



MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 3
Calea Dudești nr. 191, Sector 3, București
www.primarie3.ro

HOTĂRÂRE

privind respingerea Planului Urbanistic de Detaliu
„Construire imobil locuință individuală cu $RH_{propus} = P+2E$, pe un teren situat
în Aleea Banul Udrea nr. 3A – Strada Banul Udrea nr. 11D, 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 29.12.2022

Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire imobil locuință individuală cu $RH_{propus} = P+2E$, pe un teren situat în Aleea Banul Udrea nr. 3A – Strada Banul Udrea nr. 11D, Sector 3” inițiat de Primarul Sectorului 3 conform Referatului de aprobare nr. 253196/CP/31.10.2022, având la bază: Raportul de specialitate nr. 57/14.10.2022 al Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef, Avizul Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef nr. D/BU/02-2022/14.10.2022, Raportul informării și consultării publicului nr. 55/14.10.2022, Punctul de vedere al Compartimentului Documentații de Urbanism nr. 56/14.10.2022 și adresa nr. 244707/20.10.2022 a Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef;
- Discuțiile asupra proiectului de hotărâre avute în ședința din 29.12.2022;
- Rezultatul votului asupra proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire imobil locuință individuală cu $RH_{propus} = P+2E$, pe un teren situat în Aleea Banul Udrea nr. 3A – Strada Banul Udrea nr. 11D, Sector 3”;

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 Hotărârea Consiliului General al Municipiului București – HCGMB nr. 269/2000, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCGMB nr. 324/17.11.2010, nr. 241/20.12.2011, nr. 232/19.12.2012, nr. 224/15.12.2015, modificată prin HCGMB nr. 341/14.06.2018 și prelungită prin HCGMB

nr. 877/12.12.2018, HCGMB nr. 230/2019, HCGMB nr. 566/2019 și HCGMB nr. 567/2019.

- Art. 41 alin. (11) din Regulamentul de Organizare și Funcționare al Consiliului Local al Sectorului 3, aprobat prin Hotărârea nr. 2/20.01.2022,
- Art. 2 alin (2¹) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare, potrivit căruia - *Procedura de autorizare a executării lucrărilor de construcții începe odată cu depunerea cererii pentru emiterea certificatului de urbanism în scopul obținerii, ca act final, a autorizației de construire [...].*

Luând în considerare:

- Avizul Comisiei de urbanism, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului și salubritatea.

Cu respectarea prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, conform Anunțului nr. 252286/31.10.2022.

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 respinge documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu „*Construire imobil locuință individuală cu $RH_{propus} = P+2E$, pe un teren situate în Aleea Banul Udrea nr. 3A – Strada Banul Udrea nr. 11D, Sector 3*”;

Art.2. (1) Primarul Sectorului 3, prin Direcția Generală 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
GROZAV ALEXANDRU – CRISTIAN**



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
CORHANĂ EDUARD-MARIAN**

CONF. DISPOZ.
5901 / 2022
NEACȘU FLORENTINA

DI. Președinte de ședință Grozav Alexandru Cristian

Punctul 8 – “ Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire imobil locuință individuală cu RHpropus = P+2E, pe un teren situat în Aleea Banul Udrea nr. 3A – Strada Banul Udrea nr. 11D, Sector 3” - min 02:40:20

Precizez că avem nevoie de majoritate absolută iar proiectul a primit aviz favorabil de la Comisia 3.
Dacă sunt luări la cuvânt?

DI. Consilier Nicul Lucian

La acest punct, în comisie, am pus niște întrebări legate de dimensiunile mult prea mici, de sub 150 mp, a suprafeței, a locului respectiv. Tot aici e legat de faptul că o jumătate din parcela respectivă e încadrată ca spațiu verde, în Registrul spațiilor verzi. Acestui spațiu e interzis să-i fie schimbată destinația de spațiu verde și în același timp sunt retragerile mult prea mici față de cele... deci nu avem retrageri, dimensiunile parcelei respective de sub 150 mp și o mare parte din teren e considerat ca spațiu verde și nu ai voie să-i schimbi destinația. Ca să știți ce votați!

DI. Consilier Gheorghe Daniel Paul Romeo

Așa este, cum a spus și colegul nostru mai devreme, legislația de mediu chiar prevede, în mod expres, ca pe spațiul verde să nu se construiască absolut nimic, nici măcar 10% din suprafața existentă și aici chiar intrăm într-o incidență a legii și fiecare coleg știe ce are de făcut.

DI. Consilier Sava Alexandru

Așa cum nu ar trebui să fim de acord cu dezvoltarea blocurilor între case, nici case între blocuri nu cred că e o soluție, mai ales că în jurul acelor blocuri, spațiul verde e foarte valoros, cum au spus și colegii, e foarte puțin și faptul că noi am permite să se construiască între acele blocuri, o casă pe o zonă de spațiu verde, nu e, în niciun caz, o soluție sau un lucru de viitor. Eu vă propun să votăm împotriva acestui proiect.

DI. Președinte de ședință Grozav Alexandru Cristian

Vă rog să pregătiți votul! Se poate vota.

Cu 14 voturi pentru (7 sală și 7 online), 8 împotriva online și 8 abțineri (5 sală și 3 online), proiectul nu a fost aprobat.

Rezultat detaliat vot



Sedinta

Nume: Sedinta ordinara din 29.12.2022
Descriere:
Room name: Sala de Consiliu Primaria S3
Room contact email:
Uri:

Agenda

Subiect: 1 Sedinta ordinara din 29.12.2022
Descriere:
Uri:

Runda de vot

Numar de referinta: 8
Subiect: Punctul 8
Descriere: majoritate absoluta
Deschis: 12/29/2022, 3:38:06 PM
Inchis: 12/29/2022, 3:38:38 PM
Stare: Acceptat
Uri:
Set raspunsuri: Da/Nu/Abtinere
Tip de temporizator: Fara temporizator vot
calcul 100%: VoteRights
Greutate vot: Nu
Ascundere buton de vot: Nu
Tip stocare rezultate vot: Individuale si totaluri
Utilizare buton prezenta Nu

Majoritate

Utilizare majoritate Da
Expresia majoritatii Yes > 0.5
 VoteRights

Individual and group results display option

Pentru participanti: Tot timpul
Pentru participanti cu drept de moderare: Tot timpul
Pentru participanti cu drepturi speciale: Tot timpul
Pentru aplicatii de tip API: Tot timpul

Total results display option

Pentru participanti: Tot timpul
Pentru participanti cu drept de moderare: Tot timpul
Pentru participanti cu drepturi speciale: Tot timpul
Pentru aplicatii de tip API: Tot timpul

Majority result display settings

Pentru participanti: Tot timpul
Pentru participanti cu drept de moderare: Tot timpul
Pentru participanti cu drepturi speciale: Tot timpul
Pentru aplicatii de tip API: Tot timpul

Individual vote casted result display settings

Pentru participanti: Tot timpul
Pentru participanti cu drept de moderare: Tot timpul
Pentru participanti cu drepturi speciale: Tot timpul

Pentru aplicatii de tip API: Tot timpul

Total vote casted result display settings

Pentru participanti: Niciodata

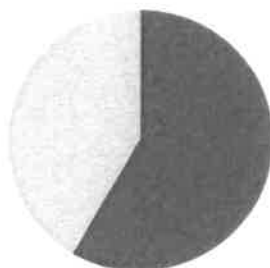
Pentru participanti cu drept de moderare: Niciodata

Pentru participanti cu drepturi speciale: Tot timpul

Pentru aplicatii de tip API: Niciodata

Rezultate Totale

Da: 7
Nu: 0
Abtinere: 5
Total voturi: 12
Nu a votat: 0
Majoritate <6> , Trecut



Da - 7
Nu - 0
Abtinere - 5
NuAuVotat -

Prezenta

Prezent cu drept de vot: 12
Absent cu drept de vot: 0
Rezultat Cvorum <6> , Trecut

Rezultate de grup

Grup	Da	Nu	Abtinere	Total votanti	Nu a votat
PNL	0	0	4	4	0
PB2020	4	0	0	4	0
PSD	3	0	0	3	0
USR	0	0	1	1	0

Rezultate individuale ale participantilor:

Nume participant	Grup	Funcție	Tip de vot	Prezenta
Dn. Alexandru Aldea	PNL	Consilier Local	Abtinere	Prezent
Dna. Elena-Daniela Belu-Sima	PB2020	Consiliu Local	Da	Prezent
Dn. Adrian Bofilcă	PB2020	Consiliu Local	Da	Prezent
Dn. Marian Adrian Cocoș	PB2020	Consiliu Local	Da	Prezent
Dn. Alexandru Cristian Grozav	PNL	Consiliu Local	Abtinere	Prezent
Dn. Ștefan-Lucian Judele	USR	Consiliu Local	Abtinere	Prezent
Dn. Ion Maxim	PSD	Consiliu Local	Da	Prezent
Dn. Cătălin Florin Moldoveanu	PNL	Consiliu Local	Abtinere	Prezent
Dn. Marius-Vasile Niță	PSD	Consiliu Local	Da	Prezent
Dna. Adriana Păunică	PB2020	Consiliu Local	Da	Prezent
Dna. Daniela Stan	PSD	Consiliu Local	Da	Prezent
Dn. Inocențiu Ioan Voinea	PNL	Consiliu Local	Abtinere	Prezent

1. Punctul 8

A. Da 7/29 (24%)

B. Nu 8/29 (28%)

C. Abținere 3/29 (10%)

No Answer 11/29 (38%)

	A	B	C
USR Marin Dascalu		X	
USR PLUS - Nina Costea		X	
PNL - Andreea Weinerich			X
PSD Elena Petrescu	X		
PSD - Pavel Junghinã	X		
PNL - GROZAV ALEXANDRU			
PS3 Neacșu Florentina			
Arh Sef Stefan Dumitrascu			
PSD Elian Ciobanu	X		
USR - Augustin Szocs		X	
USR - Sava Alexandru		X	
PSD - Anda-Ioana NEGOTA	X		
PNL Constantin Neagu		X	
PMP- Daniel Enachescu	X		
PNL Paul Gheorghe		X	
PSD Marcel Marineata	X		
Alina Pop Usr			X
PMP LUPU DANIEL			X
Ioniță Daniela			
Mihaela Vacaru USR			
Tiberiu Boros			
Politia Locala S3 - Amalia Ciulinaru			
PS3 - Directia Corp Control			
USR Nicu Lucian		X	
PS3 - Wan Buzduga			
PS3 - BRCL			
PB 2020 - Sebesan Mircea	X		
Stefania Constantinescu -DADP			
USR PLUS - Matei Eugen		X	



PRIMĂRIA
SECTORULUI 3
BUCUREȘTI

I ♥ S3
I love sector 3

SECRETAR GENERAL AL SECTORULUI 3



www.primarie3.ro

TELEFON (004 021) 318 03 23 - 28 FAX (004 021) 318 03 04 EMAIL secretar@primarie3.ro
Calea Dudești nr. 191, Sector 3, 031084, București

SECTOR 3	
CABINET PRIMAR	
Nr.	253/196
Data	31.10.2022

REFERAT DE APROBARE

**a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu
„Construire imobil locuință individuală cu RHpropus = P+2E, pe un teren situat
în Aleea Banul Udrea nr. 3A – Strada Banul Udrea nr. 11D, Sector 3”**

Luând în considerare:

- Raportul de specialitate nr. 57/14.10.2022 al Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef;
- Avizul Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef nr. D/BU/02-2022/14.10.2022;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 55/14.10.2022;
- Punctul de vedere al Compartimentului Documentații de Urbanism nr. 56/14.10.2022; cu privire la documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu „Construire imobil locuință individuală cu RHpropus = P+2E, pe un teren situat în Aleea Banul Udrea nr. 3A – Strada Banul Udrea nr. 11D, Sector 3”, proprietate privată persoane fizice, și considerând că reglementarea dezvoltării urbanistice a Sectorului 3 este un obiectiv prioritar al administrației locale,

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

propun spre aprobare Consiliului Local al Sectorului 3 proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire imobil locuință individuală cu RHpropus = P+2E, pe un teren situat în Aleea Banul Udrea nr. 3A – Strada Banul Udrea nr. 11D, Sector 3”.

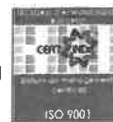




PRIMĂRIA
SECTORULUI
BUCUREȘTI



DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
ARHITECT ȘEF



ANEXA nr. 1

www.primarie3.ro

TELEFON (004 021) 318 03 23 - 28 FAX (004 021) 318 03 04 E-MAIL urbanism@primarie3.ro
Calea Dudaesti nr. 101 Sector 3, 031084, București

Ca urmare a cererii adresate de numiții și prin domnul ambii cu domiciliul în Municipiul București, Str., Sector:, telefon/fax, e-mail, înregistrată cu nr. 45044/02.03.2022 și completată cu nr. 132751/14.06.2022, nr. 182001/11.08.2022, nr. 186564/18.08.2022 și nr. 218334/23.09.2022, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ Nr. D/BU/02-2022/14.10.2022

Pentru Planul urbanistic de detaliu pentru³⁾ Imobil locuință individuală cu $RH_{propus} = P+2E$ generat de imobilul⁴⁾ situat în Aleea Banul Udrea nr. 3A – Strada Banul Udrea nr. 11D

Inițiatori:

Proiectant: S.C. RHM EXPERT TEAM S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: master urbanist Paul Daniel Gh. JOTU, RUR – D D₃ D₂₀ E.

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: amplasamentul este situat în intravilanul Municipiului București, delimitat de următoarele repere urbane – la Nord Strada Zizin, la Nord-Est Calea Vitan, la Sud-Est Șoseaua Mihai Bravu, la Est Strada Banul Udrea și este format din teren liber de construcții în suprafață de 134mp. din acte și 146mp. conform măsurătorilor cadastrale.

Prevederi R.L.U. aferent P.U.G. – M.B. aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București – H.C.G.M.B. nr. 269/2000, a cărei valabilitate a fost prelungită 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, modificată prin H.C.G.M.B. nr. 341/14.06.2018 și prelungită prin H.C.G.M.B. nr. 877/12.12.2018, H.C.G.M.B nr. 230/2019, H.C.G.M.B nr. 566/2019 și H.C.G.M.B nr. 567/2019:

- imobilul este situat în intravilanul Municipiului București și se încadrează zona L, respectiv subzona L3a – subzona locuințelor colective medii cu P+3 – P+4 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate. Potrivit art. 2 pentru subzona L3a din R.L.U. aferent P.U.G.-M.B., se prevăd următoarele: în cazul unor enclave de lotizări existente în ansamblurile de locuințe colective, acestea vor fi considerate funcțional și urbanistic similar zonei L2 și se vor supune reglementărilor de construire pentru această subzonă; UTR L2a – locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate în afara zonei protejate;

- funcțiuni predominante: locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri;

- RH_{maxim} = înălțimea clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornișă va respecta înălțimea maximă prevăzută prin proiectul inițial al lotizării;

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

- $CUT_{maxim} = 1,3$ mp.ADC/mp.teren (pentru înălțimi P+2E);

- retragerea minimă față de aliniament = se mențin retragerile din planurile inițiale de lotizare care variază de la lotizare la lotizare între dispunerea clădirilor pe aliniament și retrageri de circa 3,00 – 4,00 metri; se menține limita până la care se consideră în planurile inițiale parcela construibilă (aliniament posterior);

- retrageri minime față de limitele laterale = clădirile vor respecta regimul de construire propriu lotizării; clădirile se vor cupla respectând sistemul existent pe o adâncime care nu va depăși 15 metri de la aliniament, cu o retragere față de limita laterală opusă a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 metri;

- retrageri minime față de limitele posterioare = retragerea va fi determinată de aliniamentul posterior al lotizării care va putea fi depășit numai pentru extinderi în suprafața de maxim 12,00 mp. construite la sol (pentru îmbunătățirea dotării cu încăperi sanitare) și numai în cazul în care distanța față de limita posterioară va rămâne egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5,00 metri.

Imobilul nu este cuprins în Lista Monumentelor Istorice actualizată, nu se află în P.U.Z. - Zone construite protejate și nu se află în zona de protecție a unor monumentelor istorice izolate, conform informațiilor din Certificatul de urbanism nr. 1429/27.12.2021, emis de Primăria Sectorului 3.

Conform R.L.U. aferent P.U.G. – M.B. aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București – H.C.G.M.B. nr. 269/2000, a cărei valabilitate a fost prelungită 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, modificată prin H.C.G.M.B. nr. 341/14.06.2018 și prelungită prin H.C.G.M.B. nr. 877/12.12.2018, H.C.G.M.B nr. 230/2019, H.C.G.M.B nr. 566/2019 și H.C.G.M.B nr. 567/2019, Titlul I- Prescripții Generale, punctul 4. Derogări de la prevederile regulamentului, alin. 4.1. 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. 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 = retras 5,65m. față de limita dreaptă (Vest) a proprietății; retras 2,45m. față de limita stângă (Est) a proprietății;
- retrageri minime față de limita posterioară (Sud) = pe limita de proprietate;
- POT_{maxim propus} = 37%;
- CUT_{maxim propus} = 1,13 mp.ADC/mp.teren (pentru P+2E);
- H_{maxim propusă} = 9,00m. la cornișă (pentru P+2E);
- orice alte construcții realizate în exteriorul conturului maxim edificabil propus prin P.U.D. sunt interzise cu excepția împreimuirilor, acceselor 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 prevederilor 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. Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de utilități 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. 1429/27.12.2021 emis de Primăria Sector 3.

Arhitect Șef,
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

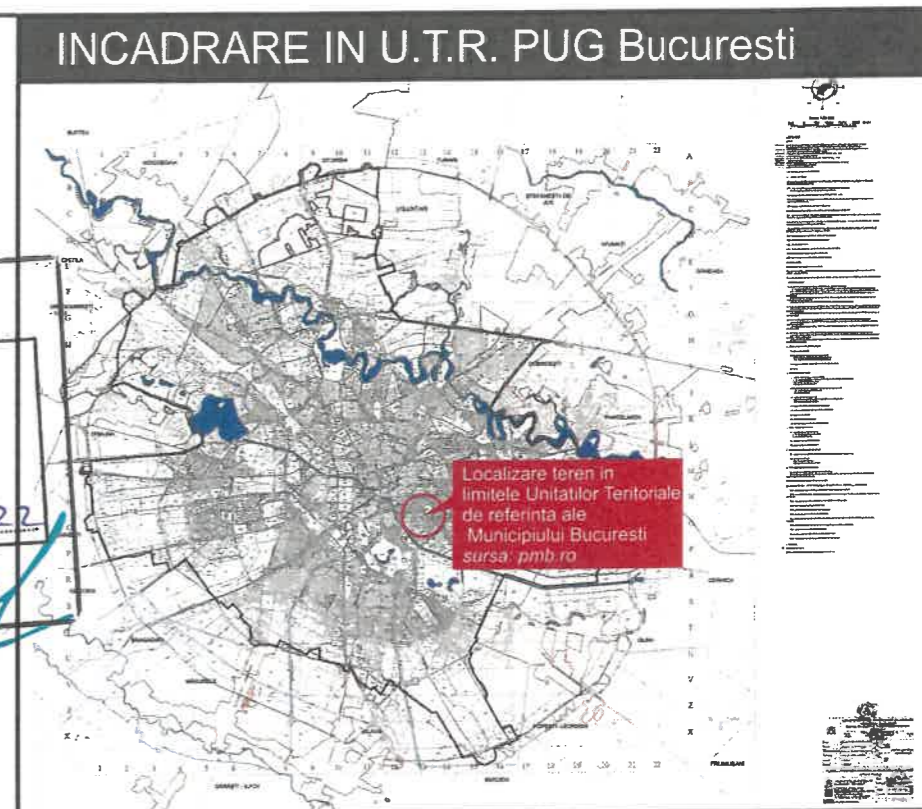
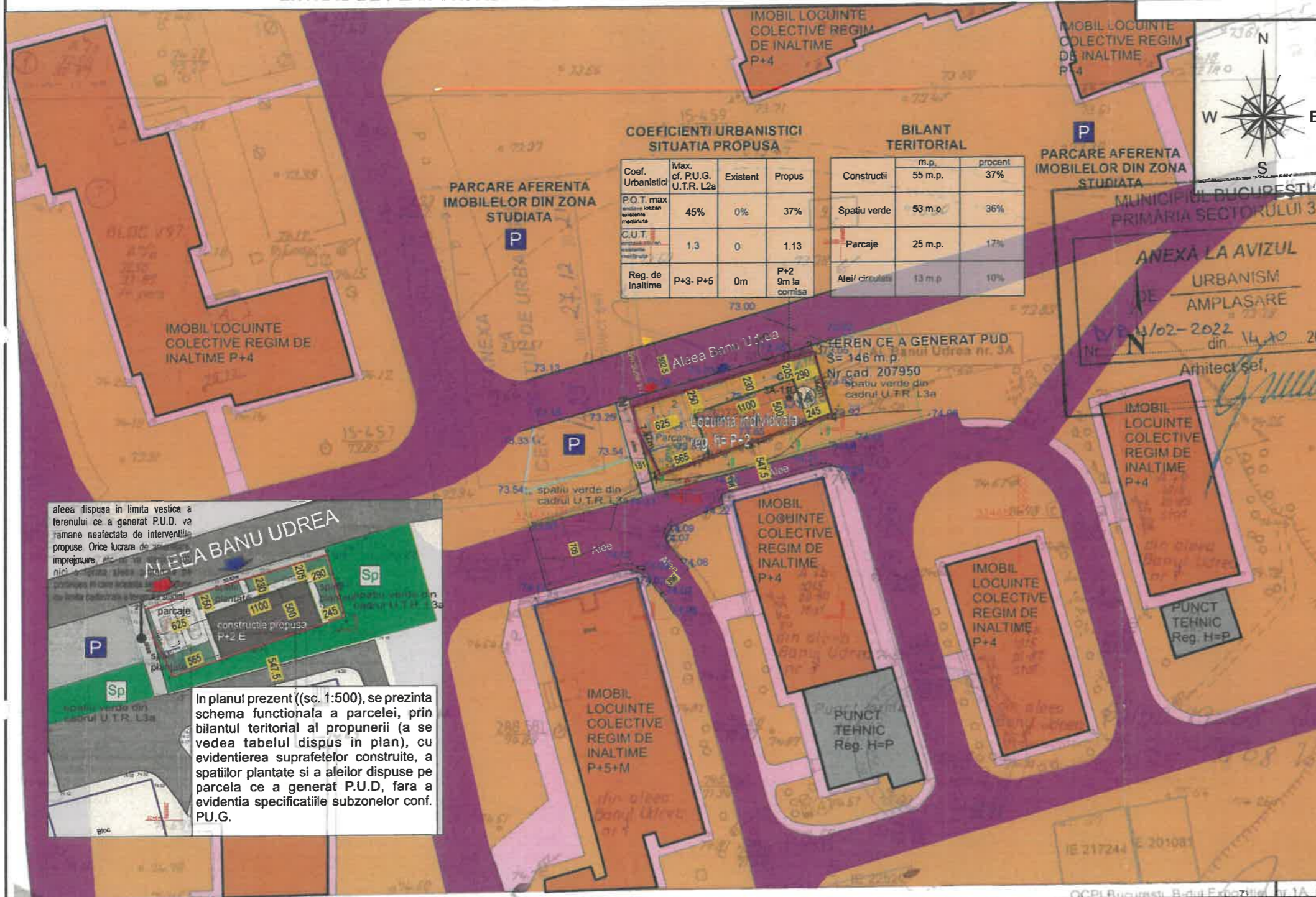
Intocmit de: arh. Adrian Rachieru

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

ANEXA nr. 2

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL scara 1:500 aferent imobilului situat in Al. Banu Udrea nr. 3A, sector 3

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU OBIECTIV „CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTA INDIVIDUALA IN REGIM DE INALTIME P+2, ANEXE RELETEINTERIOARE, ACCESURI/ ALEI AUTO SI PIETONALE, RACORD LA DRUMUL PUBLIC, PARCARI, SPATII VERZI, UTILITATI SI ORGANIZARE DE EXECUTIE“, ALEEA BANU UDREA NR. 3A



aleea dispusa in limita vestica a terenului ce a generat P.U.D. va ramane neafectata de interventiile propuse. Orice lucrara de amenajare si construire se va realiza in limita cadastrului si a planului urbanistic de detalii.

In planul prezent ((sc. 1:500), se prezinta schema functionala a parcelei, prin bilantul teritorial al propunerii (a se vedea tabelul dispus in plan), cu evidentierea suprafetelor construite, a spatiilor plantate si a aleilor dispuse pe parcela ce a generat P.U.D., fara a evidentiia specificatiile subzonelor conf. P.U.G.

LEGENDA TOPOGRAFICA

Adresa imobil: Aleea Banu Udrea 3A- Strada Banu Udrea 11D, Sector 3, Bucuresti

NR.CF: 207950
Nr. Cad: 207950

Planul este intocmit in Sistem de Proiectare Stereografic 1970, plan de referinta "0" Mares Neagra

Ce reper de nivelment se va folosi pichetul metalic (S1), H=74.08 m

Legenda:

- Limita cadastru
- Parcare
- Stalp iluminat
- Pom
- Cladire
- Drum
- Spațiu verde
- Raper de nivelment

LEGENDA REGLEMENTARI URBANISTICE

LIMITE
limita areal studiat
limita parcela ce a generat PUD

ZONIFICARE FUNCTIONALA
terenuri aferente subzona L3a
Construcții subzona L3a anexe (puncte termice)

CIRCULATII
circulatii pietonale
circulatii carosabile
parcaje
acces pietonal
acces carosabil
sina culisanta
calcan

Terenul se afla dispus in subzona L2a (enclave existente), conform P.U.G. al Municipiului Bucuresti, aprobat prin H.C.G.M.B. 269/2000 prelungit cu H.C.G.M.B. 702/2019. Fondul construit este format din constructii in regim de inaltime P+4 respectiv P+8, existand si constructii ce prezinta regim de inaltime intermediar, dar nu mai puțin de P+4. Fondul construit se afla intr-o stare degradata, exceptie fiind imobilul in regim de inaltime P+5+M, renovat de curand.

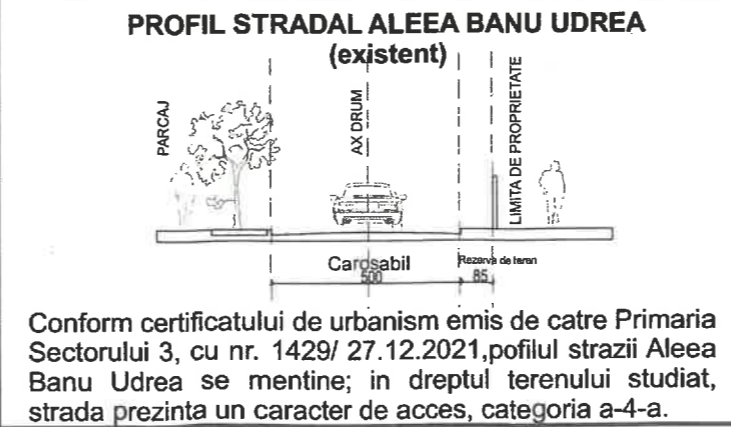
Se propune o constructie cu functiunea de locuinta individuala, in regim de inaltime P+2 (9m la cornisa), ce prezinta calcan pe latura sudica a terenului, retrageri de 2,00-2,52 m fata de aliniament, retragere minima de 5,64m fata de latura vestica, respectiv 2,475 m fata de latura estica. Se asigura 2 locuri de parcare pe lot, conform H.C.G.M.B. 66/2006.

Avand in vedere solicitarea initiala din certificatul de urbanism emis de Primaria Sectorului 3, cu nr. 1429/ 27.12.2021, prin care s-a solicitat inclusiv functiune comerciala, planul urbanistic de detalii se intocmeste pastrand doar functiunea de locuire, avand in vedere particularitatile terenului si a lipsei rezervei de teren pentru organizare parcaje pentru functiunile de comerț/ servicii. Accesul pe parcela, atat cel pietonal cat si cel carosabil se realizeaza din Aleea Banu Udrea. Accesul auto se realizeaza prin poarta culisanta activata manual.

TABEL PUNCTE CONTUR

Nr. Punct	N(m)	N(m)
1	589860.922	324655.378
2	589857.487	324662.462
3	589877.149	324668.347
4	589878.992	324668.347

S=146 m.p.



PROIECTANT:
S.C. RHM EXPERT TEAM S.R.L.
R.C.: J18/189/2008 C.U.I. 23352952
Website: www.rhmaxpert.com
Tel: 0787 761 938
S.e: strada Victoriei 276, Targu Jiu, Jud. Gorj/ P1 - Matei Voievod 29, etaj 2, Sector 2, Bucuresti

BENEFICIAR:
Telefon:
Domiciliu:

SEF PROIECT: master.urb. Dan JOTU
DATA: 01/ 2022

PROIECTAT: master. urb. Horia BRAIA
Indicativ: ADRESA: Aleea Banu Udrea 3A, Sct. 3, Bucuresti

DESENAT: master. urb. Horia BRAIA
SCARA: 1:500

TITLU PROIECT: Elaborare Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.), pentru obiectiv „Construire imobil locuire individuala, regim h= P+2“

TITLU PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE- ZONIFICARE FUNCTIONALA/ CAI DE COMUNICATIE

PROIECT NR.: 01/ 2022
FAZA: P.U.D.
PLANSA Nr.: 06

ACEST DOCUMENT NU VA FI REPRODUS FARA ACORDUL IN PREALABIL AL S.C. RHM EXPERT TEAM S.R.L.



PRIMĂRIA
SECTORULUI
BUCUREȘTI

3 I ♥ S3
I love sector 3

DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
ARHITECT ȘEF



www.primarie3.ro

TELEFON (004 021) 318 03 23 - 28 FAX (004 021) 318 03 04 E-MAIL urbanism@primarie3.ro
Calea Dudești nr. 191, Sector 3, 031084, București

ANEXA nr 3

Nr. 55/14.10.2022

**Raportul informării și consultării publicului privind documentația
"Construire imobil locuință individuală cu RH_{propus} = P+2E, pe un teren situat
în Aleea Banul Udrea nr. 3A – Strada Banul Udrea nr. 11D, Sector 3"**

Beneficiarul documentației: [redacted] și [redacted]

Urbanist: master urbanist Paul Daniel Gh. JOTU

Proiect nr.: 01/2022

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

1. Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului:
 - Compartimentul Documentații de Urbanism, parter, în fiecare zi de marți și joi, orele 9,00-14,00;
 - pe panoul rezistent la intemperii, amplasat în loc vizibil pe parcela care a generat inițierea elaborării P.U.D.
2. Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații:
 - planșa de reglementări s-a afișat:
 - la sediul Primăriei Sectorului 3 începând cu data: 22.08.2022;
 - pe site-ul Primăriei Sectorului 3 începând cu data: 22.08.2022;
 - pe panoul rezistent la intemperii, amplasat în loc vizibil pe parcela care a generat inițierea elaborării P.U.D. începând cu data: 21.02.2022.
 - anunț în ziare locale:
 - Anunțul Telefonic, pag. 52, din data de 16.02.2022;
 - România Liberă, pag. 7, din data de 17.02.2022.
3. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise:
 - notificare Primăria Municipiului București – vecin stânga (Est), dreapta (Vest), față (Nord), spate (Sud) – fără numere cadastrale, notificare la sediul din Bulevardul Regina Elisabeta nr. 47, Sector 5, București.
4. Lista persoanelor care au participat la acest proces:
 - Primăria Municipiului București – vecin stânga (Est), dreapta (Vest), față (Nord), spate (Sud).

În perioada desfășurării informării și consultării populației, în cadrul Primăriei Sectorului 3 al Municipiului București, au fost înregistrate comentarii din partea publicului, respectiv din partea Primăriei Municipiului București – Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului.

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:

Elaboratorul/inițiatorul documentației de urbanism - P.U.D. a transmis către Compartimentul Documentații de Urbanism răspunsul argumentat cu privire la observațiile înregistrate. Prin intermediul acestuia au fost aduse la cunoștință argumente care atestă faptul că soluția respectă legislația specifică în vigoare.



Ulterior, structura de specialitate din subordinea Arhitectului Șef - Compartimentul Documentații de Urbanism, a informat în scris instituția mai sus menționată, cu privire la răspunsul primit.

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.G. – M.B., aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 269/2000, a cărei valabilitate a fost prelungită 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, modificată prin H.C.G.M.B. nr. 341/14.06.2018 și prelungită prin H.C.G.M.B. nr. 877/12.12.2018, H.C.G.M.B. nr. 230/2019, H.C.G.M.B. nr. 566/2019 și H.C.G.M.B. nr. 567/2019, precum și legislația, normele și reglementările specifice în vigoare;
- referitor la propunerea soluției de reglementare a circulației și a locurilor de parcare, au fost respectate prevederile H.C.G.M.B. nr. 66/2006 și a celorlalte prevederi în vigoare;
- 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

Intocmit: arh. Adrian Rachieru



PRIMĂRIA
SECTORULUI 3
BUCUREȘTI



DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
ARHITECT ȘEF



www.primarie3.ro

TELEFON (004 021) 318 03 23 - 28 FAX (004 021) 318 03 04 E-MAIL urbanism@primarie3.ro
Calea Ducești nr. 191, Sector 3, 031084, București

Nr. 57/14.10.2022

**RAPORT DE SPECIALITATE
PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU
"Construire imobil locuință individuală cu $RH_{propus} = P+2E$, pe un teren situat
în Aleea Banul Udrea nr. 3A – Strada Banul Udrea nr. 11D, 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.G. – M.B. aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București – H.C.G.M.B. nr. 269/2000, a cărei valabilitate a fost prelungită 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, modificată prin H.C.G.M.B. nr. 341/14.06.2018 și prelungită prin H.C.G.M.B. nr. 877/12.12.2018, H.C.G.M.B nr. 230/2019, H.C.G.M.B nr. 566/2019 și H.C.G.M.B nr. 567/2019.

Planul Urbanistic de Detaliu întocmit pentru " Construire imobil locuință individuală cu $RH_{propus} = P+2E$, pe un teren situat în Aleea Banul Udrea nr. 3A – Strada Banul Udrea nr. 11D, Sector 3", în baza Certificatului de urbanism nr. 1429/27.12.2021, emis de Primăria Sector 3, a primit aviz favorabil sub nr. D/BU/02-2022/14.10.2022.

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt: $POT_{maxim\ propus} = 37\%$, $CUT_{maxim\ propus} = 1,13mp.ADC/mp.teren$, $H_{maxim\ propus} = 9,00m$. la cornișă pentru P+2E.

A fost avizată amplasarea unui imobil într-un edificabil maxim determinat de următoarele retrageri și aliniamente: față (Nord) – retras min. 2,05m. față de aliniamentul existent al Aleii Banul Udrea; dreapta (Vest) – retras min. 5,65m. față de limita de proprietate; stânga (Est) – retras min. 2,45m. față de limita de proprietate; spate (Sud) - pe limita de proprietate, conform planului de reglementări urbanistice (planșa nr. 06) pentru funcțiunea de locuire individuală, având $RH_{propus} = P+2E$.

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 "Construire imobil locuință individuală cu $RH_{propus} = P+2E$, pe un teren situat în Aleea Banul Udrea nr. 3A – Strada Banul Udrea nr. 11D, Sector 3".

Arhitect Șef,
arh. Ștefan Călin Dumitrescu

Intocmit: arh. Adrian Pachieru



PUNCTUL DE VEDERE AL COMPARTIMENTULUI DOCUMENTAȚII DE URBANISM

Cu privire la P.U.D. "Construire imobil locuință individuală cu $RH_{propus} = P+2E$, pe un teren situat în Aleea Banul Udrea nr. 3A – Strada Banul Udrea nr. 11D, Sector 3"

Documentația propune amplasarea unui imobil într-un edificabil maxim determinat de următoarele retrageri și aliniamente: față (Nord) – retras min. 2,05m. față de aliniamentul existent al Aleii Banul Udrea; dreapta (Vest) – retras min. 5,65m. față de limita de proprietate; stânga (Est) – retras min. 2,45m. față de limita de proprietate; spate (Sud) - pe limita de proprietate, conform planului de reglementări urbanistice (planșa nr. 06) pentru funcțiunea de locuire individuală, având $RH_{propus} = P+2E$.

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt: $POT_{maxim\ propus} = 37\%$, $CUT_{maxim\ propus} = 1,13mp.ADC/mp.teren$, $H_{maxim\ propus} = 9,00m$. la cornișă (pentru P+2E).

Conform R.L.U. aferent P.U.G. – M.B. aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București – H.C.G.M.B. nr. 269/2000, a cărei valabilitate a fost prelungită 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, modificată prin H.C.G.M.B. nr. 341/14.06.2018 și prelungită prin H.C.G.M.B. nr. 877/12.12.2018, H.C.G.M.B. nr. 230/2019, H.C.G.M.B. nr. 566/2019 și H.C.G.M.B. nr. 567/2019, amplasamentul studiat se află în zona L, respectiv subzona L3a – subzona locuințelor colective medii cu P+3 – P+4 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate. Potrivit art. 2 pentru subzona L3a din R.L.U. aferent P.U.G.-M.B., se prevăd următoarele: în cazul unor enclave de lotizări existente în ansamblurile de locuințe colective, acestea vor fi considerate funcțional și urbanistic similar zonei L2 și se vor supune reglementărilor de construire pentru această subzonă; UTR L2a – locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate în afara zonei protejate; $POT_{maxim} = 45\%$, $CUT_{maxim} = 1,3 mp.ADC/mp.teren$.

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. 55/14.10.2022, privind documentația P.U.D. - "Construire imobil locuință individuală cu $RH_{propus} = P+2E$, pe un teren situat în Aleea Banul Udrea nr. 3A – Strada Banul Udrea nr. 11D, Sector 3".

Pe parcursul procesului de informare și consultare a publicului, 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

Intocmit: arh. Adriana Băchieru

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1429 din 27. 12. 2021

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

Ca urmare a cererii adresate de _____, cu domiciliul în Municipiul București, Str. _____ nr. 23, înregistrată cu nr. 230467 din 09.12.2021.

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în Județul / Municipiul București, Sectorul 3, ALEEA BANU UDREA, NR. 3A - STR. BANU UDREA, NR. 11D sau identificat prin planuri cadastrale 1/500 și 1/2000.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza P.U.G. - M.B. aprobată prin H.C.G.M.B nr. 269/2000, prelungită și modificată cu H.C.G.M.B nr. 324/2010, H.C.G.M.B nr. 241/2011, H.C.G.M.B nr. 232/2012, H.C.G.M.B nr. 224/2015, H.C.G.M.B nr. 341/2018, H.C.G.M.B nr. 877/2018, H.C.G.M.B nr. 230/2019, H.C.G.M.B nr. 566/2019, H.C.G.M.B nr. 567/2019 și H.C.G.M.B nr. 702/2019.

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, în suprafață de 134,00 mp din acte și 146,00 mp din măsurători, având numărul cadastral 207950, reprezintă proprietatea în indiviziune a soților _____ și _____, conform Contractului de Vânzare nr. 166 din 05.02.2020 emis de N.P. Valeria Donose și a Extrasului de Carte Funciară de Informare nr. 207950 emis de A.N.C.P.I. în baza cererilor nr. 124928/04.12.2021.

Imobilul nu are înscrieri privitoare la sarcini potrivit Extrasului de Carte Funciară mai sus menționat, nu este cuprins în Lista Monumentelor Istorice actualizată, nu se află în zone construite protejate și nu se află în zona de protecție a unor monumentelor istorice.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: teren curți construcții - în prezent amenajat ca parcare de reședință și spațiu verde;

Destinația: Conform R.L.U. aferent P.U.G. - M.B. aprobat, amplasamentul se află în U.T.R. - L3a: subzona locuințelor colective medii cu P+3 - P+5 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate;

Pentru acest amplasament, Primăria Sectorului 3 a emis C.U. nr. 2626 din 19.12.2018 pentru "Informare și operațiuni notariale"; C.U. nr. 2627 din 19.12.2018 pentru "Împrejmuire teren și organizare de execuție"; C.U. nr. 1074 din 25.06.2019 pentru "Concesionarea unei parcele în suprafață de 150,00 mp, învecinată cu terenul având numărul cadastral 207950 proprietate a abeneficiarului prezentului certificat de urbanism, solicitare în baza H.C.G.M.B. nr. 272 din 30.06.2017"; C.U. nr. 1342 din 17.12.2018 pentru "Împrejmuire teren și organizarea de execuție lucrări".

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

Propunere: Construire imobil cu funcțiune mixtă (sală de fitness și locuire) cu RH_{SOLICITAT}=P+2E, construcții anexe, rețele interioare, accesuri/ alei auto și pietonale, răcord la drumul public, parcuri, spații verzi, utilități și organizare de execuție.

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.G.- Municipiul București aprobat, a Codului Civil, precum și alte prevederi legale incidente în vigoare.

Pentru realizarea lucrărilor de construire imobil cu funcțiune mixtă (sală de fitness și locuire) cu RH_{SOLICITAT}=P+2E, construcții anexe, rețele interioare, accesuri/ alei auto și pietonale, racord la drumul public, parcuri, spații verzi, utilități și organizare de execuție, este necesar întocmirea unei documentații de urbanism P.U.D., în conformitate cu prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism aferent P.U.G. - M.B., aprobat 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 impun autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism: lit. d). să solicite elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu".

Edificabilul/amplasamentul:

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

Parcuri/circulații/accese:

- Parcela are deschidere și acces la Aleea Banu Udrea cu un profil stradal menținut, în prezent fiind amenajată ca parcare de reședință și spațiu verde;

Asigurarea parcarilor, circulațiilor și acceselor se va face cu respectarea prevederilor Regulamentului P.U.G.- M.B. 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;

- Parcarea/gararea se vor rezolva în incinta proprietății.

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 R.L.U. aferent P.U.G. - M.B. și a altor prevederi legale incidente în vigoare.

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 buranelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare; toate investițiile noi vor avea prevazute racorduri separate de canalizare (apa uzată menajeră și apă pluvială);

- Organizarea de șantier se va realiza în incinta proprietății, în conformitate cu prevederile art. 28 lit. a)-g) din H.C.G.M.B. 120/2010 cu modificările și completările ulterioare;

- Orice construcție nouă sau modificare a unela existente trebuie să se înscrie armonios în zonă;

- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

- 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 legislației specifice în vigoare.

Împrejmuirii:

- Nu fac obiectul prezentului Certificat de Urbanism;

Indicatori urbanistici:

Conform Regulamentului P.U.G. aprobat, indicatorii urbanistici pentru **U.T.R. - L3a** sunt:

- $POT_{MAXIM(P+3-4E)} = 30\%$; - POT_{MAXIM} PENTRU ENCLAVE DE LOTIZĂRI EXISTENTE MENȚINUTE = **45%**;
- $CUT_{MAXIM(P+3-4E)} = 1,0$; - CUT_{MAXIM} PENTRU ENCLAVE DE LOTIZĂRI EXISTENTE MENȚINUTE = **1,3**.

Condiționări:

- **În cazul în care, în urma analizării documentelor prezentate va reieși necesitatea depunerii altor înscrisuri sau informații în completare, Primăria Sectorului 3 al Municipiului București, își rezervă dreptul de a le solicita ulterior.**

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 în scopul declarat pentru promovare P.U.D. și pentru obținerea autorizației de construire și organizare de execuție lucrări.

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

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

4

Nr. 1429 din 27.12.2021

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

- a) Certificatul de urbanism;
- b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții (copie legalizată - instabulată), sau după caz extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de Carte Funciara de Informare actualizată la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel;
 - Certificat de rul fiscal D.G.I.L. Sector 3; în original
- c) Documentația tehnică - D.T. după caz (2 ex. originale), verificată tehnic și însoțită de desiz lucrării.
 - D.T. 1
 - D.T. 2
- d) Avize și acorduri solicitate prin certificatul de urbanism
 - d.1. Avize și acorduri privind multiple utilizări în construcția:
 - alimentare cu apă
 - canalizare
 - gaze naturale
 - alimentare cu energie electrică
 - alimentare cu energie termică
 - salubritate (D.G.S. - P.S.3)
 - d.2. Avize și acorduri privind:
 - securitate la incendiu
 - sănătatea populației
 - d.3. Alte acorduri necesare:
 - protecție civilă (pt. SDR - 600) mp
 - d.4. Avizele și acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora, conform prevederilor legale incidente în vigoare (OMIS, Norme metodologice 1.50/1991, Cod Civil, etc.); - în original
 - d.5. Studii de specialitate:
 - Alte acorduri se vor stabili la faza P.U.D.
 - Documentație cadastrală
 - Studiu Geotehnic (verificat AD)
 - Studiu de însoțire (verificat)
 - Calcul "G" + Studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată;
 - Suport topografic Stereo 70 realizat pe planuri cadastrale O.C.P.I. (inclusiv cote de nivel) - existent și propunere și, după caz, cu zona afectată de lucrări de infrastructură (însoțit de lug, topograf și proiectant);
 - P.U.D. aprobat în condițiile Legii, inclusiv planșă reglementări și planșă rețele edilitare; (color)
 - Ilustrare de temă; (pt. faza P.U.D.).

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

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 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.



SECRETAR GENERAL,
Eduard Marian Corbană

ARHITECT ȘEF
arh. Călin Ștefan Dumitrașcu

Achitat taxa de: 5,00 lei, conform C.F. nr. 5652915 (15) din 09.12.2021
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 PRELUNGȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de _____ până la data de _____

PRIMAR,
Robert Sorin Negoita

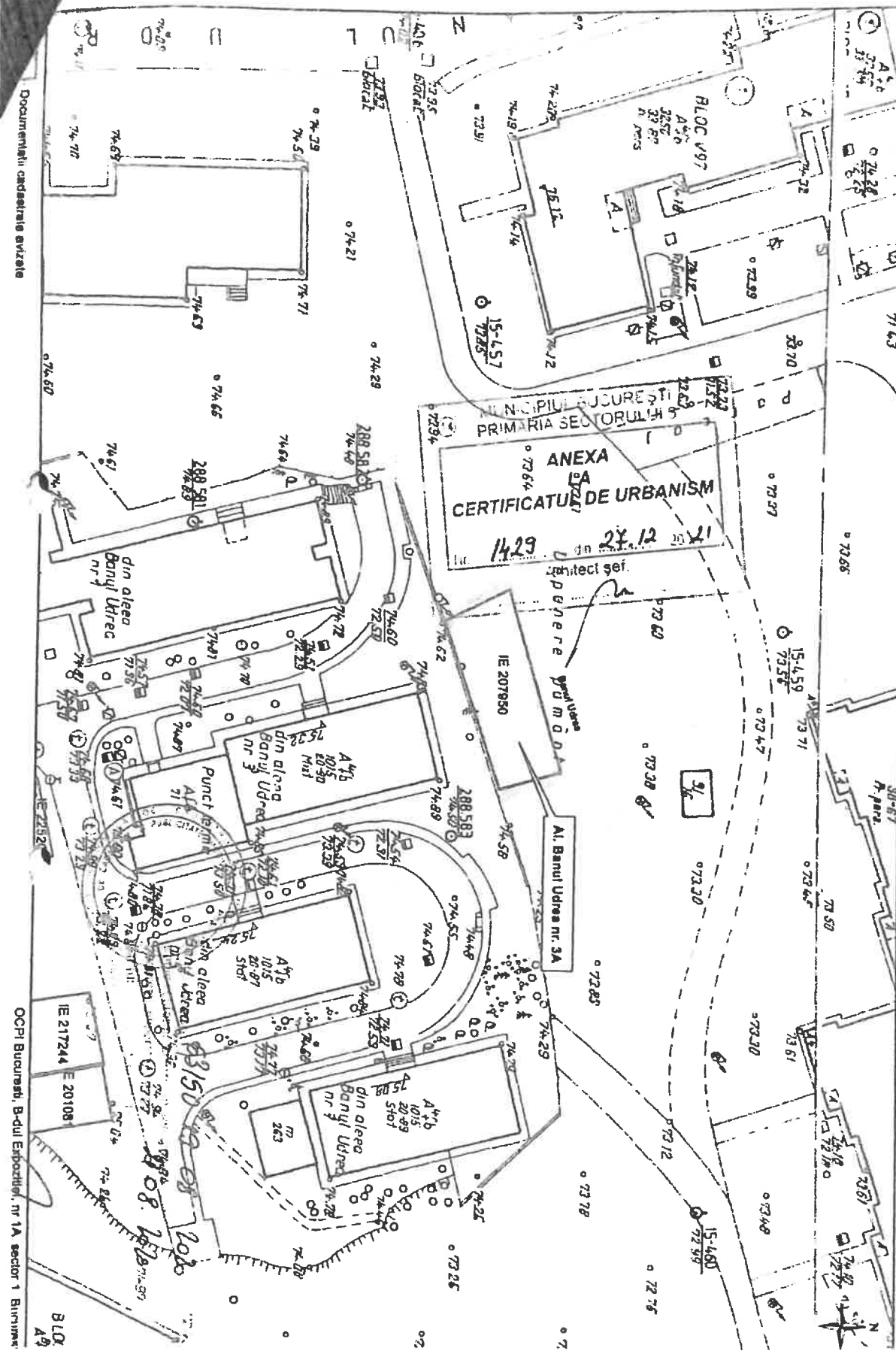
SECRETAR GENERAL,
Eduard Marian Corbană

ARHITECT ȘEF
arh. Călin Ștefan Dumitrașcu

Întocmit: _____
După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.
Data prelungirii valabilității: _____
Achitat taxa de: _____ lei, conform chitanței nr. _____ din _____

5

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL scara 1:500 aferent imobilului situat in Al. Banul Udrea nr. 3A, sector 3, Bucuresti



Documentati cadastreala vizuale

OCPI Bucuresti, B-dul Eripociilor, nr 1A, sector 1 Birou nr. 100

BLOC A9

22

9



PRIMĂRIA
SECTORULUI
BUCUREȘTI

I ♥ S3
I love sector 3

DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
ARHITECT ȘEF



www.primarie3.ro

TELEFON (004 021) 318 03 23 - 28 FAX (004 021) 318 03 04 E-MAIL urbanism@primarie3.ro
Calea Ducești nr. 191, Sector 3, 031084, București

Nr. 244707 / 20.10.2022

**Către,
Cabinet Primar**



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

- „Consolidare, extindere, supraetajare, modificări interioare, reconfigurare și remodelare fațade la construcția existentă corp C1 - locuință cu $RH = P$, rezultând un imobil cu funcțiunea de locuință unifamilială cu $RH_{propus} = P+2E$, pe un teren situat în Strada Alexander Von Humboldt nr. 40 (fostă Strada Caolinului nr. 40), Sector 3”;
- „Construire imobil locuință individuală cu $RH_{propus} = P+2E$, pe un teren situat în Aleea Banul Udrea nr. 3A – Strada Banul Udrea nr. 11D, Sector 3”;
- „Construire imobil cu funcțiunea de locuință unifamilială cu $RH_{propus} = P+1E$, pe un teren situat în Drumul Lunca Merilor nr. 46-52 (provizoriu nr. 50 pe Drumul Lunca Merilor), Sector 3”.

Vă mulțumim pentru colaborare.

ARHITECT ȘEF,
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 3
Comisia de urbanism, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat,
realizarea lucrărilor publice, protecția mediului și salubritate

AVIZUL.

**Privind aprobarea privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire imobil
locuință individuală cu RHpropus = P+2E, pe un teren situat în Aleea Banul Udrea nr. 3A –
Strada Banul Udrea nr. 11D, Sector 3”**

Comisia de urbanism, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului și salubritate, întrunită în ședința din data de . 28/12//2022. **în sistem de videoconferință**, a analizat proiectul de hotărâre menționat mai sus și consideră că acesta A FOST/NU A FOST întocmit în conformitate cu prevederile legale.

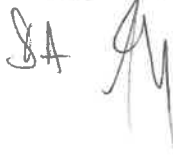
În conformitate cu prevederile art. 136 alin.(3) lit.b) și alin. (8) lit.c) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, Comisia de urbanism, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului și salubritate, avizează proiectul de hotărâre menționat mai sus

FAVORABIL / NEFAVORABIL

Față de hotărârea comisiei s-au exprimat următoarele opinii:

.....
Având în vedere organizarea ședinței în sistem de videoconferință, prezentul Aviz este semnat de Președintele și Secretarul Comisiei, la care se anexează modalitatea de vot a membrilor prezenți rezultată din sistemul electronic de vot al videoconferinței.

PREȘEDINTE,
Petrescu Elena



SECRETAR,
Mărineață Marcel



MEMBRI

Sava Alexandru	—
Szocs Augustin	ABȚINERE
Nicu Lucian	ABȚINERE
Niță Marius Vasile	SA
Aldea Alexandru	—
Neagu Constantin-Iulian	NO
Sebeșan Mircea - Radu	SA
Cocoș Adrian Marian	SA
Lupu Daniel - Florin	SA