



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 $RH_{propus} = Ds+P+2E$,
pe un teren situat în Strada Ilioara nr. 43E, 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 27.05.2020

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr.363565/CP/25.05.2020 al Primarului Sectorului 3;
- Raportul de specialitate nr. 66/20.12.2019 al Arhitectului Șef;
- Adresa nr. 360419/21.05.2020 a Arhitectului Șef - Serviciul Documentației 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/I/36-2018/20.12.2019;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 64/20.12.2019;
- Punctul de vedere al Serviciului Documentației de Urbanism nr. 65/20.12.2019;
- 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 O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu „*Imobil locuință unifamilială cu $RH_{propus} = Ds+P+2E$, pe un teren situat în Strada Ilioara nr. 43E, Sector 3*”, proprietate privată persoane fizice, cu suprafața de 400 mp din acte și 403 mp conform măsurărilor 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. 64/20.12.2019.

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

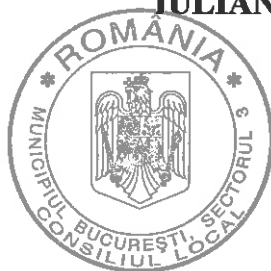
Art.4. După aprobare, în vederea efectuării modificărilor în evidențele cadastrale, prin grija beneficiarului, se va transmite Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară București documentația specifică prevăzută în norme.

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.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
JULIANA VĂDUVA**



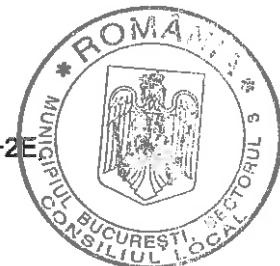
Contrasemnează pentru legalitate
**Secretar general
Marius Mihăiță**



ANEXA 1 la H.C.S nr. 144/27.05.2020

Ca urmare a cererii adresate de numiții _____, ambii cu domiciliul în jud. _____, oraș _____, Strada _____, nr. _____, telefon/fax _____, e-mail _____, înregistrată la nr. 113464/2018 și completată cu nr. 189682/2018, nr. 209889/2018, nr. 263439/2018, nr. 674306/2019 și nr. 14866/2020, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. D/II/36-2018/20.12.2019



Pentru Planul urbanistic de detaliu pentru³⁾ Imobil locuință unifamilială, cu $RH_{propus} = Ds+P+2E$ generat de imobilul⁴⁾ situat în Strada Ilinara nr. 43F Sectorul 3, București.

Inițiatori: |

Proiectant: S.C. AX CONSULT DESIGN S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: Urb. Marius-Vasile P. Găbureanu, 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 B-dul Camil Ressu și B-dul Theodor Pallady, la Vest Strada Fizicienilor, la Sud Splaiul Unirii, la Est B-dul Nicolae Grigorescu și este format din teren curți-construcții cu suprafață de 400mp. din acte și 403mp. conform măsurătorilor cadastrale și construcția edificată pe acesta (corpuri C1), autodemolată conform Notei de constatare nr. 001731/10.01.2018, emisă de D.G.P.L.S.3-B.D.C.

Prevederi R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3 al Municipiului București, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019:

- imobilul este situat în intravilanul Municipiului București și se încadrează în **U.T.R. CB1** – subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate;
- funcțiuni predominante: instituții și servicii publice supra municipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale; extinderile și schimbările de profil se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate; se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap motor;
- $H_{maximă}$ – înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniere, 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. pentru subzona CB1);
- $POT_{max.} = 50\%$;
- $CUT_{max.} = 2,2$ mp.ADC/mp.teren – pentru clădiri cu 3-4 niveluri;
- 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; 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 condițiile specifice din R.L.U.;
- 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;
- retrageri minime între clădiri 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 Monumentelor 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, stabilită prin P.U.Z.-S.3, conform informațiilor din Certificatele de urbanism nr. 258/02.02.2018 și nr. 1204/12.07.2019, emise de Primăria Sectorului 3.



Conform R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3 al Municipiului București, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019, art. 5 – Derogări de la prevederile regulamentului, alin. 5.1 - Prin derogare se înțelege modificarea Condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT și alin. 5.2. - Derogările de la prevederile prezentului Regulament sunt admise în condițiile legii.

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

Prevederi P.U.D. propuse:

- retrageri minime față de limitele laterale = pe limita dreaptă (Sud) a proprietății (alipire la calcanul existent), retras 2,00m. cu console/balcoane retrase la 1,00m., față de limita stângă (Nord) a proprietății;
- retrageri minime față de limita posterioară = retras 8,80 m față de limita de proprietate (Est);
- POT_{max. propus} = 50%;
- CUT_{max. propus} = 2,2 mp.ADC/mp.teren;
- H_{max.} = 11,00m. (pentru Ds+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 planul de reglementări urbanistice, vizat spre neschimbare, anexat prezentului aviz;
- necesitatea obținerii acordului notarial al tuturor proprietarilor vecini de pe limita dreaptă a proprietății (str. Ilioaara nr. 43F), pentru lucrări propuse la limita de proprietate, se va stabili la faza D.T.A.C.;
- circulații și accese: conform Avizului de circulații nr. 8332/04.06.2018-1622950/24.05.2018, emis de D.T.-P.M.B. 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 certificatelor de urbanism.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu, cu următoarele condiții⁵⁾: construcția se va încadra în edificabilul maxim reglementat prin P.U.D.

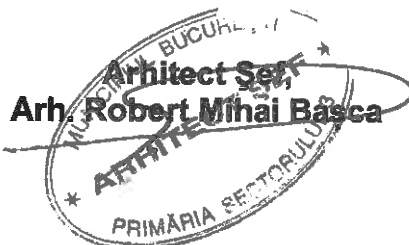
Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice anexată și vizată spre neschimbare și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D.

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.

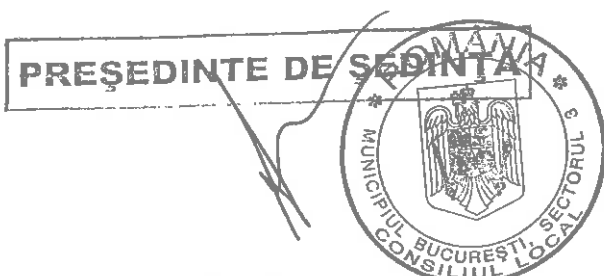
Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1204/12.07.2019 emis de Primăria Sectorului 3.



F8 - Aviz Plan urbanistic de detaliu

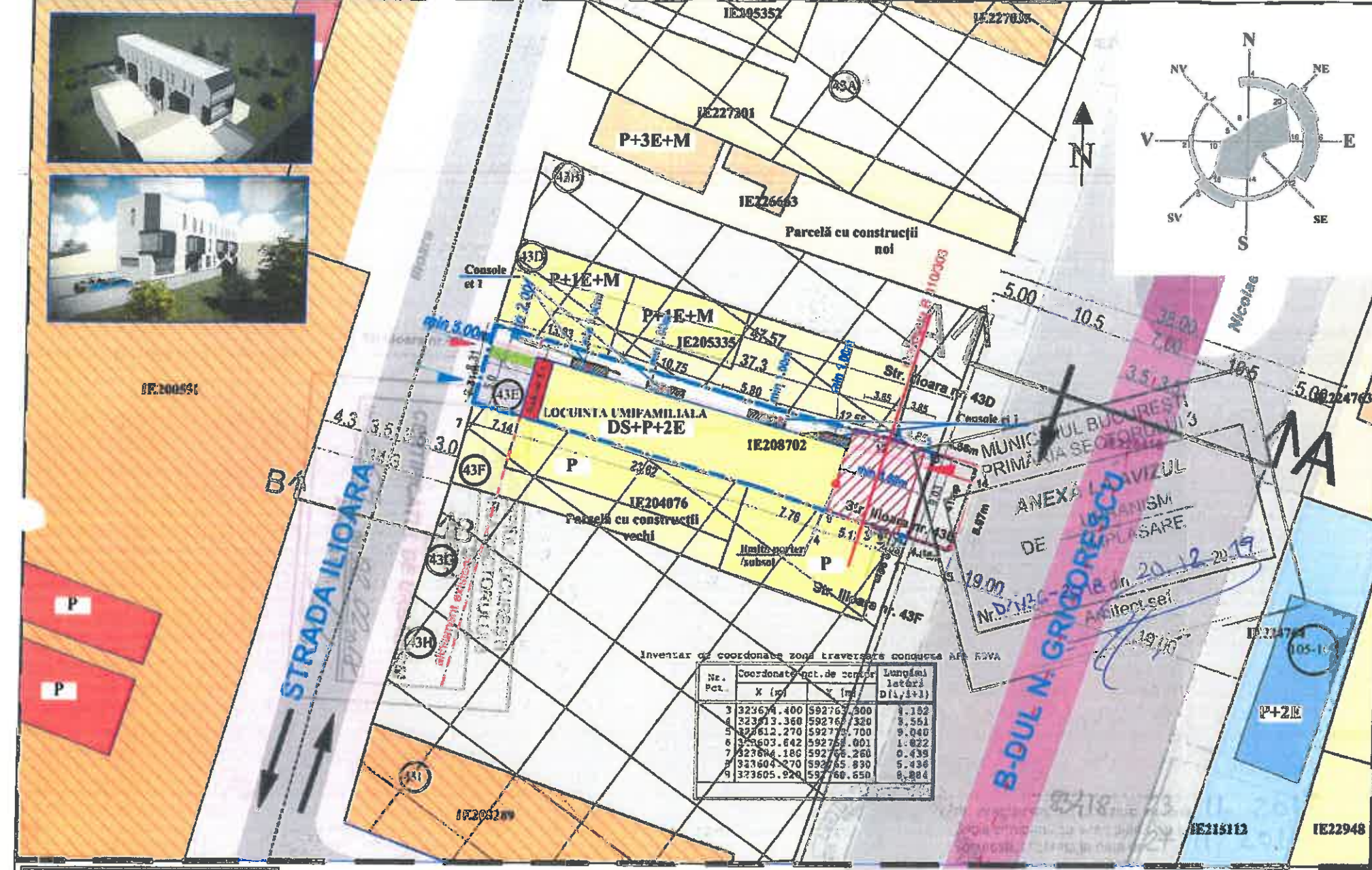
Întocmit: arh. Adrian Rachieru



ANEXA 2 HCL 3 nr. 174/27.05.2020
PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ
 DS+P+2E ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN**

Strada Ilioara, nr. 43E, lot 1, sector 3



Inventar de coordonate zona traversare conducta APA NOVA

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laterali D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
3	323674.400	592763.900	1.102
4	323613.360	592765.320	3.551
5	323612.270	592775.700	9.040
6	323603.642	592768.001	1.822
7	323604.186	592768.260	0.439
8	323604.270	592765.890	5.436
9	323605.920	592768.650	8.804

LEGENDĂ:

Limite:

- Limită teren expropiat 41 mp pt largire strada
- S teren studiat= 403 mp (cf. măsurători) 401 din acte
- Limită parcele
- Amprentă la sol

Funcțiuni:

- Circulații carosabile publice
- Circulații pietonale publice
- Circulații transport rutier
- Locuință individuală
- Locuințe colective
- Zona protecție Apa Nova - evidentiata prin coordonate stereo 70

Accese:

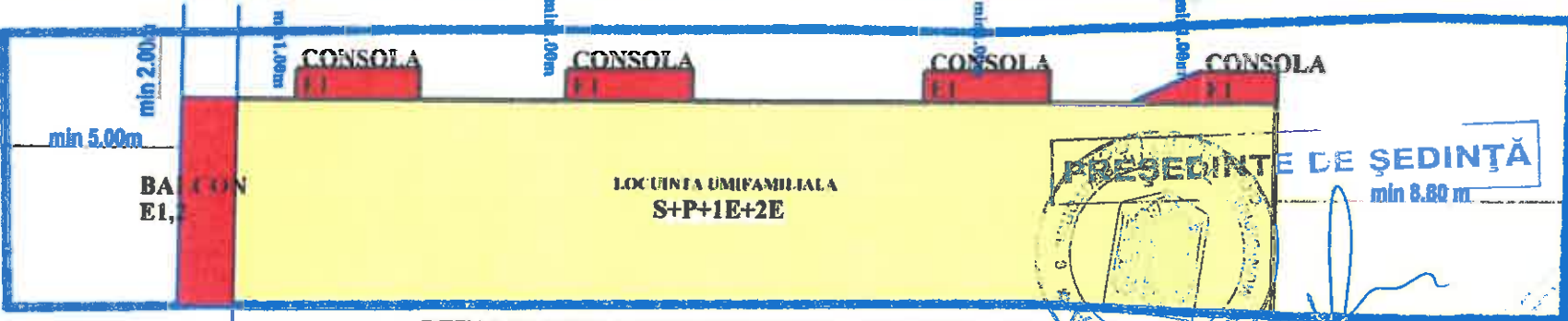
- ACCES PIETONAL
- ACCES AUTO

Scară grafică 1:500
1cm pe plan=5m pe teren

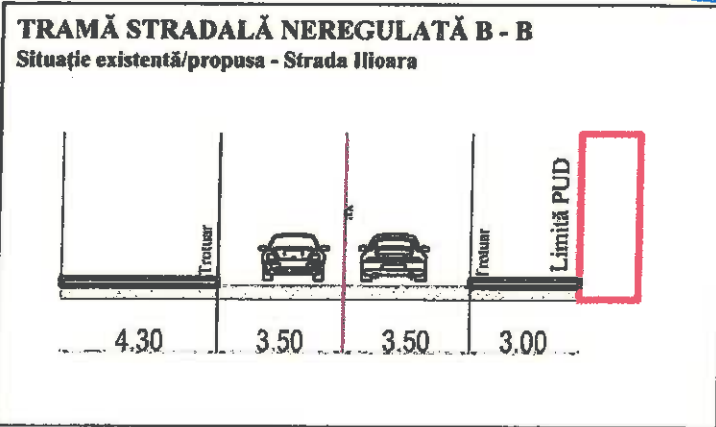
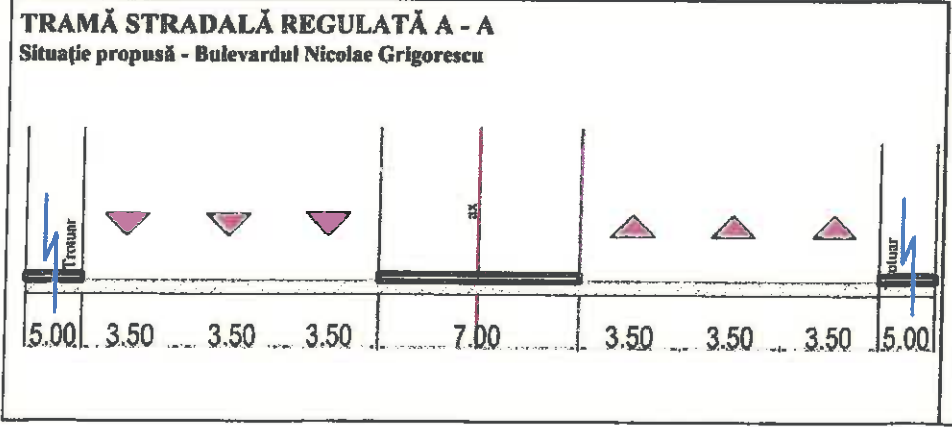
BILANT TERITORIAL: LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ

	CF. P.U.Z S3 indicatori urbanistici CB1	EXISTENT	PROPUȘ
Suprafață teren (mp)		403	403
POT (%)	maxim 50%	0	50%
Suprafață construită la sol (mp)		0	201,50
Suprafață desfașurată (mp)	886mp	0	820
CUT	max. 2.2	0	max 2.2
RH (nr. Niveluri)	P+4E	0	DS+P+2E
H (m)	-	3	11
Suprafață spații verzi (%)	minim 30	0	127 mp / 31.5%
Suprafață alei carosabile și pietonale (m)		0	15 mp / 4%
Suprafață parcare (m) / Nr. locuri parcare		0	2 / garaj

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laterali D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	323603.307	592769.089	2.962
2	323604.178	592766.258	0.439
3	323604.266	592765.828	5.171
4	323605.833	592760.900	7.764
5	323608.387	592753.568	23.820
6	323615.146	592730.936	7.145
7	323616.963	592724.026	8.309
8	323625.032	592726.007	13.831
9	323621.478	592739.374	10.749
10	323618.227	592749.820	5.804
11	323616.494	592755.159	12.560
12	323613.364	592767.323	4.647
13	323611.936	592771.745	9.029



DETALIU RETRAGERE NORD FATA DE LIMITA DE PROPRIETATE
 SCARA 1/200



S.C. AX CONSULT DESIGN SRL
 nr. ELECTRONICII, nr. 27, sector 2, București

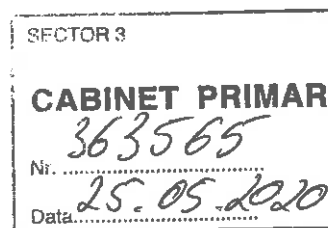
PROIECT
 CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ DS+P+2E ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN

ADRESA
 Strada Ilioara, nr. 43E, lot 1, sector 3, BUCUREȘTI

BENEFICIAR

SEF PROIECT	arb. E. Chis	SCARA	1:500	INDICATIV PROIECT	
PROIECTAT	urb. M. Gabureanu	DATA	aprilie 2019	FAZA	PUD
DESEMAT	urb. Y. I. Daniel			PLANSĂ	U08

PLAN REGLEMENTARI



REFERAT DE APROBARE

al proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Imobil locuință unifamilială cu $RH_{propus} = Ds+P+2E$, pe un teren situat în Strada Ilioara nr. 43E, Sector 3”

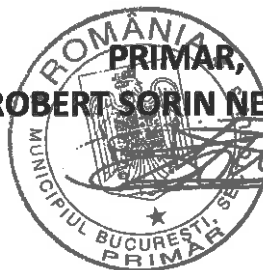
Pe ordinea de zi a ședinței ordinare a Consiliului Local al Sectorului 3 din data de 30 martie 2020 la punctul 4 a fost introdus prezentul Plan Urbanistic de Detaliu „Imobil locuință unifamilială cu $RH_{propus} = Ds+P+2E$, pe un teren situat în Strada Ilioara nr. 43E, Sector 3”, cu respectarea prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată.

În cadrul ședinței au fost semnalate anumite aspecte (a se vedea paginile 3-4 din procesul verbal al ședinței ordinare a Consiliului Local Sector 3 din 30.03.2020), iar votul exprimat al consilierilor locali a fost de respingere a proiectului de hotărâre.

În data 21 mai 2020, Arhitectul Șef a retransmis prezentul Plan Urbanistic de Detaliu în vederea introducerii pe ordinea de zi a Consiliului Local, cu mențiunea că nu a suferit modificări/completări/adăugiri, anexând în acest sens punctul de vedere al întocmitorului/inițiatorului documentației de urbanism, respectiv societatea AX Consult Design SRL, argumentat tehnic în sensul respectării reglementărilor urbanistice, cât și a dispozițiilor legale aplicabile.

Având în vedere cele prezentate și ținând seama de adresa nr. 360419/21.05.2020 a Arhitectului Șef, am inițiat prezentul proiect de hotărâre pe care îl supun spre aprobare Consiliului Local Sector 3.

ROMANIA
PRIMAR,
ROBERT SORIN NEGOIȚĂ





Nr. inreg. 360419/21.05.2020

De acord
PRIMAR
ROBERT
NECULEA

Către,
Cabinet Primar

Vă retransmitem Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - "Imobil locuință unifamilială cu $RH_{propus} = Ds+P+2E$, pe un teren situat în Strada Ilioara nr. 43E, Sector 3", cu mențiunea că acesta nu a suferit modificări/completări/adăugiri.

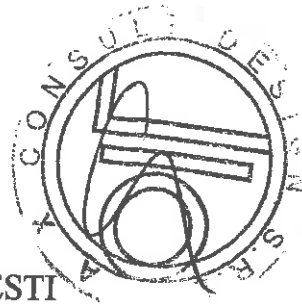
De asemenea, vă înaintăm răspunsul întocmitorului/inițiatorului documentației de urbanism - P.U.D., referitor la aspectele ridicate de către Dl. Consilier Dumitru Constantin în ședința ordinară a Consiliului Local al Sectorului 3 din data de 30.03.2020, în cadrul căreia a fost respins punctul 4 de pe ordinea de zi, respectiv Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - "Imobil locuință unifamilială cu $RH_{propus} = Ds+P+2E$, pe un teren situat în Strada Ilioara nr. 43E, Sector 3", însoțit de documente/acte în susținerea acestuia.

Cu stimă,

Arhitect Șef
arh. Robert Mihai Bașca

Întocmit: - 2 ex - arh. Adrian Rachieru

S. C. AX CONSULT DESIGN S.R.L.
J40/7735/2016
CIF 36155537
SOS ELECTRONICII NR. 27, SECTOR 2, BUCURESTI



CATRE ARH SEF PRIMARIA SECTOR 3 BUCURESTI

SPRE STIINTA: DIRECTIA ASISTENTA LEGISLATIVA - BIROUL RELATII
CONSILIUL LOCAL SECTOR 3
CONSILIER DUMITRU CONSTANTIN

Ref. adresa 334420/08.05.2020

Subscrisa SC AX CONSULT DESIGN SRL, in numele si
va aducem la cunostinta urmatoarele:

1. Avand in vedere documentele care au fost ridicate pe site-ul Primariei Sector 3 Bucuresti in vederea intrarii proiectului de HOTARARE PUD - LOCUINTA UNIFAMILIALA CU RH = Ds+P+2E PE UN TEREN AFLAT IN STR ILIOARA 43E SECTOR 3, va anuntam ca:

a. exista scanat de catre primarie si chiar **afisat Certificatul 1204/12.04.2019** pe care s-a bazat elaborarea documentatiei inaintate spre aprobare.

b. s-a depus la dosar studiul de insorire cu concluzii si ca urmare a faptului ca exista posibilitatea ca imobilul propus sa afecteze insorirea imobilului vecin, **s-a depus la dosar acordul vecinului in forma autentificata - notariala** - de a se construi pe proprietatea studiata in forma studiata si depusa spre aprobare in documentatia de PUD catre Primaria sector 3, lucru care s-a aprobat in comisia tehnica de urbanism.

2. Planurile de urbanism elaborate s-au executat in conformitate cu legislatia in vigoare. Reprezentarea **CONSOLELOR – CARE NU SUNT BALCOANE** – s-a facut conform legislatiei in vigoare si ele respecta servitutea de vedere atat DIRECTA cat si INDIRECTA.

Avand in vedere ca **exista acordul vecinului** fata de care imobilul are niste pereti la minim 1.00m - fara geamuri – si avand in vedere ca proiectul PUD reglementeaza tocmai aceste retrageri laterale fata de limitele proprietatilor

vecine, cu respectarea normelor si a codului civil, nu vedem motivul pentru care s-a ridicat aceasta obiectie.

Avand in vedere ca in Comisia preliminara Sedintei de consiliu care a introdus pe ordinea de zi proiectul mentionat, s-au studiat aceste aspecte pe care domnul Consilier pretinde ca partial nu le-a vazut si partial nu le-a inteles, va solicitam sa aduceti la cunostiinta dumnealui punctul nostru de vedere .

Va rugam respectuos sa ii puneti la dispozitie domnului consilier documente din dosarul studiat pentru a nu mai putea obiecta ulterior, eventual pe orice alta tema care are sustinere in documentatia depusa.

Administrator,
arb. Ghis E.





STUDIU DE ÎNSORIRE
CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA DS+P+2E SI IMPREJMUIRE TEREN
Str. Ilioara, nr. 43E, lot 1, sector 3, Bucuresti



DATA: AUGUST 2019

14

BORDEROU

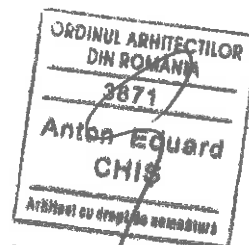
A. PARTE SCRISĂ

01. Memoriu justificativ

B. PARTE DESENATĂ

01. Plan de încadrare	SI-00
02. Situația pe 21 martie	SI-01
03. Diagrama polară: Echinocțiu de primăvară	SI-02
04. Situația la 21 iunie – Solstițiu de vară	SI-03
05. Diagrama polară: Solstițiu de vară	SI-04
06. Situația la 23 septembrie – Echinocțiu de toamnă	SI-05
07. Diagrama polară: Echinocțiu de toamnă	SI-06
08. Situația la 21 decembrie – Solstițiu de iarnă	SI-07
09. Diagrama polară: Solstițiu de iarnă	SI-08

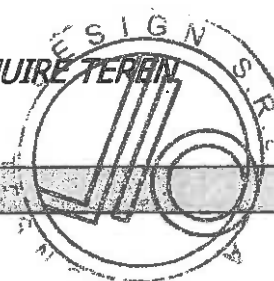
Data:
AUGUST 2019



șef de proiect
arh. E. CHIS

(13)

STUDIU DE ÎNSORIRE
CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA DS+P+2E SI IMPREJMUIRE TEREN
Str. Ilioara, nr. 43E, lot 1, sector 3, Bucuresti



MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:

Studiu de însorire Construire locuinta individuala DS+P+2E si imprejmuire teren

Beneficiar:

Proiectant: **SC AX CONSULT DESIGN S.R.L.**

Data: august 2019

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea studiului de însorire, ce servește la reglementarea imobilului de la adresa Str. Ilioara, nr. 43E, lot 1, sector 3, Bucuresti.

Pentru a respecta ordinul Nr. 536 din 23.06.1997 privind normele de igienă (mai precis art. 12 privind "Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 ½ ore zilnic, la solstițiul de iarnă") s-a realizat studiul de însorire anexat, în care s-a ținut cont de următoarele caracteristici tehnice:

2. CARACTERISTICI TEHNICE

2.1. Zonele de însorire din România:

Nivelul de insolație se determină în funcție de locația geografică cu ajutorul unei hărți dedicate de însorire, specifică țării noastre. Acest tip de hartă împarte țara noastră în trei zone principale de însorire :

Denumire zona	Nivel de însorire [KWh / m ² / an]	Teritoriul inclus
Zona 0	> 1250 / 1300	Litoralul Marii Negre (cca.50 km de la tarm)
Zona I	1159 - 1250 / 1200 - 1300	Regiunile carpatice si subcarpatice (cca.75 km. stanga / dreapta Munților Carpați)
Zona II	1000 - 1150 / 1050 - 1200	Restul teritoriului României

*Ca nivel de însorire, Municipiul București face parte din Zona II.

Gradul mediu de însorire diferă de la o lună la alta și chiar de la o zi la alta în aceeași localitate și cu atât mai mult de la o localitate la alta.



Distribuția geografică a zonelor de însorire din România:



2.2. Controlul selectiv al însoririi cu ajutorul Diagramei de protecție și al Măștii de umbră:

Metoda de construire a măștii de umbră din studiul anexat este bazată pe următoarele observații :

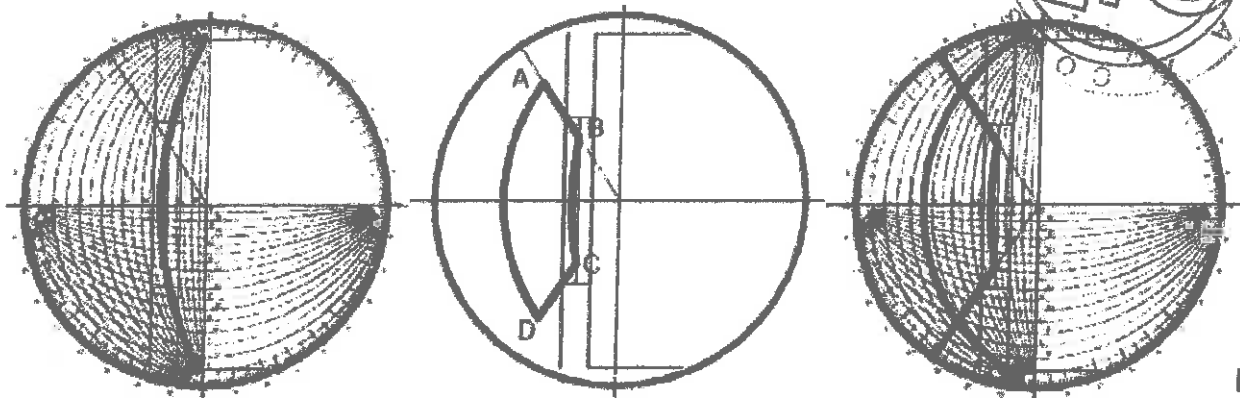
- Reprezentarea în masca de umbră a unei drepte verticale infinite este o rază a cercului, reprezentând planul orizontului, raza ce trece prin punctul în care verticala întâlnește planul orizontului;
- Reprezentarea în masca de umbră a unei drepte orizontale infinite este un arc ce depinde de orientarea drepte și de unghiul făcut de planul ce trece prin dreapta și centrul măștii cu planul orizontului;
- Dreptele orizontale și verticale nu sunt infinite în realitate, dar ele sunt mărginite de alte drepte verticale, respectiv orizontale.

2.3. Utilizarea nomogramei de lumină difuză

- Bolta cerească este considerată ca având o iluminare difuză totală minimă de 4000 lx (valoare convențională, minimă). Această iluminare nu este distribuită uniform, fiind mai mare în zonele superioare ale bolții și mai mică spre orizont. Nomograma de lumină difuză, o reprezentare plană a bolții (prin proiecție pe planul orizontului) ce conține 1000 de puncte de egală iluminare (iluminarea corespunzătoare fiecărui punct este de 4lx) a fost suprapusă peste masca de umbră și s-a determinat (s-au numărat) punctele vizibile de pe bolta cerească, punctele care dau cantitatea minimă de lumină naturală ce ajunge în punctele studiate.

11

• **Exemplificare**



3. Studiul a fost realizat în următoarele etape de lucru :

- Construirea măștii de umbră pentru suprafața edificată, luând în considerare un regim de înălțime maxim de P+2.**
- Suprapunerea peste masca de umbră a diagramei solare, respectând orientarea cardinală.
- Suprapunerea diagramelor polare de iluminare naturală și determinarea numărului de puncte vizibile.

Datele calendaristice pentru care s-a rulat programul sunt:

- 21 martie – echinocțiul de primăvară;
- 21 iunie – solstițiu de vară;
- 23 septembrie – echinocțiu de toamnă;
- 21 decembrie – solstițiu de iarnă.

Poziția pentru care s-a realizat studiul este determinată de următoarele coordonate GPS:

- **44.406502 Latitudine N și 26.162795 Longitudine E** (format decimal), reprezentând adresa amplasamentului, respectiv Str. Ilioara, nr. 43E, lot 1, sector 3, Bucuresti.

4. Concluzii :

- Amplasarea imobilului DS+P+2E –locuinta familiala în poziția și cu volumetria propusă afectează însorirea clădirilor situate în vecinătate pe terenul de la adresa Bdul. Nicolae Grigorescu nr.43D, nerespectându-se alin. 1 al art. 3 al Ordinului I19/2014, și anume durata de însorire de minim 1 ½ ore la solstițiul de iarnă a încăperilor de locuit din locuința învecinată. În vederea executării construcției s-a obținut acordul din partea vecinului, _____, proprietar al imobilului situat în mün. București, str. Ilioara, nr 43D, sector 3, în vederea edificării construcției de tip DS+P+2E, chiar dacă se afectează însorirea clădirii vecine.

Acordul a fost obtinut in urma incheierii de autentificare nr. 1148 din 13.06.2019 in fata notarului public Elena Simona Alexandru.

2. Se respectă normativul NP 057-02, Anexa 3.4.(D)1.1 din Ordinul nr. 1383 din 24.02.2002 al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței privind durata minimă de însorire de 2h pentru cel puțin una din încăperile de locuit pentru constructiile vecine, într-o zi de referință (21 februarie sau 21 octombrie).

Data:
august 2019



Sef de proiect
arh. E. CHIȘ

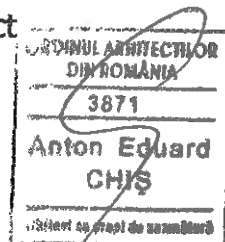
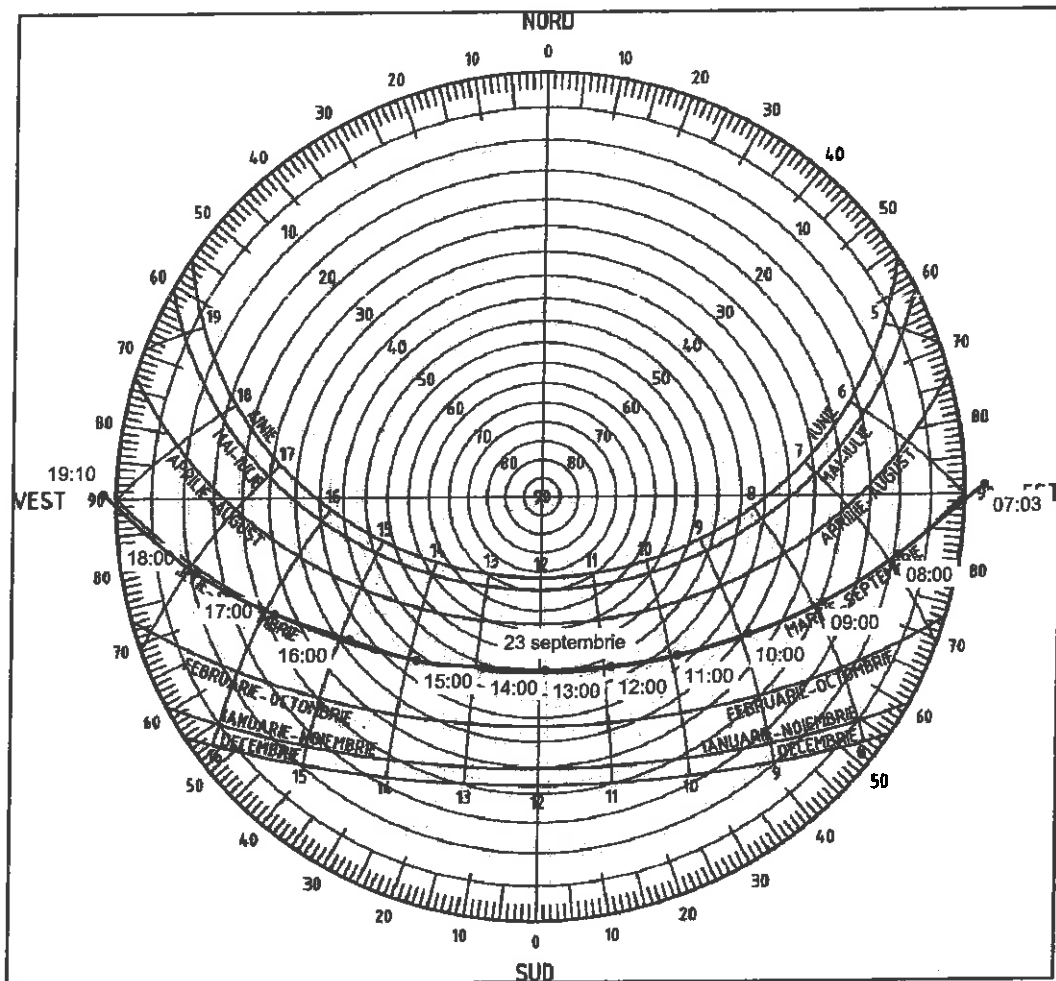


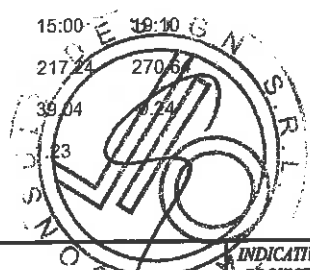
Diagrama Polara

Echinocliu de toamna - 23 Septembrie



DATA	23 SEPTEMBRIE								44.406502, 26.162795
ORA	07:03	09:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	19:10
AZIMUT	88.92	110.61	123.14	138.27	156.78	177.20	198.64	217.24	270.67
DECLINATIE	-0.37	19.84	29.21	37.32	43.17	45.54	44.01	39.04	23.04
COTANGENTA		2.77	1.79	1.31	1.07	0.98	1.04	1.23	1.44

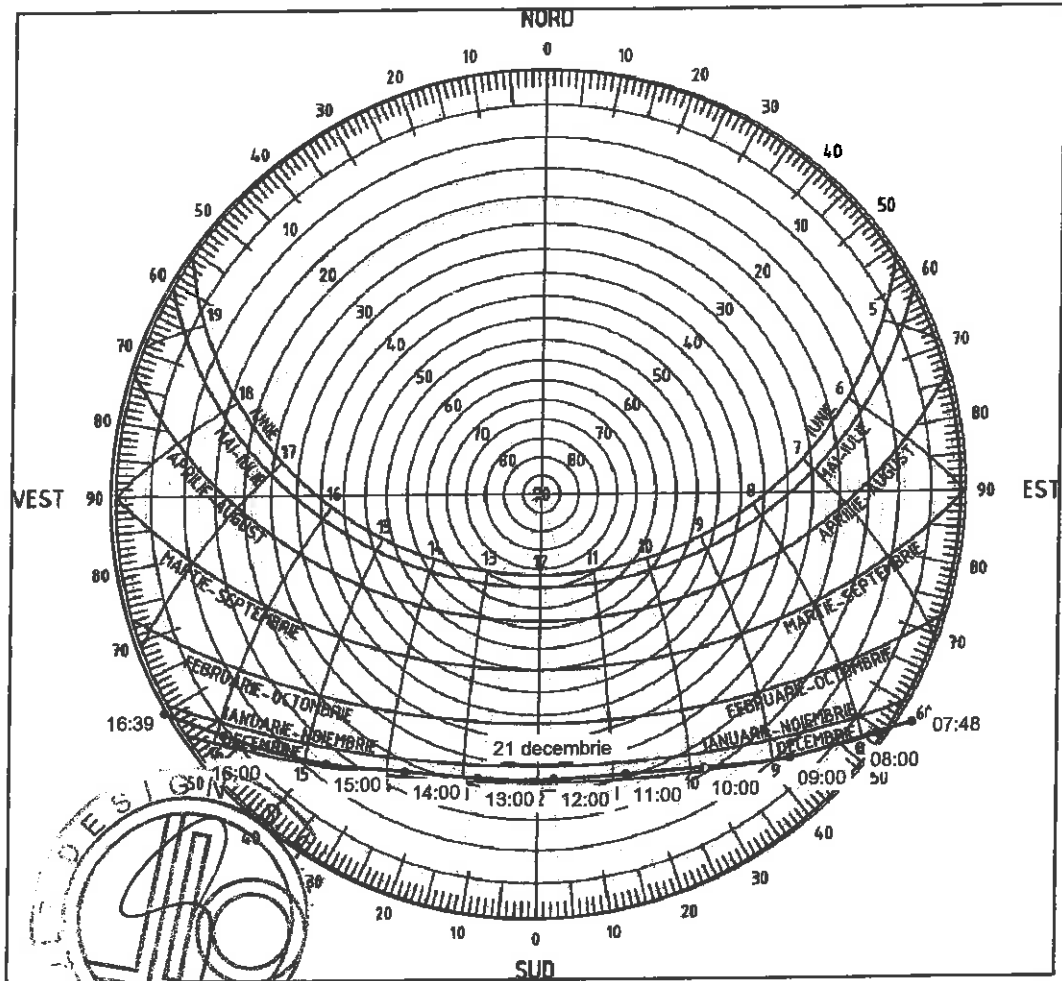
ORDINUL ARHITECTILOR
IN ROMANIA
3871
Anton Eduard
CH/\$



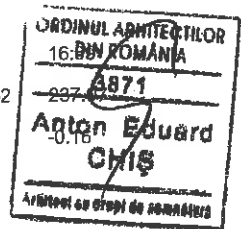
S.C. AX CONSULT DESIGN S.R.L. Aleea Sucidava, nr. 7, sector 2, Bucuresti			PROIECT CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ S+T+1E+M+SI ÎMPREJMUIRE TEREN				INDICATIV PROIECT
			ADRESA Strada Ilioaara, nr. 43E, lot 1, sector 3, BUCUREȘTI				
SEF PROIECT	arh. E. Chis		SCARA	BENEFICIAR		FAZA	
PROIECTAT	arh. E. Chis		DATA	Diagrama Polara - Echinocliu de toamna 23 Septembrie		S.I.	
DESEMAT	M. Fratiman		sept 2019			PLANSA	
						SI-06	

Diagrama Polara

Solstitiu de iarna - 21 Decembrie



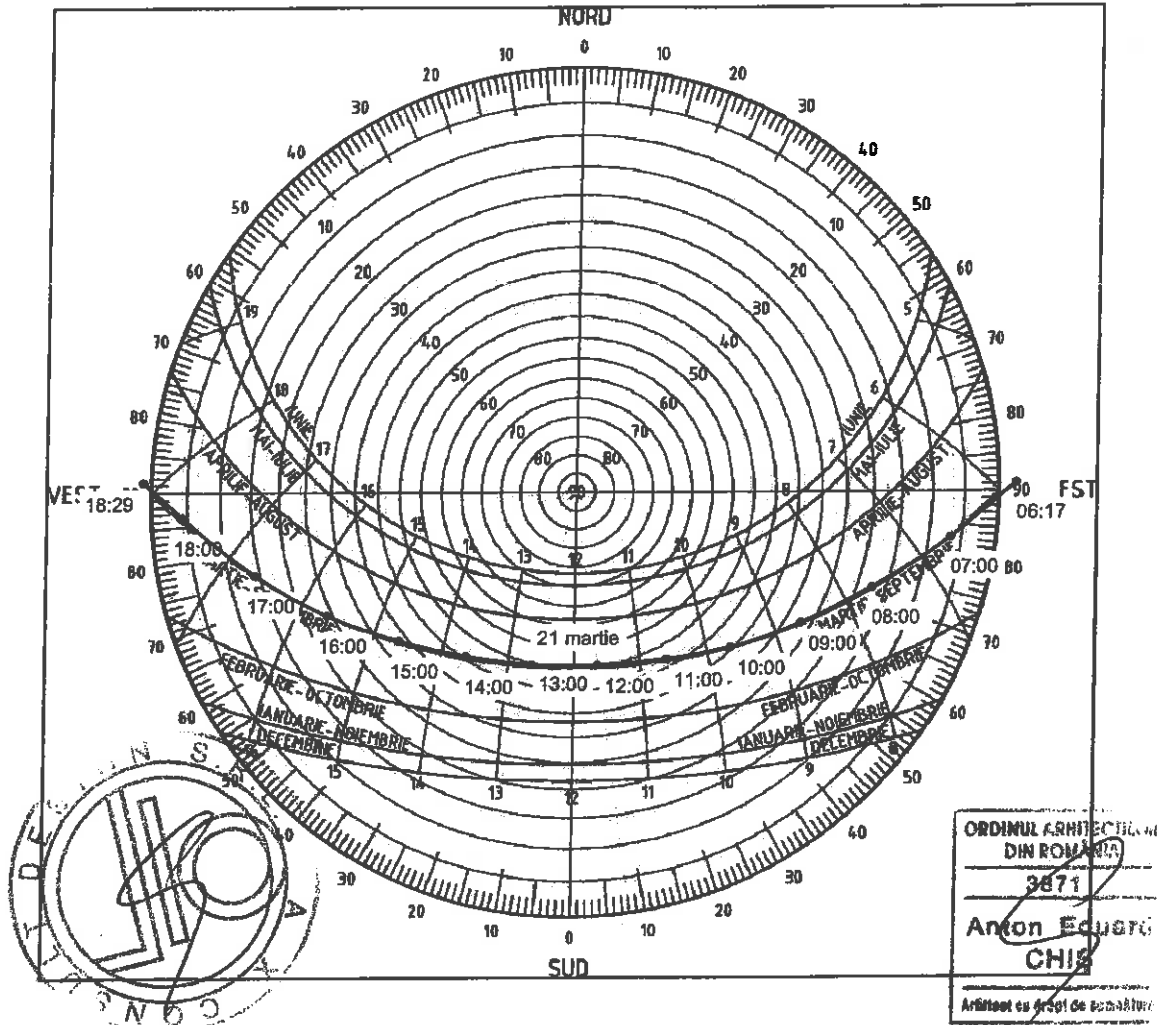
DATA	21 DECEMBRIE		44.406502, 26.162795					
ORA	07:48	09:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00
AZIMUT	122.67	136.27	148.68	162.13	176.97	191.51	205.88	218.62
DECLINATIE	-0.35	9.30	15.79	20.17	22.14	21.36	17.87	12.27
COTANGENTA		6.11	3.54	2.72	2.46	2.56	3.10	4.60



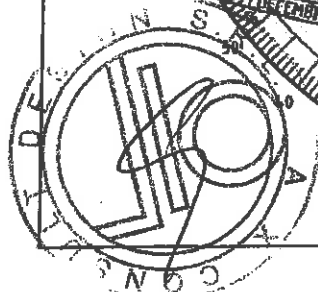
S.C. AX CONSULT DESIGN S.R.L. Alea Sucidava, nr. 7, sector 2, Bucuresti			PROIECT CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ S+P+1E+M ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN		INDICATIV PROIECT	
			ADRESA Strada Ilieara, nr. 43E, lot 1, sector 3, BUCUREȘTI			FAZA
SEF PROIECT	arh. E. Chis		SCARA	BENEFICIAR	J	S.I.
PROIECTAT	arh. E. Chis		DATA	Diagrama Polara - Solstitiu de iarna		PLANSA
DESEMAT	M. Fratiman		sept 2019	21 Decembrie		SI-08

Diagrama Polara

Echinocliu de primavara - 21 Martie



ORDINUL ARHITECTURII
DIN ROMANIA
3671
Anton Ecuari
CHIS
Arhitect cu drept de semnatura



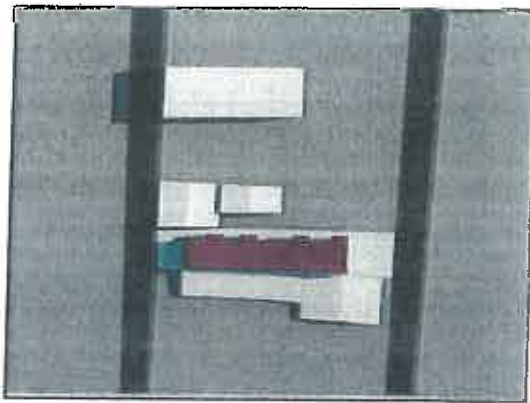
DATA	21 MARTIE								
ORA	06.17	09:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	18.29
AZIMUT(°)	88.98	119.95	134.44	151.60	172.27	193.28	213.31	229.94	271.17
DECLINATIE(°)	-0.30	27.22	35.77	42.13	45.54	45.05	40.74	33.63	-0.16
COTANGENTA		1.94	1.39	1.11	0.98	1.00	1.16	1.50	

S.C. AX CONSULT DESIGN S.R.L. Aleea Sucidava, nr. 7, sector 2, Bucuresti			PROIECT	CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA S+P+IE+M SI IMPREJMUIRE TEREN	INDICATIV PROIECT
			ADRESA	Strada Ilioara, nr. 43E, lot 1, sector 3, BUCURESTI	FAZA
SEF PROIECT	arh. E. Chis		SCARA	BENEFICIAR	S.I.
PROIECTAT	arh. E. Chis		DATA	Diagrama Polara - Echinocliu de primavara	PLANSA
DESEMAT	M. Fratiman		sept 2019	21 Martie	SI-02

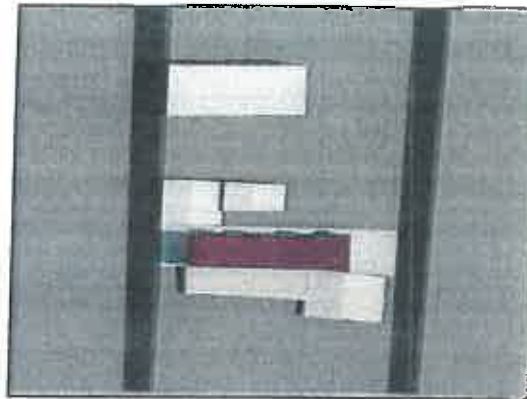
5

Umbrire - Solstitiu de vara - 21 Iunie

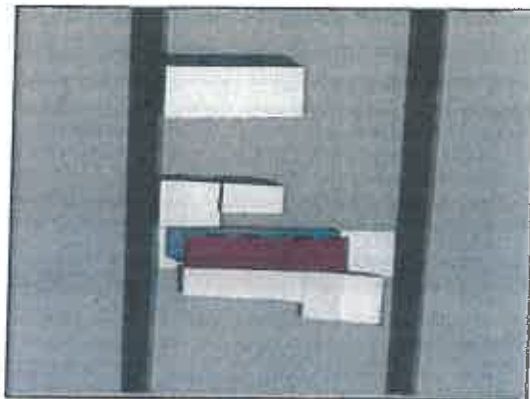
09:00



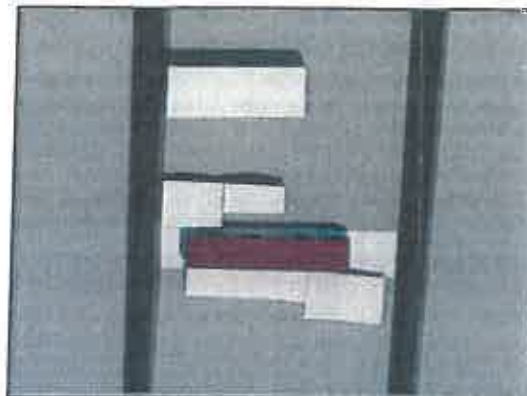
10:00



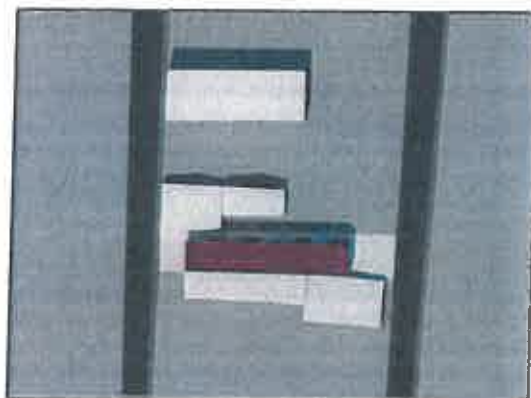
11:00



12:00



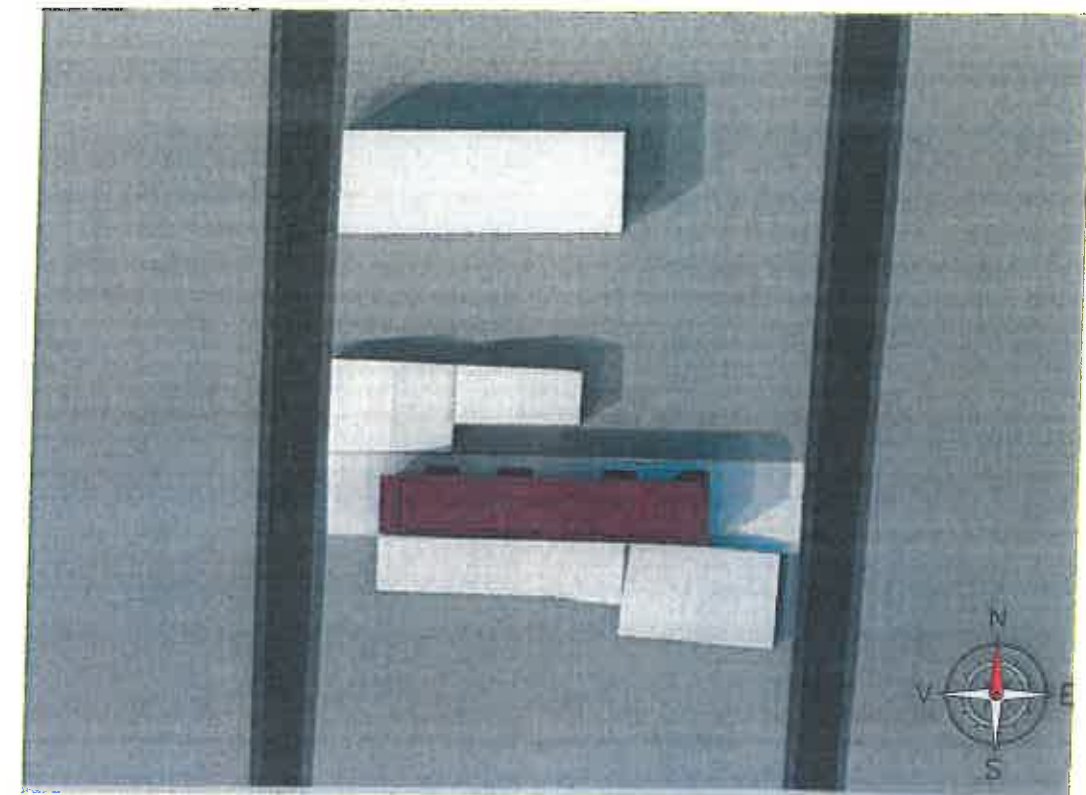
13:00



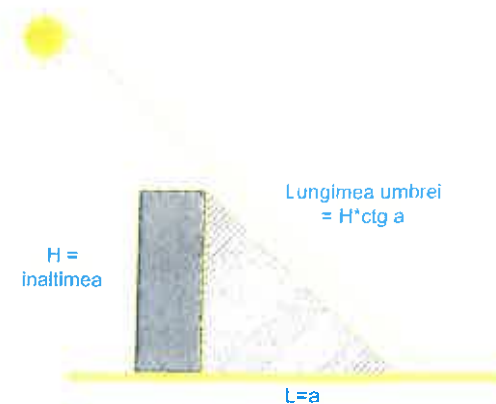
14:00



15:00



DATA	21 IUNIE		44.406502, 26.162795						
ORA	05:30	09:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	21:04
AZIMUT	55.03	89.83	100.98	115.79	136.76	169.77	206.23	234.61	304.77
DECLINATIE	-0.52	34.26	44.93	55.26	63.78	68.78	67.27	59.89	-0.18
COTANGENTA			1.00	0.69	0.49	0.39	0.42	0.56	



S.C. AX CONSULT DESIGN S.R.L.

Aleea Sucidava, nr. 7, sector 2, Bucuresti

SEF PROIECT	arh. E. Chis	SCARA	~
PROIECTAT	arh. E. Chis	DATA	sept 2019
DESEINAT	M. Fratiman		

PROIECT	CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ S+P+1E+M ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN	INDICATIV PROIECT
ADRESA	Strada Ilioara, nr. 43E, lot 1, sector 3, BUCUREȘTI	FAZA
BENEFICIAR		S.I.
	Umbrire - Solstitiu de vara 21 Iunie	PLANSA SI-03

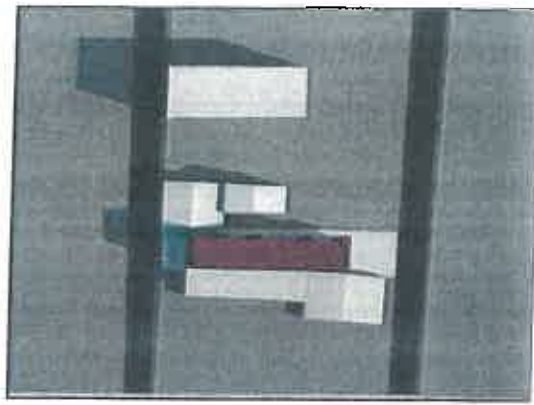
ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
3871
Anton Eduard
CHIȘ

19

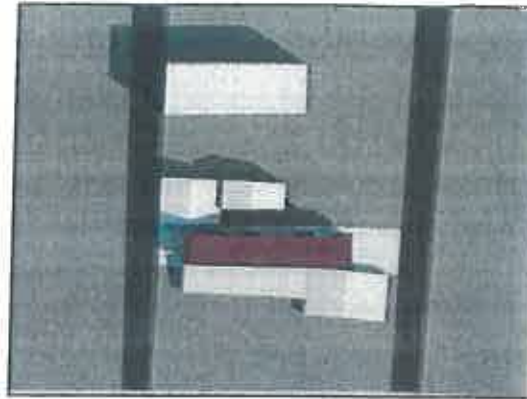
Umbrire

Echinocliu de toamna - 23 Septembrie

09:00



10:00



11:00



12:00



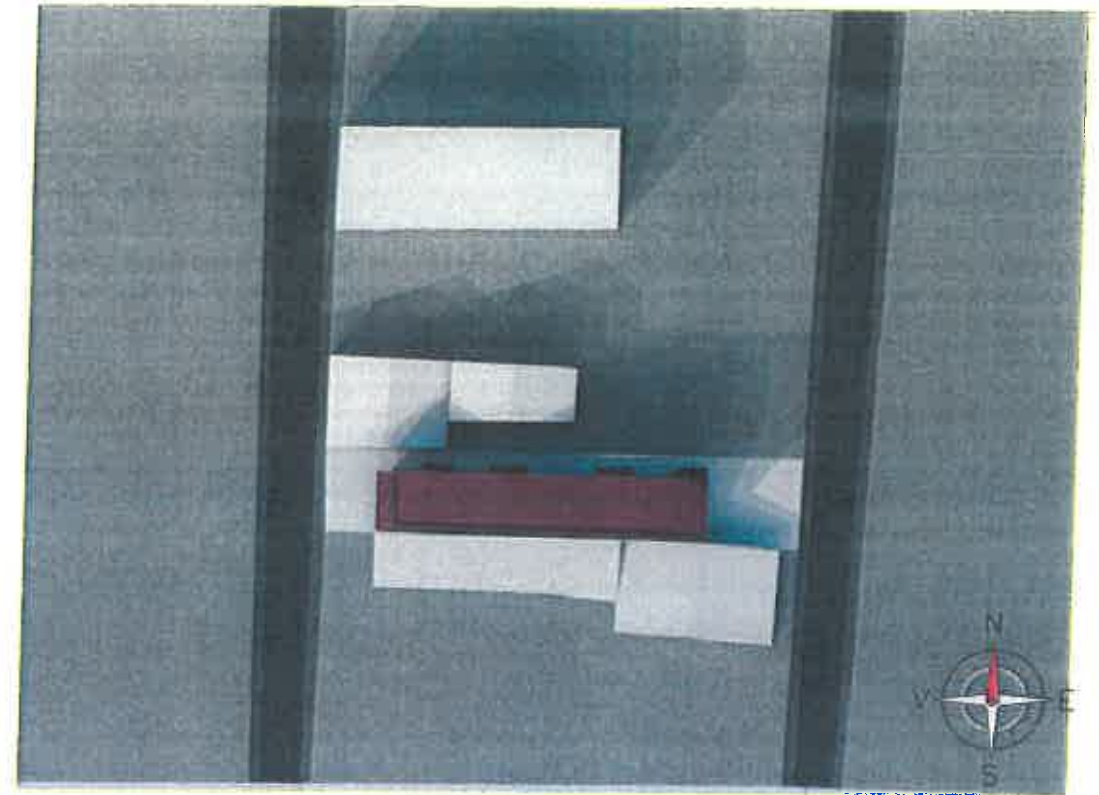
13:00



14:00

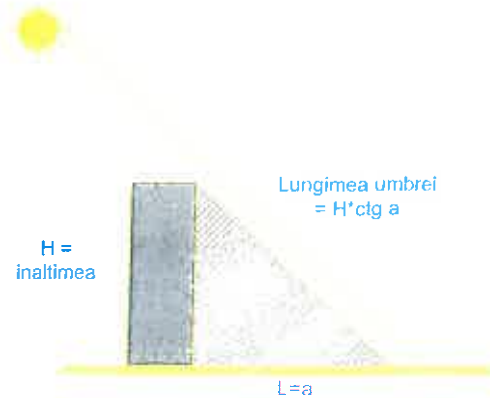


15:00



DATA	23 SEPTEMBRIE		44.406502, 26.162795						
ORA	07:03	09:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	19:10
AZIMUT	88.92	110.61	123.14	138.27	156.78	177.20	198.64	217.24	270.64
DECLINATIE	-0.37	19.84	29.21	37.32	43.17	45.54	44.01	39.04	-0.24
COTANGENTA		2.79	1.79	1.31	1.07	0.98	1.04		

ORDINUL ARHITECTURILOR
DIN ROMANIA
3571
Anton Eduard
CHIȘ
Arhitect cu drept de semnătură



S.C. AX CONSULT DESIGN S.R.L.

Aleea Suciilava, nr. 7, sector 2, Bucuresti

PROIECT

CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ S+P+1E+M ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN

ADRESA

Strada Ilieasa, nr. 43E, lot 1, sector 3, BUCUREȘTI

INDICATIV
PROIECT

FAZA

S.I.

PLANSA

SI-05

SEF PROIECT

arb. E. Chiș

PROIECTAT

arb. E. Chiș

DESENAT

M. Fratiman

SCARA

DATA

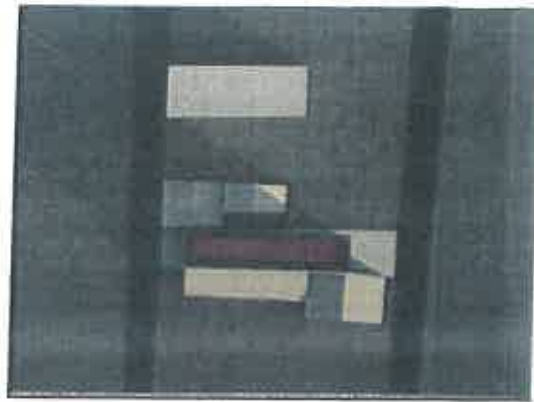
sept
2019

BENEFICIAR

Umbrire - Echinocliu de toamna
23 Septembrie

Umbrire - Solstitiu de iarna - 21 Decembrie

09:00



10:00



11:00



12:00



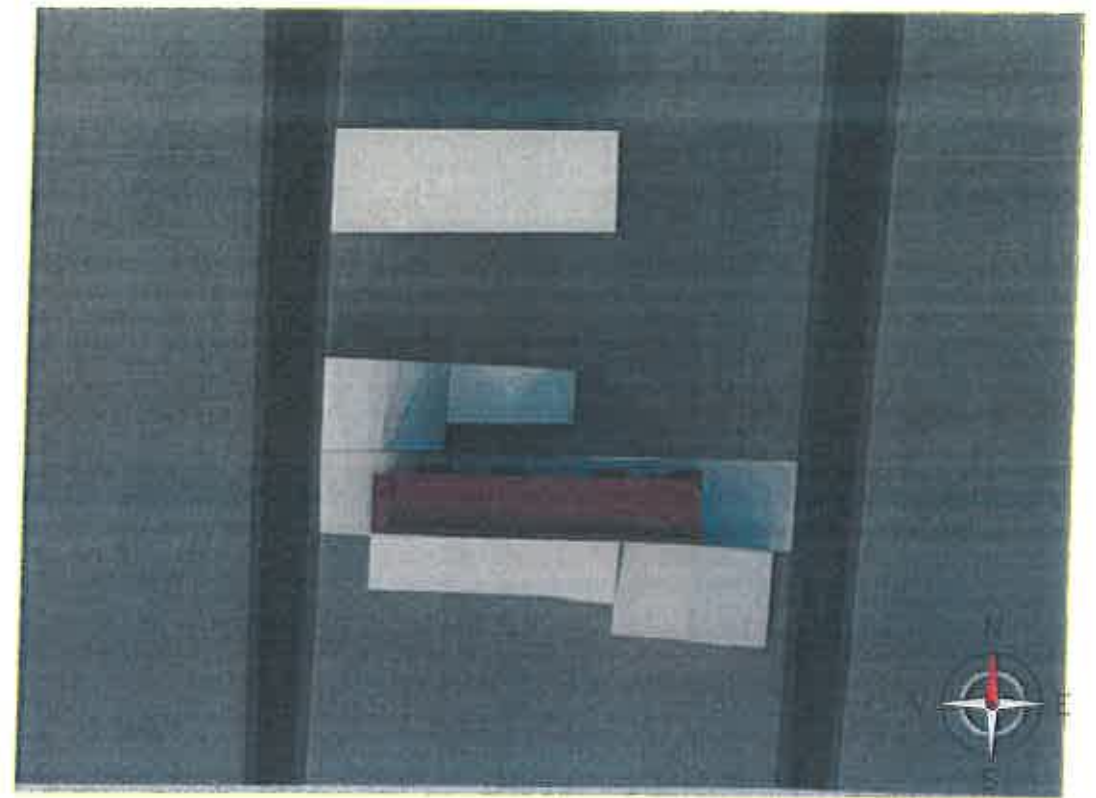
13:00



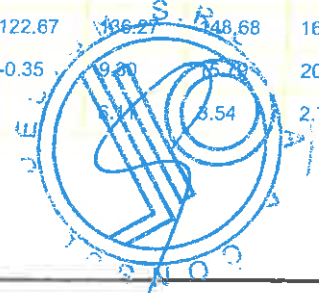
14:00



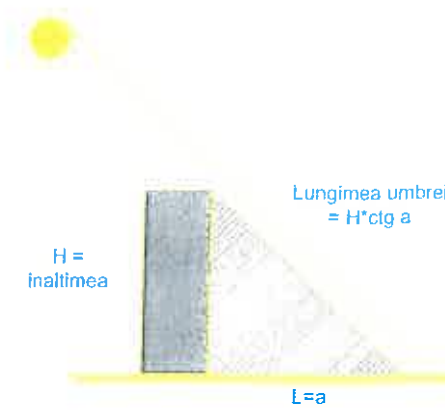
15:00



DATA	21 DECEMBRIE		44.406502, 26.162795						
ORA	07:48	09:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:39
AZIMUT	122.67	136.27	148.68	162.13	176.97	191.51	205.88	218.62	237.07
DECLINATIE	-0.35	9.20	15.48	20.17	22.14	21.36	17.87	12.27	-0.16
COTANGENTA	1.00	1.16	1.54	2.72	2.46	2.56	3.10	4.60	



ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
3871
Anton Eduard
CHIS

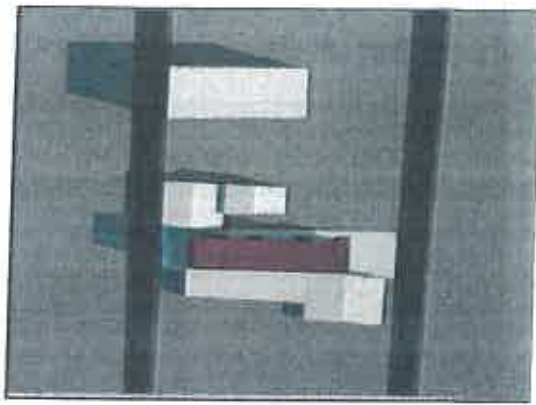


S.C. AX CONSULT DESIGN S.R.L. <i>Aleea Sucidava, nr. 7, sector 2, Bucuresti</i>			PROIECT CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ S+P+TE+M ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN	INDICATIV PROIECT
			ADRESA Strada Ilioara, nr. 43E, lot 1, sector 3, BUCUREȘTI	FAZA
SEF PROIECT	arb. E. Chis	SCARA ~	BENEFICIAR	S.I.
PROIECTAT	arb. E. Chis	DATA sept 2019	Umbrire - Solstitiu de iarna 21 Decembrie	PLANSA SI-07
DESEMAT	M. Fratiman			



Umbrire - Echinocliu de primavara - 21 Martie

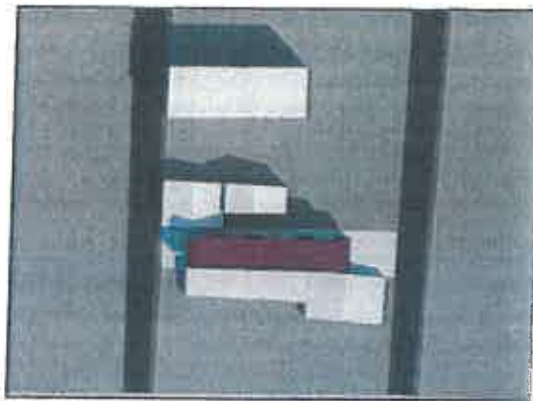
09:00



10:00



11:00



12:00



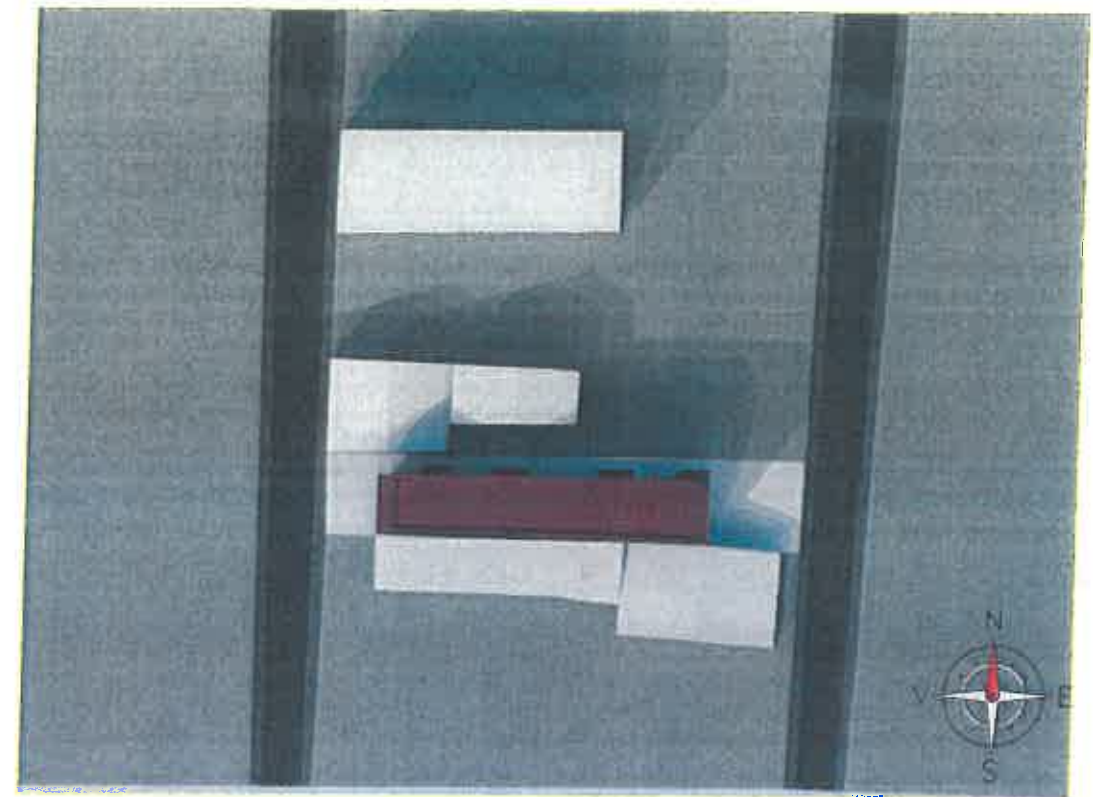
13:00



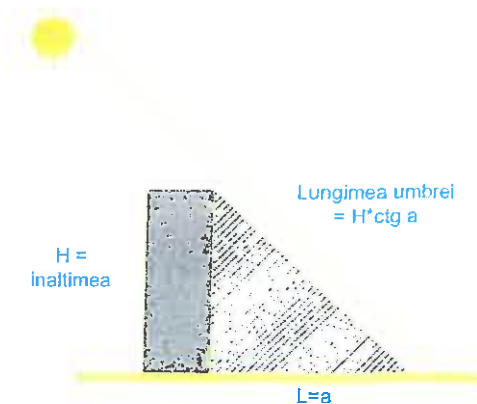
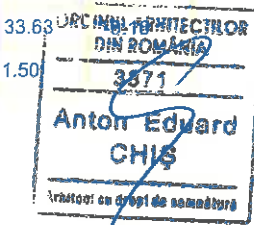
14:00



15:00



DATA	21 MARTIE		44.406502, 26.162795						
ORA	06.17	09:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	18.29
AZIMUT(°)	88.93	119.95	134.44	151.60	172.27	193.28	213.31	229.94	271.17
DECLINATIE(°)	10.31	22.22	38.77	42.13	45.54	45.05	40.74	33.63	19.31
COTANGENTA	0.18	0.41	1.34	1.11	0.98	1.00	1.16	1.50	3.08



S.C. AX CONSULT DESIGN S.R.L. Aleea Sucidava, nr. 7, sector 2, Bucuresti			PROIECT CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ S+P+1E+M ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN		INDICATIV PROIECT
ADRESA Strada Ilioaara, nr. 43E, lot 1, sector 3, BUCUREȘTI			BENEFICIAR		FAZA
SEF PROIECT	arb. E. Chis	SCARA	~		S.I.
PROIECTAT	arb. E. Chis	DATA	sept 2019		PLANSA
DESEMAT	M. Fratiman	Umbrire - Echinocliu de primavara 21 Martie			SI-01



Nr. 66/20.12.2019

**RAPORT DE SPECIALITATE
PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU
"Imobil locuință unifamilială cu $RH_{propus} = Ds+P+2E$, pe un teren situat
în Strada Ilioara nr. 43E, 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 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 realizarea "Imobil locuință unifamilială cu $RH_{propus} = Ds+P+2E$, pe un teren situat în Strada Ilioara nr. 43E, Sector 3" în baza Certificatelor de urbanism nr. 258/02.02.2018 și nr. 1204/12.07.2019, emise de Primăria Sectorului 3, a primit aviz favorabil sub nr. D/1/36-2018/20.12.2019.

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt $POT_{max. propus} = 50\%$, $CUT_{max. propus} = 2,2$ mp.ADC/mp.teren și $H_{maximă} = 11$ (pentru $Ds+P+2E$).

A fost avizată realizarea unui imobil, într-un edificabil maxim determinat de următoarele retrageri și aliniamente: retras 5,00m. față de aliniamentul existent al arterei de circulație – Strada Ilioara, în aliniere cu imobilele învecinate, pe limita dreaptă (Sud) a proprietății (alipire la calcanul existent), retras min. 2,00m. cu console/balcone retrase min. 1,00m., față de limita stângă (Nord) a proprietății, retras min. 8,80m. față de limita posterioară (Est) a proprietății, conform planului de reglementări urbanistice (planșa nr. U08) pentru funcțiunea de locuință unifamilială, având $RH_{propus} = Ds+P+2E$.

Parcarea se va asigura în incinta 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 $RH_{propus} = Ds+P+2E$, pe un teren situat în Strada Ilioara nr. 43E, Sector 3".



Întocmit: arh. Adrian Reclheru



Nr. 65/20.12.2019

PUNCTUL DE VEDERE AL SERVICIULUI DOCUMENTAȚII DE URBANISM

Cu privire la P.U.D. "Imobil locuință unifamilială cu $RH_{propus} = Ds+P+2E$, pe un teren situat în Strada Ilioara nr. 43E, Sector 3"

Documentația propune amplasarea unui imobil, într-un edificabil maxim determinat de următoarele retrageri și aliniamente: retras 5,00m. față de aliniamentul existent al arterei de circulație – Strada Ilioara, în aliniere cu imobilele învecinate, pe limita dreaptă (Sud) a proprietății (alipire la calcanul existent), retras min. 2,00m. cu console/balcone retrase min. 1,00m., față de limita stângă (Nord) a proprietății, retras min. 8,80m. față de limita posterioară (Est) a proprietății, conform planului de reglementări urbanistice (planșa nr. U08) pentru funcțiunea de locuință unifamilială, având $RH_{propus} = Ds+P+2E$.

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt $POT_{max. propus} = 50\%$, $CUT_{max. propus} = 2,2$ mp.ADC/mp.teren și $H_{maximă} = 11$ (pentru $Ds+P+2E$).

Conform R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3 al Municipiului București, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019, amplasamentul studiat se află U.T.R. CB1 – subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate, cu $POT_{max.} = 50\%$, $CUT_{max.} = 2,2$ mp.ADC/mp.teren. (pentru clădiri cu 3-4 niveluri) și $H_{maximă}$ conform prevederilor art. 10 din R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3, pentru subzona CB1.

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. 64/20.12.2019, privind documentația P.U.D. - "Imobil locuință unifamilială cu $RH_{propus} = Ds+P+2E$, pe un teren situat în Strada Ilioara nr. 43E, Sector 3".

Pe parcursul procesului de informare și consultare a publicului, au fost depuse observații/reclamații cu privire la P.U.D.-ul descris mai sus, P.U.D. care în conformitate cu legislația, normele și reglementările specifice urbanismului, a respectat soluțiile funcționale și normele privind asigurarea spațiilor verzi, conform legislației incidente în vigoare.

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.



Întocmit am. Adrian Rachieru



Nr. 64/20.12.2019

Raportul informării și consultării publicului privind documentația "Imobil locuință unifamilială cu RH_{propus} = Ds+P+2E, pe un teren situat în Strada Ilioara nr. 43E, Sector 3"

Beneficiarul documentației:
Urbanist: Marius-Vasile P. GĂBUREANU
Proiect nr.: 1U/2018.

Datele privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul, inclusiv:

1. Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului:

- Serviciul Documentației de Urbanism, parter, în fiecare zi de marți și joi, orele 9,00-14,00;
- pe panou rezistent la intemperii, amplasat în loc vizibil la 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 Sector 3 începând cu perioada: 11.10.2018;
- pe site-ul Primăriei Sector 3 începând cu perioada: 11.10.2018;
- pe panoul rezistent la intemperii, amplasat în loc vizibil la parcela care a generat inițierea elaborării PUD începând cu perioada: 10.06.2018.
- anunț în ziare locale:
- www.anuntul.ro, pag.68, din data de 20.06.2018;
- Evenimentul Zilei, pag.10, din data de 20.06.2018.

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

- notificare – vecin dreapta (Sud) – Strada nr. , , București, nr. cad.
- notificare/acora – vecin stânga (Nord) – Strada nr. Sector 3, București, nr. cad. :

4. Lista persoanelor care au participat la dezbateră publică a proiectului:

- vecin dreapta (Sud) – Strada nr. Sector 3, București, nr. cad. :
- vecin stânga (Nord) – Strada nr. Sector 3, București, nr. cad. :

În perioada desfășurării informării și consultării au fost înregistrate la Primăria Sectorului 3 comentarii din partea publicului, respectiv din partea doamnei :



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

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

Refacerea/corelarea documentației în conformitate cu legislația, normele și reglementările specifice urbanismului ținând cont de soluțiile funcționale, respectarea normelor privind securitatea la incendiu, norme privind asigurarea spațiilor verzi. Necesitatea obținerii acordului notarial al tuturor proprietarilor vecini de pe limita dreaptă a proprietății (str. Ilioaara nr. 43F), pentru lucrări propuse la limita de proprietate, se va stabili la faza D.T.A.C.

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:

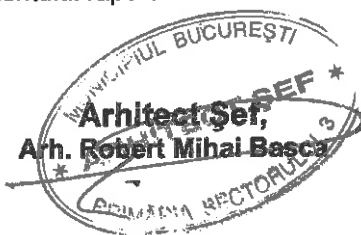
Nu au fost semnalate.

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

- referitor la propunerea soluției tehnice de amplasare a construcțiilor au fost respectate prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. Sector 3 al Municipiului București, aprobat cu 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 circulație nr. 8332/04.06.2018-1622950/24.05.2018, emis de D.T.-P.M.B. cu condiția asigurării parcurii 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. 13554/SON/15.06.2016.

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.



Întocmit: arh. Adrian Rașchieru

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 258 din 02.02. 2018

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

Ca urmare a cererii adresate de
cu domiciliul în orașul , str. nr. , înregistrată la nr. **115623** din **14.12.2017**.

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul / Municipiul **București**, sectorul **3**, **STRADA ILIOARA NR. 43 E, lot 1** sau identificat prin planuri cadastrale 1/500 și 1/2000.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza **P.U.G.** aprobată prin **H.C.G.M.B. nr.269/2000**, a cărei valabilitate a fost prelungită cu **H.C.G.M.B. nr. 232/2012** și **H.C.G.M.B. nr. 224/2015**.

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

CERTIFICĂ :

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul situat în intravilan, compus din teren în suprafață de 401,00 mp din acte și 403,00 mp din măsurătorile cadastrale, având nr. cadastral 208702 și construcția edificată pe acesta, este proprietatea soților , conform actelor: contract de vânzare cumpărare cu încheiere de autentificare nr.1845 din 21 iulie 2016, act adițional cu încheiere de autentificare nr. 591 din 30 martie 2017 și a Extrasului de Carte Funciară nr. 208702, emis de A.N.C.P.I. în baza cererii nr.83421/23.11.2017.

Imobilul nu are înscrieri privitoare la sarcini, nu este cuprins în Lista Monumentelor Istorice actualizată, conform Ordinului Ministrului Culturii și Cultelor nr. 2361/2010 și nu se află în aria de protecție a monumentelor istorice.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: teren curți/construcții - corp C1 -locuință parter.

Destinația: Conform RLU aferent PUG - Municipiul București aprobat, terenul se află în L1e - locuințe individuale pe loturi subdimensionate cu / sau fără rețele edilitare.

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

Propunere: construire locuința unifamilială S+P+1E+M și împrejmuire teren.

3. REGIMUL TEHNIC :

Lucrările solicitate privind realizarea unei locuințe unifamilială cu regim de înălțime S+P+1E+M și împrejmuire teren , se poate realiza în baza unei *documentații de urbanism P.U.D.*, aprobată conform legislației în vigoare. Indicatorii urbanistici aprobați pentru subzona **L1e - P.O.T.MAX. = 60 %**, **C.U.T.MAX. = 1,2 mp. ADC/mp. teren și RH.MAX. = S+P+1E+M**, conform RLU aferent PUG - Municipiul București aprobat.

În cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC.

Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 și o parte transparentă dublată cu gard viu;

- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.50 metri

Edificabilul/amplasamentul va fi definitivat prin P.U.D.. Întocmirea D.T.A.C. se recomandă a se realiza numai după aprobarea documentației P.U.D. și în conformitate cu prevederile acesteia.

Parcarea/gararea și organizarea de șantier se vor rezolva în incinta proprietății.

Proiectul va fi întocmit de proiectant autorizat.

Sistemul constructiv și materialele de construcție admise vor fi cele care să asigure rezistența și stabilitatea construcției în timp. Scurgerea apelor pluviale se va face în incinta proprietății și se va racorda la rețeaua urbană de canalizare. Se vor folosi finisaje de calitate superioară cu aspect corespunzător cerințelor urbanistice actuale.

Prezentul Certificat de urbanism **poate fi utilizat** pentru **promovare P.U.D.** 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

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.

4. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

a) Certificatul de urbanism;

b) 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;

c) Documentația tehnică - D.T., după caz (2 ex. originale), verificată tehnic, însoțită de expert tehnic și însoțită de evaluare lucrări.

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) Avize și acorduri solicitate prin certificatul de urbanism

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

alimentare cu apă

alimentare cu energie electrică

telefonizare

canalizare

alimentare cu energie termică

transport urban

gaze naturale

salubritate

d.2. Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecție civilă

sănătatea populației

d.3. Alte acorduri/declarații:

Declarație notarială pe proprie răspundere a proprietarilor privind existența sau inexistența litigiilor aflate pe rolul instanțelor judecătorești cu privire la acest imobil;

Acordul notarial al proprietarilor vecini direct afectați în cazul realizării lucrărilor la limita de proprietate, dacă lucrările noi impun luarea unor măsuri de intervenție pentru protejarea imobilelor existente (subzidirii, consolidări, etc.) și dacă prin proiect se menține aceasta obligativitate.

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

Certificat de rol D.G.I.T.L. Sector 3 - în original;

Aviz D.G.I.S.P.-C.T.C. - P.M.B.;

Acord I.S.C. - B. I.;

d.5. Studii de specialitate: Documentație cadastrală

P.U.D. aprobat conform legii

Studiu Geotehnic

Calcul "G"

Studiu de însorire

Expertiza tehnica

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. și taxă timbru O.A.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.

PRIMAR,
Robert Sorin Negoită
PRIMAR

Întocmit: Lucia Nicolae

SECRETAR,
Marius Mihăiță

ARHITECT ȘEF
Arh. Ștefan C. Dumitrașcu

Achitat taxa de: 8,0 ron , conform C.F. nr. 4757504 din 14.12.2017.

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

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

SE PRELUNGESTE VALABILITATEA CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de _____ până la data de _____

PRIMAR,
Robert Sorin Negoită

SECRETAR,
Marius Mihăiță

ARHITECT ȘEF
Arh. Ștefan C. Dumitrașcu

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: _____

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



Sold. Stefan Constantin
22B

Str. Ilioara nr. 43E
IE 208702

MUNICIPIUL BUCUREȘTI
PRIMĂRIA SECTORULUI 3
ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 258 din 02.02.2015
Arhitect SOF

03418
23
16
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100
101
102
103
104
105
106
107
108
109
110
111
112
113
114
115
116
117
118
119
120
121
122
123
124
125
126
127
128
129
130
131
132
133
134
135
136
137
138
139
140
141
142
143
144
145
146
147
148
149
150
151
152
153
154
155
156
157
158
159
160
161
162
163
164
165
166
167
168
169
170
171
172
173
174
175
176
177
178
179
180
181
182
183
184
185
186
187
188
189
190
191
192
193
194
195
196
197
198
199
200

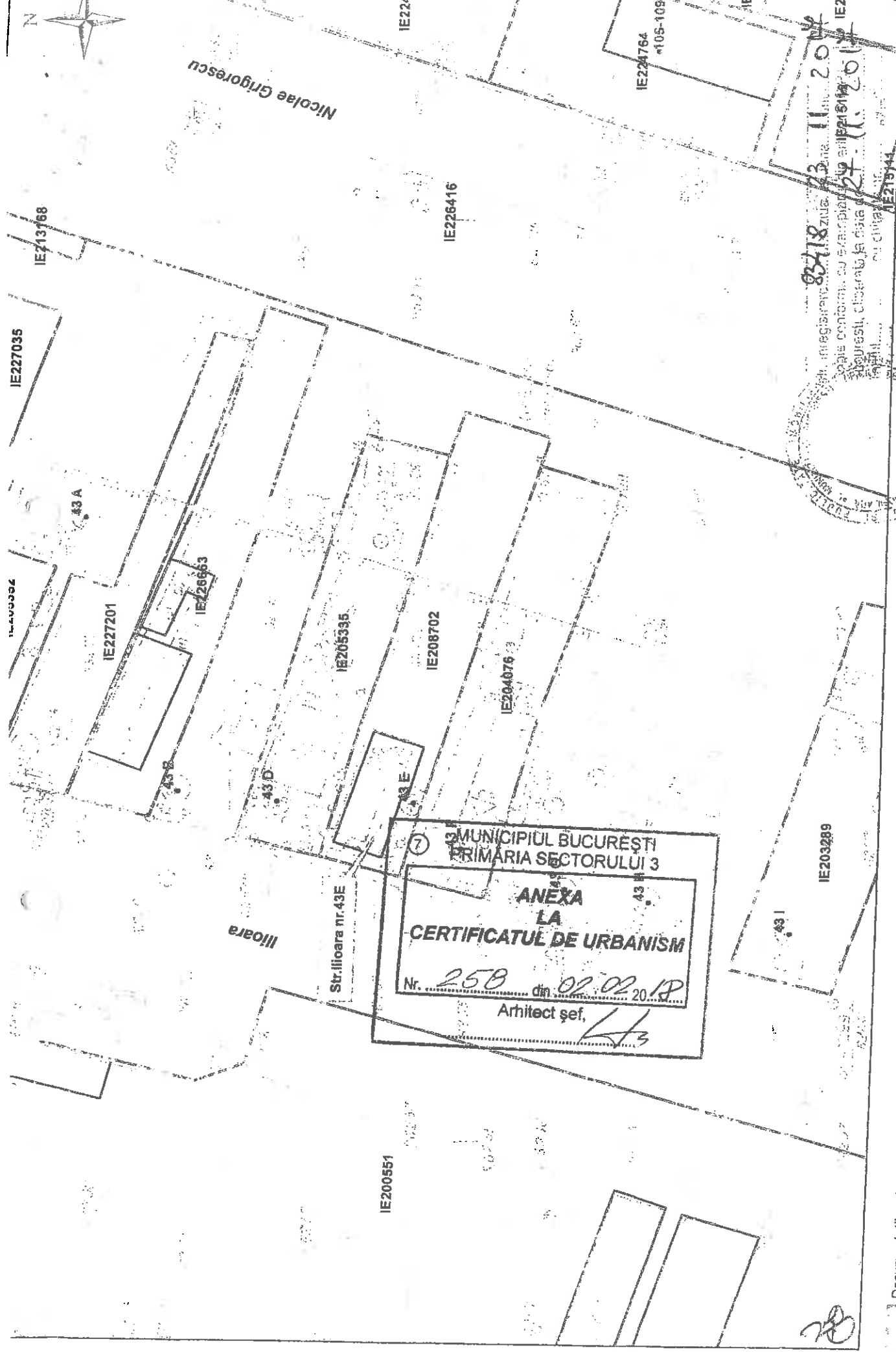
OCPI Bucuresti, Bd. Expozitiei, nr. 4A, sect. nr. 4 FR
Data: 27.11.2017
Intocmit: ing. Mihaela CHIRAN

Documentatii cadastrale avizate
Construcții introduse în sistemul integrat de cadastru și carte funciara





Nicolae Grigorescu



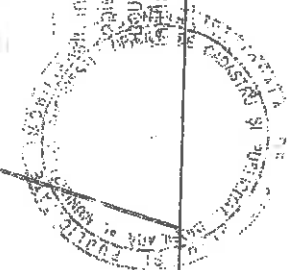
⑦
 COMUNICIUL BUCUREȘTI
 PRIMĂRIA SECTORULUI 3

**ANEXA
 LA
 CERTIFICATUL DE URBANISM**

Nr. 25B din 02.02.18

Arhitect șef, *[Signature]*

8318
 11.2017
 27.11.2017
 IE224764
 *105-109
 IE224
 IE224764
 *105-109
 IE224
 IE215144



OCPI Bucuresti, Bd. Expozitiei nr. 1A, Sector 3
 Data: 27.11.2017
 Intocmit: Ing. Mihaela CHIRAN

Documentatii cadastrale avizate
 Constructii introduse in sistemul integrat de cadastru si carte funciara

[Handwritten marks]

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 201 din 12.07. 2019

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

Ca urmare a cererii adresate de _____, cu domiciliul în Orașul _____, jud. _____ Strada _____, înregistrată la nr. **452642** din **19.06.2019**.

Pentru imobilul - terenul și/sau construcții - situat în județul / Municipiul **București**, sectorul **3**, **Strada Ilioara nr. 43E** sau identificate 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, se

CERTIFICĂ :

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul situat în intravilan, compus din teren în suprafață de **400 mp.** din acte și **403 mp.** conform măsurătorilor cadastrale, având nr. cadastral **208702** și construcția edificată pe acesta, este coproprietatea în indiviziune a soților _____ și _____ conform Contractului de Vânzare - Cumpărare nr. 1845/21.07.2016, a Actului Adițional la C.V.C. nr. 591/30.03.2017, autentificate de N.P. Elena Simona Alexandru și a extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 208702 emis de ANCPI în baza cererii nr. 46944/03.06.2019.

Pentru acest imobil, Primăria Sectorului 3 a emis C.U. nr. 258/02.02.2018, având ca scop promovarea P.U.D. și elaborarea documentației în vederea autorizării lucrărilor de construcție pentru o locuință unifamiliaă S+P+1E+M și împrejmuire teren, aflat în termenul de valabilitate.

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 monumentelor istorice izolate, stabilită prin P.U.Z.-S.3.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: teren - curți construcții, corp C1 construcții de locuințe P, în stare avansată de degradare (S.C. = S.D.C. = 62 mp).

Destinația: Conform R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3 aprobat, amplasamentul se află în **UTR CB1 - subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate și parțial afectat de lucrări de infrastructură rutieră.**

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

Propunere: construire IMOBIL LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, cu RH_{PROPUȘ} = Ds+P+2E, rețele interioare, accesuri/alei auto și pietonale, racord la drumul public, parcări, spații verzi, împrejmuire teren și organizare de execuție lucrări.

3. REGIMUL TEHNIC:

Autorizația de construcție 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 P.U.Z.-S.3 aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019, a Codului Civil, precum și alte prevederi legale incidente în vigoare.

Notă: Terenul se află în zona de impact - dispersie C.T.E. SUD.

Terenul va fi posibil afectat la Vest de supralărgirea arterei de circulație existentă - Strada Ilioara, respectiv posibil afectat la Est de supralărgirea arterei de circulație existentă - Bulevardul Nicolae Grigorescu la un profil de 42,00m. (artere de circulație categ. I), propuse prin avizul de circulație D.T.-P.M.B. nr. 9142/26.06.2018 (P.U.Z.-S.3), 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 circulație. **Lucrările de construcție, inclusiv împrejmuiuri, parcaje, rețele interioare și echipamentele aferente (firide, cofrete, etc.) se vor realiza strict de la limita exterioară a noilor profile stradale propuse spre interiorul proprietății.**

Pentru realizarea lucrărilor propuse de construcție a unui imobil locuință unifamilială, cu regim de înălțime propus Ds+P+2E, rețele interioare, accesuri/alei auto și pietonale, racord la drumul public, parcări, spații verzi, împrejmuire teren și organizare de execuție lucrări, este necesară întocmirea unei *documentații de urbanism P.U.D.*, în conformitate cu prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism aferent P.U.Z.-S.3, 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 P.U.D., în conformitate cu prevederile prezentului Regulament. Întocmirea D.T.A.C. se recomandă a se realiza numai după aprobarea documentației de urbanism – P.U.D. și în conformitate cu prevederile acesteia.

Parcări/circulații/accese:

- parcela are deschidere și acces direct la Strada Ilioara, care are un profil existent de aprox. 14,00m; urmând ca pe termen scurt profilul să fie posibil majorat, respectiv un viitor acces la Bulevardul Nicolae Grigorescu după supralărgirea profilului existent de aprox. 10,00m., la un profil propus de 42,00m. (artere de circulație categ. I), conform avizului de circulații D.T.-P.M.B. nr. 9142/26.06.2018 (P.U.Z.-S.3);
- asigurarea parcarilor, circulațiilor și acceselor se va face cu respectarea prevederilor Regulamentului P.U.Z.-S.3 - 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;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor (minim 4,00m. lățime și 4,50m. înălțime); distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,00m.;
- 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 propus al clădirii (RH) este de D_s+P+2E, cu H_{max.} = 10-11m. la atic în planul fațadei principale și raportat la cota de acces.

- în planul fațadei nu va depăși distanța dintre alinieri, pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri retrase sau integrale, în funcție de volumetria caracteristică străzii (cf. art. 10 R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3);
- 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;
- acoperirea va fi în sistem terasă, iar în cazul învelitorilor de tip șarpantă, se recomandă ca acestea să nu fie vizibile din spațiu public, excepție fiind zonele pentru care acest tip de acoperire este caracteristic, iar diferența în plan vertical dintre înălțimea coamei și cea a cornișei nu va depăși 4 m., astfel se recomandă o pantă maximă de 40%.

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 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;
- 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;
- 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 și cu prevederilor avizului tehnic de circulații D.T.-P.M.B.;
- gardurile spre limitele separate ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de max. 2,50 m.

Indicatori urbanistici:

Conform Regulamentului P.U.Z.-S.3 aprobat indicatorii urbanistici pentru UTR CB1 sunt:

POT_{MAX.} = 50%

CUT_{MAX.} = 2,2 mp. ADC/mp.teren – pentru clădiri cu 3-4 niveluri

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

- proprietarii parcelelor, din care prin PUZ sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea primăriei. Actul notarial va conține acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. în domeniul public fără a cere despăgubiri, cu condiția aprobării unui spor de depășire a suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața transferată în domeniul public;
- majorare prin cumulare în cazul amenajării parcajelor necesare investiției dacă acestea sunt amplasate la parterul clădirilor sau în construcții speciale având destinația de parcaje, cu condiția ca acestea din urmă să fie deschise. În acest caz, majorarea C.U.T.-ului este egală cu suprafața destinată parcajelor;
- **C.U.T. 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 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.**
- **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 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.**
- **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.**
- **În măsura în care avizele, acordurile și studiile de specialitate obținute în baza C.U. nr. 258/02.02.2018 se încadrează în termenul de valabilitate și în soluția tehnică pentru care au fost solicitate, acestea se pot utiliza atât la elaborarea documentației de urbanism – P.U.D., cât și la elaborarea documentației tehnice în vederea obținerii autorizației de construire.**

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 P.U.D. 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: Agenția 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 emiteră 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 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 acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

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

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

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

- a) Certificatul de urbanism, inclusiv anexe (copie);
- b) 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;
 - | x | Certificat de rol fiscal D.G.I.T.L. Sector 3 - în original
 - | x | Atribuire/confirmare număr poștal - P.M.B.

c) Documentația tehnică - D.T., după caz (2 ex. originale), verificată tehnic și însoțită de deviz lucrări.

| D.T.A.C. | D.T.O.E. | D.T.A.D.

d) Avize și acorduri solicitate prin certificatul de urbanism

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

| alimentare cu apă | alimentare cu energie electrică | telefonizare
 | canalizare | alimentare cu energie termică | Luxten
 | gaze naturale | salubritate (D.G.S. - P.S.3) | Transgaz SA

d.2. Avize și acorduri privind:

| protecție civilă | 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
 | Acordul notarial al tuturor proprietarilor vecini direct afectați, pentru lucrări la limita de proprietate, dacă lucrările nu impun luarea unor măsuri de intervenție pentru protejarea imobilelor existente (subzidiri, consolidări, etc.), pentru afectarea gradului de însorire și dacă prin proiect se menține această obligativitate
 | Alte acorduri se vor stabili la faza P.U.D.

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

| Aviz tehnic de consultanță preliminară de circulație S.P.U.-P.M.B.
 | Aviz circulației D.T.-P.M.B.
 | Aviz Brigada de Poliție Rutieră București
 | Acord Inspectoratul de Stat în Construcții București-Ilfov
 | Aviz Inspectoratul General pentru Situații de Urgență - M.A.I. (pentru "zone impact - dispersie C.T.E. SUD" - Seveso)

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
 | Support topografic Stereo 70 realizat pe planuri cadastrale OCPI (inclusiv cote) - existent și propus, zonă afectată de lucrări de infrastructură (însușit ing. topograf și proiectant)
 | P.U.D. aprobat în condițiile Legii inclusiv planșă reglementări și planșă rețele edilitare (color)
 | Ilustrare de temă (pt. faza P.U.D.)
 | Autorizație de Desființare pentru construcția existentă (pt. faza D.T.A.C.)

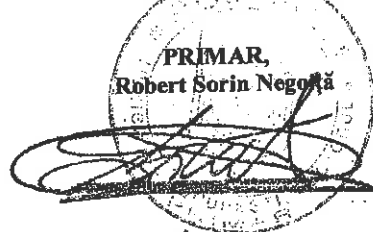
e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului - A.P.M.B. (Aleea Lacul Morii Nr.1, S.6, București)

f) Dovada privind achitarea taxelor legale (copii) : taxă A.C., taxă 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.

PRIMAR,
Robert Sorin Negoită




SECRETAR,
Marius Mihăiță



ARHITECT ȘEF
arh. Robert Bașca



Întocmit: arh. A. Rachieru



Achitat taxa de: 8,00 lei, conform C.F. nr. 5206600(69) din 19.06.2019.

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

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de _____ până la data de _____

PRIMAR,
Robert Sorin Negoită

SECRETAR,
Marius Mihăiță

ARHITECT ȘEF
arh. Robert Bașca

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: _____

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

(TRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:2000 aferent imobil) situat in Strada ILIOARA, Numar: 43E, secto

Bucuresti

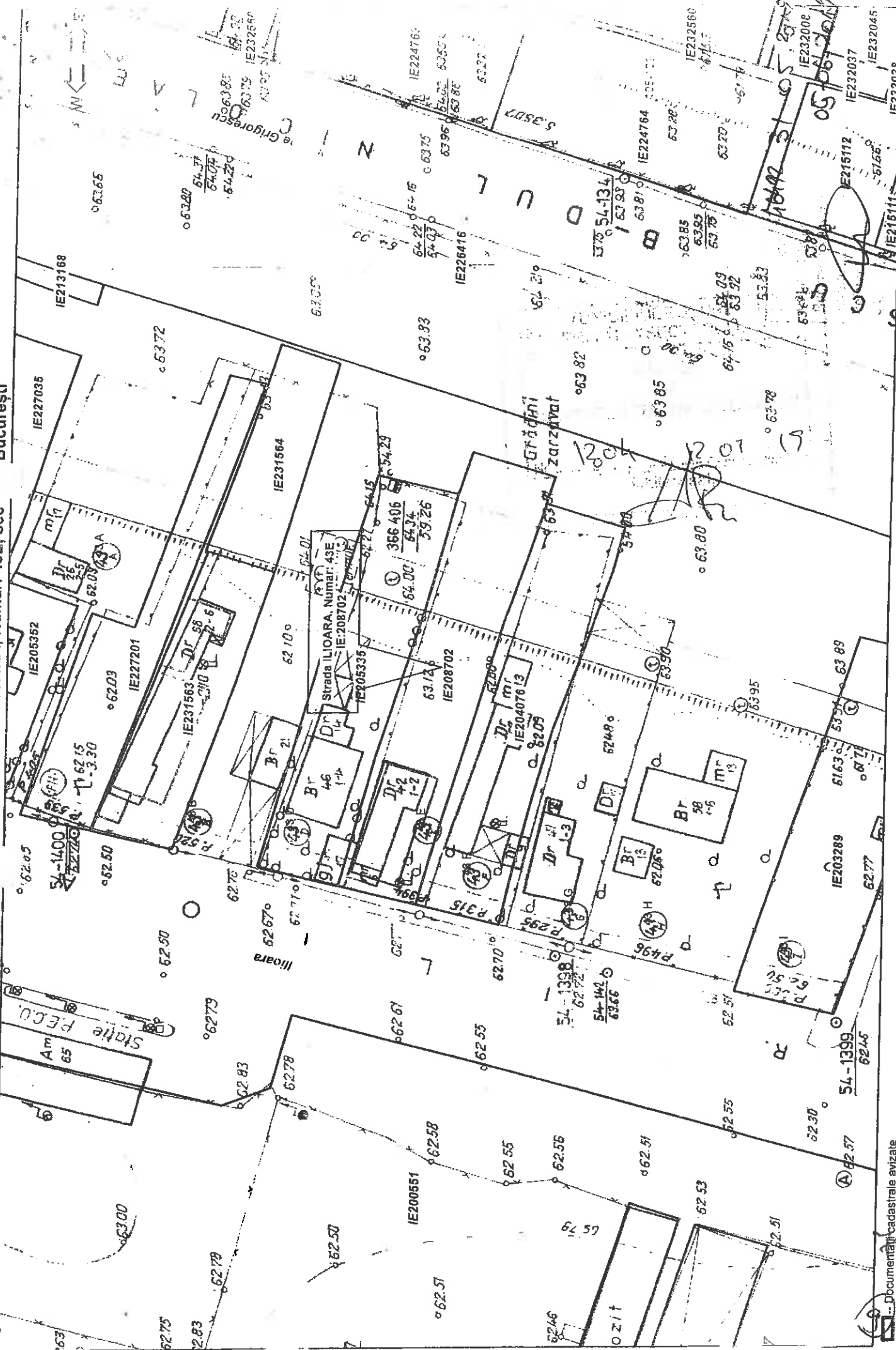


Documentatii cadastrale avizate

Construcții introduse în sistemul integrat de cadastru și carte funciארă

OCPI Bucuresti, B-dul Expozitei, nr.1A, sector 1, ROMANIA
Anul: 2019
Intocmit: Manolisca C...

EXTRACT DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilizării situate în Strada ILIOARA, Numar: 43E, sec București





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Transporturi



COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE
Nr. 8332/ ...04.06...18
Mai. 2406

1622950

Către

S.C. AX CONSULT DESIGN S.R.L.
Str. Litovoi Voievod nr. 54A, sectorul 2, București.

În ședința Comisiei Tehnice de Circulație din data de 24.05.2018 s-a dat acordul de principiu pentru documentația „P.U.D. Str. Ilioara nr.43, lot 1, sector 3, București”, conform Certificatului de Urbanism nr.258/02.02.2018 și planului anexat la aviz, cu condiția asigurării parcării în incintă, în conformitate cu prevederile HCGMB nr.66/2006.

Pentru avizul comisiei veți reveni la următoarea fază de proiectare, după aprobarea documentației P.U.D.

PREȘEDINTE
DIRECTOR EXECUTIV
COSMIN FLAVIUS GHEORGHIU



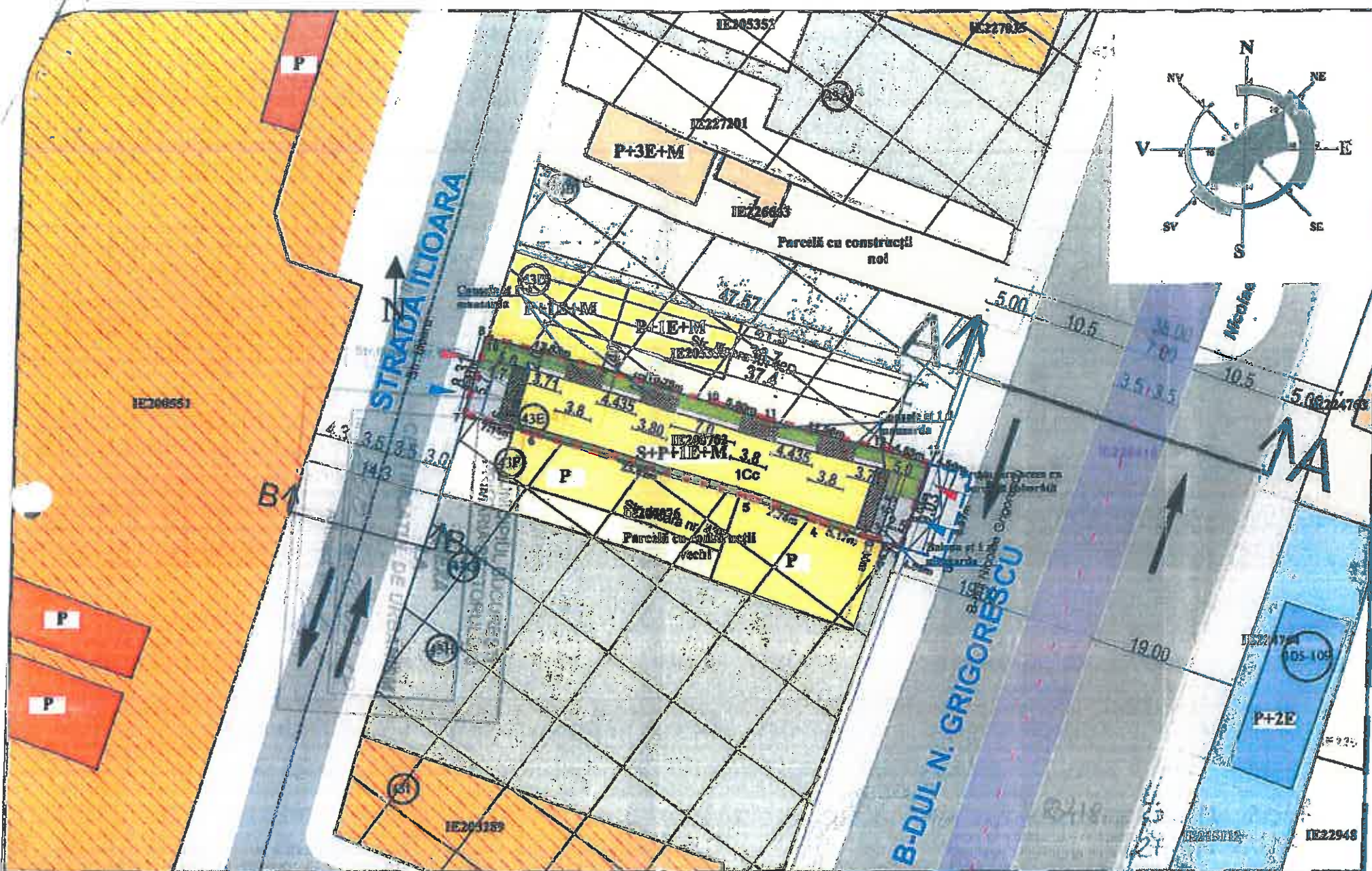
Redactat: M.L. - 2 exemplare - 04.06.2018



PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ S+P+1E+M ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN

Strada Ilioara, nr. 43E, lot 1, sector 3



Situație existentă

LEGENDĂ:

Limite:

- Limită teren NC 208702
- S teren = 403 mp (cf. măsurători) 401 din acte
- Limită parcele
- Amprentă la sol

Funcțiuni:

- Circulații carosabile publice
- Circulații pietonale publice
- Circulații transport rutier
- Locuință individuală
- Locuințe colective

Accese:

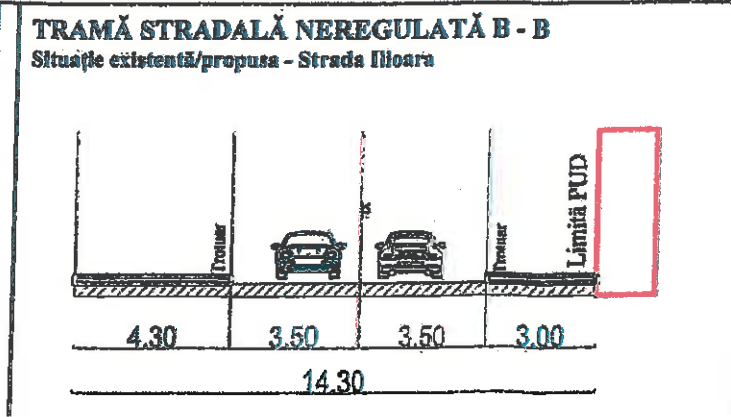
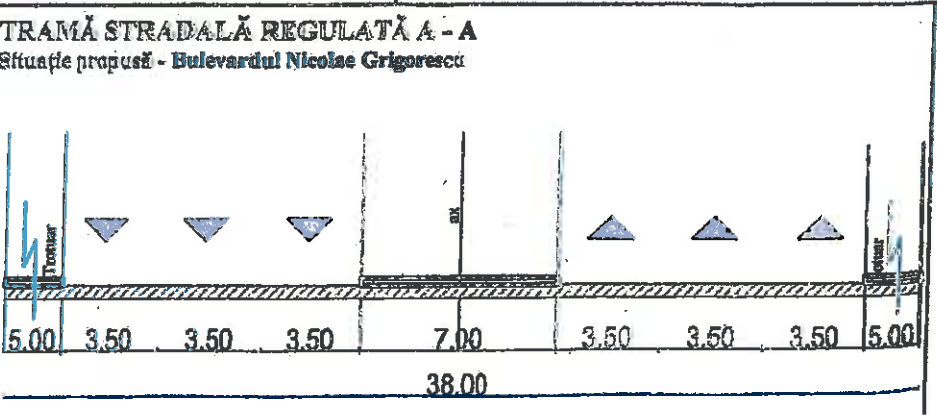
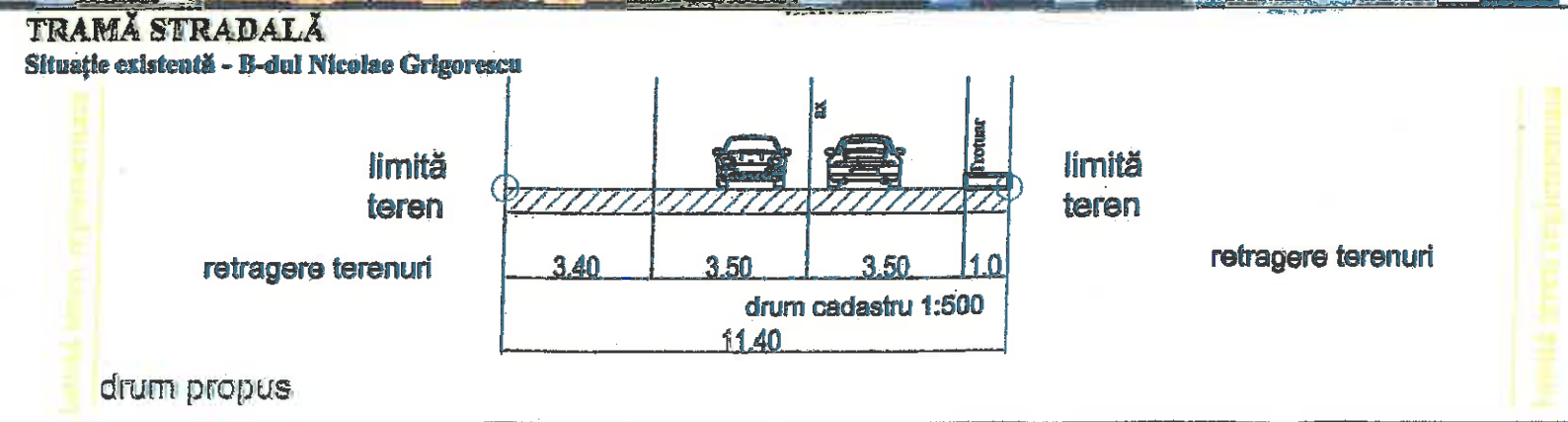
- ACCES PIETONAL
- ACCES AUTO

Scară grafică 1:500
1cm pe plan=5m pe teren

BILANT TERITORIAL: LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ			
	CF. P.U.G. indicator urbanistici 11e	EXISTENT	PROPUS
Suprafață teren (mp)		403	403
FOT (%)	maxim 60%	15%	60%
Suprafață construită la sol (mp)		62	217
Suprafață desfașurată (mp)		62	564
CUT	P+1 - max. 1.2 depășire admisă în cazul mansardelor	0,15	1,57
RH (nr. Niveluri)	P+1E	P	S+P+1E+M
H (m)	7	3	7
Suprafață spații verzi (%)	minim 30	0	121 mp / 30%
Suprafață aiei carosabile și pietonale (m)		0	78 mp / 4%
Suprafață parcare (m) Nr locuri parcare		0	60 mp / 4

COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
nr. 16229/50
din 24.05.2018
Semnătura

	Coordonate pct. de contur		Lungimi latimi D(LxH)
	X [m]	Y [m]	
1	323603.307	592769.089	2.982
2	323604.178	592765.255	0.439
3	323604.266	592765.828	5.171
4	323605.833	592760.900	7.764
5	323608.387	592753.568	23.820
6	323615.146	592730.938	7.145
7	323618.983	592724.026	8.309
8	323625.032	592728.007	13.831
9	323621.478	592739.374	10.749
10	323618.227	592749.620	5.804
11	323618.494	592755.199	12.660
12	323613.384	592767.323	4.647
13	323611.936	592771.745	8.029



S.C. AX CONSULT DESIGN SRL
CUI RO, str. Rapoortul, nr. 16, sector 2, București
tel: / fax:

PROIECT
CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ S+P+1E+M ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN

ADRESA
Strada Ilioara, nr. 43E, lot 1, sector 3, BUCUREȘTI

BENEFICIAR

FAZA
PUD

PLANȘA
CIRCULAȚII U07

SCARA 1:500
DATA aprilie 2018

arh. E. Chis
urb. M. Gabureanu
urb. Y. I. DANIEL

19

MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 3

Comisia pentru organizarea și dezvoltarea urbanistică, fond locativ și arhitectură, protecția, conservarea și valorificarea monumentelor istorice

AVIZUL

referitor la proiectul de hotărâre înscris la punctul¹..... de pe ~~ordinea de zi /~~
suplimentarea ordinii de zi a ședinței ordinare/~~extraordinare~~ din data de 27.05.2020.....

Comisia pentru organizarea și dezvoltarea urbanistică, fond locativ și arhitectură, protecția, conservarea și valorificarea monumentelor istorice, întrunită în ședința din data de 27.05.2020, a analizat proiectul de hotărâre înscris la punctul¹..... de pe ~~ordinea de zi /~~suplimentarea ordinii de zi a ședinței ordinare/~~extraordinare~~, și consideră că acesta A FOST / ~~NU 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 pentru organizarea și dezvoltarea urbanistică, fond locativ și arhitectură, protecția, conservarea și valorificarea monumentelor istorice, avizează FAVORABIL/~~NEFAVORABIL~~ proiectul de hotărâre menționat mai sus.

Față de hotărârea comisiei s-au exprimat următoarele opinii:

.....
.....
.....

PRESEDINTE,
MARINEAȚĂ MARCEL

SECRETAR,
MARINESCU IONELA

MEMBRI:

BĂEȚICĂ NICOLETA-MARIANA

FLEANCU FLORIN

HONȚARU VALERICA

GUTIUM NARCISA VERONICA

DUMITRU CONSTANTIN

IACOB CEZAR

TUDORACHE LIVIA

ENĂCHESCU MARIAN - DANIEL

PETRESCU ELENA

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....