

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu
„Imobil locuință unifamilială cu $RH_{propus} = P+2E$, pe un teren situat
în Strada Soldat Tudor Ion nr. 8, 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. 439800/CP/24.07.2020 al Primarului Sectorului 3;
- Raportul de specialitate nr. 27/20.07.2020 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/TI/11-2020/20.07.2020;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 25/20.07.2020;
- Punctul de vedere al Serviciului Documentații de Urbanism nr. 26/20.07.2020;
- 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 locuință unifamilială cu $RH_{propus} = P+2E$, pe un teren situat în Strada Soldat Tudor Ion nr. 8, Sector 3”, proprietate privată persoană fizică, cu suprafața de 150mp. conform actelor de proprietate și 165mp. conform măsurătorilor cadastrale, în conformitate cu Anexele 1 și 2, reprezentând Avizul Arhitectului Șef și Planul de reglementări urbanistice, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă Raportul informării și consultării publicului nr. 25/20.07.2020.

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. 439800
Data 24.07.2020

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu
**„Imobil locuință unifamilială cu $RH_{propus} = P+2E$, pe un teren situat
în Strada Soldat Tudor Ion nr. 8, Sector 3”**

Luând în considerare:

- Raportul de specialitate nr. 27/20.07.2020 al Arhitectului Șef,
- Avizul Arhitectului Șef nr. D/TI/11-2020/20.07.2020;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 25/20.07.2020;
- Punctul de vedere al Serviciului Documentații de Urbanism nr. 26/20.07.2020;

Cu privire la documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu „Imobil locuință unifamilială cu $RH_{propus} = P+2E$, pe un teren situat în Strada Soldat Tudor Ion nr. 8, Sector 3”, proprietate privată persoană fizică.

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 căror 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 locuință unifamilială cu $RH_{propus} = P+2E$, pe un teren situat în Strada Soldat Tudor Ion nr. 8, Sector 3”.

PRIMAR
ROBERT-SORIN NEGOIȚĂ





Ca urmare a cererii adresate de domnul e-mail, înregistrată cu nr. 293144/04.03.2020 și completată cu nr. 302261/11.03.2020, nr. 390970/16.06.2020 și nr. 431099/17.07.2020.
În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. D/TV/11-2020/20.07.2020

Pentru Planul urbanistic de detaliu pentru³⁾ imobil locuință unifamilială cu $RH_{propus} = P+2E$, generat de imobilul⁴⁾ situat în Strada Soldat Tudor Ion nr. 8, Sector 3, București.

Inițiator: (

Proiectant: S.C. IMPROVE ARCHITECTURE S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: Arh. Rodioara Carmen B. OLTEANU, RUR – DE.

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 Vest Bulevardul Nicolae Grigorescu, la Est Bulevardul 1 Decembrie 1918, la Sud Bulevardul Theodor Pallady și este format din teren curți-construcții în suprafață de 150mp. conform actelor de proprietate și 165mp. conform măsurătorilor 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. L3a** – subzona locuințelor colective medii cu P+3 - P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate. De asemenea, potrivit art. 2, alin 8) pentru subzona L3a, se prevăd următoarele: în cazul unor enclave de lotizări existente în ansamblurile de locuințe colective, acestea vor fi considerate funcțional și urbanistic similare zonei L2 și se vor supune reglementărilor de construire pentru această subzonă: **U.T.R. L2a** - subzona locuințelor individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate în afara zonei protejate;

- funcțiuni predominante: locuințe individuale și colective mici; anexe aferente locuirii;

- $H_{maximă}$ = înălțimea clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornișă va respecta înălțimea maximă prevăzută prin proiectul inițial al lotizării; în cazul în care înălțimea clădirii propuse depășește distanța dintre alinieri, noua construcție se va retrage suplimentar astfel încât $H_{maximă}$ să nu depășească distanța dintre alinieri sau în cazul în care nu este configurat frontul de vis-a-vis, înălțimea acesteia nu va depăși dublul distanței din axul străzii până la cladire, cu condiția să nu fie lăsate vizibile calcane de pe parcelele alăturate. Prevederi aplicabile inclusiv în cazul parcelelor cu acces la drumuri/servituți private;

- POT_{maxim} = 45%;

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

- 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 vor respecta regimul de construire propriu lotizării; 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 streșina; clădirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci când se alipesc de calcanul unei clădiri alăturate protejate sau în stare bună sau se cuplează cu o clădire posibil de realizat pe parcela alăturată și sunt îndeplinite următoarele condiții: a) parcela alăturată este liberă de construcții; b) peretele realizat pe limita de proprietate atunci când rămâne vizibil din domeniul public va fi tratat cu aceeași atenție și aceleași materiale de finisaj ca și celelalte fațade;

- retrageri minime față de limitele posterioare = va fi determinată de aliniamentul posterior al lotizării care va putea fi depășit numai pentru extinderi în suprafața de maxim 12.0 mp. construite la sol (pentru îmbunătățirea dotării cu încăperi sanitare) și numai în cazul în care distanța față de limita posterioară va rămâne egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5.0 metri; 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.

Imobilul nu este cuprins în Lista Monumentele Istorice actualizată, nu se află în P.U.Z. - Zone construite protejate, conform informațiilor din Certificatul de urbanism nr. 1289/25.07.2019, 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 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:

- retrageri minime față de limitele laterale = dreapta (Vest) – retras 2,50m. față de limita de proprietate (cu console/balcoane retrase la 2,00m.); stânga (Est) – pe limita de proprietate;

- retrageri minime față de limita posterioară (Sud) = retras 3,00m., apoi retras 9,90m. față de limita de proprietate;

- 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. 709/15.01.2020-1811558/14.01.2020 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 condiții⁵⁾: imobilul se va încadra în edificabilul maxim reglementat prin P.U.D.

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

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

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

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de 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. 1289/25.07.2019 emis de Primăria Sector 3.





Nr. 27/20.07.2020

**RAPORT DE SPECIALITATE
PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU
"Imobil locuință unifamilială cu $RH_{propus} = P+2E$, pe un teren situat în Strada Soldat
Tudor Ion nr. 8, 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 locuință unifamilială cu $RH_{propus} = P+2E$, pe un teren situat în Strada Soldat Tudor Ion nr. 8, Sector 3" în baza Certificatului de urbanism nr. 1289/25.07.2019, emis de Primăria Sector 3, a primit aviz favorabil sub nr. D/TI/11-2020/20.07.2020.

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

A fost avizată amplasarea unui unu imobil într-un edificabil maxim determinat de următoarele retrageri și aliniamente: față (Nord) - retras 3,00m. față de aliniamentul existent al Străzii Soldat Tudor Ion, cu console/balcoane retrase la 1,50m. în aliniere cu imobilele învecinate; dreapta (Vest) - retras min. 2,50m. față de limita de proprietate (cu console/balcoane retrase la min. 2,00m.); stânga (Est) - pe limita de proprietate; spate (Sud) - retras min. 3,00m., apoi retras min. 9,90m. față de limita de proprietate, conform planului de reglementări urbanistice (planșa nr. U07) pentru funcțiunea de locuință unifamilială, 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.

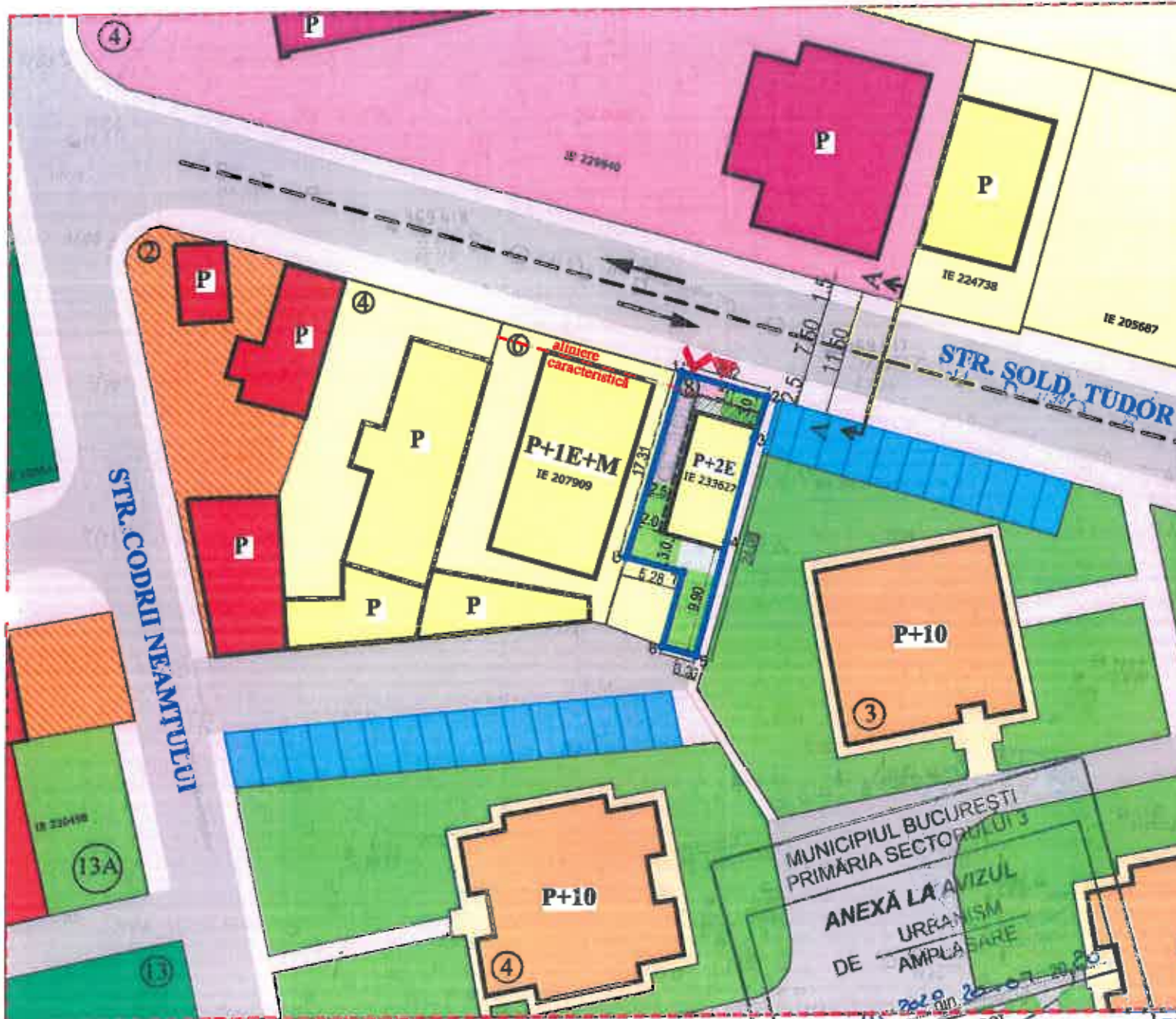
În baza prevederilor art. 155, alin. (5), lit. f), coroborat cu art. 167, alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, ce stipulează că primarul "asigură elaborarea planurilor urbanistice prevăzute de lege, le supune aprobării consiliului local și acționează pentru respectarea prevederilor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

vă înaintăm alăturat proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu "Imobil locuință unifamilială cu $RH_{propus} = P+2E$, pe un teren situat în Strada Soldat Tudor Ion nr. 8, Sector 3".

Arhitect Șef,
Arh. Robert Mihai Bașca



Intocmit de arh. Adrian Rachieru



BILANT TERITORIAL: IMOBIL LOCUINTA UNIFAMILIALA

	CF. P.U.Z indicatori urbanistici L3a	EXISTENT	PROPUS PUD
Suprafață teren (mp)		165 mp	165 mp
POT (%)	maxim 45	29,7%	45%
Suprafață construită proiecție etaj (mp)		49 mp	74 mp
Suprafață desfășurată (mp)		49 mp	213 mp
CUT	maxim 1,3	0,29	1,3
RH (nr. niveluri)	P+3-P+4	P	P+2E
H (m)	11m	4,5 m	11m (P+2E)
Suprafață spații verzi (%)	minim 30	-	49,5 mp (30%)
Suprafață alei carosabile și pietonale (mp)	nespecificat	-	41 mp
Suprafață parcuri (mp)	nespecificat	-	25 mp
Nr. locuri de parcare	nespecificat	-	2 locuri

TRAMĂ STRADALĂ

Situație existentă,
cf. aviz SPU 1767713/ 26.09.2019
Secțiune profil A - A' Str. Sold. Tudor 10

