



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 de locuințe colective cu $RH_{propus} = P+3E$ și construcții anexe,
pe un teren situat în Drumul Gura Calitei nr. 90-94, lot 10
(provizoriu nr. 89 B pe Drumul Gura Arieșului), 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 26.08.2021

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 128696/CP/06.07.2021 al Primarului Sectorului 3;
- Raportul de specialitate nr. 30/29.06.2021 al Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului - Arhitect Șef;
- Adresa nr. 123938/29.06.2021 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.

Luând în considerare:

- Avizul Arhitectului Șef nr. D/GC/29-2020/29.06.2021;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 28/29.06.2021;
- Punctul de vedere al Compartimentului Documentații de Urbanism nr. 29/29.06.2021;
- Avizul Comisiei de urbanism, amenajarea teritoriului, fond locativ și arhitectură.

Cu respectarea prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transtarența 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 de locuințe colective cu $RH_{propus} = P+3E$ și construcții anexe, pe un teren situat în Drumul Gura Caliței nr. 90-94, lot 10 (provizoriu nr. 89 B pe Drumul Gura Arieșului), Sector 3*”, proprietate privată persoane fizice, cu suprafața de 468 mp din acte, 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. 28/29.06.2021, 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, prin Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
SZOCS AUGUSTIN



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
CORHANĂ EDUARD-MARIAN





ANEXA nr. 1 la HCL 3 nr. 195/26.06.2021

Ca urmare a cererii adresate de

cu domiciliul în Municipiul București, Sector 5, telefon/fax, e-mail, înregistrată cu nr. 467629/17.08.2020 și completată cu nr. 509448/22.09.2020, nr. 8904/15.01.2021, nr. 70248/15.04.2021, nr. 72466/19.04.2021 și 120870/24.06.2021.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. D/GC/29-2020/29.06.2021

Pentru Planul urbanistic de detaliu pentru³⁾ Imobil de locuințe colective cu RH_{propus} = P+3E și construcții anexe generat de imobilul⁴⁾ situat în Drumul Gura Calitei nr. 90-94. lot 10 (provizoriu nr. 89 B pe Drumul Gura Arieșului) Inițiatori :

Proiectant: S.C. ANTE.ARH S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Mihnea Vasile V.M. MARCU, RUR – DE.

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: amplasamentul este situat în intravilanul Municipiului București, delimitat de următoarele repere urbane – la Nord Șoseaua Industriilor, la Vest Bulevardul 1 Decembrie 1918, la Sud Bulevardul Theodor Pallady, la Est Drumul Gura Arieșului și este format din teren liber de construcții în suprafață de 468mp. din acte.

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

- imobilul este situat în intravilanul Municipiului București și se încadrează în **U.T.R. M2** – subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte și parțial afectat de lucrări de infrastructură rutieră;

- funcțiuni predominante: instituții, servicii și echipamente publice de nivel supra municipal, municipal, de sector și de cartier; lăcașuri de cult; sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; servicii sociale, colective și personale; sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc.; comerț cu amănuntul; depozitare mic-gros; hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.; sport și recreere în spații acoperite; parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate - scuaruri, gradina de cartier; locuințe cu partiu obișnuit și alte tipuri de locuințe conform R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3;

- RH_{maximă} = P+14 niveluri (cu respectarea prevederilor art. 10 din R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3, pentru subzone M2); Întrucât amplasamentul se află în zona de protecție a rețelei de transport gaze, construcțiile destinate a fi ocupate de oameni sau în care își va desfășura activitatea personal uman, vor avea un regim de înălțime de maxim P+3 niveluri;

- POT_{maxim} = 70%;

- CUT_{maxim} = 3,5 mp.ADC/mp.teren, cu posibilitatea majorării prin cumulare în cazul amenajării parcajelor necesare investiției dacă acestea sunt amplasate la parterul clădirilor sau în construcții speciale având destinația de parcaje, cu condiția ca acestea din urmă să fie deschise (în acest caz, majorarea C.U.T.-ului este egală cu suprafața destinată parcajelor); **C.U.T. nou nu poate depăși 4.0;**

- retragerea minimă față de aliniament = în raport cu caracterul străzilor existente, clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate propuse a fi menținute datorită valorii lor arhitectural urbanistice sau de întrebuințare;

- retrageri minime față de limitele laterale = clădirile se vor retrage minim 3,0 m, dar nu mai puțin de 1/3 din înălțimea clădirii măsurată la cornișă. În condițiile în care h/3 > 10,00 m retragerea față de limitele laterale ale parcelei poate rămâne de 10,00 m. Distanța minimă se calculează între limita parcelei și proiecția fațadei pe teren (inclusiv balcoane, console, bovindouri etc.) fără a lua în considerare streașina;

- 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 streașina;

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 (delimitată prin P.U.Z.-S.3) a unor monumentelor istorice izolate, conform informațiilor din Certificatul de urbanism nr. 2183/12.12.2019, emis de Primăria Sectorului 3.

Conform R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3 al Municipiului București, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019, art. 5 – Derogări de la prevederile regulamentului, alin. 5.1 - *Prin derogare se înțelege modificarea Condițiilor de construire:*



funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT și alin. 5.2. - Derogările de la prevederile prezentului Regulament sunt admise în condițiile legii.

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

Prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 66/26.02.2021 s-a aprobat suspendarea H.C.G.M.B nr. 49/2019 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – P.U.Z. Coordonator Sector 3, pentru o perioadă de 12 luni, începând cu data intrării în vigoare a hotărârii, respectiv începând cu data de 26.02.2021. Totodată, potrivit art. 2 alin (1) din aceeași hotărâre este prevăzut faptul că prevederile privind suspendarea, menționate la art. 1 alin (1), - nu se aplică certificatelor de urbanism pentru autorizare emise anterior adoptării prezentei hotărâri și autorizațiilor de construire/desființare aflate în curs de emitere și pentru care au fost deja emise certificate de urbanism în baza H.C.G.M.B. nr. 49/2019 și a H.C.G.M.B. nr. 717/2019.

De asemenea, relevante sunt și prevederile art. 32, alin (6) din Legea nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, potrivit căruia - după aprobarea Planului urbanistic zonal sau, după caz, a Planului urbanistic de detaliu se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire, precum și scopul menționat în Certificatul de urbanism nr. 2183/12.12.2019 (certificat emis anterior datei de 26.02.2021).

Prevederi P.U.D. propuse:

- retrageri minime față de limitele laterale = dreapta (Est) – retras 3,00m. față de limita de proprietate; stânga (Vest) – retras 3,00m. față de limita de proprietate;
- retrageri minime față de limita posterioară (Est) = retras 3,00m. față de limita de proprietate;
- POT_{propus} = 50%;
- CUT_{propus} = 2,0mp.ADC/mp.teren;
- H_{propusă} = 12,00m. pentru P+3E;
- orice alte construcții realizate în exteriorul conturului maxim edificabil propus prin P.U.D. sunt interzise cu excepția elementelor cuprinse în prevederile R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3 al Municipiului București sau în planșa de reglementări urbanistice, vizată spre neschimbare, anexată prezentului aviz;
- circulații și accese: conform Avizului de circulații nr. 16912/09.09.2020-1872014/25.08.2020 emis de P.M.B.-D.T.-C.T.C. cu respectarea normelor privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București, aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 66/06.04.2006 și a celorlalte prevederi înscrise în aviz;
- echipare tehnico-edilitară: toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico edilitare. De asemenea, se vor respecta condițiile impuse prin avizele/acordurile/declarații/studii de specialitate, prezentate la dosar, obținute conform certificatului de urbanism;

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu, cu următoarele condiții⁽⁹⁾: 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. 2183/12.12.2019 emis de Primăria Sector 3.

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ

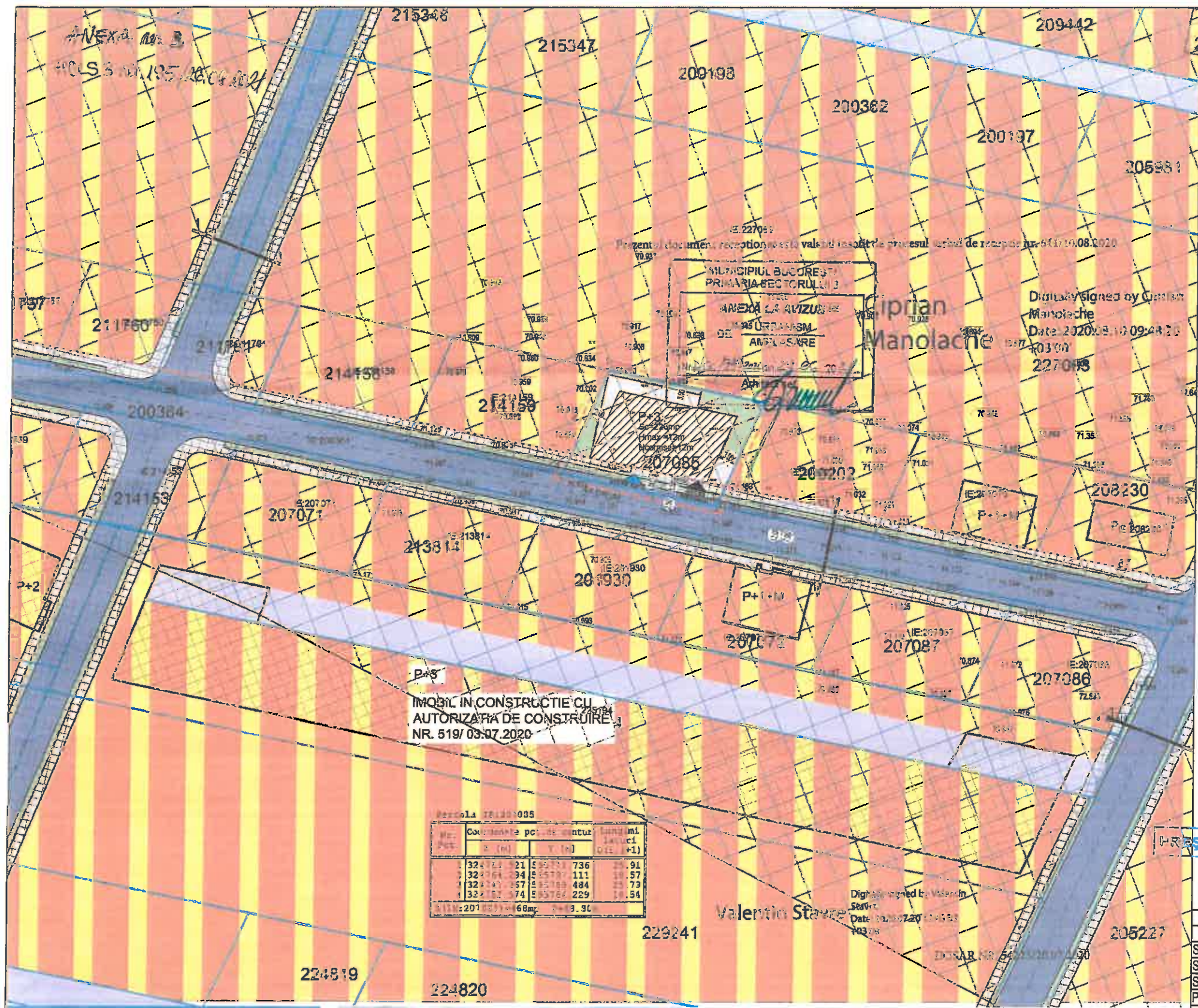


Aviz Plan urbanistic de detaliu

Arhitect Șef,
arch. Ștefan Călin Dumitrescu

CONTRASEMNAT PENTRU
LEGALITATE
SECRETAR GENERAL
CORHANĂ EDUARD MARIAN
Data _____

Intocmit: arch. Adrian Rachleru



PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE P+3

BUCURESTI, Str. GURA CALITEI, nr .90-94 , Sector 3

REGLEMENTARI URBANISTICE

LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA ZONA CE A GENERAT P.U.D.
 - LIMITA DE PROPRIETATE
 - ALINIAMENT PROPUȘ
- ZONE FUNCTIONALE**
- CLADIRI EXISTENTE
 - CLADIRI EXISTENTE POZITIONATE INFORMATIV CONFORM ORTO-FOTO PLAN
 - SUBZONA MIXTA M2 AFLATA IN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE
 - ZONA SPATIU VERDE AMENAJAT AFERENT CIRCULATIEI CAROSABILE SI IN INTERIORUL PARCELI
 - ZONA EDIFICABILA PROPUȘ
 - ZONA CU REGIM DE INALTIME RESTRICTIIONAT LA MAXIM P+3E (PROTECTIE REȚELE TRANSGAZ 200M)
 - TEREN CARE SE CEDEAZA PT REALIZARE SUPRALARGIRI STRAZI
- CAI DE CIRCULATIE:**
- CIRCULATIE CAROSABILA AFLATA IN ADMINISTRAREA PMB
 - CIRCULATIE CAROSABILA AFLATA IN PROPRIETATE PRIVATA
 - CIRCULATIE PIETONALA
 - ACCES AUTO
 - ACCES PIETONAL

SEDINTE DE SEDINTA

CONTRASEMNAT PENTRU URBANISTICE

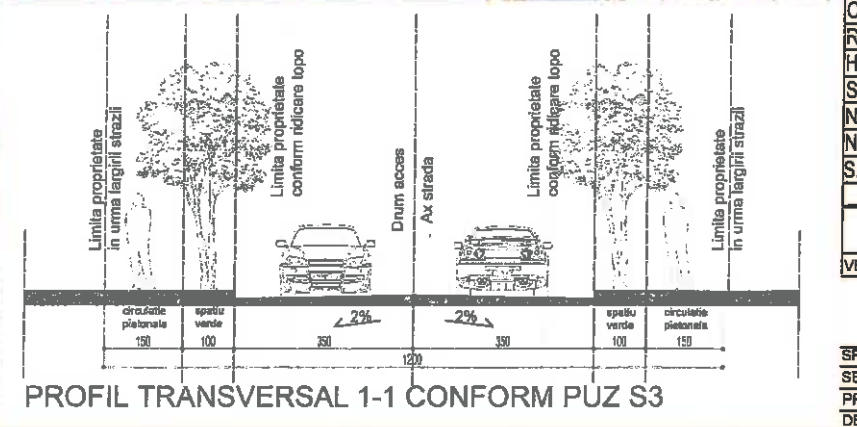
SECRETAR GENERAL CORNANA EDUARD MARIAN

ARH. HORATIU SERBAN

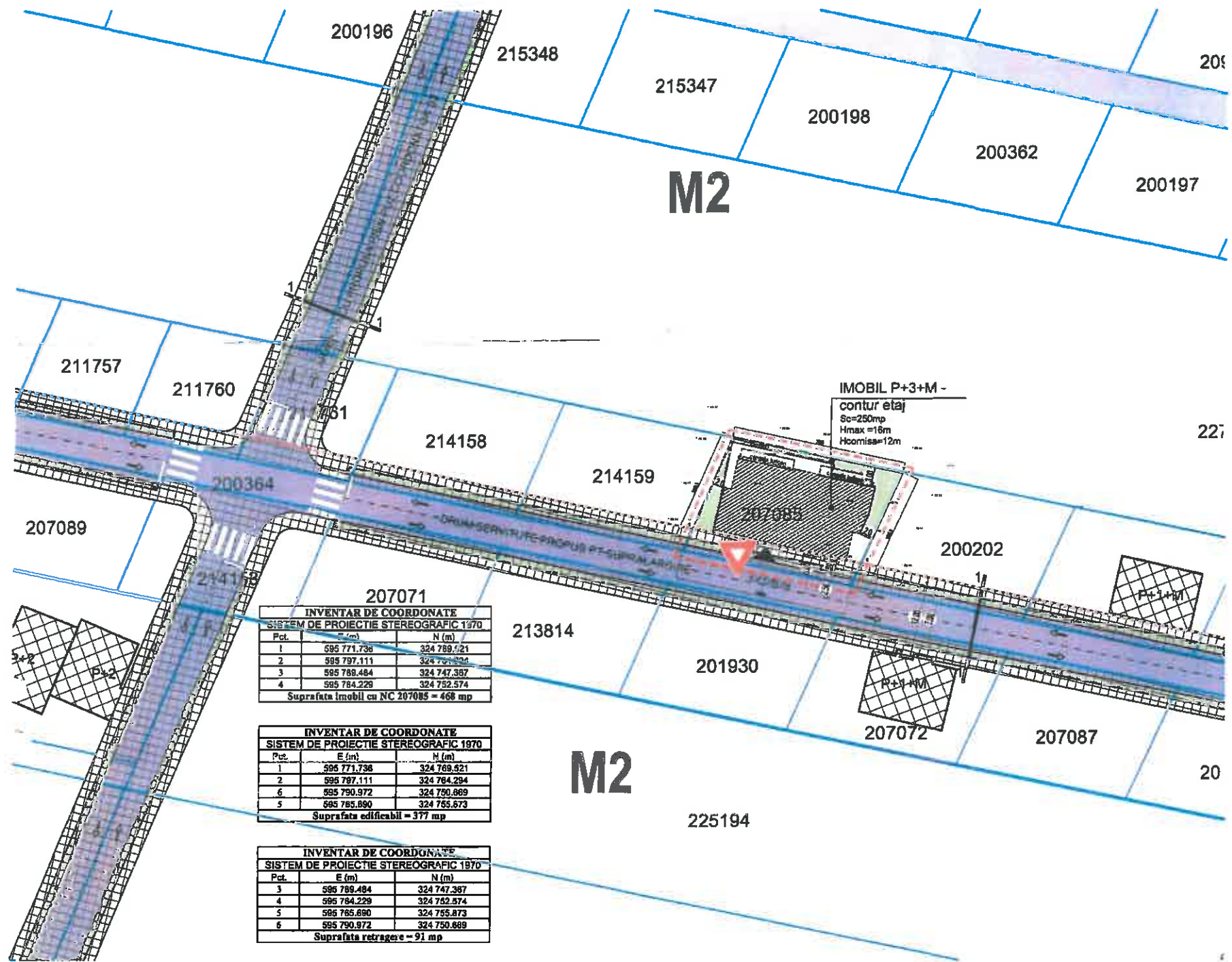
SECRETUL URBANISTILOR BUCURESTI

Mihnea Vasile V. M. MARCU

BILANT TERITORIAL PE PARCELA STUDIATA			
CRITERIU	EXISTENT conf. PUG	PREVEDERI PUZ S3	PROPUȘ
S teren (acte/masuratori)	468 mp	468 mp	468 mp
S construita (S.c)			226 mp
S desfasurata (S.d)			904 mp
P.O.T.	45%	70%	50%
C.U.T.	0.9 (adc./ mp)	3.5 (adc./ mp)	2.0 (adc./ mp)
Rli. maxim	P+2	P+14	P+3
H max. (m)			12m la comisa
Spatii verzi (m ² %)		20%	20%
Nr. unitati locative			9
Nr. locuri parcare			11
S. teren afectata de supralargire str.			91 mp



VERIFICATOR	NUME	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT/ EXPERTIZA /NR./DATA	PROIECT
SC ANTE.ARH SRL	Arh. Horatiu Serban	[Signature]	BUCURESTI, Str. Drumul Gura Calitei, nr .90-94 , Lot 10, Sector 3		NR.280/2019
PROIECTAT	Arh. Alexandra Radu	[Signature]			FAZA PUD
DESENAT	Arh. Alexandra Radu	[Signature]			PLANSĂ 04



INVENTAR DE COORDONATE
SISTEM DE PROIECTIE STEREOGRAFIC 1970

Pct.	E (m)	N (m)
1	595 771.738	324 789.521
2	595 797.111	324 784.294
3	595 788.484	324 747.357
4	595 784.229	324 752.574

Suprafata imobil cu NC 207085 = 468 mp

INVENTAR DE COORDONATE
SISTEM DE PROIECTIE STEREOGRAFIC 1970

Pct.	E (m)	N (m)
1	595 771.738	324 789.521
2	595 797.111	324 784.294
6	595 790.972	324 790.869
5	595 785.890	324 755.573

Suprafata edificabil = 377 mp

INVENTAR DE COORDONATE
SISTEM DE PROIECTIE STEREOGRAFIC 1970

Pct.	E (m)	N (m)
3	595 788.484	324 747.357
4	595 784.229	324 752.574
5	595 785.890	324 755.573
6	595 790.972	324 750.869

Suprafata retragere = 91 mp

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE
P+3+M
BUCURESTI, Str. GURA CALITEI, nr .90-94 ,
Sector 3

REGLEMENTARI URBANISTICE- PLAN DE CIRCULATII

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA ZONA CE A GENERAT P.U.D.
- LIMITA DE PROPRIETATE
- ALINIAMENT PROPUȘ

ZONE FUNCTIONALE

- CLADIRI EXISTENTE
- CLADIRI EXISTENTE POZITIONATE INFORMATIV CONFORM ORTO-FOTO PLAN
- ZONA SPATIU VERDE AMENAJAT AFERENT CIRCULATIEI CAROSABILE
- ZONA EDIFICABILA PROPUȘA
- TEREN CARE SE CEDEAZA PT REALIZARE SUPRALARGIRI STRAZI

CAI DE CIRCULATIE:

- CIRCULATIE CAROSABILA AFLATA IN ADM. SI IN ZONA PMB
- CIRCULATIE CAROSABILA AFLATA IN PROPRIETATE PEIVATA
- CIRCULATIE PIETONALA
- ACCES PARCARE

Spre aprobare conform aviz nr. 137/015 al G.T.C. nr. 25.08.2020

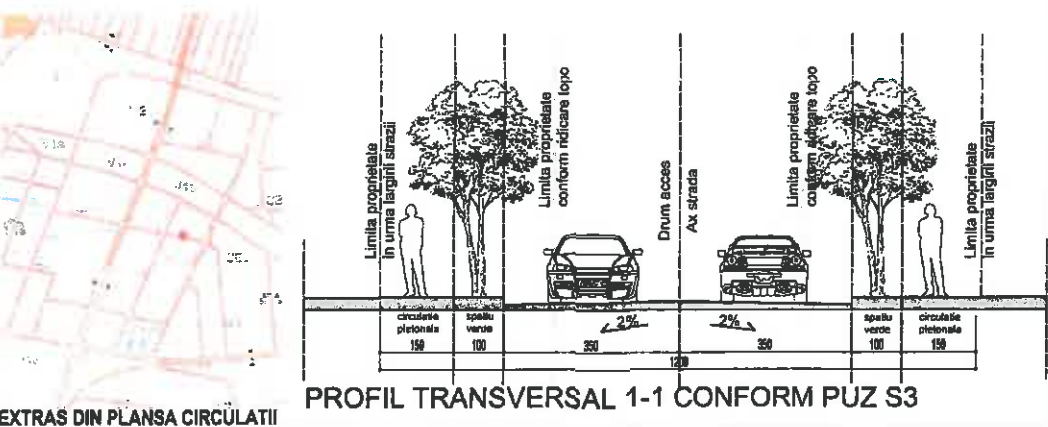
GRUPUL ARHITECTURAL DIN ROMANIA
1002
Horatiu Serban
SEARSA
Proiect de Serv. de Urbanism

ANTE ARH
BIROU DE ARHITECTURA SI DESIGN

RUR
Mihnea Vasile V.M.
MARCU
arhitect
DE
DEPARTAMENTUL DE ARHITECTURA SI DESIGN

BILANT TERITORIAL PE PARCELA STUDIATA

CRITERIU	EXISTENT conf. PUG	PREVEDERI PUZ S3	PROPUȘ
S teren (acte/masuratori)	468 mp	468 mp	468 mp
S construita (S.c)			250 mp
S desfasurata (S.d)			1170 mp
P.O.T.	45%	70%	55%
C.U.T.	0.9 (adc./ mp)	3.5 (adc./ mp)	2.5 (adc./ mp)
Rh. maxim	P+2	P+14	P+3+M
H max. (m)			16 m , 12m la cornisa
Spatii verzi (m%)		20%	20%
Nr. unitati locale			9
Nr. locuri parcare			
S. teren afectata de supralargire str.			91 mp



VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/ EXPERTIZA NR./DATA

ANTE ARH SRL
PROIECTARE ARHITECTURA
MANAGEMENT IN CONSTRUCTII
AUT. 4022/09/2019

BENEFICIARI:
BUCURESTI, Str. Drumul Gura Arlesului, nr. 88B , Lot 10, Sector 3

PROIECT NR.280/2019

SPECIFICATIA	NUME	SEMNATURA	Scara	DATA	CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE P+3+M	FAZA PUD
SEF PROIECT	Arh.Horatiu Serban		1:500			
PROIECTAT	Arh.Alexandra Radu					
DESENAT	Arh.Alexandra Radu			IULIE 2020	TITLU PLANSA : REGLEMENTARI URBANISTICE - PLAN DE CIRCULATII	PLANSA 05



ANEXA nr. 3 la HCL S3 nr. 195/26.08.2021

Nr. 28/29.06.2021

**Raportul informării și consultării publicului privind documentația
"Imobil de locuințe colective cu RH_{propus} = P+3E și construcții anexe, pe un
teren situat în Drumul Gura Caliței nr. 90-94, lot 10 (provizoriu nr. 89 B pe
Drumul Gura Arieșului), Sector 3"**

Beneficiarul documentației:

Urbanist: arh. Mihnea Vasile V.M. MARCU
Proiect nr.: 280/2019

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:
 - *Compatimentul Documentației de Urbanism, parter, în fiecare zi de marți și joi, orele 9,00-14,00;*
 - *pe panoul rezistent la intemperii, amplasat în loc vizibil pe parcela care a generat inițierea elaborării P.U.D.*
2. Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații:
 - *planșa de reglementări s-a afișat:*
 - *la sediul Primăriei Sectorului 3 începând cu data: 29.04.2021;*
 - *pe site-ul Primăriei Sectorului 3 începând cu data: 29.04.2021;*
 - *pe panoul rezistent la intemperii, amplasat în loc vizibil pe parcela care a generat inițierea elaborării P.U.D. începând cu data: 11.08.2020 și 15.04.2021.*
 - *anunț în ziare locale:*
 - *România Liberă, pag. 14, din data de 12.08.2020;*
 - *Bursa, pag. 6, din data de 12.08.2020.*
3. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise:
 - *notificare* | - *vecin spate (Nord) – Drumul Gura Caliței nr. 96-100, Sector 3, București, nr. cad. 227083;*
 - *notificare* | - *vecini stânga (Vest) – Drumul Gura Caliței nr. 90-94, lot 9, Sector 3, București, nr. cad. 214159;*
 - *notificare* | - *vecin dreapta (Est) – Drumul Gura Caliței nr. 90-94, lot 11, Sector 3, București, nr. cad. 200202;*
4. Lista persoanelor care au participat la acest proces:
 - *vecin spate (Nord) – Drumul Gura Caliței nr. 96-100, Sector 3, București, nr. cad. 227083;*
 - *vecini stânga (Vest) – Drumul Gura Caliței nr. 90-94, lot 9, Sector 3, București, nr. cad. 214159;*
 - *vecin dreapta (Est) – Drumul Gura Caliței nr. 90-94, lot 11, Sector 3, București, nr. cad. 200202;*

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, precum și legislația, normele și reglementările specifice în vigoare;
- referitor la propunerea soluției de reglementare a circulației au fost respectate cerințele din Avizul de circulații nr. 16912/09.09.2020-1872014/25.08.2020 emis de P.M.B.-D.T.-C.T.C. cu condiția asigurării parcării în incintă, în conformitate cu prevederile H.C.G.M.B. nr. 66/2006 și a celorlalte prevederi înscrise în aviz;
- referitor la evaluarea de mediu, P.U.D. nu se încadrează în categoria planurilor care intră sub incidența H.G. nr. 1076/2004 deoarece nu creează cadrul pentru realizarea de proiecte de investiții menționate în Anexa 1 sau Anexa 2 la H.G. nr. 445/2009, conform circularei nr. 13554/SON/15.06.2016 și adresei nr. 13886/22.07.2020 emise de A.N.P.M.

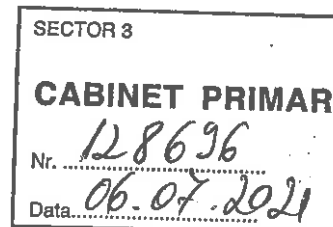
În conformitate cu art. 43 și 44 din Ordinul 2701/30.12.2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, în vederea aprobării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

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

Arhitect Șef,
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

Întocmit: arh. Adrian Rachieru





REFERAT DE APROBARE

**a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu
„Imobil de locuințe colective cu $RH_{propus} = P+3E$ și construcții anexe, pe un teren
situat în Drumul Gura Caliței nr. 90-94, lot 10 (provizoriu nr. 89 B
pe Drumul Gura Arieșului), Sector 3”**

Luând în considerare:

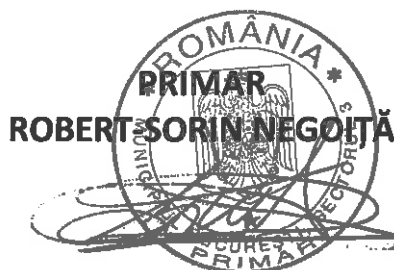
- Raportul de specialitate nr. 30/29.06.2021 al Arhitectului Șef,
- Avizul Arhitectului Șef nr. D/GC/29-2020/29.06.2021;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 28/29.06.2021;
- Punctul de vedere al Compartimentului Documentații de Urbanism nr. 29/29.06.2021;

Cu privire la documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu „Imobil de locuințe colective cu $RH_{propus} = P+3E$ și construcții anexe, pe un teren situat în Drumul Gura Caliței nr. 90-94, lot 10 (provizoriu nr. 89 B pe Drumul Gura Arieșului), 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 căror primarul „asigură elaborarea planurilor urbanistice prevăzute de lege, le supune aprobării consiliului local și acționează pentru respectarea prevederilor acestora”,

propun spre aprobare Consiliului Local al Sectorului 3 proiectul de hotărâre privind aprobarea Plan Urbanistic de Detaliu „Imobil de locuințe colective cu $RH_{propus} = P+3E$ și construcții anexe, pe un teren situat în Drumul Gura Caliței nr. 90-94, lot 10 (provizoriu nr. 89 B pe Drumul Gura Arieșului), Sector 3”.





Nr. 30/29.06.2021

**RAPORT DE SPECIALITATE
PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU
"Imobil de locuințe colective cu $RH_{propus} = P+3E$ și construcții anexe, pe un teren
situat în Drumul Gura Caliței nr. 90-94, lot 10 (provizoriu nr. 89 B pe Drumul
Gura Arieșului), Sector 3"**

Ordinul ministrului dezvoltării regionale și locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, stipulează obligația administrației publice locale de a elibera autorizațiile de construire pe baza documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobate conform legii.

Ținând seama de prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare și a P.U.Z.-S.3 al Municipiului București, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019.

Prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 66/26.02.2021 s-a aprobat suspendarea H.C.G.M.B nr. 49/2019 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – P.U.Z. Coordonator Sector 3, pentru o perioadă de 12 luni, începând cu data intrării în vigoare a hotărârii, respectiv începând cu data de 26.02.2021. Totodată, potrivit art. 2 alin (1) din aceeași hotărâre este prevăzut faptul că prevederile privind suspendarea, menționate la art. 1 alin (1), - nu se aplică certificatelor de urbanism pentru autorizare emise anterior adoptării prezentei hotărâri și autorizațiilor de construire/desființare aflate în curs de emiteră și pentru care au fost deja emise certificate de urbanism în baza H.C.G.M.B. nr. 49/2019 și a H.C.G.M.B. nr. 717/2019.

De asemenea, relevante sunt și prevederile art. 32, alin (6) din Legea nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, potrivit căruia - după aprobarea Planului urbanistic zonal sau, după caz, a Planului urbanistic de detaliu se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire, precum și scopul menționat în Certificatul de urbanism nr. 2183/12.12.2019 (certificat emis anterior datei de 26.02.2021).

Planul Urbanistic de Detaliu întocmit pentru "Imobil de locuințe colective cu $RH_{propus} = P+3E$ și construcții anexe, pe un teren situat în Drumul Gura Caliței nr. 90-94, lot 10 (provizoriu nr. 89 B pe Drumul Gura Arieșului), Sector 3" în baza Certificatului de urbanism nr. 2183/12.12.2019, emis de Primăria Sector 3, a primit aviz favorabil sub nr. D/GC/29-2020/29.06.2021.

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt: $POT_{propus} = 50\%$, $CUT_{propus} = 2,0mp.ADC/mp.teren$, $H_{propus} = 12,00m$. pentru $P+3E$.

A fost avizată amplasarea unui imobil într-un edificabil maxim determinat de următoarele retrageri și aliniamente: față (Sud) – pe viitorul aliniament al noii artere de circulație (profil propus 12,00m.); dreapta (Est) – retras min. 3,00m. față de limita de proprietate; stânga (Vest) – retras min. 3,00m. față de limita de proprietate; spate (Nord) - retras min. 3,00m. față de limita de proprietate, conform planului de reglementări urbanistice (planșa nr. 04) pentru funcțiunea de locuințe colective, având $RH_{propus} = P+3E$.

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 de locuințe colective cu $RH_{propus} = P+3E$ și construcții anexe, pe un teren situat în Drumul Gura Caliței nr. 90-94, lot 10 (provizoriu nr. 89 B pe Drumul Gura Arieșului), Sector 3".

Arhitect Șef,
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

Întocmit: arh. Adrian Rachieru



Nr. 29/29.06.2021

PUNCTUL DE VEDERE AL COMPARTIMENTULUI DOCUMENTAȚII DE URBANISM

Cu privire la P.U.D. "Imobil de locuințe colective cu $RH_{propus} = P+3E$ și construcții anexe, pe un teren situat în Drumul Gura Caliței nr. 90-94, lot 10 (provizoriu nr. 89 B pe Drumul Gura Arieșului), Sector 3"

Documentația propune amplasarea unui imobil într-un edificabil maxim determinat de următoarele retrageri și aliniamente: față (Sud) – pe viitorul aliniamentul al noii artere de circulație (profil propus 12,00m.); dreapta (Est) – retras min. 3,00m. față de limita de proprietate; stânga (Vest) – retras min. 3,00m. față de limita de proprietate; spate (Nord) - retras min. 3,00m. față de limita de proprietate, conform planului de reglementări urbanistice (planșa nr. 04) pentru funcțiunea de locuințe colective, având $RH_{propus} = P+3E$.

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt: $POT_{propus} = 50\%$, $CUT_{propus} = 2,0mp.ADC/mp.teren$, $H_{propus} = 12,00m.$ (pentru P+3E).

Conform R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3 al Municipiului București, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019, amplasamentul studiat se află U.T.R. M2 – subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte și parțial afectat de lucrări de infrastructură rutieră, cu $POT_{maxim} = 70\%$, $CUT_{maxim} = 3,5 mp.ADC/mp.teren$, cu posibilitatea majorării prin cumulare în cazul amenajării parcajelor necesare investiției dacă acestea sunt amplasate la parterul clădirilor sau în construcții speciale având destinația de parcaje, cu condiția ca acestea din urmă să fie deschise (în acest caz, majorarea C.U.T.-ului este egală cu suprafața destinată parcajelor); C.U.T. nou nu poate depăși 4,0 și $RH_{maxim} = P+14E$ (cu respectarea prevederilor art. 10 din R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3, pentru subzona M2).

Potrivit prevederilor Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, procedura a fost parcursă așa cum reiese din Raportul informării și consultării publicului nr. 28/29.06.2021, privind documentația P.U.D. - "Imobil de locuințe colective cu $RH_{propus} = P+3E$ și construcții anexe, pe un teren situat în Drumul Gura Caliței nr. 90-94, lot 10 (provizoriu nr. 89 B pe Drumul Gura Arieșului), 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 însorire al construcțiilor învecinate și normele privind asigurarea spațiilor verzi.

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

Arhitect Șef,
arh. Ștefan Călin Dumitrescu

Întocmit: arh. Adrian Rachieru

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 2182 din 12.12.2019

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

Ca urmare a cererii adresate de : _____ cu domiciliul în Municipiul București, Sectorul 5, _____, înregistrată cu nr. 722162 din 22.11.2019.

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul/Municipiul București, Sectorul 3, **STR. DRUMUL GURA CALIȚEI NR. 90-94, LOT 10'** 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, se

CERTIFICĂ :

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul teren situat în intravilan, în suprafață de **468,25 mp** din acte și **468,00 mp** din măsurătorile cadastrale, având nr. cadstral **207085**, împreună cu cotă parte 3,86% (63,79 mp) din imobilul situat în intravilan, compus din teren în suprafață **1654,66 mp** din acte, având număr cadastral **200364** și destinația de drum de acces, este coproprietatea în indiviziune a numiților

_____, conform Contractului de Vânzare nr. 426/24.10.2019, autentificat de N.P. Ștefănescu Nona-Tatiana, și a extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 207085, emis de ANCPÎ în baza cererii nr. 96198/28.10.2019.

Imobilul nu are înscrieri privitoare la sarcini, nu este cuprins în Lista Monumentelor Istorice actualizată, nu se află în aria de protecție a monumentelor istorice și nu se află în PUZ - Zone construite protejate.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: liber de construcții.

Destinația: Conform RLU aferent PUZ-S3 aprobat, amplasamentul se află în **UTR M2** - subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte, și este parțial afectat de lucrări de infrastructură rutieră.

Imobilul este cuprins în zona fiscală „D” a Municipiului București.

Propunere: construire IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE CU RH_{SOLICITAT}=P+3E+M, construcții anexe, rețele interioare, accesuri/alei auto și pietonale, racord la drumul public, parcări, spații verzi 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 P.U.Z.-S3 aprobat, a Codului Civil, precum și alte prevederi legale incidente în vigoare.

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

Notă: Terenul se află în zona de protecție a rețelelor Transgaz, cu regim de înălțime restricționat la P+3.

Notă: Terenul va fi posibil afectat de supralărgirea drumului de servitute compus din imobilul cu număr cadastral 200364 la un profil de 12.00m (categ. a III-a), propus prin avizul de circulație 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 circulație. Lucrările de construire, inclusiv împrejurimi, parcate, rețele interioare și echipamentele aferente (firide, cofrete, etc) se vor realiza strict de la limita exterioră a noului profil stradal propus spre interiorul proprietății.

Pentru realizarea lucrărilor de construire IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE cu RH_{SOLICITAT}=P+3E+M, 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 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 drumul de acces format din imobilul cu număr cadastral 200364, cu un profil existent de aproximativ 5,00 m, urmând ca pe termen scurt profilul să fie majorat la 12,00 m (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 realiza strict în incinta proprietății;
- se vor asigura spații destinate depozitării bicicletelor, cu o capacitate de stocare suficientă, în funcție de caracterul funcțiunii și frecvența publicului (suprafața care revine fiecărei biciclete, inclusiv suprafața de mișcare este de 60 x 250cm);
- spațiile destinate circulațiilor auto, locurilor de parcare, precum și spațiile tehnice, nu își vor modifica destinația pe întreaga existență a construcției.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor:

Regimul de înălțime maxim admis (RH_{MAX.}), precum și înălțimea maximă admisă (H_{MAX.}), a imobilului propus, se vor stabili și definitivă 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 trotuar; 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/semîngropate destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanța de min. 10,00m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoii 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, dublată 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.

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

Indicatori urbanistici:

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

- **POT_{MAX.} = 70%**
- **CUT_{MAX.} = 3,5 mp ADC/mp teren**
- **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.

Conditionări:

- Lucrările de construire, inclusiv împrejmui, parcaje, rețele interioare și echipamentele aferente (fride, cofrete, etc) se vor realiza strict de la limita exterioară a noului profil stradal propus spre interiorul proprietății.
- Înainte de recepția 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.
- Recepția 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 emiteră a acordului de mediu se desfășoară după emiteră 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.

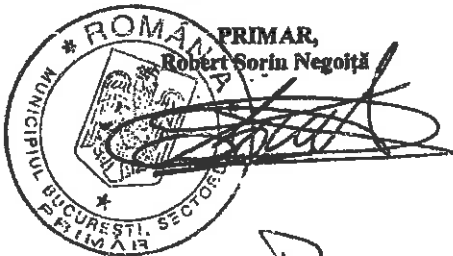
În situația în care, după emiteră Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE 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;
- Certificat de rol fiscal D.G.J.T.L. Sector 3 - în original
- Atribuire/confirmare număr poștal - PMB
- c) Documentația tehnică - D.T., după caz (2 ex. originale), verificată tehnic (+ referate verificare) 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 Metroul SA/ STB
- gaze naturale salubritate (D.G.S. - P.S.3) Transgaz SA
- d.2. Avize și acorduri privind:
- protecție civilă
- securitate la incendiu - pentru parcaje cu peste 10 autoturisme amenajate în clădire, după caz
- 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.)
- 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 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
- 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, zonă afectată de lucrări de infrastructură (însoțit 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 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: O. Șeicaru

SECRETAR,
Marius Mihăiță

ARHITECT ȘEF
arh. Robert Bașca

Achitat taxa de: 8,00 RON conform C.F. nr. 5257303 (26) din 22.11.2019.

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 PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de _____ până la data de _____

PRIMAR,
Robert Sorin Negoita

SECRETAR,
Marius Mihăiță

ARHITECT ȘEF
arh. Robert Bașca

Întocmit: _____

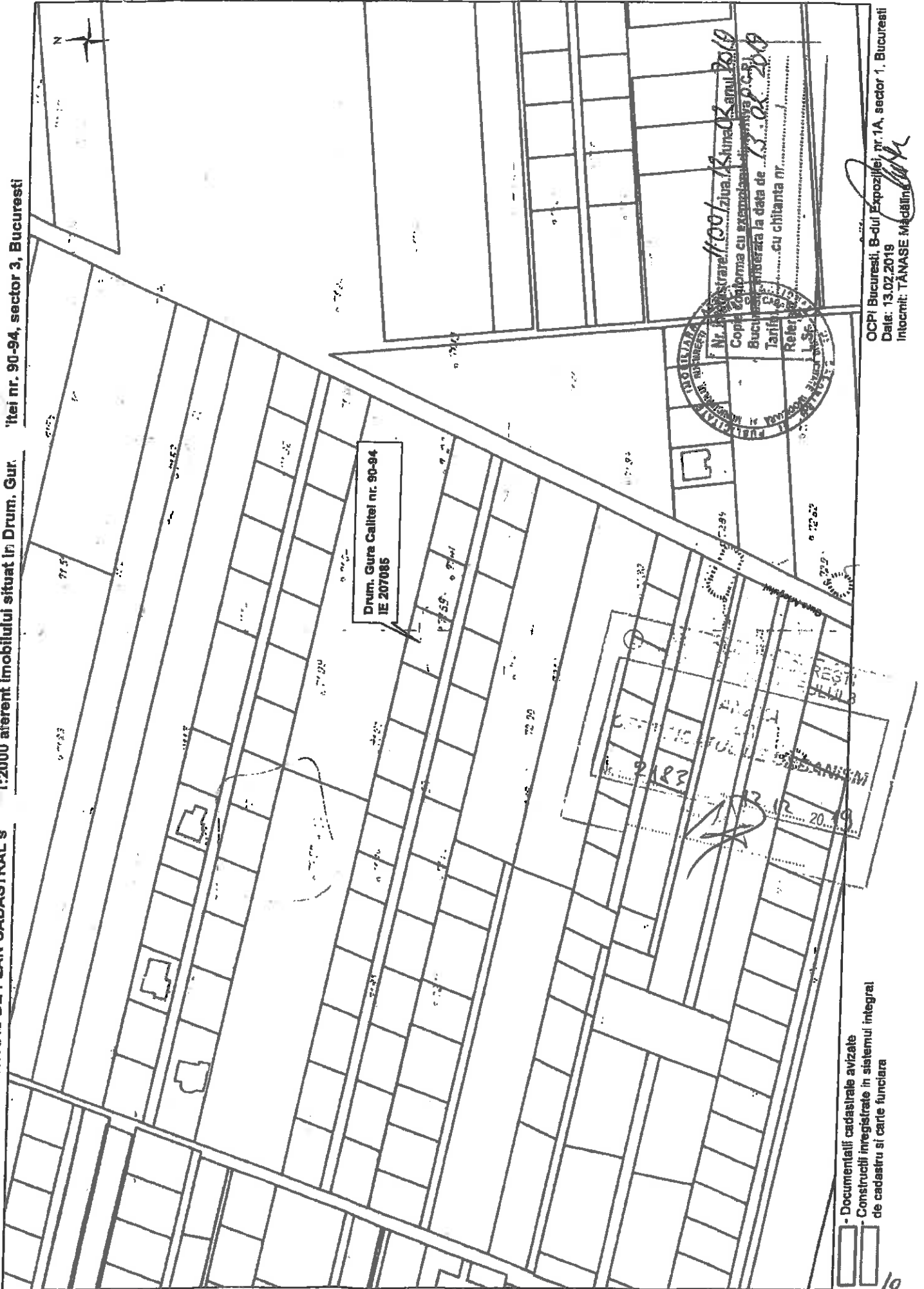
După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

Data prelungirii valabilității: _____

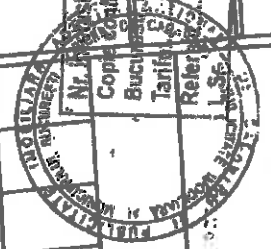
Achitat taxa de: _____ lei, conform chitanței nr. _____ din _____

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL s

1:2000 aferent imobilului situat in Drum. Gur. Itel nr. 90-94, sector 3, Bucuresti



Drum. Gura Calitel nr. 90-94
IE 207085



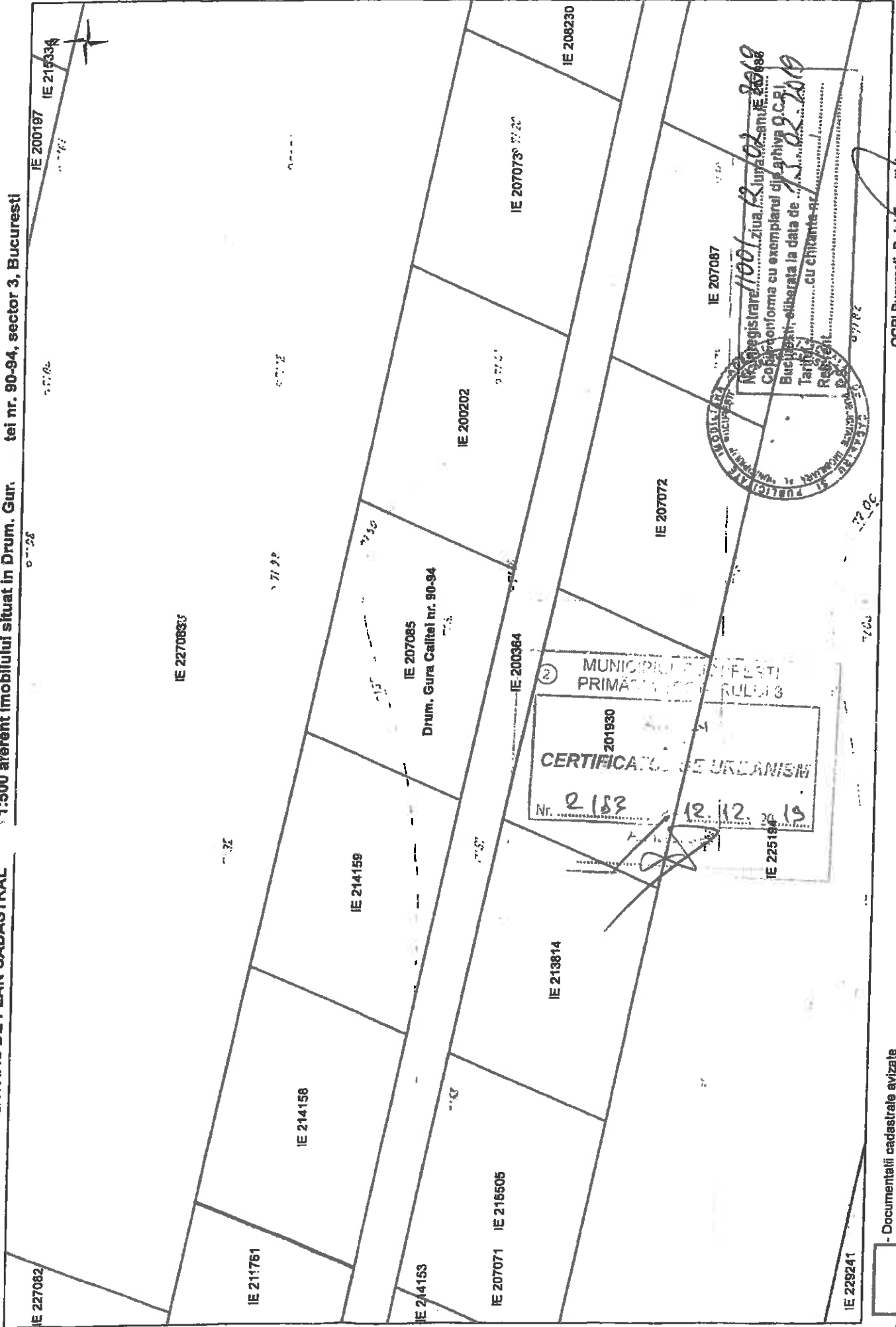
Nr. Inregistrare: 100/2019
Copia conforma cu extinderea
Bucuresti
Tara
Referinta la data de 20.12.2019
cu chitanta nr. 100/2019

Documentatii cadastrale avizate
Construcții înregistrate în sistemul integral
de cadastru și carte funciara

OCPI Bucuresti, B-dul Expozitie nr. 1A, sector 1, Bucuresti
Data: 13.02.2019
Intocmit: TANASE Madalin

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

1:500 aferent imobilului situat in Drum. Gur. tei nr. 90-94, sector 3, Bucuresti



- Documentatii cadastrale avizate

OCPI Bucuresti, B-dul Expozitiei, Nr.1A, sector 1, Bucuresti
Data: 13.02.2019
Intocmit: TANASE Madalina



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Transporturi

COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE

Nr. 16912/09.09.2020

1872014

Aug2536

Către

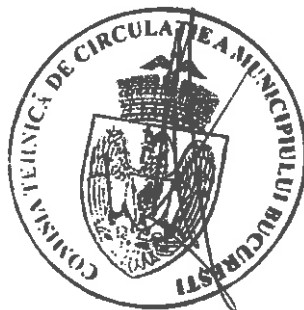
Domnul

, București

În ședința extraordinară a Comisiei Tehnice de Circulație din data de 25.08.2020 s-a dat acordul de principiu pentru documentația „P.U.D. Drumul Gura Caliței nr. 90-94, lotul 10, sectorul 3, Municipiul București”, conform certificatului de urbanism nr. 2183 din 12.12.2019, eliberat de Primăria Sectorului 3 și a 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. și obținerea HCL- sectorul 3.

**VICEPREȘEDINTE COMISIE
FILIP ATANASIU**



Redactat: C.C. – 2 exemplare – 09.09.2020



Nr. 123938/29.06.2021



**Către,
Cabinet Primar**

Conform solicitării domnului Arhitect Șef, vă transmitem următoarele proiecte de hotărâre pentru a fi înaintate spre aprobare Consiliului Local Sector 3:

- "Imobil de locuințe colective cu $RH_{propus} = P+3E$ și construcții anexe, pe un teren situat în Drumul Gura Calitei nr. 90-94, lot 10 (provizoriu nr. 89B pe Drumul Gura Arieșului), Sector 3";
- "Imobil locuință unifamilială cu $RH_{propus} = P+1E-2ER (M)$, pe un teren situat în Strada Eroul Soldat Grigore Iancu nr. 2, Sector 3";
- "Ansamblu cu funcțiune mixtă (locuințe colective, parcaj auto, comerț) cu $RH_{propus} = Ds+P+10E-11ER_{TEHNIC} / Ds+P / P+1E$, construcții anexe, pe un teren situat în Drumul Gura Arieșului nr. 18-28, Sector 3";

Vă mulțumim pentru colaborare.

ARHITECT ȘEF,
arh. Ștefan Calin Dumitrașcu

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 de locuințe colective cu RHpropus = P+3E și construcții anexe, pe un teren situat în Drumul Gura Caliței nr. 90-94, lot 10 (provizoriu nr. 89 B pe Drumul Gura Arieșului), Sector 3”

Comisia de urbanism, amenajarea teritoriului, fond locativ și arhitectură, întrunită în ședința din data de 25.08.2021, 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

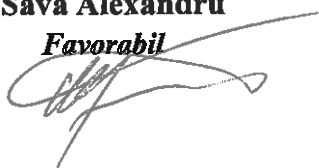
FAVORABIL

Față de hotărârea comisiei s-au exprimat următoarele opinii:

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

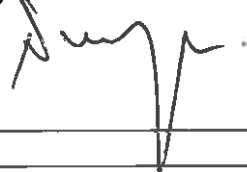
PREȘEDINTE,
Sava Alexandru

Favorabil



SECRETAR,
Neagu Constantin – Iulian

Nefavorabil



MEMBRI:

Moldoveanu Cătălin – Florin	<i>Nefavorabil</i>
Nicu Lucian	<i>Nefavorabil</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>