



MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 3

Calea Dudești nr. 191, Sector 3, București
www.primarie3.ro

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu

**„Imobil locuință unifamilială cu $RH_{propus} = P+1E-2E_{retras}/M$, pe un teren situat
în Drumul Lunca Târnavei nr. 36
(fost Drumul Lunca Bisericii nr. 14-18, lot 2), 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,
întrunit în ședință ordinară, azi 13.04.2022

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 31740/CP/15.02.2022 al Primarului Sectorului 3;
- Raportul de specialitate nr. 03/04.02.2022 al Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef;
- Adresa nr. 23090/04.02.2022 a Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef;

În conformitate cu prevederile:

- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinului nr. 2701/2010 al MDRT pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor urbanistice;
- Planului Urbanistic Zonal Sector 3 al Municipiului București aprobat prin HCGMB nr. 49/31.01.2019;
- Planului Urbanistic General al Municipiului București aprobat prin HCGMB nr. 269/21.12.2000.

Luând în considerare:

- Avizul Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef nr. D/LT/33-2020/04.02.2022;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 01/04.02.2022;
- Punctul de vedere al Compartimentului Documentații de Urbanism nr. 02/04.02.2022;
- Avizul Comisiei de urbanism, amenajarea teritoriului, fond locativ și arhitectură.

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

În temeiul prevederilor art. 139 alin. (3) lit. e) și art. 166 alin. (2) lit. j) din 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 $RH_{propus} = P+1E-2E_{retas}/M$, pe un teren situat în Drumul Lunca Târnavei nr. 36 (fost Drumul Lunca Bisericii nr. 14-18, lot 2), Sector 3”, proprietate privată persoane fizice, cu suprafața de 536,96 mp conform actelor de proprietate, în conformitate cu Anexele 1 și 2, reprezentând Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef și Planul de reglementări urbanistice, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă Raportul informării și consultării publicului nr. 01/04.02.2022, conform Anexei 3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

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

Art.6. (1) Primarul Sectorului 3, Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

(2) Prezenta hotărâre va fi comunicată beneficiarului de către Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
SAVA ALEXANDRU**



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
CORHANĂ EDUARD-MARIAN**



ANEXA nr. 1
HCL 3 nr 135 / 13.04.2022



Ca urmare a cererii adresate de doamna
și domnul
telefon/fax, e-mail, înregistrată cu nr. 499486/14.09.2020 și completată cu nr. 547100/21.10.2020,
nr. 618824/11.12.2020, nr. 185157/28.09.2021, nr. 228459/07.12.2021, nr. 235423/16.12.2021 și nr. 5329/10.01.2022.
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/33-2020/04.02.2022

Pentru Planul urbanistic de detaliu pentru³⁾ Imobil locuință unifamilială cu $RH_{propus} = P+1E-2E_{retras}/M$, generat de imobilul⁴⁾ situat în Drumul Lunca Târnavei nr. 36 (fost Drumul Lunca Bisericii nr. 14-18, lot 2), Sector 3, București.

Inițiatori:

Proiectant: S.C. M.A. ATELIER ARHITECTURA S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arhitect Simona Marilena I. BUTNARIU, RUR – D E.

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: amplasamentul este situat în intravilanul Municipiului București, delimitat de următoarele repere urbane – la Nord 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 totală de 536,96mp. conform actelor de proprietate.

• 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**, cu modificările și completările ulterioare, amplasamentul studiat se află **U.T.R. L1a** – subzona locuințelor individuale și colective mici, cu maximum P+2 niveluri, situate în afara zonei protejate, pe parcelări tradiționale/spontane și este parțial afectat de lucrări de infrastructură rutieră.

Prevederi R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3 al Municipiului București, pentru U.T.R. L1a:

- 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); se admite un nivel retras înscris în volumul acoperișului (mansardă), în suprafață de maxim 60% din aria construită sau etaj retras în cazul acoperirilor de tip terasă;

- $POT_{maxim} = 45\%$;

- $CUT_{maxim} = 0,9$ mp.ADC/mp.teren (pentru P+1E); în cazul mansardelor sau nivelurilor retrase, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0,6 din AC;

- 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.

• Conform **R.L.U. aferent P.U.G. al Municipiului București**, aprobat prin **H.C.G.M.B. nr. 269/21.12.2000**, prelungit cu modificările și completările ulterioare și a planului de pichetare cu transpunerea limitei unităților teritoriale de referință, întocmit de ing. Alexandru Paul Simon, amplasamentul studiat este încadrat astfel:

- **S_{teren} = 93mp.** - **U.T.R. V5** – culoare de protecție față de infrastructura tehnică – se menține funcțiunea zonei și nu se realizează construcții;

- **S_{teren} = 444mp.** compus din **drum expres** – traseu initial modificat conform avizului de circulații D.T.-P.M.B. nr. 9142/26.06.2018 și **U.T.R. M3** - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri.



Prevederi R.L.U. aferent P.U.G. al Municipiului București, pentru U.T.R. M3:

- funcțiuni predominante: instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier, 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., lăcașuri de cult, comerț, activități manufacturiere, 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, locuințe cu partiu obișnuit și special (care includ spații pentru profesii liberale);

- $H_{maximă}$ – P+4 niveluri; înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; 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;

- $POT_{maxim} = 60\%$, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje, etc.;

- $CUT_{maxim} = 2,5$ mp.ADC/mp.teren;

- retragerea minimă față de aliniament = în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5,00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;

- retrageri minime față de limitele laterale = în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00 metri;

- retrageri minime față de limitele posterioare = clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 metri;

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 monumente istorice izolate, conform informațiilor din Certificatul de urbanism nr. 49/10.01.2020, emis de Primăria Sectorului 3 în baza documentației de urbanism faza P.U.Z.-S.3 al Municipiului București aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019, cu modificările și completările ulterioare.

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.

Notă 1: vă facem cunoscut că prin încheierea pronunțată în ședința publică din data de 27.11.2019, de către Tribunalul București - Secția a II-a Contencios Administrativ și Fiscal în dosarul nr. 26705/3/2019, instanța a dispus suspendarea parțială a executării H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal al Sectorului 3 al Municipiului București, doar în privința reglementărilor de scoatere din Zona Spațiilor Verzi (V) a unor suprafețe care potrivit P.U.G. aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 269/2000 astfel cum a fost modificat, erau încadrate în Zona Spațiilor Verzi (V).

Executorie de drept în privința soluției date cererii de suspendare a executării.

Totodată, vă aducem la cunoștință soluția preluată de pe portalul instanțelor de judecată pronunțată în data de 30.06.2020 de către Curtea de Apel București Secția a IX-a Contencios Administrativ și Fiscal în dosarul în cauză, prin care instanța a respins recursurile formulate de către Consiliul General al Municipiului București și Primarul Municipiului București împotriva încheierii din data de 27.11.2019 pronunțată de Tribunalul București în dosarul nr. 26705/3/2019; a respins cererile de intervenție accesorie formulate în cauză; **definitivă**.



De asemenea, vă informăm că o parte din terenul ce face obiectul prezentei documentații de urbanism – P.U.D., se află în zona de incidență a spațiilor verzi mai sus menționate (S_{teren} = 93mp. - U.T.R. V5).

Notă 2: Prin **Sentința Civilă nr. 688/04.02.2021** pronunțată de către **Tribunalul București – Secția a II-a Contencios Administrativ și Fiscal**, în **dosarul nr. 26705/3/2019**, Instanța a hotărât **anularea H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019 privind aprobarea P.U.Z. Coordonator Sector 3 București**, rămasă definitivă conform portalului instanțelor de judecată, prin respingerea recursului de către **Curtea de Apel București – Secția a IX-a Contencios Administrativ și Fiscal**, pronunțată în același dosar la data de **29.11.2021** (afișată pe site-ul - www.portal.just.ro).

Prevederi P.U.D. propuse:

- retrageri minime față de limitele laterale = dreapta (Vest) – retras 1,00m. față de limita de proprietate; stânga (Est) – retras 3,00m. față de limita de proprietate;
- retrageri minime față de limita posterioară (Sud) = retras 13,10m. față de limita de proprietății;
- POT_{propus} = 30% (raportat la S_{teren} = 444mp.);
- CUT_{propus} = 1,17mp.ADC/mp.teren pentru P+1E-2E_{retras}/M (raportat la S_{teren} = 444mp.);
- H_{propusă} (cornișă) = 10,00m. pentru P+1E-2E_{retras}/M;
- 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 accesuri: conform Avizului de circulații nr. 12891/16.07.2020-1853566/23.06.2020 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 avize;
- 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. 49/10.01.2020 emis de Primăria Sector 3.

Arhitect Șef,
arh. Ștefan Călin Dumitrușcu

F8 - Aviz Plan urbanistic de detaliu

Întocmit arh. Adrian Rachieru

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



CONTRASEMNAT PENTRU
LEGALITATE
SECRETAR GENERAL
CORHANĂ EDUARD MARIAN
Data _____

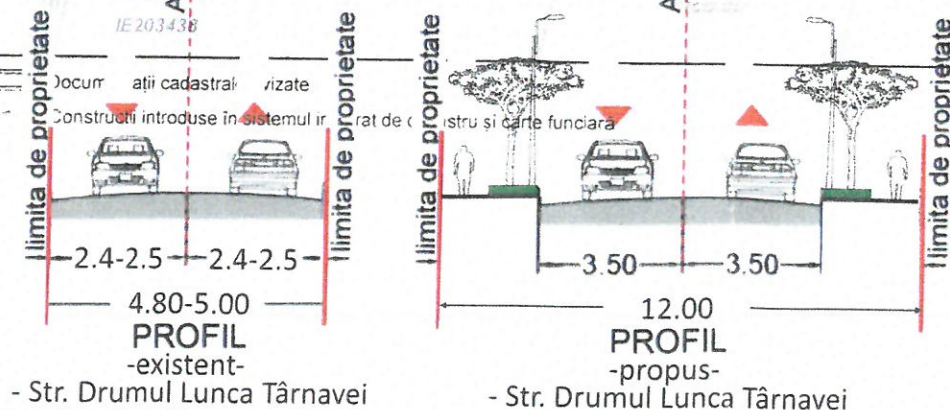
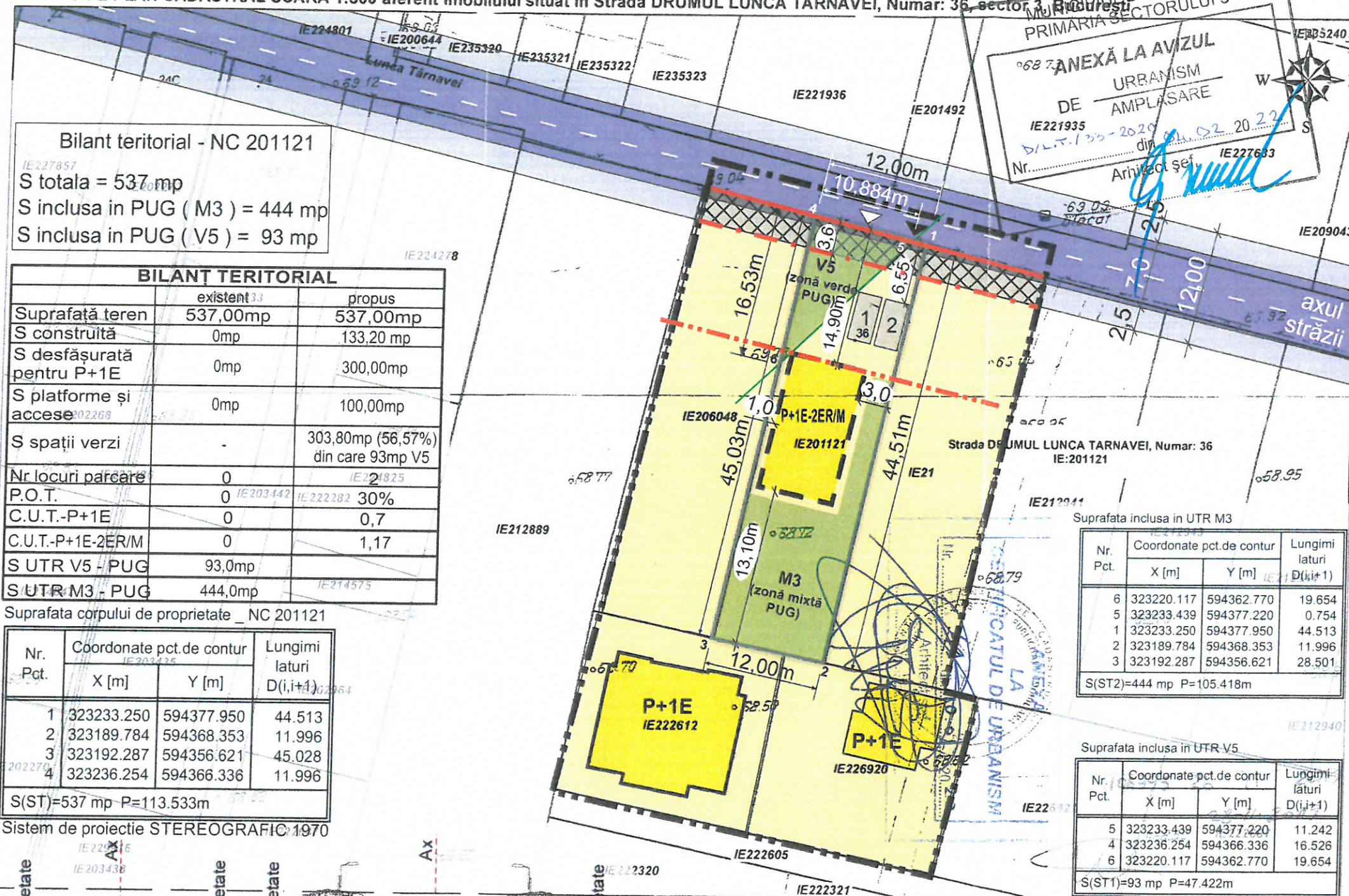
PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Propunere reglementări

str. Drumul Lunca Târnavei nr. 36

ANEXA nr 2 la HCL 3 nr. 135/13.04.2022

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat in Strada DRUMUL LUNCA TARNAVEI, Numar: 36, sector 3, Municipiul BUCUREȘTI, PRIMĂRIA SECTORULUI 3



INDICATORI URBANISTICI L1a

POT_{maxim} = 45,00%

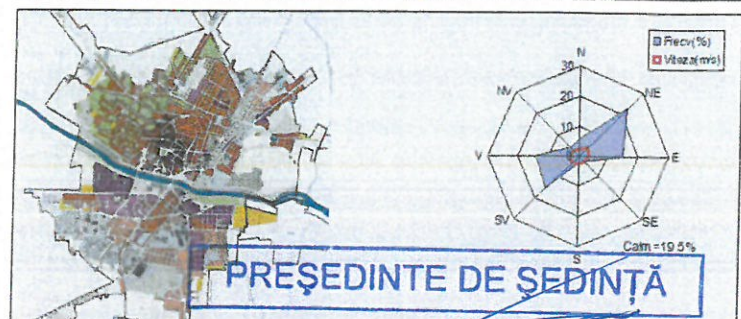
CUT_{maxim} = 0,9 - P+1E / 1,17- P+1E-2ER/M

H_{maxim la cornișă} = 10m

Parcarea se va realiza în incintă conform HCGMB 66/2006

Spațiu verde conform RLU (minim 20%)

CONTRASEMNAȚIE PENTRU
LEGEA
SECRETAR GENERAL
CORHANA EUGEN JIMARIAN
Data



Legendă

- Limita PUD
- Limita terenului ce a generat PUD
- AMPLASAMENT
- Aliniament existent
- Aliniamentul nou propus
- Alinierea clădirilor
- Limită edificabil
- REGIM DE ÎNĂLȚIME
- P - P+1E
- P+1E - P+2E
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ
- Locuințe individuale - L1a-PUZ
- Delimitare culoare de protecție față de infrastructura tehnică - V5-PUG
- Spațiu verde
- CIRCULAȚII
- Circulații carosabile / pietonale
- Teren afectat de supralărgirea străzii, cf. PUZ Coordonator Sector 3
- Acces carosabil / pietonal

S.C. M.A. ATELIER ARHITECTURĂ S.R.L.
J40/5581/2006

Șef proiect arh.urb. Butnariu Simona Marilena
Proiectant urb. Mosleh Lavinia
Desenat arh. Mosleh Mehrdad

Beneficiar: str. Drumul Lunca Târnavei nr. 36, sector 3
Nr. proiect U03/2020
Scara 1/500
Planșa nr. 05

Construire locuință P+1E+2ER/M
Propunere reglementări



ANEXA nr 3
la HCL nr. 135/13.04.2022



Nr. 01/04.02.2022

Raportul informării și consultării publicului privind documentația
“Imobil locuință unifamilială cu RH_{propus} = P+1E-2E_{retras}/M, pe un teren situat
în Drumul Lunca Târnaviei nr. 36 (fost Drumul Lunca Bisericii nr. 14-18, lot 2), Sector 3”

Beneficiarul documentației:

Urbanist: Simona Marilena I. BUTNARIU

Proiect nr.: U03/2020

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:
 - Compartimentul Documentații de Urbanism, parter, în fiecare zi de marți și joi, orele 9,00-14,00;
 - pe panoul rezistent la intemperii, amplasat în loc vizibil pe parcela care a generat inițierea elaborării P.U.D.
2. Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații:
 - planșa de reglementări s-a afișat:
 - la sediul Primăriei Sectorului 3 începând cu data: 08.12.2021;
 - pe site-ul Primăriei Sectorului 3 începând cu data: 08.12.2021;
 - pe panoul rezistent la intemperii, amplasat în loc vizibil pe parcela care a generat inițierea elaborării P.U.D. începând cu data: 17.08.2020 (V1) și 23.11.2021 (V2).
 - anunț în ziare locale:
 - Curierul Național, pag. 8, din data de 09.2021;
 - www.anuntul.ro, pag. 56, din data de 08.2021.
3. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise:
 - notificare – vecini stânga (Est) – Drumul Lunca Bisericii nr. 14-18, Sector 3, București, nr. cad. 212942;
 - notificare – vecini dreapta (Vest) – Drumul Lunca Bisericii nr. 14-18, Sector 3, București, nr. cad. 206048;
 - notificare – vecin spate (Sus) – Drumul Lunca Bisericii nr. 22A, Sector 3, București, nr. cad. 226920;
 - notificare – vecini spate (Sud) – Drumul Lunca Bisericii nr. 22B, Sector 3, București, nr. cad. 222612.
4. Lista persoanelor care au participat la acest proces:
 - – vecin spate (Sus) – Drumul Lunca Bisericii nr. 22A, Sector 3, București, nr. cad. 226920;
 - – vecini spate (Sud) – Drumul Lunca Bisericii nr. 22B, Sector 3, București, nr. cad. 222612.

În perioada desfășurării informării și consultării populației, în cadrul Primăriei Sectorului 3 al Municipiului București, nu au fost înregistrate comentarii din partea publicului.



Un rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare, inclusiv:

1. Modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public:

Nu este cazul.

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 pentru UTR L1a și Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. al Municipiului București, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 269/21.12.2000 pentru UTR V5, precum și legislația, normele și reglementările specifice în vigoare;

- referitor la propunerea soluției de reglementare a circulației au fost respectate cerințele din Avizului de circulații nr. 12891/16.07.2020-1853566/23.06.2020 emis de P.M.B.-D.T.-C.T.C. cu condiția asigurării parcurii în incintă, în conformitate cu prevederile H.C.G.M.B. nr. 66/2006 și a celorlalte prevederi înscrise în avize;

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

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

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

Arhitect Șef,
arh. Ștefan Călin Dumitrescu

Întocmit: arh. Adrian Bechieru

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



CONTRASEMNAT PENTRU
LEGALITATE
SECRETAR GENERAL
CORHANĂ EDUARD
Data



REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu
„Imobil locuință unifamilială cu $RH_{propus} = P+1E-2E_{retras}/M$, pe un teren situat
în Drumul Lunca Târnaviei nr. 36 (fost Drumul Lunca Bisericii nr. 14-18, lot 2), Sector 3”

Luând în considerare:

- Raportul de specialitate nr. 03/04.02.2022 al Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef;
- Avizul Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef nr. D/LT/33-2020/04.02.2022;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 01/04.02.2022;
- Punctul de vedere al Compartimentului Documentații de Urbanism nr. 02/04.02.2022;

Cu privire la documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu „Imobil locuință unifamilială cu $RH_{propus} = P+1E-2E_{retras}/M$, pe un teren situat în Drumul Lunca Târnaviei nr. 36 (fost Drumul Lunca Bisericii nr. 14-18, lot 2), Sector 3”, proprietate privată persoane fizice.

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 OUG 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 locuință unifamilială cu $RH_{propus} = P+1E-2E_{retras}/M$, pe un teren situat în Drumul Lunca Târnaviei nr. 36 (fost Drumul Lunca Bisericii nr. 14-18, lot 2), Sector 3”.





Nr. 03/04.02.2022

**RAPORT DE SPECIALITATE
PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU
"Imobil locuință unifamilială cu $RH_{\text{propus}} = P+1E-2E_{\text{retras}}/M$, pe un teren situat
în Drumul Lunca Târnaviei nr. 36 (fost Drumul Lunca Bisericii nr. 14-18, lot 2), 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, a P.U.Z.-S.3 al Municipiului București aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019 și P.U.G. al Municipiului București aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 269/21.12.2000, cu modificările și completările ulterioare.

Notă¹: vă facem cunoscut că prin încheierea pronunțată în ședința publică din data de **27.11.2019**, de către **Tribunalul București - Secția a II-a Contencios Administrativ și Fiscal** în dosarul nr. **26705/3/2019**, instanța a dispus suspendarea parțială a executării H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal al Sectorului 3 al Municipiului București, doar în privința reglementărilor de scoatere din Zona Spațiilor Verzi (V) a unor suprafețe care potrivit P.U.G. aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 269/2000 astfel cum a fost modificat, erau încadrate în Zona Spațiilor Verzi (V).

Executorie de drept în privința soluției date cererii de suspendare a executării.

Totodată, vă aducem la cunoștință soluția preluată de pe portalul instanțelor de judecată pronunțată în data de **30.06.2020** de către **Curtea de Apel București Secția a IX-a Contencios Administrativ și Fiscal** în dosarul în cauză, prin care instanța a respins recursurile formulate de către Consiliul General al Municipiului București și Primarul Municipiului București împotriva încheierii din data de **27.11.2019** pronunțată de Tribunalul București în dosarul nr. **26705/3/2019**; a respins cererile de intervenție accesorie formulate în cauză; **definitivă**.

De asemenea, vă informăm că o parte din terenul ce face obiectul prezentei documentații de urbanism – P.U.D., se află în zona de incidență a spațiilor verzi mai sus menționate ($S_{\text{teren}} = 93\text{mp.} - \text{U.T.R. V5}$).

Notă²: Prin **Sentința Civilă nr. 688/04.02.2021** pronunțată de către **Tribunalul București – Secția a II-a Contencios Administrativ și Fiscal**, în dosarul nr. **26705/3/2019**, Instanța a hotărât anularea H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019 privind aprobarea P.U.Z. Coordonator Sector 3 București, rămasă definitivă conform portalului instanțelor de judecată, prin respingerea recursului de către **Curtea de Apel București – Secția a IX-a Contencios Administrativ și Fiscal**, pronunțată în același dosar la data de **29.11.2021** (afișată pe site-ul - www.portal.just.ro).

Planul Urbanistic de Detaliu întocmit pentru "Imobil locuință unifamilială cu $RH_{\text{propus}} = P+1E-2E_{\text{retras}}/M$, pe un teren situat în Drumul Lunca Târnaviei nr. 36 (fost Drumul Lunca Bisericii nr. 14-18, lot 2), Sector 3" în baza Certificatului de urbanism nr. 49/10.01.2020, emis de Primăria Sector 3 în baza documentației de urbanism faza P.U.Z.-S.3 al Municipiului București aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019, cu modificările și completările ulterioare, a primit aviz favorabil sub nr. D/LT/33-2020/04.02.2022.

Indicatori urbanistici propuși pentru terenul în suprafață de 444mp., parte din terenul analizat, pe care se propune amplasarea imobilului în cauză sunt: $POT_{\text{propus}} = 30\%$, $CUT_{\text{propus}} = 1,17\text{mp.ADC/mp.teren}$, $H_{\text{propus}} (\text{cornișă}) = 10,00\text{m.}$ (pentru $P+1E-2E_{\text{retras}}/M$).

A fost avizată amplasarea unui imobil într-un edificabil maxim determinat de următoarele retrageri și aliniamente: față (Nord) – retras min. 14,90m. față de aliniamentul existent al Drumului Lunca Târnaviei; stânga (Est) – retras min. 3,00m. față de limita de proprietate; dreapta (Vest) – retras min. 1,00m. față de limita de proprietate; spate (Sud) – retras min. 13,10m. față de limita de proprietate, conform planului de reglementări urbanistice (planșa nr. 05) pentru funcțiunea de locuință unifamilială, având $RH_{\text{propus}} = P+1E-2E_{\text{retras}}/M$.



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

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

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

vă înaintăm alăturat proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu "Imobil locuință unifamilială cu $RH_{propus} = P+1E-2E_{retras}/M$, pe un teren situat în Drumul Lunca Târnavei nr. 36 (fost Drumul Lunca Bisericii nr. 14-18, lot 2), Sector 3".

Arhitect Șef,
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

Intocmit: arh. Adrian Rachieru



Nr. 02/04.02.2022

PUNCTUL DE VEDERE AL COMPARTIMENTULUI DOCUMENTAȚII DE URBANISM

Cu privire la P.U.D. "Imobil locuință unifamilială cu $RH_{propus} = P+1E-2E_{retras}/M$, pe un teren situat în Drumul Lunca Târnavei nr. 36 (fost Drumul Lunca Bisericii nr. 14-18, lot 2), Sector 3"

Documentația propune amplasarea unui imobil într-un edificabil maxim determinat de următoarele retrageri și aliniamente: față (Nord) – retras min. 14,90m. față de aliniamentul existent al Drumului Lunca Târnavei; stânga (Est) – retras min. 3,00m. față de limita de proprietate; dreapta (Vest) – retras min. 1,00m. față de limita de proprietate; spate (Sud) – retras min. 13,10m. față de limita de proprietate, conform planului de reglementări urbanistice (planșa nr. 05) pentru funcțiunea de locuință unifamilială, având $RH_{propus} = P+1E-2E_{retras}/M$.

- 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, cu modificările și completările ulterioare, amplasamentul studiat se află 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 și este parțial afectat de lucrări de infrastructură rutieră, cu $POT_{maxim} = 45 \%$, $CUT_{maxim} = 0,9$ mp.ADC/mp.teren. (pentru P+1E), în cazul mansardelor sau nivelurilor retrase, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0,6 din AC și $H_{maximă} = 11,00$ m. (pentru P+2E).

- Conform R.L.U. aferent P.U.G. al Municipiului București, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 269/21.12.2000, prelungit cu modificările și completările ulterioare și a planului de pichetare cu transpunerea limitei unităților teritoriale de referință, întocmit de ing. Alexandru Paul Simon, amplasamentul studiat este încadrat astfel:

- **S_{teren} = 93mp. - U.T.R. V5** – culoare de protecție față de infrastructura tehnică, cu $POT_{maxim} =$ fără obiect, $CUT_{maxim} =$ conform normelor specifice în vigoare și P.U.Z. avizat conform legii și $H_{maximă}$ nu va depăși P+2E, cu excepția instalațiilor - se menține funcțiunea zonei și nu se realizează construcții;

- **S_{teren} = 444mp.** compus din **drum expres** – traseu initial modificat conform avizului de circulații D.T.-P.M.B. nr. 9142/26.06.2018 și **U.T.R. M3** – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri, cu $POT_{maxim} = 60 \%$, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje, etc., $CUT_{maxim} = 2,5$ mp.ADC/mp.teren. și $H_{maximă} = P+4E$ (cu respectarea prevederilor art. 10 din R.L.U., pentru subzona M3).

Notă 1: vă facem cunoscut că prin încheierea pronunțată în ședința publică din data de **27.11.2019**, de către **Tribunalul București - Secția a II-a Contencios Administrativ și Fiscal** în dosarul nr. **26705/3/2019**, instanța a dispus suspendarea parțială a executării H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal al Sectorului 3 al Municipiului București, doar în privința reglementărilor de scoatere din Zona Spațiilor Verzi (V) a unor suprafețe care potrivit P.U.G. aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 269/2000 astfel cum a fost modificat, erau încadrate în Zona Spațiilor Verzi (V).

Executorie de drept în privința soluției date cererii de suspendare a executării.

Totodată, vă aducem la cunoștință soluția preluată de pe portalul instanțelor de judecată pronunțată în data de **30.06.2020** de către **Curtea de Apel București Secția a IX-a Contencios Administrativ și Fiscal** în dosarul în cauză, prin care instanța a respins recursurile formulate de către Consiliul General al Municipiului București și Primarul Municipiului București împotriva încheierii din data de **27.11.2019** pronunțată de Tribunalul București în dosarul nr. **26705/3/2019**; a respins cererile de intervenție accesorie formulate în cauză; **definitivă**.

De asemenea, vă informăm că o parte din terenul ce face obiectul prezentei documentații de urbanism – P.U.D., se află în zona de incidență a spațiilor verzi mai sus menționate (**S_{teren} = 93mp. - U.T.R. V5**).



Notă 2: Prin **Sentința Civilă nr. 688/04.02.2021** pronunțată de către **Tribunalul București – Secția a II-a Contencios Administrativ și Fiscal**, în dosarul nr. **26705/3/2019**, instanța a hotărât anularea H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019 privind aprobarea P.U.Z. Coordonator Sector 3 București, rămasă definitivă conform portalului instanțelor de judecată, prin respingerea recursului de către **Curtea de Apel București – Secția a IX-a Contencios Administrativ și Fiscal**, pronunțată în același dosar la data de **29.11.2021** (afișată pe site-ul - www.portal.just.ro).

Indicatori urbanistici propuși pentru terenul în suprafață de 444mp., parte din terenul analizat, pe care se propune amplasarea imobilului în cauză sunt: $POT_{propus} = 30\%$, $CUT_{propus} = 1,17mp.ADC/mp.teren$, $H_{propusă} (cornișă) = 10,00m.$ (pentru $P+1E-2E_{retras}/M$).

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. 01/04.02.2022, privind documentația P.U.D. - "Imobil locuință unifamilială cu $RH_{propus} = P+1E-2E_{retras}/M$, pe un teren situat în Drumul Lunca Târnaviei nr. 36 (fost Drumul Lunca Bisericii nr. 14-18, lot 2), Sector 3".

Pe parcursul procesului de informare și consultare a publicului, nu 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 însoțire al construcțiilor învecinate și normele privind asigurarea spațiilor verzi.

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

Arhitect Șef,
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

Întocmit: arh. Adrian Rachieru

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 49 din 10.01. 2020

ÎN SCOPUL : pentru promovare P.U.D. și pentru elaborarea documentației în vederea autorizării lucrărilor de construire

Ca urmare a cererii adresate de
Sectorul 3, I
cu domiciliul în Municipiul București, Sectorul 3,
înregistrată cu nr. **759032** din **17.12.2019**.

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul/Municipiul **București**, Sectorul **3**, **STRADA DRUMUL LUNCA TÂRNAVEI, NR. 36 (fost DRUMUL LUNCA BISERICII, NR. 14-18, LOT 2)**, sau identificat prin planuri cadastrale 1/500 și 1/2000.

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

CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul teren situat în intravilan, în suprafață de **536,96** mp din acte, având număr cadastral **201121**, este proprietatea doamnei (căsătorită cu conform Contractului de Vânzare nr. 3146/31.10.2015, autentificat de N.P. Ghiță Rozalinda și a extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 201121, emis de ANCPI în baza cererii nr. 113319/16.12.2019.

Imobilul nu are înscrieri privitoare la sarcini, 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 unor monumente istorice izolate, stabilită prin PUZ S3.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: teren liber de construcții

Destinația: Conform RLU aferent PUZ-S3 aprobat, amplasamentul se află în **UTR L1a - subzona locuințelor individuale și colective mici, cu maximum P+2 niveluri, situate în afara zonei protejate, pe parcelări tradiționale/spontane** și este parțial **afectat de lucrări de infrastructură rutieră**.

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

Propunere: construire IMOBIL LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ cu $RH_{SOLICITAT}=P+1E-2E_{RETRAS}$, construcții anexe, rețele interioare, accesuri/alei auto și pietonale, racord la drumul public, parcări, spații verzi, împrejmuire teren, racorduri/bransamente utilități și organizare de execuție lucrări.

3. REGIMUL TEHNIC:

Autorizația de construire 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 alte prevederi legale incidente în vigoare.

Notă: Terenul va fi posibil afectat de supralărgirea Străzii Drumul Lunca Târnaviei la un profil de 12,00 m (categ. a III-a), propus prin avizul de circulații D.T.-P.M.B. 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 de circulații. Lucrările de construire, inclusiv împrejmuiri, 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.

Se permite autorizarea directă pentru realizarea lucrărilor de împrejmuire a terenului și organizare de execuție lucrări.

Pentru realizarea lucrărilor de construire IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ cu $RH_{SOLICITAT}=P+1E-2E_{RETRAS}$, construcții anexe, rețele interioare, accesuri/alei auto și pietonale, racord la drumul public, parcări, spații verzi și organizare de execuție lucrări, este necesară întocmirea unei

Conf. cu avizul de P. M. B.

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 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările și completările ulterioare - art. 32 alin (1) "În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism: lit. d). să solicite elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu".

Edificabilul/amplasamentul

- se va definitiva prin PUD, în conformitate cu prevederile prezentului Regulament. Întocmirea D.T.A.C. se recomandă a se realiza numai după aprobarea documentației PUD și în conformitate cu prevederile acesteia.

Parcări/circulații/accese:

- parcela are deschidere și acces direct la Str. Drumul Lunca Târnaviei, care are un profil existent de aprox. 5,00m, urmând ca pe termen scurt profilul să fie posibil majorat la 12,00m (categ. a III-a), conform avizului de circulații D.T.- P.M.B. nr. 9142/26.06.2018 (PUZ-S3);
- asigurarea parcarilor, circulațiilor și acceselor se va face cu respectarea prevederilor Regulamentului PUZS3 - art. 9 Generalități - punctul 9.7. și 9.8. și alin. 4.11. din Anexa nr. 4 aferentă art. 40 din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006 cu privire la locurile de parcare și respectiv, prevederile O.M.S. nr. 119/2014;
- parcare/gararea se vor rezolva în incinta proprietății;
- 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 (RH_{max}), precum și înălțimea maximă admisă (H_{max}), a imobilului propus, se vor stabili și definitiva la faza P.U.D., cu respectarea prevederilor RLU aferent PUZS3 și a altor prevederi legale incidente în vigoare.

- în planul fațadei nu va depăși distanța dintre alinieri, pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri retrase sau integrale, în funcție de volumetria caracteristică străzii;
- în cazul în care înălțimea clădirii propuse depășește distanța dintre alinieri, noua construcție se va retrage suplimentar astfel încât H_{max} să nu depășească distanța dintre alinieri sau în cazul în care nu este configurat frontul de vis-a-vis, clădirea nu va depăși dublul distanței din axul străzii până la clădire, cu condiția să nu fie lăsate vizibile calcane de pe parcelele alăturate; prevederi aplicabile inclusiv în cazul parcelelor cu acces la drumuri/servituți private;
- învelitoarea va fi realizată în sistem terasă, iar în cazul unei învelitori de tip șarpantă, se recomandă ca aceasta să nu fie vizibilă din spațiul public (inclusiv în cazul parcelelor cu acces la drumuri/servituți private).

Utilități/aspect exterior/amenajări/dotări:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fire optice; se recomandă ca toate rețelele să fie introduse în subteran; racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare; toate investițiile noi vor avea prevăzute racorduri separate de canalizare (apa uzată menajeră și apă pluvială);
- scurgerea apelor pluviale și organizarea executării lucrărilor se vor realiza în incintă;
- platforme și sisteme îngropate/semiîngropate 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 spalare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului 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 covoare (conform O.M.S. 119/2014, art. 4);
- 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 payaje, borduri, garduri vii, terase etc. Porțile de acces se vor deschide spre interiorul proprietății. Pe parcelele

Conf. en. cuprinsă în...

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

- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de max. 2,50 m.
- la realizarea proiectului de împrejurire se va ține seama de obligativitatea asigurării condițiilor de montare a firidelor de bransare utilități în nișele de protecție (firide încastate), amplasate la limita de proprietate a consumatorului, cu acces din afara proprietății.

Indicatori urbanistici:

Conform Regulamentului PUZ-S3 aprobat indicatorii urbanistici pentru **UTR L1a** sunt:

- **POT_{MAX.} = 45% și CUT_{MAX.} (pt. P+1) = 0,9 mp. ADC/mp. teren**
 - **În cazul mansardelor sau nivelurilor retrase se admite o depășire a CUT proportional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din aria construită.**
 - **Posibilitatea de depășire a CUT (conform art. 9 Generalități - punctul 9.14.):**
 - 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:

- **Lucrările de construire, inclusiv împrejuriri, 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.**
- **Înainte de receptia finală a lucrărilor se va dezmembra terenul afectat de noua stradă propusă/lărgirea profilului stradal prevăzut prin documentațiile de urbanism.**
- **În cazul utilizării majorării de CUT, proprietarul terenului afectat de noua stradă propusă/lărgirea profilului stradal va face notarea în cartea funciară a obligației de cedare gratuită către autoritatea publică, oricând la solicitarea autorității într-un interval de 49 de ani de la notare.**
- **În cazul în care nu se utilizează majorarea de CUT, la cererea de emitere 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.**
- **Receptia imobilului este condiționată de echiparea edilitară conform O.M.T. nr. 1294/30.08.2017 și de realizarea drumului de acces/alei carosabile cu respectarea prevederilor O.M.T. nr. 49/27.01.1998.**

Proiectul va fi întocmit de proiectanți autorizați și verificat de către specialiști verficatori de proiecte atestați conform Legii 10/1995.

Prezentul certificat de urbanism **poate fi utilizat pentru promovare PUD și pentru obținerea autorizației de construire.**

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construire/desființare, solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **Agencia pentru Protecția Mediului București, Str. Aleea Lacul Morii nr. 1, sector 6, București.**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin Certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului. În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente. În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice. În aceste condiții:

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

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

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

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE/BRANȘAMENTE VA FI ÎNȘOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

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

Conf. cu originalul

☒ D.T.A.C.

d) Avize și acorduri solicitate prin certificatul de urbanism

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

☒ alimentare cu apă
☒ canalizare
☒ gaze naturale

☒ alimentare cu energie electrică
☒ alimentare cu energie termică
☒ salubritate (D.G.S. - P.S.3)

☐ telefonizare
☐ Metroul SA/ STB/Luxten SA
☐ Transgaz SA

d.2. Avize și acorduri privind:

☐ protecție civilă (pt. SDC $\geq$ 600 mp)☐ securitate la incendiu☐ sănătatea populației

d.3. Alte acorduri/declarații:

☒ Declarație notarială pe proprie răspundere a tuturor proprietarilor din care să rezulte că imobilul nu face obiectul unui litigiu aflat pe rolul unei instanțe judecătorești, precum și acordul acestora pentru lucrările propuse – în original
☒ Acordul notarial al tuturor vecinilor direct afectați, în cazul afectării gradului de însorire sau pentru alte prejudicii create acestora, conform prevederilor legale incidente în vigoare (OMS / Norme metodologice L50/1991 / Cod Civil etc.) – în original
☒ Alte acorduri se vor stabili la faza PUD

d.4. Avizele și acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

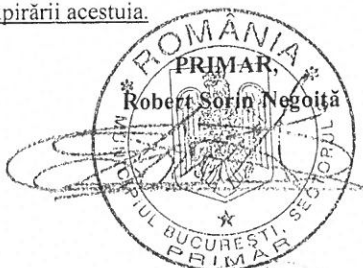
☒ Aviz circulației D.T.-P.M.B.d.5. Studii de specialitate: ☒ Documentație cadastrală☒ Studiu Geotehnic (verificat Af)☒ Studiu de însorire☒ Calcul "G" + Studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată☒ Suport topografic Stereo 70 realizat pe planuri cadastrale OCPI (inclusiv cote) - existent și propunere (însușit de ing. topograf și proiectant)☒ PUD aprobat în condițiile Legii, inclusiv planșă reglementări și planșă rețele edilitare (color)☒ Ilustrare de temă (pt. faza PUD)

e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului - A.P.M.B. (Aleea Lacul Morii Nr.1, S.6, București)

f) Dovada privind achitarea taxelor legale (copii): taxă A.C., taxă O.E., taxă împrejurire, taxă timbru O.A.R., taxă R.U.R.

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

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



Întocmit: C. Cristea

SECRETAR,
Marius MihăițăARHITECT ȘEF
arh. Robert Bașca

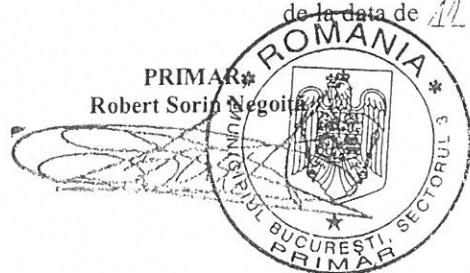
Achitat taxa de: 10,00 lei, conform C.F. nr. 5267029 (60) din 17.12.2019.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de _____

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de 11.01.2022 până la data de 10.01.2023



SECRETAR,

EDUARD MARIAN CORTIANA

ARHITECT ȘEF

Arh. ȘTEFAN CĂLIN BUCURĂȘ

Întocmit: _____

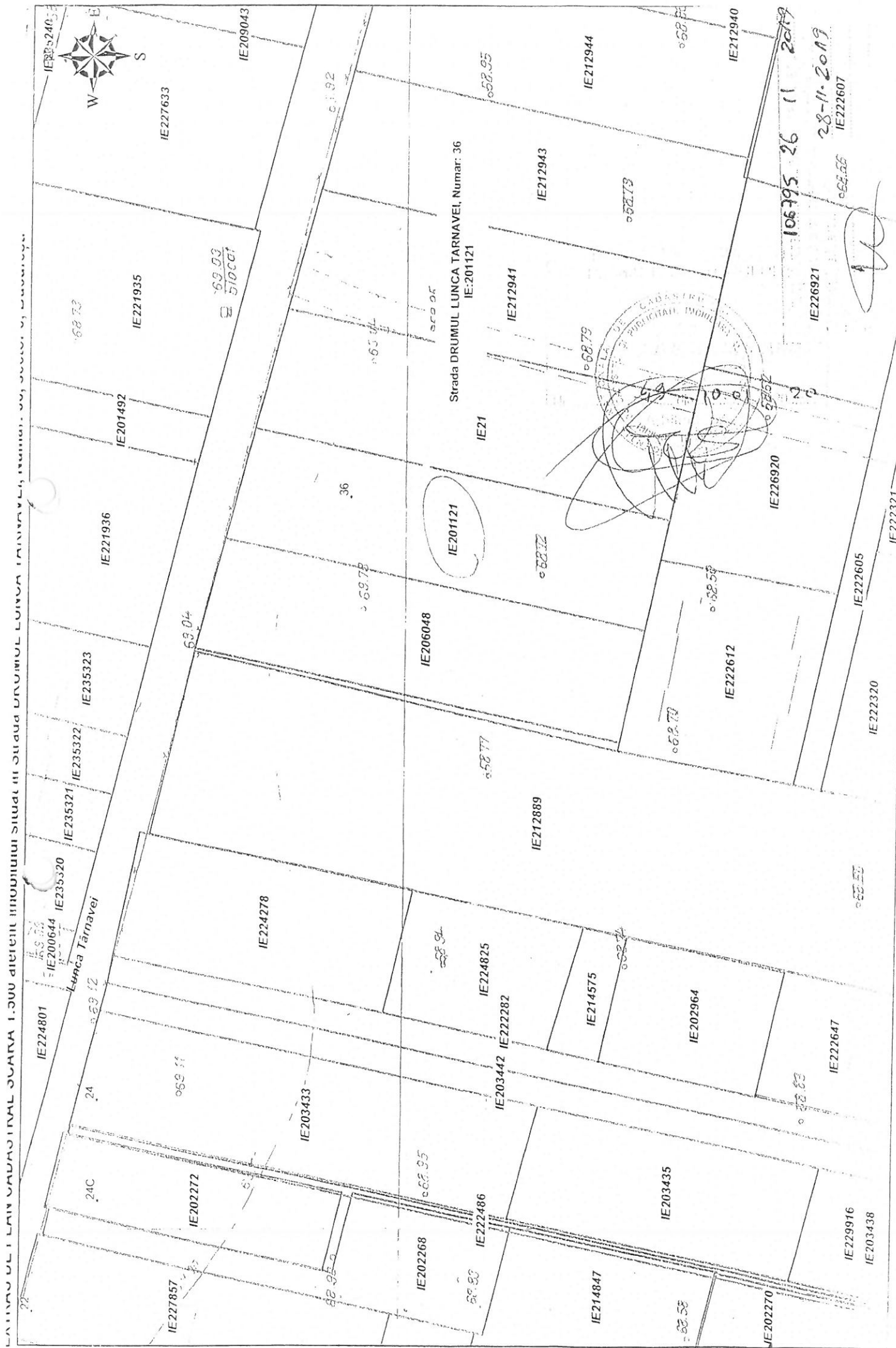
După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

Data prelungirii valabilității: 11.12.2021

Achitat taxa de: _____ lei, conform chitanței nr. _____ din 17.12.2019

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:2000 aferent imobilului situat in Strada DRUMUL LUNCA TARNAVEI, Numar: 36, sector 3, Bucuresti







51

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Transporturi

COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE

Nr. 12891/.....16.07.2020

Iun 2369

1853566

Către,
Domnul

În ședința extraordinară restrânsă a Comisiei Tehnice de Circulație din data de 23.06.2020 s-a dat acordul de principiu pentru documentația „P.U.D. – DRUMUL LUNCA TÂRNAVEI NR. 36 (fost DRUMUL LUNCA BISERICII 14-18), SECTOR 3, BUCUREȘTI” conform Certificatului de Urbanism nr. 49 din 10.01.2020, eliberat de Primăria Sectorului 3 și a planurilor anexate (2 planșe), cu condiția asigurării parcării în incintă, în conformitate cu prevederile H.C.G.M.B. nr. 66/2006.

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



VICEPREȘEDINTE COMISIE
Filip ATANASIU

Redactat: A.F – 2 exemplare – 15.07.2020

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Propunere reglementări

str. Drumul Lunca Târnavei nr. 36

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat in Strada DRUMUL LUNCA TARNAVEI, Numar: 36, sector 3, București

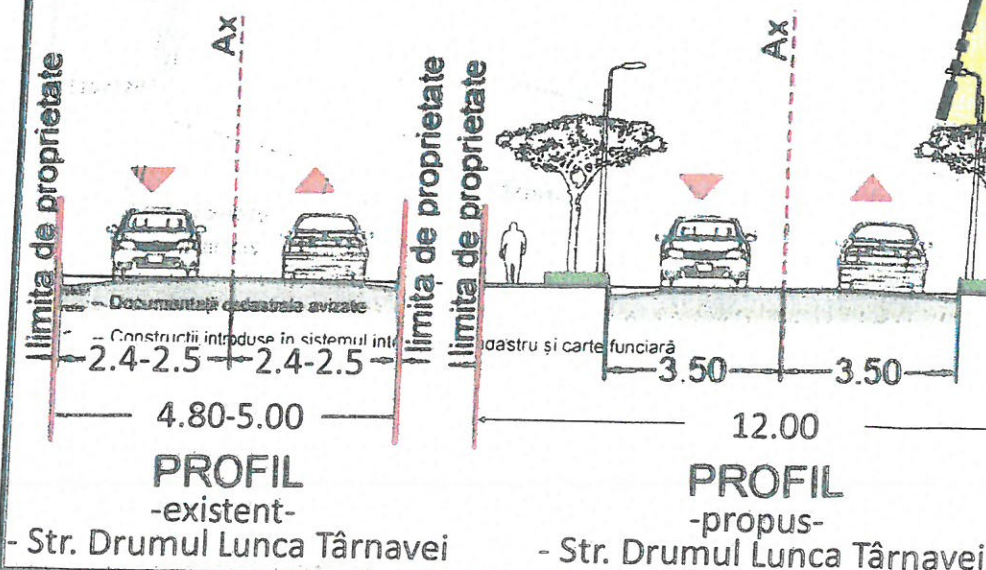
Inventar de Coordonate
Mun. Bucuresti, Sector 3 - NC 201121
Sistem de Proiectie "Stereografic 1970"

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	323233.250	594377.950	44.51
2	323189.784	594368.353	12.00
3	323192.287	594356.621	45.03
4	323236.254	594366.336	12.00

S=537mp P=113.53

BILANȚ TERITORIAL

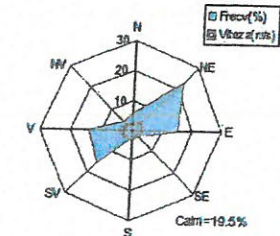
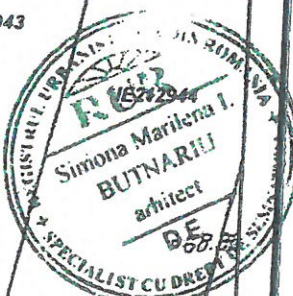
	existent	propus
Suprafață teren	537,00mp	537,00mp
S construită	0mp	100,00 mp
S desfășurată pentru P+1E	0mp	200,00mp
S platforme și accese	0mp	100,00mp
S spații verzi	-	337,00mp (58,81%)
Nr locuri parcare	0	0
P.O.T.	0	19%
C.U.T. - P+1	0	0,4



INDICATORI URBANISTICI L1a

POT_{maxim} = 45,00%
CUT_{maxim} = 0,9 - P+1E / 1,3 - P+2E, respectiv 1,57 - P+2E+M
H_{maxim la cornișă} = 10m
Parcarea se va realiza în incintă conform HCGMB 66/2006
Spațiu verde conform RLU (minim 20%)

COMISIA TEHNICA DE CIRCULAȚIE
A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Spre neschimbare conform aviz
nr. 1853566 al C.T.C.
din 23.06.2020
Semnatura



Legendă

- Limita PUD
- Limita terenului ce a generat PUD
- AMPLASAMENT
- Aliniament existent
- Aliniamentul nou propus
- Alinierea clădirilor
- Limită edificabil
- REGIM DE ÎNĂLȚIME
- P - P+1E
- P+1E - P+2E
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ
- Locuințe individuale
- CIRCULAȚII
- Circulații carosabile / pietonale
- Teren afectat de supralărgirea străzii, cf. PUZ Coordonator Sector 3
- Acces carosabil / pietonal

S.C. M.A. ATELIER ARHITECTURĂ S.R.L.
J40/5581/2006

Șef proiect	arh.urb.Butnariu Simona Marilena
Proiectant	urb. Mosleh Lavinia
Desenat	arh. Mosleh Mehrdad

Beneficiar:

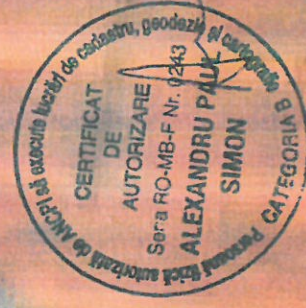
str. Drumul Lunca Târnavei nr. 36, sector 3

Construire locuință
P+1E+M

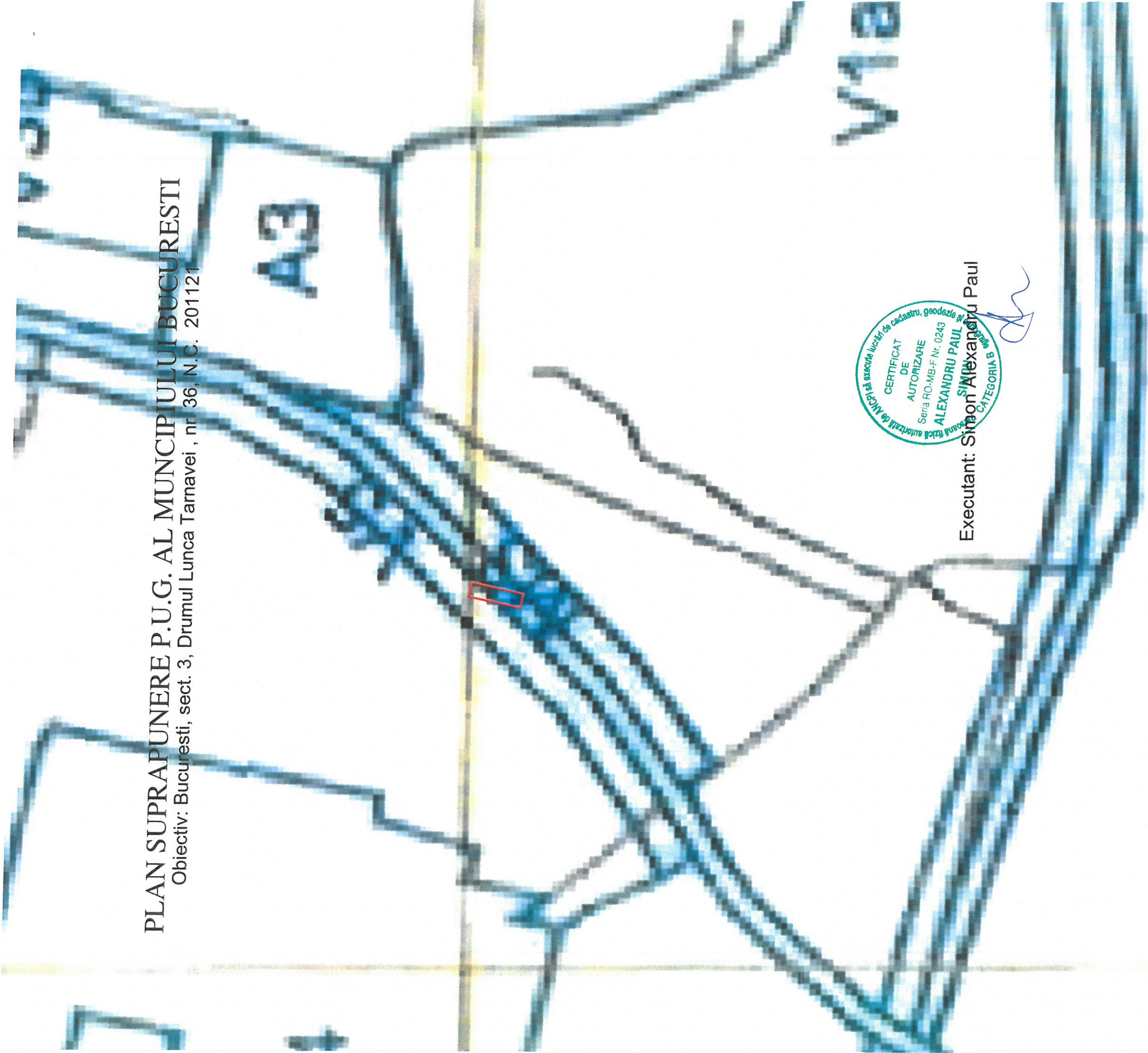
Nr. proiect
U03/2020
Scara
1/500
Planșa nr.
05

Propunere reglementări

PLAN SUPRAPUNERE P.U.Z COORDONATOR SECTOR 3
Adresa : Bucuresti, sector 3, Drumul Lunca Tarnavei, nr. 36 - NC 201121



PLAN SUPRAPUNERE P.U.G. AL MUNICIPIULUI BUCURESTI
Obiectiv: Bucuresti, sect. 3, Drumul Lunca Tarnavei , nr. 36, N.C. 201121



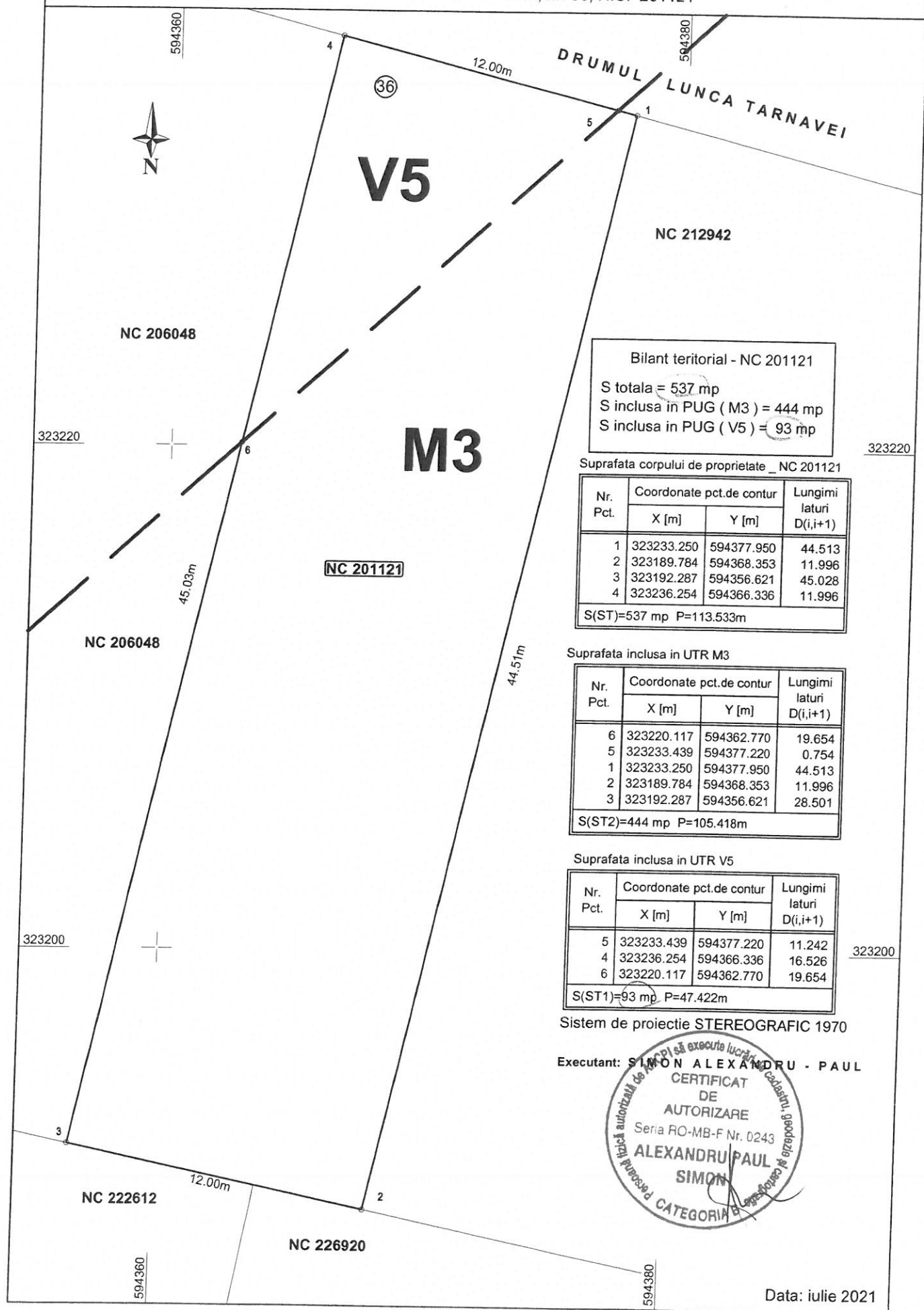
Executant: ~~Simion~~ Alexandru Paul

PLAN DE PICHETARE CU TRANSPUNEREA LIMITEI UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA

conform P.U.G. al Municipiului Bucuresti

scara 1:200

Obiectiv: Bucuresti, sect. 3, Drumul Lunca Tarnavei, nr. 36, N.C. 201121



Bilant teritorial - NC 201121

S totala = 537 mp
S inclusa in PUG (M3) = 444 mp
S inclusa in PUG (V5) = 93 mp

Suprafata corpului de proprietate _ NC 201121

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	323233.250	594377.950	44.513
2	323189.784	594368.353	11.996
3	323192.287	594356.621	45.028
4	323236.254	594366.336	11.996
S(ST)=537 mp P=113.533m			

Suprafata inclusa in UTR M3

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
6	323220.117	594362.770	19.654
5	323233.439	594377.220	0.754
1	323233.250	594377.950	44.513
2	323189.784	594368.353	11.996
3	323192.287	594356.621	28.501
S(ST2)=444 mp P=105.418m			

Suprafata inclusa in UTR V5

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
5	323233.439	594377.220	11.242
4	323236.254	594366.336	16.526
6	323220.117	594362.770	19.654
S(ST1)=93 mp P=47.422m			

Sistem de proiectie STEREOGRAFIC 1970

Executant: SIMON ALEXANDRU - PAUL



Data: iulie 2021



Nr. 23090/04.02.2022

Se acordă
PRIMAR



Către,
Cabinet Primar

Vă transmit următoarele proiecte de hotărâre pentru a fi înaintate spre aprobare Consiliului Local Sector 3 al Municipiului București:

- "Imobil locuință unifamilială cu $RH_{\text{propus}} = P+1E-2E_{\text{retras}}/M$, pe un teren situat în Drumul Lunca Târnaviei nr. 36 (fost Drumul Lunca Bisericii nr. 14-18, lot 2), Sector 3";
- "Ansamblu cu funcțiuni mixte, cu $RH_{\text{propus}} = P+1E / P+6E$, pe un teren situat în Strada Ilioara nr. 54, Sector 3";
- "Imobil locuință unifamilială cu $RH_{\text{propus}} = P+1E$, pe un teren situat în Drumul Malul Roșu nr. 53-55, lot 3 (provizoriu nr. 55), Sector 3".

Vă mulțumim pentru colaborare.

ARHITECT ȘEF,
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

Întocmit: arh. A. Rachieru - 2 ex.

MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 3
Comisia de urbanism, amenajarea teritoriului,
fond locativ și arhitectură

AVIZUL

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Imobil locuință unifamilială cu RHpropus = P+1E-2Eretras/M, pe un teren situat în Drumul Lunca Târnavei nr. 36 (fost Drumul Lunca Bisericii nr. 14-18, lot 2), Sector 3”

Comisia de de urbanism, amenajarea teritoriului, fond locativ și arhitectură, întrunită în ședința din data de 12.04.2022, **în sistem de videoconferință, cât și în format fizic**, a analizat proiectul de hotărâre menționat mai sus și consideră că acesta A FOST întocmit în conformitate cu prevederile legale.

În conformitate cu prevederile art. 136 alin.(3) lit.b) și alin. (8) lit.c) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, Comisia de urbanism, amenajarea teritoriului, fond locativ și arhitectură, avizează proiectul de hotărâre menționat mai sus

FAVORABIL

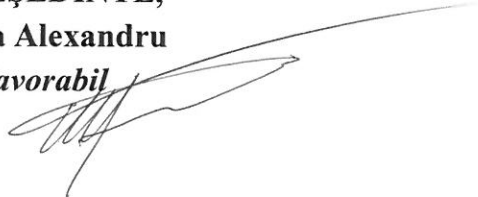
Față de hotărârea comisiei s-au exprimat următoarele opinii:

-

Având în vedere organizarea ședinței în sistem în sistem de videoconferință, cât și în format fizic, prezentul Aviz este semnat de Președintele și Secretarul Comisiei, modalitatea de vot a membrilor prezenți fiind următoarea:

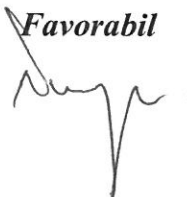
PREȘEDINTE,
Sava Alexandru

Favorabil



SECRETAR,
Neagu Constantin – Iulian

Favorabil



MEMBRI:

Moldoveanu Cătălin – Florin	<i>Favorabil</i>
Nicu Lucian	<i>Favorabil</i>
Szocs Augustin	<i>Favorabil</i>
Petrescu Elena	<i>Favorabil</i>
Mărineață Marcel	<i>Favorabil</i>
Sebeșan Mircea - Radu	<i>Favorabil</i>
Lupu Daniel – Florin	<i>Favorabil</i>