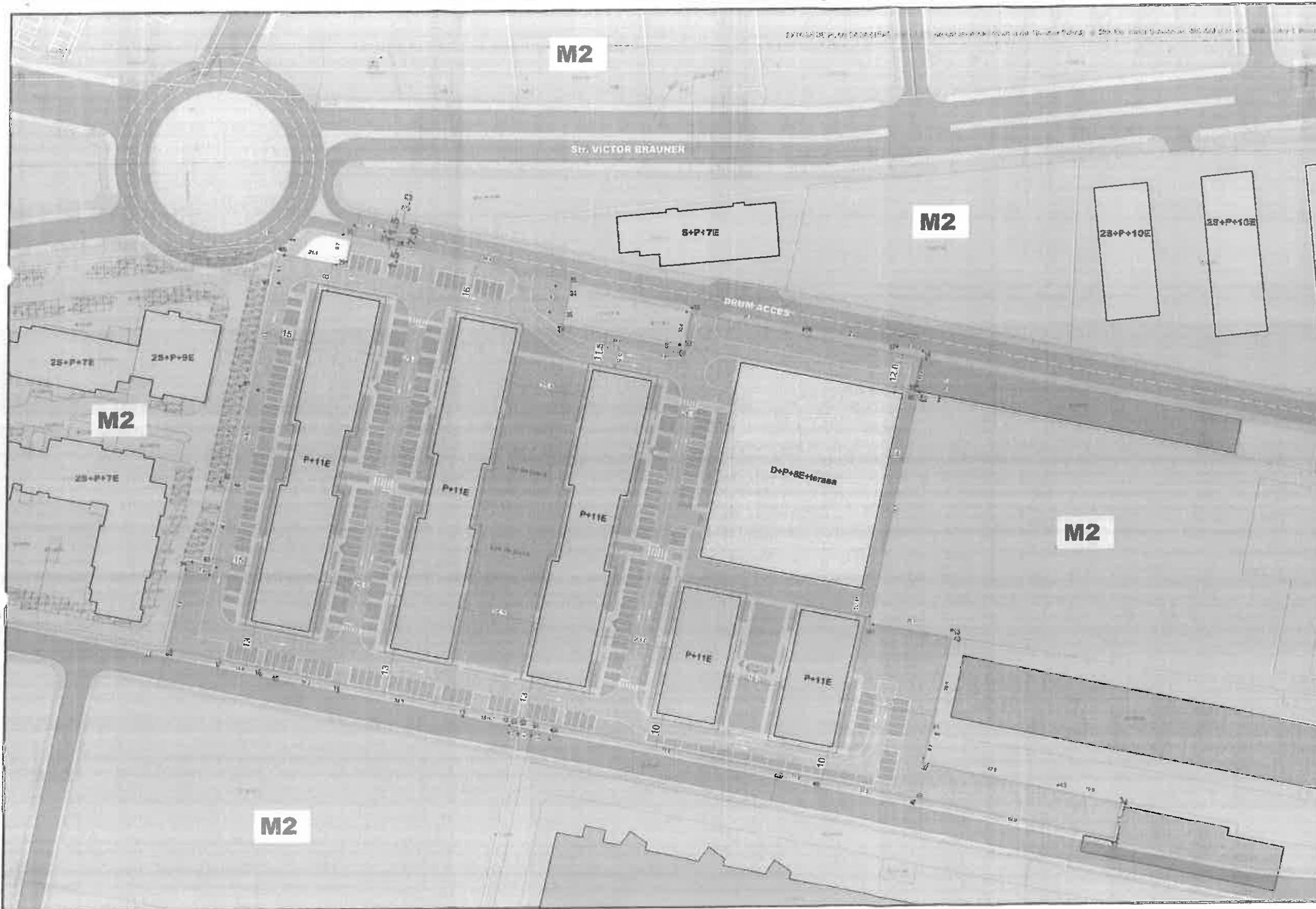
PREȘEDINTE COMISIE

MIHAI TEODORESCU



VICEPREȘEDINTE COMISIE  
FILIP ATANASIU

Redactat: B.M. – 2 exemplare – 07.05.2020



**P.U.D.** Bulevardul Theodor Pallady Nr. 309,  
str. Victor Brauner nr. 40C-40J, 40L, 40M, Sector 3, Bucuresti

PLAN URBANISTIC DE DETALIU  
**5. REGLEMENTARI URBANISTICE**

**LEGENDA**

- Limita de proprietate/teren reglementat str. Victor Brauner nr. 40C-40J, 40L, 40M sector 3, Bucuresti
- S teren = 28653 mp
- Parcela

**ZONIFICARE FUNCTIONALA** conf. PUZ Sector 3:

- M2

**CIRCULATI** conform PUZ Sector 3 aprobat:

- Circulata carosabile propuse
- Circulati pietonale propuse
- Spatii verzi aferente circuliilor publice

**CONSTRUCTII EXISTENTE:**

- Locuinte colective
- Cladiri comert/servicii
- Cladiri industriale/depozite

**REGLEMENTARI** conform PUZ Sector 3  
M2- subzona mixta aflata in afara zonelor protejate, cu cladiri avand regim de constructii continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+14 niveluri cu scanta scalta.

P.O.T. propus = 50%      P.O.T. maxim = 70%

C.U.T. propus = 3.5 adcm      C.U.T. maxim = 3.5 adcm

Rh propus = 2S+P+11E      Rh maxim = P+11E

**REGLEMENTARI**

- Teren rezervat extinderii circuliilor publice aprox 75 mp
- Constructii propuse cu functiune mixta - locuinte colective/ comert/servicii  
Se permite inchirierea in consola a balconurilor/barselor cu 1.5 m fata de cota fatadei
- Parcare suprafata
- Circulata carosabile de incinta
- Circulati pietonale de incinta
- Spatii verzi la sol orientate orientativ
- Acces Auto      Acces Pietonal

Profil Strada Drum acces 1:250

**COMUNA TERENĂ DE CIRCULATIE A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**  
Viceprimar: ...  
Secretar: ...

**PLANUL TERENOTAL PE PARCELA STUFIATA**

Nr. Par.	Coordonata pei de contor	Longhitudine	
X(m)	Y(m)	(m²)	
01	204162.871	20813.200	21.150
02	204162.880	20808.207	2.077
03	204162.384	20804.087	2.235
04	204160.457	20804.207	2.235
05	204160.457	20804.207	2.235
06	204166.977	20872.051	7.248
07	204166.986	20872.051	7.248
08	204170.478	20870.928	7.132
09	204170.385	20870.240	6.996
10	204166.485	20870.843	6.952
11	204166.487	20870.843	6.952
12	204168.738	20870.787	35.201
13	204168.738	20870.787	35.201
14	204168.738	20870.787	35.201
15	204168.738	20870.787	35.201
16	204168.738	20870.787	35.201
17	204168.738	20870.787	35.201
18	204168.738	20870.787	35.201
19	204168.738	20870.787	35.201
20	204168.738	20870.787	35.201
21	204168.738	20870.787	35.201
22	204168.738	20870.787	35.201
23	204168.738	20870.787	35.201
24	204168.738	20870.787	35.201
25	204168.738	20870.787	35.201
26	204168.738	20870.787	35.201
27	204168.738	20870.787	35.201
28	204168.738	20870.787	35.201
29	204168.738	20870.787	35.201
30	204168.738	20870.787	35.201
31	204168.738	20870.787	35.201
32	204168.738	20870.787	35.201
33	204168.738	20870.787	35.201
34	204168.738	20870.787	35.201
35	204168.738	20870.787	35.201
36	204168.738	20870.787	35.201
37	204168.738	20870.787	35.201
38	204168.738	20870.787	35.201
39	204168.738	20870.787	35.201
40	204168.738	20870.787	35.201
41	204168.738	20870.787	35.201
42	204168.738	20870.787	35.201
43	204168.738	20870.787	35.201
44	204168.738	20870.787	35.201
45	204168.738	20870.787	35.201
46	204168.738	20870.787	35.201
47	204168.738	20870.787	35.201
48	204168.738	20870.787	35.201
49	204168.738	20870.787	35.201
50	204168.738	20870.787	35.201
51	204168.738	20870.787	35.201
52	204168.738	20870.787	35.201
53	204168.738	20870.787	35.201
54	204168.738	20870.787	35.201
55	204168.738	20870.787	35.201
56	204168.738	20870.787	35.201
57	204168.738	20870.787	35.201
58	204168.738	20870.787	35.201
59	204168.738	20870.787	35.201
60	204168.738	20870.787	35.201

Suprafata = 34233 mp

Parcarea se vor stabili la etapa DTAC, conform legislatiei in vigoare

Proiectant: ...





Nr. 438154/23.07.2020

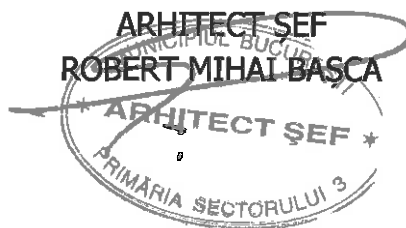


**Către,  
Cabinet Primar**

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

- "Ansamblu cu funcțiuni mixte – locuire, birouri, comerț și servicii, cu  $RH_{propus} = P+4E/P+10E+11D$  și centru comercial cu  $RH_{propus} = P_{inalt}+1E$ , pe un teren situat în Șoseaua Gării Cățelu nr. 96, Sector 3";
- "Ansamblu rezidențial compus din 8 imobile cu funcțiunea de locuințe colective, cu  $RH_{propus} = P+11E$  și parcare supraetajată cu  $RH_{propus} = D+P+8E+T_{circulabilă}$ , pe un teren situat în Strada Victor Brauner nr. 40L (fost Bulevardul Theodor Pallady nr. 309, Strada Victor Brauner nr. 40C-40J și 40L, 40M, lot 1), Sector 3";
- "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";
- "Imobil locuință unifamilială cu  $RH_{propus} = P+2E$ , pe un teren situat în Strada Soldat Tudor Ion nr. 8, Sector 3".

Vă mulțumim pentru colaborare.



Întocmit: arh Adrian Rachieru - 2 ex.