



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 locuințe semicolective cu $RH_{propus} = P + 2E - 3E_{retras}$, pe un teren situat în Drumul Gura Calitei nr. 148-152 (provizoriu nr. 141B 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 16.06.2022

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 85491/CP/19.04.2022 al Primarului Sectorului 3;
- Raportul de specialitate nr. 27/15.04.2022 al Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef;
- Adresa nr.84113/18.04.2022 a Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef;

În conformitate cu prevederile:

- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată², 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 de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Planului Urbanistic Zonal Sector 3 al Municipiului București aprobat prin HCGMB nr. 49/31.01.2019.

Luând în considerare:

- Avizul Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef nr. D/GC/30-2020/15.04.2022;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 25/15.04.2022;
- Punctul de vedere al Compartimentului Documentații de Urbanism nr. 26/15.04.2022;
- Avizul Comisiei de urbanism, amenajarea teritoriului, fond locativ și arhitectură.

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu “Imobil locuințe semicolective cu $RH_{propus} = P+2E-3E_{retras}$, pe un teren situat în Drumul Gura Calitei nr. 148-152 (provizoriu nr. 141B pe Drumul Gura Arieșului), Sector 3”, proprietate privată persoană juridică, cu suprafața de 445,44 mp din acte și 445 mp din măsurători cadastrale, în conformitate cu Anexele 1 și 2, reprezentând Avizul Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef și Planul de reglementări urbanistice, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă Raportul informării și consultării publicului nr. 25/15.04.2022, conform Anexei 3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

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

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
PETRESCU ELENA



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
CORHANĂ EDUARD-MARIAN



ANEXA Nr. 1.
HCL 3 Nr. 210/16.06.2022



Ca urmare a cererii adresate de societatea VAKIT SERVCOM S.R.L., cu sediul în Municipiul București, Bdul. Basarabia nr. 250, clădirea C23, Sector 3, prin telefon/fax e-mail, înregistrată cu nr. 472676/20.08.2020 și completată cu nr. 623692/17.12.2020, nr. 112912/10.06.2021, nr. 149622/05.08.2021, nr. 154000/12.08.2021, 196347/15.10.2021, nr. 49801/08.03.2022 și cu nr. 76943/08.04.2022.

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

AVIZ

Nr. D/GC/30-2020/15.04.2022

Pentru Planul urbanistic de detaliu pentru³⁾ Imobil locuințe semicolective cu $RH_{propus} = P+2E-3E_{retras}$ generat de imobilul⁴⁾ situat în Drumul Gura Calitei nr. 148-152 (provizoriu nr. 141B pe Dr. Gura Arieșului), Sector 3 Inițiator: S.C. VAKIT SERVCOM S.R.L.

Proiectant: B.I.A. Filimon Dan Cristian

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Cristian Dan C. FILIMON, 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 – Dr. Gura Bădicului, la Vest – Dr. Gura Calitei, la Est – Dr. Gura Arieșului, la Sud – Dr. Gura Crivățului și este format din teren în suprafață de 445,44mp. din acte și 445mp. din măsurători cadastrale.

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 subzona M2);

- $POT_{maxim} = 70\%$;

- $CUT_{maxim} = 3,5$ mp.ADC/mp.teren;

- 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 calcanale 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;

- retrageri minime față de limitele posterioare = clădirile se vor retrage minim 5,0 m, dar nu mai puțin de 1/3 din înălțimea clădirii măsurată la cornișă. În condițiile în care $h/3 > 10,00$ m retragerea față de limitele posterioare poate rămâne de 10,00 m. Distanța minimă se calculează între limita parcelei și proiecția fațadei pe teren (inclusiv balcoane, console, bovindouri etc.) fără a lua în considerare streășina.

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

Conform Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, art. 32 - alin. (1) În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism: lit. d) să solicite elaborarea unui plan urbanistic de detaliu; alin (5), lit. b) prin Planul urbanistic de detaliu se stabilesc reglementări cu



privire la accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism.

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

Prevederi P.U.D. propuse:

- retrageri minime față de limitele laterale = dreapta (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 (Nord) = retras 3,00m. față de limita de proprietate;
- POT_{propus} = 70%;
- CUT_{propus} = 3,5mp.ADC/mp.teren;
- H_{maximă propusă} = 10,00m. / 13,00m., pentru P+2E / P+2E-3E_{retras.};
- orice alte construcții realizate în exteriorul conturului maxim edificabil propus prin P.U.D. sunt interzise cu excepția elementelor cuprinse în prevederile R.L.U. aferent **P.U.Z.-S.3 al Municipiului București** sau în planșa de reglementări urbanistice, vizată spre neschimbare, anexată prezentului aviz;
- circulații și accesuri: conform 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 în vigoare;
- echipare tehnico-edilitară: toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico edilitare. De asemenea, se vor respecta condițiile impuse prin avizele/acordurile/declarații/studii de specialitate, prezentate la dosar, obținute conform certificatului de urbanism;

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

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

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1124 / 03.07.2019 emis de Primăria Sector 3.

Arhitect Șef,
arh. Ștefan Călin Dumitrescu

F8 - Aviz Plan urbanistic de detaliu

Întocmit arh. Adrian Rachieru



CONTRASEMNAT-PENTRU
LEGALITATE
SECRETAR GENERAL
CORHANA EDUARD MARIAN
Data _____

Dr. Gura Calitei, nr.148-152
IE: 207379

1	595885.063	325064.631
2	595905.924	325060.343
3	595897.211	325040.73
4	595876.45	325044.999

ANEXA nr.2
HCL 3 nr. 210/16.06.2022

210439

210440

PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat in Drumul Gura Calitei, Nr. 148-152, Bucuresti

MUNICIPIUL BUCURESTI
PRIMĂRIA SECTORULUI 3

ANEXA LA AVIZUL
DE URBANISM
DE AMPLASARE

D/G 2/30-2022/15.04.2022

Arhitect sef

IE 200937

IE 200938

IE 200939

IE 200940

IE 200941

IE 200942

IE 200943

IE 200944

IE 200945

IE 200946

IE 200947

IE 200948

IE 200949

IE 200950

IE 200951

IE 200952

IE 200953

IE 200954

IE 200955

IE 200956

IE 200957

IE 200958

IE 200959

IE 200960

IE 200961

IE 200962

IE 200963

IE 200964

IE 200965

IE 200966

IE 200967

IE 200968

IE 200969

IE 200970

IE 200971

IE 200972

IE 200973

IE 200974

IE 200975

IE 200976

IE 200977

IE 200978

IE 200979

IE 200980

IE 200981

IE 200982

IE 200983

IE 200984

IE 200985

IE 200986

IE 200987

IE 200988

IE 200989

IE 200990

IE 200991

IE 200992

IE 200993

IE 200994

IE 200995

IE 200996

IE 200997

IE 200998

IE 200999

IE 201000

IE 201001

IE 201002

IE 201003

IE 201004

IE 201005

IE 201006

IE 201007

IE 201008

IE 201009

IE 201010

IE 201011

IE 201012

IE 201013

IE 201014

IE 201015

IE 201016

IE 201017

IE 201018

IE 201019

IE 201020

IE 201021

IE 201022

IE 201023

IE 201024

IE 201025

IE 201026

IE 201027

IE 201028

IE 201029

IE 201030

IE 201031

IE 201032

IE 201033

IE 201034

IE 201035

IE 201036

IE 201037

IE 201038

IE 201039

IE 201040

IE 201041

IE 201042

IE 201043

IE 201044

IE 201045

IE 201046

IE 201047

IE 201048

IE 201049

IE 201050

IE 201051

IE 201052

IE 201053

IE 201054

IE 201055

IE 201056

IE 201057

IE 201058

IE 201059

IE 201060

IE 201061

IE 201062

IE 201063

IE 201064

IE 201065

IE 201066

IE 201067

IE 201068

IE 201069

IE 201070

IE 201071

IE 201072

IE 201073

IE 201074

IE 201075

IE 201076

IE 201077

IE 201078

IE 201079

IE 201080

IE 201081

IE 201082

IE 201083

IE 201084

IE 201085

IE 201086

IE 201087

IE 201088

IE 201089

IE 201090

IE 201091

IE 201092

IE 201093

IE 201094

IE 201095

IE 201096

IE 201097

IE 201098

IE 201099

IE 201100

IE 201101

IE 201102

IE 201103

IE 201104

IE 201105

IE 201106

IE 201107

IE 201108

IE 201109

IE 201110

IE 201111

IE 201112

IE 201113

IE 201114

IE 201115

IE 201116

IE 201117

IE 201118

IE 201119

IE 201120

IE 201121

IE 201122

IE 201123

IE 201124

IE 201125

IE 201126

IE 201127

IE 201128

IE 201129

IE 201130

IE 201131

IE 201132

IE 201133

IE 201134

IE 201135

IE 201136

IE 201137

IE 201138

IE 201139

IE 201140

IE 201141

IE 201142

IE 201143

IE 201144

IE 201145

IE 201146

IE 201147

IE 201148

IE 201149

IE 201150

IE 201151

IE 201152

IE 201153

IE 201154

IE 201155

IE 201156

IE 201157

IE 201158

IE 201159

IE 201160

IE 201161

IE 201162

IE 201163

IE 201164

IE 201165

IE 201166

IE 201167

IE 201168

IE 201169

IE 201170

IE 201171

IE 201172

IE 201173

IE 201174

IE 201175

IE 201176

IE 201177

IE 201178

IE 201179

IE 201180

IE 201181

IE 201182

IE 201183

IE 201184

IE 201185

IE 201186

IE 201187

IE 201188

IE 201189

IE 201190

IE 201191

IE 201192

IE 201193

IE 201194

IE 201195

IE 201196

IE 201197

IE 201198

IE 201199

IE 201200

IE 201201

IE 201202

IE 201203

IE 201204

IE 201205

IE 201206

IE 201207

IE 201208

IE 201209

IE 201210



ANEXA nr. 3
HCL 3 nr. 210/16.06.2022



Nr. 25/15.04.2022

**Raportul informării și consultării publicului privind documentația
"Imobil locuințe semicolective cu RH_{propos} = P+2E-3E_{retras}, pe un teren situat
în Drumul Gura Calitei nr. 148-152 (provizoriu nr. 141B pe Drumul Gura
Arieșului), Sector 3"**

Beneficiarul documentației: S.C. VAKIT SERVCOM S.R.L.

Urbanist: arh. Cristian Dan C. FILIMON

Proiect nr.: FN / 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: 19.08.2021;*
 - *pe site-ul Primăriei Sectorului 3 începând cu data: 19.08.2021;*
 - *pe panoul rezistent la intemperii, amplasat în loc vizibil pe parcela care a generat inițierea elaborării P.U.D. începând cu data: 15.11.2019 (V1) și 03.10.2021 (V2).*
 - *anunț în ziare locale:*
 - *Ziarul România Liberă, pag. 14, din data de 11.08.2020 (V1);*
 - *Ziarul Adevărul, pag. 15, din data de 11.08.2020 (V1);*
 - *Ziarul România Liberă, pag. 18, din data de 30.07.2021 - 01.08.2021 (V2);*
 - *Ziarul Anunțul Telefonic, pag. 56, din data de 30.07.2021 (V2).*
3. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise:
 - *notificare S.C. CONSTRUCT DESIGN S.R.L., prin* – *vecin spate (Nord) – Drumul Gura Calitei nr. 158, lot 2, Sector 3, București – nr. cadastral 239149 (foste N.C. 200936, 200937, 200938);*
 - *notificare* și *– vecini stânga (Vest) – Drumul Gura Calitei nr. 148-152, lot 7A, Sector 3, București – nr. cadastral 205957;*
 - *notificare* și *– vecini dreapta (Est) – Drumul Gura Calitei nr. 158-152, lot 3A, Sector 3, București – nr. cadastral 207378.*
4. Lista persoanelor care au participat la acest proces:
 - *S.C. CONSTRUCT DESIGN S.R.L., prin* – *vecin spate (Nord) – Drumul Gura Calitei nr. 158, lot 2, Sector 3, București – nr. cadastral 239149 (foste N.C. 200936, 200937, 200938);*
 - *și* – *vecini stânga (Vest) – Drumul Gura Calitei nr. 148-152, lot 7A, Sector 3, București – nr. cadastral 205957;*
 - *și* – *vecini dreapta (Est) – Drumul Gura Calitei nr. 158-152, lot 3A, Sector 3, București – nr. cadastral 207378.*



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 circulație nr. 873/20.01.2020 - 1811970/16.01.2020 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.

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

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

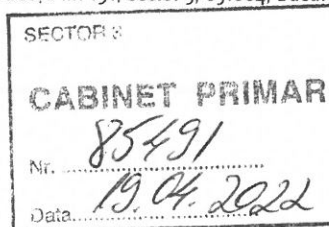
Arhitect Șef,
arh. Ștefan Călin Dumitrescu

Întocmit: arh. Adrian Rachieru

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ



CONTRASEMNAT PENTRU
LEGALITATE
SECRETAR GENERAL
CORHANĂ EDUARD MARIAN
Data _____



REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu

„Imobil locuințe semicolective cu RHpropus = P+2E-3Eretras, pe un teren situat în Drumul Gura Caliței nr. 148-152 (provizoriu nr. 141B pe Drumul Gura Arieșului), Sector 3”

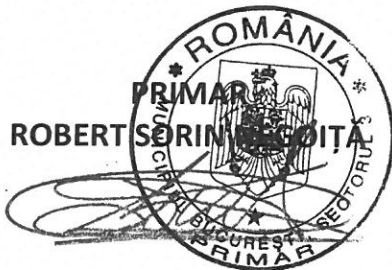
Luând în considerare:

- Raportul de specialitate nr. 27/15.04.2022 al Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef;
 - Avizul Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef nr. D/GC/30-2020/15.04.2022;
 - Raportul informării și consultării publicului nr. 25/15.04.2022;
 - Punctul de vedere al Compartimentului Documentații de Urbanism nr. 26/15.04.2022;
- cu privire la documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu *„Imobil locuințe semicolective cu RHpropus = P+2E-3Eretras, pe un teren situat în Drumul Gura Caliței nr. 148-152 (provizoriu nr. 141B pe Drumul Gura Arieșului), Sector 3”*, proprietate privată persoană juridică.

și considerând că reglementarea dezvoltării urbanistice a Sectorului 3 este un obiectiv prioritar al administrației locale,

În baza prevederilor art. 155 alin. (5) lit. f), coroborat cu art. 167 alin. (1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, potrivit cărora primarul *„asigură elaborarea planurilor urbanistice prevăzute de lege, le supune aprobării consiliului local și acționează pentru respectarea prevederilor acestora”*,

propun spre aprobare Consiliului Local al Sectorului 3 proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu *„Imobil locuințe semicolective cu RHpropus = P+2E-3Eretras, pe un teren situat în Drumul Gura Caliței nr. 148-152 (provizoriu nr. 141B pe Drumul Gura Arieșului), Sector 3”*.





Nr. 27/15.04.2022

**RAPORT DE SPECIALITATE
PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU
"Imobil locuințe semicolective cu $RH_{propus} = P+2E-3E_{retras}$, pe un teren situat
în Drumul Gura Calitei nr. 148-152 (provizoriu nr. 141B 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.

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

Planul Urbanistic de Detaliu întocmit pentru "Imobil locuințe semicolective cu $RH_{propus} = P+2E-3E_{retras}$, pe un teren situat în Drumul Gura Calitei nr. 148-152 (provizoriu nr. 141B pe Drumul Gura Arieșului), Sector 3" în baza Certificatului de urbanism nr. 1124 / 03.07.2019, emis de Primăria Sector 3, a primit aviz favorabil sub nr. D/GC/30-2020/15.04.2022.

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt: $POT_{propus} = 70\%$, $CUT_{propus} = 3,5mp.ADC/mp.teren$, $H_{maximă\ propusă} = 10,00m. / 13,00m.$, pentru $P+2E / P+2E-3E_{retras}$.

A fost avizată amplasarea unui imobil într-un edificabil maxim determinat de următoarele retrageri și aliniamente: față (Sud) – retras min. 4,50m. față de aliniamentul drumului de acces cu nr. cadastral 206388; 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. U.6) pentru funcțiunea de locuințe semicolective, având $RH_{propus} = P+2E-3E_{retras}$.

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 locuințe semicolective cu $RH_{propus} = P+2E-3E_{retras}$, pe un teren situat în Drumul Gura Calitei nr. 148-152 (provizoriu nr. 141B pe Drumul Gura Arieșului), Sector 3".

Arhitect Șef,
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

Întocmit: arh. Adrian Rachieru



Nr. 26/15.04.2022

PUNCTUL DE VEDERE AL COMPARTIMENTULUI DOCUMENTAȚII DE URBANISM

Cu privire la P.U.D. "Imobil locuințe semicolective cu $RH_{\text{propus}} = P+2E-3E_{\text{retras}}$, pe un teren situat în Drumul Gura Calitei nr. 148-152 (provizoriu nr. 141B pe Drumul Gura Arieșului), Sector 3"

Documentația propune amplasarea unui imobil într-un edificabil maxim determinat de următoarele retrageri și aliniamente: față (Sud) – retras min. 4,50m. față de aliniamentul drumului de acces cu nr. cadastral 206388; 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. U.6) pentru funcțiunea de locuințe semicolective, având $RH_{\text{propus}} = P+2E-3E_{\text{retras}}$.

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt: $POT_{\text{propus}} = 70\%$, $CUT_{\text{propus}} = 3,5 \text{ mp.ADC/mp.teren}$, $H_{\text{maximă propusă}} = 10,00\text{m.} / 13,00\text{m.}$, pentru $P+2E / P+2E-3E_{\text{retras}}$.

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, cu $POT_{\text{maxim}} = 70\%$, $CUT_{\text{maxim}} = 3,5 \text{ mp.ADC/mp.teren}$ și $RH_{\text{maxim}} = P+14E$ (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. 25/15.04.2022, privind documentația P.U.D. - "Imobil locuințe semicolective cu $RH_{\text{propus}} = P+2E-3E_{\text{retras}}$, pe un teren situat în Drumul Gura Calitei nr. 148-152 (provizoriu nr. 141B 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 Dumitrașcu

Întocmit: arh. Adrian Rachieru

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1124 din 03.07.2019

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

Ca urmare a cererii adresate de **SC. VAKIT SERVCOM S.R.L. - CUI 38119077**, cu sediul în Municipiul București, sectorul 3, Bulevardul Basarabia nr. 250, clădirea C23, înregistrată cu nr. **446915** din **13.06.2019**.

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul / Municipiul București, sectorul 3, **DRUMUL GURA CALIȚEI NR. 148-152** 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 situat în intravilanul Municipiului București, compus din teren în suprafață de **445,44 mp.** din acte și **445,00 mp.** din măsurătorile cadastrale, având nr. cadastral **207379**, împreună cu dreptul de proprietate asupra cotei indivize de **2,94%** din lotul 16A (cotă căreia îi corespunde suprafața de **52,77 mp.** din suprafața totală de **1801,55 mp.**) cu destinația drum de acces, având nr. cadastral **206388**, sunt proprietatea **S.C. VAKIT SERVCOM S.R.L.**, conform Contractului de Vânzare nr. **3059/19.10.2017** autentificat de NP Ilie Adriana și a extrasului de Carte Funciară pentru informare nr. **207379**, emis de ANCPÎ în baza cererii nr. **46283/30.05.2019**.

Imobilul nu are înscrieri privitoare la sarcini, nu este cuprins în Lista Monumentelor Istorice actualizată, nu se află în PUZ - Zone construite protejate, dar se află în zona de protecție a unor monumentelor istorice izolate, stabilită prin PUZ-S3.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: teren liber de construcții

Destinația: Conform RLU aferent PUZ-S3 aprobat, amplasamentul se află în **UTR 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.**

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

Propunere: Construire imobil de locuințe semicolective - $RH_{PROPUS} = P+2^E+3^E$, împrejmuire teren și organizare de execuție lucrări.

3. REGIMUL TEHNIC:

Autorizația de construire se va emite în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, a Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ-S3 aprobat, 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.

Terenul se află în zona cu regim de înălțime restricționat la maxim P+3E (protecție rețele transgaz 200 m)

Conform art. 7 alin. 3 lit. b) aferent Regulamentului local de urbanism al PUZ-S3 "Străzile, aleile carosabile (inclusiv fundăturile) nou create din interiorul parcelării, cu o lungime de de 30m până la max. 100m, trebuie să aibă min. 2 benzi de circulație (min/ 7,0 m.) cu trotuar pe cel puțin o latură.

Pentru realizarea lucrărilor de construire a unui imobil de locuințe semicolective, având un $RH_{PROPUS} = P+2^E+3^E$, 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 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 asigurat accesul carosabil din Drumul Gura Caliței prin drumul de acces (lot 16A - NC 206388) cu profil existent de 5,00m. și o lungime mai mare de 100m. Astfel, conform prezentului Regulament, drumul de acces și/sau aleile carosabile nou create vor fi trebui să aibă min. 2 benzi de circulație de min. 7,00m., cu trotuar pe cel puțin o latură astfel, limita de proprietate dinspre drumul de acces se va retrage spre interiorul proprietății cu min. 1,00 m. pentru majorarea profilului drumului de acces la un profil de min. 7,00 m.
- asigurarea parcarilor, circulațiilor și acceselor se va face cu respectarea prevederilor Regulamentului PUZS3 - art. 9 Generalități - punctul 9.7. și 9.8. și alin. 4.11. din Anexa nr. 4 aferentă art. 40 din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006 cu privire la locurile de parcare și respectiv, prevederile O.M.S. nr. 119/2014;
- parcare/gararea se vor rezolva în incinta proprietății;
- 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 al clădirii (RH) se va definitiva prin PUD, în conformitate cu prevederile prezentului Regulament.

- 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 calcanе de pe parcelele alăturate; prevederi aplicabile inclusiv în cazul parcelelor cu acces la drumuri/servituți private;
- învelitoarea va fi realizată în sistem terasă.

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);
- spațiile libere din fața construcțiilor vor fi tratate în mod obligatoriu în continuitate cu spațiul public chiar și atunci când frontul este retras de la aliniament și nu poate fi utilizat pentru amenajarea de locuri de parcare decât dacă retragerea este mai mare de 11,00m. și există o bandă de cel puțin 5,00m. paralelă cu fațada, tratată ca spațiu liber circulației pietonale sau spațiu plantat;
- spații amenajate pentru jocul copiilor, luându-se în calcul pentru dimensionarea acestora câte 1,30mp. teren de fiecare locuitor, fiind amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizate conform O.M.S. 119/2014 și OMS nr. 994/2018;
- 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 etaje superioare va respecta prevederile legale incidente în vigoare;
- se recomandă ca terasele vizibile de la înălțimile înconjurătoare să fie înverzite pe min. 70% din suprafață;
- organizarea de șantier se va realiza în incinta proprietății, în conformitate cu prevederile art. 28 lit. a)-g) din HCGMB 120/2010 cu modificările și completările ulterioare;
- sistemul constructiv și materialele de construcție admise vor fi cele care să asigure rezistența și stabilitatea construcției în timp. Se vor folosi finisaje de calitate superioară cu aspect corespunzător cerințelor urbanistice actuale.

Spații libere și spații plantate:

- suprafața minimă de spații verzi se va asigura conform prevederilor Regulamentului PUZ-S3 - art. 9 Generalități - punctul 9.12. și conform legislației specifice în vigoare.

Împrejmuiri:

- gardurile spre stradă/drum de acces vor fi transparente cu înălțimea de max. 2,00 m din care un soclu opac de 0,60 m și o parte transparentă din fier forjat sau plasă metalică, dublate de gard viu și amplasate pe vîltoarea 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 separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de max. 2,50 m.

Indicatori urbanistici:

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

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

Conditionări:

- **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. Alea 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 acestora 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;
- ☒ | Certificat de rol fiscal D.G.I.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 ☒ | 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
- ☒ | Alte acorduri se vor stabili la faza PUD, după caz
- 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
- ☒ | Aviz Direcția Regională de Distribuție București
- ☒ | Avizul Inspectoratului General pentru Situații de Urgență - M.A.I. (pentru "zone de restricție" - 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
- ☒ | Suport topografic Stereo 70 realizat pe planuri cadastrale OCPI (inclusiv cote) - existent și propunere, zonă afectată de lucrări de infrastructură (însușit ing. topograf și proiectant)
- ☐ | Expertiză tehnică pentru lucrările propuse. ((pt. desființare și alipire la calcan - după caz)

- ☒ 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 AC, taxă timbru OAR, taxa RUR.

**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.



SECRETAR,
Marius Mihăiță

ARHITECT ȘEF
arb. Robert Bașca

Întocmit: urb. N. Negrea

Achitat taxa de: 8,00 lei, conform C.F. nr. 5204856 (1) din 13.06.2019.

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

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

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de 03.07.2021 până la data de 02.07.2022.



SECRETAR GENERAL
Eduard Marian Corhană

ARHITECT ȘEF
Ștefan Călin Dumitrescu

Întocmit: ultimul

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: 16.06.2021

Achitat taxa de: 3,00 lei, conform chitanței nr. 5614057 din 10.06.2021

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:2000 aferen[imobilului situat în Drumul Gura Calitei, Nr. 148-152, Sector 3, București



19
21
23
25

Sold Anghel Ghelu

IE 207379
Drumul Gura Calitei, Nr. 148-152

MUNICIPIUL BUCUREȘTI
PRIMĂRIA SECTORULUI 3
ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1124 / 03.07.19

Nr. înregistrare: 30667-28-05-2019
Copie conformă cu exemplarul din arhivă
București, eliberată la data 03.07.2019
Tariful: 1000 lei chitanța nr. 1
Referenț: 1000 lei
L.S.

NOTĂ: Imobilul identificat cu IE207379 a fost dezmembrat în dosar nr. 328493 și 328494 rezultând IE215308 și IE215309, neintabulate.

☒ Documentații cadastrale avizate
☐ Construcții înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară

OCPI București, Bd. Expoziției, Nr. 1A, Sector 1, ROMÂNIA
Data: 10.05.2019
Întocmit: Adrian Păun

24
X



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Patrimoniu

Serviciul Cadastru

Nr.2912/648/ 1502 2022

SC VAKIN SERVCOM SRL –prin reprezentant
Str.

București

Primăria Sectorului 3

Direcția Generală de Taxe și Impozite Locale Sector 3

Direcția Regională de Statistică a Municipiului București (e-mail:tele@bucuresti.insse.ro)

Urmare cererii Dvs., înregistrată la Primaria Municipiului București sub nr.2912/14.01.2022 și la Direcția Patrimoniu sub nr.648/17.01.2022 prin care solicitați **atribuirea adresei administrative pentru imobilul cu nr. cadastral 207379**, potrivit evidențelor deținute până în prezent, vă aducem la cunoștință următoarele:

Imobilul în suprafață de 445 m.p, pentru care O.C.P.I.București a deschis cartea funciară 207379, care face obiectul contractului de vânzare cumpărare autentificat cu nr. 3059/19.10.2017 de BIN „Ilie Adriana”, pentru care s-a folosit adresa „Drumul Gura Calitei nr.148-152, lot 6A”, va purta provizoriu numărul administrativ **141B pe Drumul Gura Arieșului**, sector 3, București.

Identificarea imobilului s-a făcut în baza Documentației Cadastrale Tehnice avizate de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București. – imobilul fiind individualizat prin număr cadastral 207379.

Precizăm că accesul la imobil se face prin imobilul cu nr. cadastral 206388 (fost nr.8857/16) – reprezentând „drum de acces”, așa cum se menționează în contractul de vânzare cumpărare menționat anterior.

Definitivarea adresei poștale se va face după intabularea în Cartea Funciara a dreptului de proprietate cu adresa postală atribuită prin prezentul înscris și anexarea dovezii intabulării și a certificatului fiscal privind noua adresă a imobilului.

Orice neînțelegeri cu privire la identificarea și măsurarea parcelelor de teren, accesul, precum și cu privire la proprietarii acestora se vor soluționa de către instanțele judecătorești fără implicarea Primăriei Municipiului București.

Prezenta este valabilă 60 de zile de la data emiterii, servește numai la evidențierea imobilului în cadrul procedurii de publicitate imobiliară și nu conferă nici un alt drept.

Director executiv,

Mariana PERSUNARU



Șef serviciu,

ing. Dragoș RENAUD

Întocmit,
Expert superior

Ing. Gabriela CIOATĂ
Data: 09.02.2022/4 ex

conform H.C.G.M.B. nr.105/2021, s-au încasat 8 RON cu chitanța nr.273335





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului
Serviciul Proiecte Urbane

Nr. intrare PMB : 1775287/23.09.2019

Nr. ieșire PMB: 1775287/2307/1248/...10.2019

Aviz tehnic de consultanță preliminară de circulație nr. 1248/ 24.10.2019
Categoria A1 - "lot/parcelă", tip 4 - analiză prospectivă de trafic

Solicitant: S.C. VAKIT SERVCON SRL prin [redacted]

Spre știință: Primăria Sectorului 3 al Municipiului București
Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului
București, Sector 3, Calea Dudești nr. 191

Amplasament: București, sector 3, Drumul Gura Calitei nr. 148-152 (NC 207379)

1. Situația existentă

Terenul cu adresa poștală în București, Sector 3, Drumul Gura Calitei nr. 148-152 (NC 207379), care face obiectul prezentului Aviz tehnic de consultanță preliminară de circulație, delimitat/marcat pe planurile cadastrale anexate cererii adresate DGUAT - SPU nu este adiacent Drumului Gura Calitei ci unui drum de acces la proprietăți cu NC 206388 a cărui situație juridică nu o cunoaștem. Artera de circulație la care raportăm analiza de trafic solicitată prezintă conform planului cadastral scara 1:500, vizat de OCPI, anexat cererii, următoarele caracteristici:

- Drumul de acces (NC 206388) are un prospect de cca. 5,00m lățime între limitele de proprietate (conform planului sc 1:500, vizat de OCPI, anexat cererii dvs).

2. Paliere de reglementare a dezvoltării urbane în teritoriul de referință conform documentațiilor existente/aprobate

- Planul Urbanistic General (PUG) al Municipiului București, aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București (HCGMB) nr. 269/2000 și prelungit prin HCGMB nr. 877/12.12.2018;
- Planul Urbanistic Zonal "PUZ Sector 3, București" aprobat prin HCGMB nr. 49/31.01.2019;
- "Norme privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație pe teritoriul Municipiului București" aprobate prin H.C.G.M.B. nr. 66/06.04.2006.

Bd. Regina Elisabeta nr. 47, cod poștal 050013, sector 5, București, România
Tel: 021.305.55.00
<http://www.pmb.ro>



3. Prevederi generale și detalii de reglementare

• Prin reglementările PUG/PUZ/Norme sunt aprobate caracteristicile sistemului de circulație, obiectivele în palierul strategiei de dezvoltare urbană, precum și corelarea/corectarea profilelor funcționale ale arterelor de circulație, în scopul fluidizării traficului urban și a unei corecte deserviri a orașului, în acord cu structura spațial – compozițională a diferitelor zone și a întregului sistem urban.

• Reglementările de circulație aprobate prin „PUZ Sector 3, București” prevăd următoarele :

- Pe planșa de reglementări și pe planșa de circulație aferente PUZ nu sunt figurate reglementări de circulație pentru drumul de acces;
- Regulamentul Local de Urbanism din „PUZ Sector 3, București”, cap. IV, art. 7, pct. 3, litera b, prevede : “Străzile, aleile carosabile (inclusiv fundăturile nou create din interiorul parcelării, cu o lungime de 30,0m până la max. 100m, trebuie să aibă minim 2 benzi de circulație (min. 7m) cu trotuar pe cel puțin o latură”.

• HCGMB nr. 66/2006 menționează la punctul B, cap. I, art. 1 că: “Prevederile prezentelor Norme privind asigurarea lății profilelor transversale ale arterelor de circulație din rețeaua stradală a orașului se vor aplica la elaborarea proiectelor pentru realizarea tuturor obiectivelor și amenajărilor pe teritoriul Municipiului București”.

4. Concluzii și recomandări

• Certificatul de Urbanism nr. 1124 din 03.07.2019 eliberat de Primăria Sectorului 3 a fost emis în scopul promovării PUD și obținerea autorizației de construire. Documentația care se va întocmi va fi analizată/avizată în Comisia Tehnică de Circulație a PMB.

• Datele conținute în prezentul Aviz tehnic de consultanță preliminară a DGUAT-SPU, au un caracter informativ, fiind necesare corelării la scara teritoriului municipal a acțiunilor de realizare a obiectivelor de utilitate publică, conform HCGMB nr. 136 din 30.05.2002; informațiile sunt necesare în etapa preliminară de elaborare a documentației tehnice de specialitate în conformitate cu legislația în vigoare. Prezentul Aviz tehnic de consultanță preliminară, nu înlocuiește avizul Comisiei Tehnice de Circulație a Primăriei Municipiului București.

• Informații suplimentare se pot obține de la direcțiile și serviciile de urbanism ale Primăriei Municipiului București și ale Primăriei Sectorului 3.

• Avizul tehnic de consultanță preliminară de circulație a fost achitat cu chitanța Seria A 07, nr. 233375 din 23.09.2019, în valoare de 41,00 lei.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
Arch. Ștefan-Călin DUMITRAȘCU

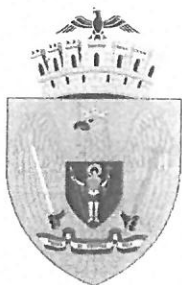


ȘEF SERVICIU,
Elena BĂDOIU

Întocmit în 3 (trei) exemplare: C.Pascu

Bd. Regina Elisabeta nr. 47, cod poștal 050013, sector 6, București, România
Tel: 021.305.55.00
<http://www.pmb.ro>





COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE

Nr. 873/ 16.01.2020.....

Ian1618

1811970

Către

S.C. VAKIT SERVCOM S.R.L.
Bd. Basarabia nr. 250, clădirea C23, București

În ședința Comisiei Tehnice de Circulație din data de 16.01.2020 s-a dat acordul de principiu pentru documentația „P.U.D. Drumul Gura Calitei nr. 148-152, sectorul 3, Municipiul București”, conform certificatului de urbanism nr. 1124 din 03.07.2019, 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.

PREȘEDINTE COMISIE
MIHAI TEODORESCU



VICEPREȘEDINTE COMISIE
FILIP ATANASIU

Redactat: C.C. – 2 exemplare – 20.01.2020

Dr. Gura Calitei, nr.148-152
IE: 207379

1	595885.063	325064.631
2	595905.924	325060.343
3	595897.211	325040.73
4	595876.45	325044.999

P.U.D. Plan Urbanistic Detaliu

STR. GURA CALITEI, nr. 148-152, Sector 3, Bucuresti

PROMOVARE PUD SI ELABORARE DOCUMENTATIE IN
VEDEREA AUTORIZARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE

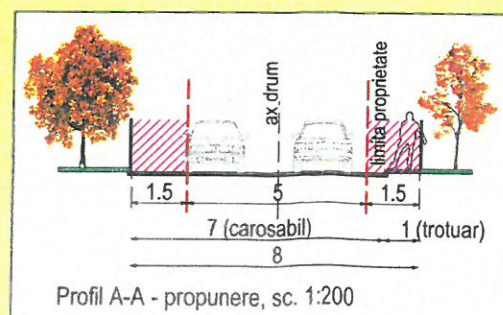
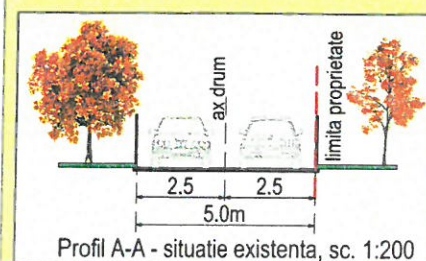
PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE

LEGENDA

- LIMITA PUD
- LIMITA PARCELE (CADASTRE)
- ZONA LOCUINTE
- CIRCULATII AUTO
- CIRCULATII PIETONALE (TROTUAR)
- ZONA SPATII VERZI
- SUPRAFATA TEREN CE VA TRECE IN DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI IN URMA LARGIRII PROFILULUI STRADAL
- PROPUNERE EDIFICABIL: LOCUINTE SEMICOLECTIVE P+2E+3Er
- ACCES PIETONAL
- ACCES AUTO

BILANT TERITORIAL

S teren = 445.44mp (din acte); 445mp (din masuratori cadastrale)
POT existent = 0%;
CUT existent = 0,0
POT propus = 70%
CUT propus = 3.5
Funciune propusa: Construire imobil de locuinte semicolective, imprejurare teren si organizare de executie lucrari
Rhmax = P+2E+3Er
Locurile de parcare se vor rezolva in incinta conform prevederilor HCGMB 66/2006



PROIECTANT:
Birou Individual de Arhitectura Filimon Dan Cristian
Adresa: str. Vasile Lascar, nr. 100, Sector 2, Bucuresti
Tel: +40 726 642 740

BENEFICIAR:

S.C. VAKIT SERVCOM S.R.L.

NUMAR
PROIECT

ADRESA:

STR. GURA CALITEI, nr. 148-152,
Sector 3, Bucuresti

2019

SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNTURĂ	SCARA
ȘEF PROIECT	Arh. Dan FILIMON		1:500
PROIECTAT	Arh. Dan FILIMON		DATA
DESENAT	Arh. Dan FILIMON		09.2019

TITLU PROIECT

Promovare PUD si elaborare documentatie in
vederea autorizarii lucrarilor de construire

FAZA
P.U.D.

TITLU PLANȘĂ

PLAN REGLEMENTARI

NR. PLANȘĂ
U.6

Prezenta documentatie constituie proprietatea intelectuala a Birou Individual de Arhitectura Filimon Dan Cristian. Utilizarea la alta lucrare decat cea pentru care a fost emisa constituie o incalcare a prevederilor Legii nr. 8/1996 privind dreptul de autor si drepturile conexe



Nr. 84113 / 18.04.2022

De acord
PRIMAR



**Către,
Cabinet Primar**

Vă transmitem următoarele proiecte de hotărâre pentru a fi înaintate spre aprobare Consiliului Local Sector 3:

- „Imobil locuințe semicolective cu $RH_{propus} = P+2E-3E_{retras}$, pe un teren situat în Drumul Gura Caliței nr. 148-152 (provizoriu nr. 141B pe Drumul Gura Arieșului), Sector 3”;
- „Consolidare, modificări interioare-exterioare, supraetajare, terasă acoperită parter, rezultând un imobil locuință unifamilială cu $RH_{propus} = P+1E$, pe un teren situat în Strada Eșarfei nr. 27, Sector 3”;
- „Imobil locuință unifamilială cu $RH_{propus} = P+1E-2E_{retras}$, pe un teren situat în Strada Nucului nr. 52-54, Sector 3”.

Vă mulțumim pentru colaborare.

ARHITECT ȘEF,
arh. Ștefan Călin Dumitrascu

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 Locuitor semicollectiv RH propus = P+2E-3E retras, pe un teren situat în Drumul Gura Calitei nr. 148-152 (proximitate nr. 141B pe Drumul Gura Ariesului), Sector 3

Comisia de urbanism, amenajarea teritoriului, fond locativ și arhitectură, întrunită în ședința din data de 15.06.2022, a analizat proiectul de hotărâre menționat mai sus 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 de urbanism, amenajarea teritoriului, fond locativ și arhitectură, avizează proiectul de hotărâre menționat mai sus

FAVORABIL / NEFAVORABIL

Față de hotărârea comisiei s-au exprimat următoarele opinii:

SOLUȚIA DE PARCARE PREZENTATĂ NU SE PRETEAZĂ
PENTRU LOCUINȚE MULTIFAMILIALE
RETRAȘIILE LATERALE NU RESPECTĂ MINIM 4 m.
— 11 — SPATE — 12 — 6 m.

PREȘEDINTE,
Sava Alexandru

NEFAVORABIL

SECRETAR,
Neagu Constantin – Iulian
Szöcs Augustin

MEMBRI:

Moldoveanu Cătălin – Florin	<u>ABȚINERE</u>
Nicu Lucian	<u>NEFAVORABIL</u>
Szocs Augustin	<u>ABȚINERE</u>
Petrescu Elena	<u>ABȚINERE</u>
Mărineață Marcel	<u>FAVORABIL</u>
Sebeșan Mircea - Radu	<u>FAVORABIL</u>
Lupu Daniel – Florin	<u>FAVORABIL</u>

Neagu Constantin Iulian

NEFAVORABIL