



**MUNICIPIUL BUCUREȘTI**  
**CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 3**  
Calea Dudești nr. 191, Sector 3, București  
[www.primarie3.ro](http://www.primarie3.ro)

**H O T Ă R Ă R E**

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu  
*„Imobil locuință unifamilială cu  $RH_{propus} = P+1E+M$ , pe un teren situat  
în Strada Vîlsănești nr. 36I, 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 10.11.2020**

**Având în vedere:**

- Referatul de aprobare nr. 417093/CP/07.07.2020 al Primarului Sectorului 3;
- Raportul de specialitate nr. 18/30.06.2020 al Arhitectului Șef;
- Adresa nr. 413112/02.07.2020 a Arhitectului Șef - Serviciul Documentații de Urbanism;

**În conformitate cu prevederile:**

- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- 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 General al Municipiului București aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 269/21.12.2000, prelungit și completat prin H.C.G.M.B. nr. 324/17.11.2010, nr. 241/20.12.2011, nr. 232/19.12.2012, nr. 224/15.12.2015, nr. 341/14.06.2018 și nr. 877/12.12.2018.

**Luând în considerare:**

- Avizul Arhitectului Șef nr. D/V/20-2019/30.06.2020;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 16/30.06.2020;
- Punctul de vedere al Serviciului Documentații de Urbanism nr. 17/30.06.2020;
- Avizul Comisiei de urbanism, amenajarea teritoriului, fond locativ și arhitectură.

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

În temeiul prevederilor art. 139 alin. (3) lit. e) și art. 166 alin. (2) lit. j) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

**H O T Ă R Ă Ș T E:**

**Art.1.** Se aprobă documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu *„Imobil locuință unifamilială cu  $RH_{propus} = P+1E+M$ , pe un teren situat în Strada Vîlsănești nr. 36I, Sector 3”*, proprietate privată persoane fizice, cu suprafața de 200mp. conform actelor de proprietate, în

conformitate cu anexele 1 și 2, reprezentând Avizul Arhitectului Șef și Planul de reglementări urbanistice, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** Se aprobă Raportul informării și consultării publicului nr. 16/30.06.2020.

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

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

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

**Art.6. (1)** Primarul Sectorului 3, prin Serviciul Documentații de Urbanism, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**(2)** Prezenta hotărâre va fi comunicată beneficiarului de către Serviciul Documentații de Urbanism.



**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
VOINEA INOCENȚIU - IOAN**

Contrasemnează pentru legalitate  
**Secretar general  
Marius Mihăiță**

**NR. 268  
DIN 10.11.2020**



ANEXA 1 la HCL 3 nr. 268/10.11.2020

Ca urmare a cererii adresate de \_\_\_\_\_, cu domiciliul în Municipiul București, .  
și \_\_\_\_\_ cu domiciliul în Municipiul București,  
telefon/fax \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_, înregistrată cu nr. 445951/2019 și completată cu nr. 628809/2019, nr. 360379/2020  
și nr. 399082/2020.  
În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

## AVIZ

Nr. D/V/20-2019/30.06.2020

**Pentru Planul urbanistic de detaliu pentru<sup>3)</sup> Imobil locuință unifamilială cu  $RH_{propus} = P+1E+M$ , generat de imobilul<sup>4)</sup> situat în Strada Vîlsănești. nr. 36I. Sector 3, București.**

**Inițiatori:**

**și**

**Proiectant: S.C. CC EXCLUSIVE CAMARADS S.R.L.**

**Specialist cu drept de semnătură RUR: Arh. Paul P. ION, RUR – D<sub>1</sub> E F<sub>6</sub> G<sub>5</sub>.**

**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 Strada Confederației, la Sud Strada Ghețu Anghel, la Est Drumul Între Tarlale și este format din teren curți-construcții cu suprafață de 200mp. conform actelor de proprietate.

**Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 269/2000, prelungit și completat cu H.C.G.M.B. nr. 324/2010, nr. 241/2011, nr. 232/2012, nr. 224/2015, nr. 341/2018 și nr. 877/12.12.2018:**

- imobilul este situat în intravilanul Municipiului București și se încadrează zona L respectiv L1e – locuințe individuale pe loturi subdimensionate cu / fără rețele edilitare;
- funcțiuni predominante: locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat), echipamente publice specific zonei rezidențiale, scuaruri publice;
- $H_{maxim}$  = înălțimea maximă a clădirilor va fi P+1 (7 metri);
- $POT_{maxim}$  = 60%;
- $CUT_{maxim}$  = 1,2 mp.ADC/mp.teren (pentru P+1E), în cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0,6 din AC;
- retragerea minimă față de aliniament = clădirile vor respecta retragerea de la aliniament care este caracteristică străzii respective;
- retrageri minime față de limitele laterale = clădirile *semi-cuplate* se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat; *clădirile izolate* se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;
- retrageri minime față de limitele posterioare = clădirile se vor retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,00 metri.

Imobilul nu se află pe Lista Monumentele Istorice actualizată în 2015 și nu se află în aria de protecție a unor monumente istorice de pe această listă, conform informațiilor din Certificatul de urbanism nr. 2640/20.12.2018, emis de Primăria Sectorului 3.

Conform R.L.U. aferent P.U.G. al Municipiului București aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 269/2000, prelungit și completat cu H.C.G.M.B. nr. 324/2010, 241/2011, 232/2012, 224/2015, nr. 341/2018 și nr. 877/12.12.2018 - Titlul I - Prescripții Generale, punctul 4. Derogări de la prevederile regulamentului, alin. 4.2 Derogări 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 = dreapta (Nord) - retras 1,00m. față de limita de proprietate; stânga (Sud) - retras 3,00m. față de limita de proprietate;
- retrageri minime față de limita posterioară (Vest) = retras 1,00m. față de limita de proprietate, în aliniere cu imobilele învecinate;
- $POT_{propus} = 60\%$ ;
- $CUT_{propus} = 1,56 \text{ mp.ADC/mp.teren}$  (pentru P+1E+M);
- $H_{propusă} = 7,00\text{m.}$  (pentru P+1E+M);
- orice alte construcții realizate în exteriorul conturului maxim edificabil propus prin P.U.D., sunt interzise cu excepția împrejmuirilor, accesurilor și teraselor ridicate cu cel puțin 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament și a elementelor cuprinse în planșa de reglementări urbanistice, vizată spre neschimbare, anexată prezentului aviz;
- circulații și accese: conform Avizului de circulații nr. 9366/29.05.2019-1737816/21.05.2019 emis de P.M.B.-D.T.-C.T.C. cu respectarea normelor privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București, aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 66/06.04.2006 și a celorlalte prevederi înscrise în aviz;
- echipare tehnico-edilitară: toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico edilitare. De asemenea, se vor respecta condițiile impuse prin avizele/acordurile/declarații/studii de specialitate, prezentate la dosar, obținute conform certificatului de urbanism.

**În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu, cu următoarele condiții<sup>5)</sup>: 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. 2640/20.12.2018 emis de Primăria Sector 3.**

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Arhitect Șef,  
Arh. Robert Mihar Bașca



F8 - Aviz Plan urbanistic de detaliu

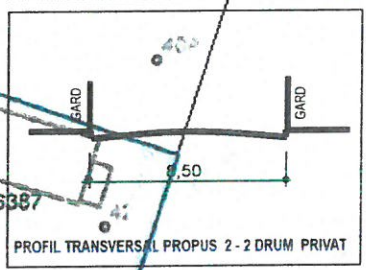
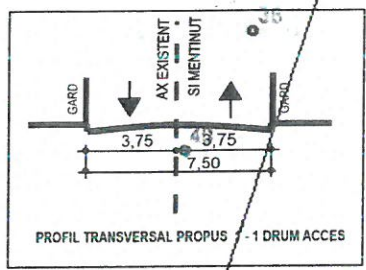
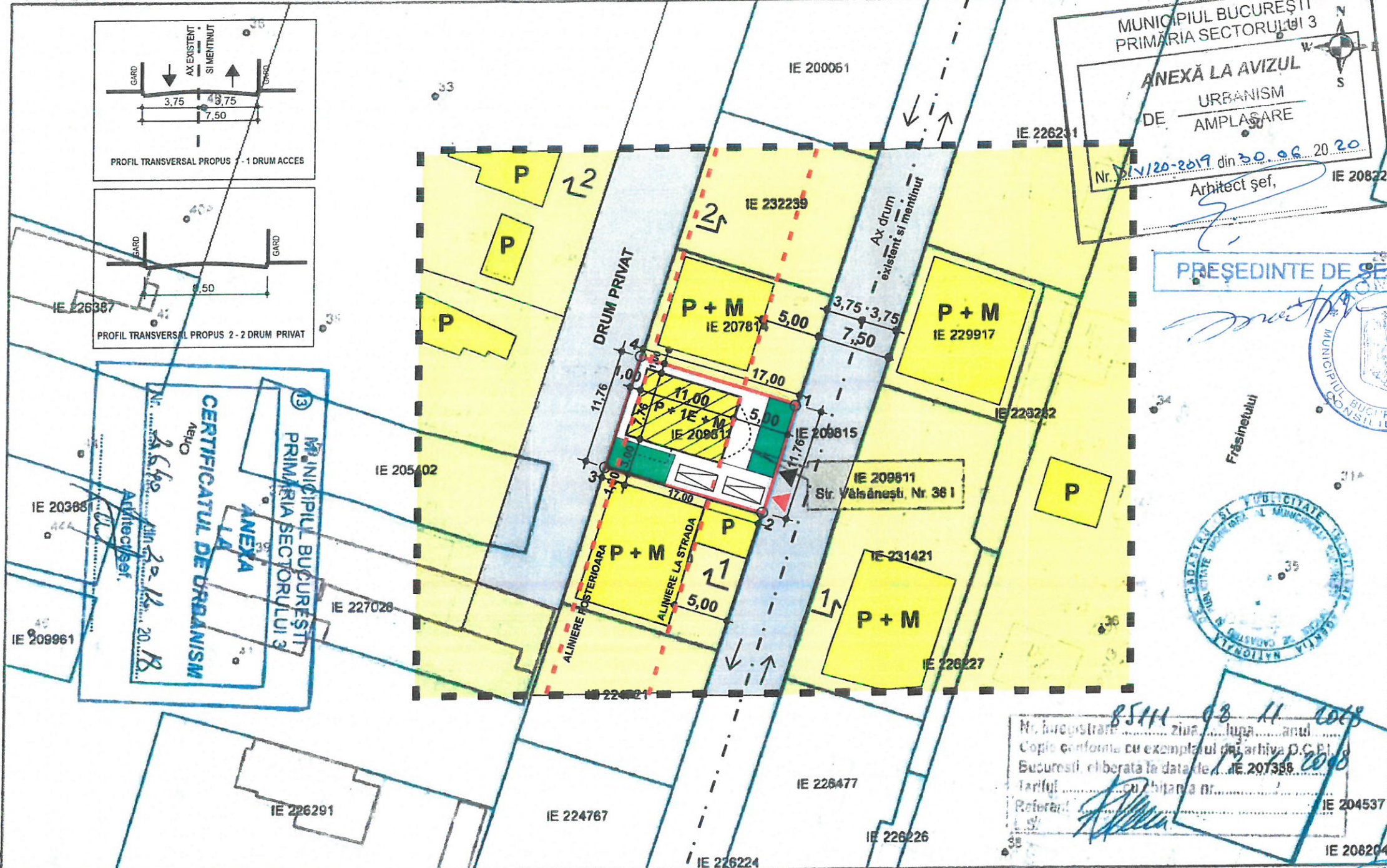
Întocmit: arh. Adrian Rachieru



# PLAN URBANISTIC DE DETALIU STRADA VALSANESTI NR.36 I, SECTOR 3, BUCURESTI

ANEXA nr. 2 la HCES 3 nr. 248/10.11.2020

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat în Str. Vălsănești, Nr. 36 I, Sector 3, București



**CERTIFICATUL DE ORGANISM ANEXA LA**  
 Nr. 248/10.11.2020  
 Arhitect șef,  
 Paul Păun

MUNICIPIUL BUCUREȘTI  
 PRIMĂRIA SECTORULUI 3  
**ANEXĂ LA AVIZUL URBANISM DE AMPLASARE**  
 Nr. 248/10.11.2020 din 30.06.2020  
 Arhitect șef,  
 Paul Păun

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

	EXISTENT	Prevederi PUG	Prevederi PUZ S3	PROPUȘ	Total propus + existent
Suprafata teren (mp) (acte / masurator)	200,00 mp	---	---	---	200,00 mp
Suprafata construita (Sc)	---	120,00 mp	90,00 mp	120,00 mp	120,00 mp
Suprafata construita (Sdc)	---	240,00 mp	260,00 mp	240,00 mp	240,00 mp
P.O.T.	---	60 %	45 %	60 %	60 %
C.U.T.	---	1,54	1,30	1,54	1,54
R H maxim	---	P + 1E	P + 2E	P + 1E + M	P + 1E + M
H max coama (m) de la CTN	---	7,00 m	11,00 m	7,00 m	7,00 m
Spatii verzi	---	60 mp (30%)	60 mp (30%)	60 mp (30%)	60 mp (30%)
Nr. unitati locative	---	---	---	1 locuinta	1 locuinta
Nr. locuri de parcare	---	---	---	2 locuri	2 locuri
Suprafata de teren afectata de supralargire strada	---	---	---	0 mp	---

Funcțiune propusa = Locuinta individuala unifamilia

LEGENDA :

- CIRCULATII CAROSABILE
- EDIFICABIL PROPUȘ : LOCUINTA P + 1E + M
- SPATIU VERDE
- ACCES AUTO
- ACCES PIETONAL
- LIMITA TERENULUI STUDIAT
- LIMITA ZONEI STUDIATA PRIN PUD
- ALINIERI PROPUȘE
- CONTUR TERASE NEACOPERITE / BALCON

Inventar de coordonate STEREO 1970

Pct.	E [m]	N [m]
1	564486.29	336638.11
2	564482.70	336626.91
3	564466.51	336632.10
4	564470.10	336643.30

Suprafata totala masurata = 200 mp

Documentații cadastrale vizate  
 Construcții înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară

Nr. înregistrare: 8511/08.11.2018  
 Copie conforme cu exemplarul din arhiva D.C.F.I.  
 București, eliberată la data de 11.11.2018  
 Tariful: ...  
 Referenț: IE 204537

OCPI București, Bd. Expoziției, Nr. 1A, Sector 1, ROMANIA  
 Data: 12.11.2018  
 Intocmit: Adrian Păun

Conform PUG București, terenul se afla în zona L1 e- locuinte individuale pe loturi subdimensionate cu / sau fara rețele edilitare cu regim de înaltime maxim P + 1E cu POT maxim = 60% și CUT maxim = 1,20 mp ADC / mp teren. H maxim = 7,00 metri.

Conform PUZ Sector 3 aprobat, terenul este inclus în subzona L1 a - subzona locuintelor individuale și colective mici cu maxim P + 2E niveluri situate în afara zonei protejate, pe parcelari tradiționale / spontane, cu POT maxim = 45 % și CUT maxim = 0,9 mp ADC / mp teren pentru P + 1E și CUT max = 1,30 mp. ADC / mp teren pentru regim de înaltime P + 2E. Înălțimea maxima a clădirii va fi P + 2E cu H maxim coama = 11,00 metri. Se admite un nivel retras înscris în volumul acoperisului, în suprafața de maxim 60 % din aria construita sau etaj retras în cazul acoperirilor de tip terasa.

CC EXCLUSIVE CAMARADS SRL		RENFICIARI	
CUI : 35462665, J40 / 735 / 2016	Strada Valsanesti nr. 36 I, nr. cad. 209811, sector 3, Bucuresti	Proiect nr. 06 / 2019	
Str. Franarului nr. 61 Bucuresti, Sect 5, Bucuresti		Faza: PUD	
Sef proiect Arh. urb. PAULION	Scara: 1: 500	PUD - Locuinta P + 1E + M	Planşa Nr. A - 16
Proiectat Arh. urb. PAULION	Data: 01 / 2019	PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE	
Desenat Arh. urb. PAULION			



# PLAN URBANISTIC DE DETALIU STRADA VALSANESTI NR.36 I, SECTOR 3, BUCURESTI

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat în Str. Vălsănești, Nr. 36 I, Sector 3, București



S terenului = 200,00 mp  
 Regim de inaltime = P + 1E  
 Funcțiune propusa = Locuința individuala unifamilia

**BILANT TERITORIAL :**

POT propus = 42% CUT max propus = 1.20

SITUATIE	EXISTENT	PROBUS
TIP SUPRAFATA	Mp %	Mp %
SUPRAFATA TEREN	200 100	200 00 100
EDIFICABIL		85,36 42
PLATFOME BETONATE		
ZONA REZERVATA PENTRU PARCARE TROTUJARE		54,64 28
SPATII VERZI		60 00 30
TOTAL	200 100	200 00 100

**LEGENDA :**

- CIRCULATII CAROSABILE
- EDIFICARE PROBUS, LOCUINTA P + 1E
- LOCUINTE INDIVIDUALE PE PARCEL BUCURESTI
- ACCES AUTO nr. 17378/16 al C.T.C.
- ACCES REGIONAL nr. 21.05.2019
- Limita terenului studiat
- Limita zonei studiate prin PUD

**COMISIA TEHNICA DE CIRCULATIE**  
 S-a decis neschimbare conform aviz nr. 17378/16 al C.T.C. din 21.05.2019

Sumătura

Inventar de coordonate STB E 1970

Pct.	E [m]	X	Y
1	564486 29	336638 18	1170
2	564482 70	336626 91	1170
3	564466 51	336632 10	1170
4	564470 10	336643 30	1170

Suprafata totala masurata = 200 mp  
 Suprafata din act = 5840 mp



OCPI București Bd. Expoziției, Nr. 1A, Sector 1 ROMANIA  
 Data: 12.11.2018  
 Intocmit: Adrian Păun

Conform PUG Bucuresti, terenul se afla in zona L1 e - locuinte individuale pe loturi subdimensionate cu / sau fara retele edilitare cu regim de inaltime maxim P + 1E cu POT maxim = 60% si CUT maxim = 1,20 mp ADC / mp teren. H maxim = 7,00 metri

BENEFICIAR:		Proiect nr.
CC EXCLUSIVE CAMARADS SRL	Strada Valsanesti nr. 36 I nr cad 209811	06 2019
CUI 35462665 J40 / 735 / 2016	sector 3 Bucuresti	
Str. Franarului nr 61 Bucuresti, Sect 5 Bucuresti		
Self proiect: Arh. Urb. PAUL ION	Scara: PUD - Locuinta P + 1E	Faza: PUD
Proiectat: Arh. Urb. PAUL ION		
Desenat: Arh. Urb. PAUL ION	PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE	Planşa Nr. A - 01
	Data: 01.2019	