



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 cu funcțiunea de locuințe cu partiu special pentru profesii liberale
cu RHpropus=S/DS+P+2E-3Eretras-4Eretras-5Eretras,
pe un teren situat în Splaiul Unirii nr. 209, 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 ședința ordinară, azi 18.12.2025

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 465104/CP/08.12.2025 al Primarului Sectorului 3;
- Raportul de specialitate nr. 15/20.06.2024/02.12.2025 al Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef;
- Adresa nr.455520/02.12.2025 a Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef;

În conformitate cu prevederile:

- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinului nr. 2701/2010 al MDRT pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor urbanistice,
- Planului Urbanistic General al Municipiului București aprobat prin HCGMB nr.269/2000, prelungit și modificat prin HCGMB nr. 324/2010, HCGMB nr. 241/2011, HCGMB nr. 232/2012, HCGMB nr. 224/2015, HCGMB nr. 341/2018, HCGMB nr.877/2018, HCGMB nr. 230/2019, HCGMB nr. 566/2019 și HCGMB nr. 567/2019.

Luând în considerare:

- Avizul Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului –Avizul Arhitectului Șef nr. D/U/04-2022/20.06.2024;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 13/20.06.2024;
- Punctul de vedere al Compartimentului Documentații de Urbanism nr. 14/20.06.2024;
- Avizul Comisiei de urbanism, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului și salubritate.

Cu respectarea prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, conform Anunțului nr. 213250/27.06.2024.

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 cu funcțiunea de locuințe cu partiu special pentru profesii liberale cu $RH_{solicitat} = S/DS + P + 2E - 3E_{retras} - 4E_{retras} - 5E_{retras}$, pe un teren situat în Splaiul Unirii nr. 209, Sector 3”, proprietate privată persoană fizică, cu suprafața de 349,00 mp. din acte și 359,00 mp din măsurători în conformitate cu **Anexele nr. 1 și nr. 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. 13/20.06.2024, conform **Anexei nr. 3** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

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

Art.6. (1) Primarul Sectorului 3, prin Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului – 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
SZOCS AUGUSTIN



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
CORHANĂ EDUARD-MARIAN

NR. 676
DIN 18.12.2025



PRIMĂRIA
SECTORULUI
BUCUREȘTI



DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
ARHITECT ȘEF



ANEXA nr. 1 la HCL 3 nr. 676 / 18.12.2025

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

Ca urmare a cererii adresate de _____ prin _____ cu domiciliul în _____
telefon -, e-mail -, înregistrată cu nr. 57650 / 17.03.2022 și completată cu nr. 180124 / 13.07.2023,
nr. 22825 / 23.01.2024, nr. 114362 / 01.04.2024 și nr. 183953 / 31.05.2024.
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite
următorul:

AVIZ

Nr. D/U/04-2022/20.06.2024



Pentru Planul urbanistic de detaliu pentru³⁾ Imobil cu funcțiunea de locuințe cu partiu special pentru profesioniști liberele cu RHsolicitat=S/DS+P+2E-3Eretras-4Eretras-5Eretras.

generat de imobilul⁴⁾ situat în Municipiul București, Splaiul Unirii nr. 209, Sector 3.

Inițiatori:

Proiectant: S.C. URBANART S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arhitect/urbanist Florin V. CIOBANU, 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: Strada Călugăreni, la Vest: Splaiul Unirii, la Est: Strada Ion Minulescu, la Sud: Intrarea Scorțeni și este format din teren având categoria de folosință – curții construcții, în suprafață de 349,00 mp din acte și 359,00 mp din măsurători și construcția edificată pe acesta Corp C1 locuință cu RH=S+P+1E (propus spre consolidare, supraetajare, modificări interioare și exterioare, reconfigurare și remodelare fațade), conform extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 223984.

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, prelungit și modificat prin 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 și H.C.G.M.B. nr. 567/2019:

- terenul este situat în intravilanul Municipiului București și se încadrează zona CB, respectiv subzona **CB3** – subzona polilor urbani principali:

- *instituții și servicii publice supramunicipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale; - servicii financiar-bancare și de asigurări, poșta și telecomunicații (releu infrastructură), servicii avansate manageriale, tehnice și profesionale (sedii de companii și firme în clădiri specializate); cercetare-dezvoltare, edituri, servicii pentru media; centre de informare, bibliotecă / mediatecă; activități asociative diverse; servicii profesionale, colective și personale, hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție, restaurant cofetării, cafenele, baruri, comerț, expoziții, recreere (cazino, dancing, cinema, centre de recreere, sport în spații acoperite), săli de conferințe, spectacole și cinema de diferite capacități cu serviciile anexe, locuințe cu partiu special pentru profesioniști liberele, învățământ superior și de formare continuă; - unități mici și mijlocii specializate în activități de producție abstractă și concretă în domeniul de vârf; activități manufacturiere și depozitare mic-gros legate de funcționarea polului terțiar, parcaje multietajate.*

- Hmax. = nu se limitează înălțimea clădirilor; înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade, cu respectarea prevederilor tabelului de la art. 10 din R.L.U. aferent P.U.G. – M.B.;

- POTmax. = 70%, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 80% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (H_{maximă} = 8 metri) pentru diferite utilizări;

- CUT max. = 4,5 mp.ADC/mp.teren;

- **retragerea minimă față de aliniament** = în zonele constituite retragerea de la aliniament va fi de minim 6.0 metri de la aliniament;

- **retrageri minime față de limitele laterale și posterioare** = clădirile se vor retrage de la limitele laterale la o distanță egală cu 1/3 din înălțime, dar nu cu mai puțin de 5,0 metri; - clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 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. 230/28.02.2024, 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, prelungit și modificat prin 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 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 și posterioare - conform planșei de reglementări urbanistice - nr. U05, vizată spre neschimbare, anexată prezentului aviz;

- POT_{PROPOS} = 70.00%;

- CUT_{PROPOS} = 3,25 mp.ADC/mp.teren;

- H_{propusă} = 19,00 m. pentru S+P+2E+3E-5Eretrase.

- 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.G.-M.B. și în planșa de reglementări urbanistice, vizată spre neschimbare, anexată prezentului aviz;

- circulații și accesi: conform Avizului de circulații nr. 21183/22.03.2022 Mar. 2238 - 21183/22.03.2022 emis de P.M.B.-D.T.-C.T.C. cu respectarea normelor privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București, aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 66/06.04.2006.

- 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. 230/28.02.2024 emis de Primăria Sector 3.

Arhitect Șef,
arch. Ștefan Călin Dumitrașcu

F8 - Aviz Plan urbanistic de detaliu



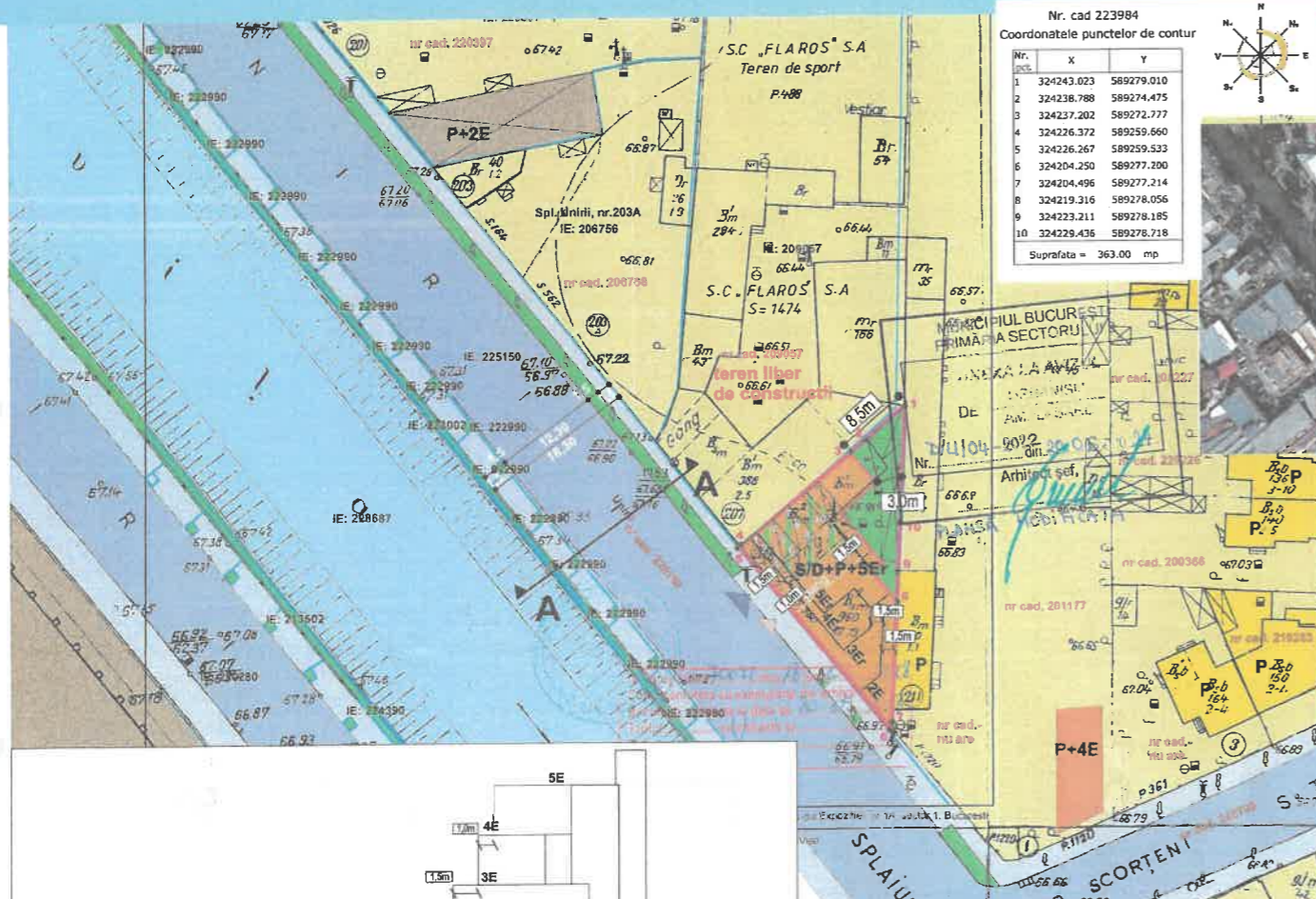
CONTRASEMNAT PENTRU
LEGALITATE
SECRETAR GENERAL
CORHANĂ EDUARD MARIAN
Data

Întocmit: Urb. A.T. Untaru

Splaiul Unirii nr 209, Sect. 3, Bucuresti **PLANSA 05 - REGLEMENTARI**

P.U.D.

CONSOLIDARE, SUPRAETAJARE, MODIFICARI INTERIOARE SI EXTERIOARE, RECONFIGURARE SI REMODELARE CONSTRUCTIE EXISTENTA REZULTANT IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE CU S/DS+P+2E-3E RETRAS-4E RETRAS-5E RETRAS



ANEXA nr. 2 la
HCL 3 din 07.06/18.12.2025



- LIMITA TEREN CE A GENERAT PUD
- LIMITE PROPRIETATI - OCPI
- EDIFICABIL PROPUIS
- LOCUINTE COLECTIVE
- LOCUINTE UNIFAMILIALE
- CURTI CONSTRUCTII
- SPATII PLANTATE = 22 %
- SPATII PLANTATE PE TERASA = 10 %
- DEPOZITARE
- CIRCULATII AUTO/CIRCULATII AUTO
- PARCAJE/ALEI
- ACCES AUTO PARCARE
- ACCES PIETONAL

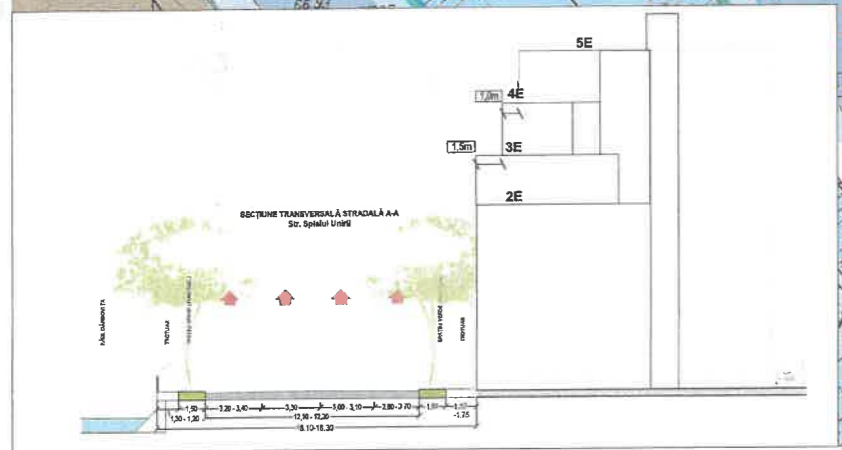
S teren= 359 mp
S teren din masuratori= 363 mp
P.O.T. existent = 70 %
P.O.T. propus = 70 % (proiectia etaj)
C.U.T. existent = 1.59
C.U.T. propus = 3.25
RHM existent = S+P+2E
RHM propus = S+P+2E-3Er-4Er-5Er

Certificat de Urbanism nr. 230 din 28.02.2024



PRESEDINTE DE SEDINTA

CONTRASEMNAT PENTRU
LEGALITATE
SECRETAR GENERAL
CORHANA EDUARD MARIAN
Data



Bilan territorial pentru lotul ce a generat PUD

UTR	existent		proponere	
	CB 3	CB 3	CB 3	CB 3
S construit	267mp	254mp		
S desfasurata	202.46+568.75mp (suprateran -calc CUT)	185.29+1168.13 mp (suprateran -calc CUT)		
POT/CUT	POT=70% CUT=1.59	POT=70% CUT=3.25		
Funciune	Suprafata (mp)	Suprafata (%)	Suprafata (mp)	Suprafata (%)
Construit	267	73.55	254	70
Spatii verzi	80	26.45	80	22
Parcage si alei	-	-	29	8
TOTAL	363	100	363	100

	PROIECTANT GENERAL SC URBANART SRL CUI: RO17430371/2005-3406672/2005	Deloc: Februarie 2022	Beneficiar: S/DS+P+2E-3E retras-4E retras-5E retras Splaiul Unirii nr 209, Sect. 3, Bucuresti	Pr. nr.: 0367U08-20 Fază: P.U.D.
	PROIECTAT: Urb. C.Arh. Florin Ciobanu DESENAT: Urb. Razvan Iliescu			



PRIMĂRIA
SECTORULUI
BUCUREȘTI

3 I ♥ S3
I love sector 3

DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
ARHITECT ȘEF



ANEXA nr. 3 la HCL 3 nr. 676/18.12.2025

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

Nr. 13/20.06.2024

**Raportul informării și consultării publicului privind documentația
„Imobil cu funcțiunea de locuințe cu partiu special pentru profesii liberale cu
RH_{propus}=S/DS+P+2E-3E_{retras}-4E_{retras}-5E_{retras}, pe un teren situat în
Splaiul Unirii nr. 209, Sector 3”**

**Beneficiarul documentației:
Urbanist: arhitect/urbanist Florin V. CIOBANU
Proiect nr.: 0367U08-20**

prin Florin V. CIOBANU



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: 17.04.2024;*
 - *pe site-ul Primăriei Sectorului 3 începând cu data: 17.04.2024;*
 - *pe panoul rezistent la intemperii, amplasat în loc vizibil pe parcela care a generat inițierea elaborării P.U.D. începând cu data: 15.03.2022.*
 - *anunț în ziare locale:*
 - *Ziarul România Liberă – Mica Publicitate, pag. 7 din data de 13.07.2023;*
 - *Anunț Bursa, pag. 6 din data de 12.07.2023;*
3. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise:
 - *notificare / acord S.C. Flaros S.A. – vecin stânga (nord) – pentru imobilul din Splaiul Unirii nr. 207, Sector 3, București, identificat cu nr. cad. 209057;*
 - *notificare dna. _____ – vecini dreapta (est) – pentru imobilul din Splaiul Unirii nr. 211, Sector 3, București, identificat cu nr. cad. 204605.*
4. Lista persoanelor care au participat la acest proces:
 - *S.C. Flaros S.A. – vecin stânga (nord) – pentru imobilul din Splaiul Unirii nr. 207, Sector 3, București, identificat cu nr. cad. 209057;*
 - *dna. _____ și _____ – vecini dreapta (est) – pentru imobilul din Splaiul Unirii nr. 211, Sector 3, București, identificat cu nr. cad. 204605.*

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 e 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.G. – M.B., aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 269/2000, prelungit și modificat prin 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 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 au fost respectate cerințele din Avizului de circulații nr. nr. 21183/22.03.2022 Mar. 2238 - 21183/22.03.2022 emis de P.M.B.-D.T.-C.T.C. cu respectarea normelor privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București, aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 66/06.04.2006.
- 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 Dumitrașcu

Întocmit: urb. A.T. Untaru

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



CONTRASEMNAT PENTRU
LEGALITATE
SECRETAR GENERAL
CORHANĂ EDUARD MARIAN
Data _____



SECTOR 3
CABINET PRIMAR
Nr. 465104
Data 08.12.2025

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Imobil cu funcțiunea de locuințe cu partiu special pentru profesioni libérale cu RHsolicitat=S/DS+P+2E-3Eretras-4Eretras-5Eretras, pe un teren situat în Splaiul Unirii nr. 209, Sector 3”

Luând în considerare:

- Raportul de specialitate nr. 15/20.06.2023/02.12.2025 al Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef,
- Avizul Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef nr. D/U/04-2022/20.06.2024;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 13/20.06.2024;
- Punctul de vedere al Compartimentului Documentații de Urbanism nr. 14/20.06.2024;

Cu privire la documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu „Imobil cu funcțiunea de locuințe cu partiu special pentru profesioni libérale cu RHsolicitat=S/DS+P+2E-3Eretras-4Eretras-5Eretras, pe un teren situat în Splaiul Unirii nr. 209, Sector 3” proprietate privată persoană fizică.

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 Plan Urbanistic de Detaliu „Imobil cu funcțiunea de locuințe cu partiu special pentru profesioni libérale cu RHsolicitat=S/DS+P+2E-3Eretras-4Eretras-5Eretras, pe un teren situat în Splaiul Unirii nr. 209, Sector 3”.





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 Dudești nr. 191, Sector 3, 031084, București

Nr. 15/20.06.2024/02.12.2025

**RAPORT DE SPECIALITATE
PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU
"Imobil cu funcțiunea de locuințe cu partiu special pentru profesioni libérale cu
RHsolicitat=S/DS+P+2E-3Eretras-4Eretras-5Eretras, pe un teren situat în
Splaiul Unirii nr. 209, Sector 3"**

În urma analizării proiectului de hotărâre privind aprobarea Planul Urbanistic de Detaliu "Imobil cu funcțiunea de locuințe cu partiu special pentru profesioni libérale cu RHsolicitat=S/DS+P+2E-3Eretras-4Eretras-5Eretras, pe un teren situat în Splaiul Unirii nr. 209, Sector 3", în cadrul Ședinței Consiliului Local Sector 3 din data de 28.08.2024, acesta a fost respins, în acest sens aprobându-se Hotărârea nr. 355/28.08.2024 de respingere a respectivului P.U.D.

Ulterior, în cadrul Primăriei Sectorului 3 al Municipiului București, a fost înregistrată adresa nr. 215024/17.06.2025 (anexată prezentei), prin intermediul căreia au fost aduse o serie de clarificări/completări/modificări în vederea susținerii documentației de urbanism – P.U.D. în cauză, în raport cu observațiile care au stat la baza respingerii acesteia.

Prin prezenta, vă aducem la cunoștință că modificările/completările propuse au fost marcate în planșa de reglementări urbanistice nr. U05 (anexată prezentei), cu mențiunea faptului că acestea se încadrează în prevederile - Raportului Informării și consultării publicului nr. 13/20.06.2024; Punctului de vedere al Compartimentului Documentații de Urbanism nr. 14/20.06.2024; Raportului de specialitate privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu nr. 15/20.06.2024, Avizului favorabil nr. D/U/04-2022/20.06.2024; (anexate prezentei), emise pentru documentația de urbanism în cauză.

Arhitect Șef,
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

Întocmit: urb A. T. Untaru



**RAPORT DE SPECIALITATE
PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU
"Imobil cu funcțiunea de locuințe cu partiu special pentru profesii liberale cu
RHsolicitat=S/DS+P+2E-3Eretras-4Eretras-5Eretras, pe un teren situat în
Splaiul Unirii nr. 209, 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.

Tinând 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, prelungit și modificat prin 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 și H.C.G.M.B. nr. 567/2019.

Planul Urbanistic de Detaliu întocmit pentru " Imobil cu funcțiunea de locuințe cu partiu special pentru profesii liberale cu RHsolicitat=S/DS+P+2E-3Eretras-4Eretras-5Eretras, pe un teren situat în Splaiul Unirii nr. 209, Sector 3" în baza Certificatului de urbanism nr. 230/28.02.2024, emis de Primăria Sector 3, a primit aviz favorabil sub nr. D/U/04-2022/20.06.2024.

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt: POT_{PROPOS} = 70.00%, CUT_{PROPOS} = 3,25 mp.ADC/mp.teren; H_{propusă} = 19,00 m. pentru S+P+2E+3E-5Eretrase.

A fost avizată amplasarea unui imobil cu funcțiunea de locuințe cu partiu special pentru profesii liberale cu RHsolicitat=S/DS+P+2E-3Eretras-4Eretras-5Eretras, într-un edificabil maxim determinat de retragerile și aliniamentele/alinierea conform planșei de reglementări urbanistice - nr. U05.

Parcarea se va asigura în incintă proprie, conform Avizului de circulații nr. 21183/22.03.2022 Mar. 2238 - 21183/22.03.2022 emis de P.M.B.-D.T.-C.T.C. cu respectarea normelor privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București, aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 66/06.04.2006.

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 cu funcțiunea de locuințe cu partiu special pentru profesii liberale cu RHsolicitat=S/DS+P+2E-3Eretras-4Eretras-5Eretras, pe un teren situat în Splaiul Unirii nr. 209, Sector 33".

Arhitect Șef,
arh. Ștefan Călin Dumitrescu

Întocmit: ulb. A.T. Untaru



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 Dudești nr. 191, Sector 3, 031084, București

Nr. 14/20.06.2024

PUNCTUL DE VEDERE AL COMPARTIMENTULUI DOCUMENTAȚII DE URBANISM

Cu privire la P.U.D. „Imobil cu funcțiunea de locuințe cu partiu special pentru profesioni libérale cu RHsolicitat=S/DS+P+2E-3Eretras-4Eretras-5Eretras, pe un teren situat în Splaiul Unirii nr. 209, Sector 3”

Documentația propune amplasarea unui imobil cu funcțiunea de locuințe cu partiu special pentru profesioni libérale cu RHsolicitat=S/DS+P+2E-3Eretras-4Eretras-5Eretras într-un edificabil maxim determinat de retragerile și aliniamentele/alinierea conform planșei de reglementări urbanistice - nr. U05.

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt: POT_{PROPOS} = 70.00%, CUT_{PROPOS} = 3,25 mp.ADC/mp.teren, H_{PROPOS} = 19,00m pentru S+P+2E+3E-5Eretrase.

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, prelungit și modificat prin 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 și H.C.G.M.B. nr. 567/2019, amplasamentul studiat se află în zona CB, respectiv subzona CB3 – subzona polilor urbani principali, cu POT_{max} = 70%, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 80% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (H_{maximă} = 8 metri) pentru diferite utilizări; CUT_{max} = 4,5 mp.ADC/mp.teren, H_{max} = nu se limitează înălțimea clădirilor.

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. 13/20.06.2024, privind documentația P.U.D. - “Imobil cu funcțiunea de locuințe cu partiu special pentru profesioni libérale cu RHsolicitat=S/DS+P+2E-3Eretras-4Eretras-5Eretras, pe un teren situat în Splaiul Unirii nr. 209, 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, respectă 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: urb. A.T. Untaru

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 230 din 28.02.2024

ÎN SCOPUL : pentru promovare P.U.D. și pentru elaborarea documentațiilor în vederea autorizării lucrărilor de construire consolidare, supraetajare, modificări interioare și exterioare, reconfigurare și remodelare fațade la construcția existentă corp C1, rezultând un IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE cu $RHSOLICITAT=S/DS+P+2E-3E_{RETRAS}-4E_{RETRAS}-5E_{RETRAS}$ și organizare de execuție

Ca urmare a cererii adresate de

cu sediul în

, înregistrată cu nr. **33826** din **02.02.2024**.

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul/Municipiul **București**, Sectorul **3**, **SPLAIUL UNIRII NR. 209** sau identificate 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** și **H.C.G.M.B. nr. 567/2019**.

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

CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul situat în intravilan, compus din teren, în suprafață de **349,00** mp din acte și **359,00** mn din măsurători. având număr cadastral **223984** și construcția edificată pe acesta, este proprietatea numitelor conform actelor menționate în extrasul de Carte Funciară pentru Informare nr. 223984, emis de A.N.C.P.I. în baza cererii nr. 10958/02.02.2024.

Potrivit extrasului de carte funciară pentru Informare mai sus menționat și a planului cadastral scara 1:500 (anexat) aferent imobilului în cauză, emis de O.C.P.I. București, terenul se suprapune cu alte limite cadastrale ale parcelelor învecinate, în acest sens până la faza A.C. se vor stabili și definitivă clar, limitele cadastrale ale parcelei aflate în proprietate. De asemenea, conform aceleiași extras terenul nu prezintă înscrieri privitoare la sarcini.

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.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: teren curți / construcții - corp C1 locuință cu $RH=S+P+1E$, conform extrasului C.F.

Destinația: Conform R.L.U. aferent P.U.G.-M.B. aprobat, amplasamentul se află în **UTR CB3 - subzona poliilor urbani principali**.

Pentru acest teren, Primăria Sectorului 3 al Municipiului București a emis Certificatul de urbanism nr. 140/05.02.2021 având ca obiect promovare P.U.D. și pentru elaborarea documentației în vederea autorizării lucrărilor de construire și organizare de execuție, pentru consolidare, supraetajare, modificări interioare și exterioare, reconfigurare și remodelare fațade la construcția existentă corp C1, rezultând un IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE cu $RHSOLICITAT=S/DS+P+2E-3E_{RETRAS}-4E_{RETRAS}-5E_{RETRAS}$ și organizare de execuție. Ulterior, în cadrul Institutului a fost înregistrată cererea nr. 57650 / 17.03.2022, având ca obiect avizarea și aprobarea documentației de urbanism - P.U.D. pentru edificarea imobilului în cauză, documentație întocmită în baza Certificatului de urbanism nr. 140/05.02.2021.

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

Propunere: consolidare, supraetajare, modificări interioare și exterioare, reconfigurare și remodelare fațade la construcția existentă corp C1, rezultând un IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE cu $RHSOLICITAT=S/DS+P+2E-3E_{RETRAS}-4E_{RETRAS}-5E_{RETRAS}$ și organizare de execuție

3. REGIMUL TEHNIC:

Autorizațiile de construire se vor emite în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, precum și cu legislația specifică în vigoare, cu mențiunea faptului că autorizația de construire se va emite ulterior aprobării de către C.L.S.3 a documentației de urbanism - P.U.D. pentru amplasamentul în cauză. Documentațiile în vederea emiterii autorizațiilor de desființare și construire se vor elabora în temeiul Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G.-M.B. aprobat, cu modificările și completările ulterioare, al Codului Civil, al H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare, precum și alte prevederi legale incidente în vigoare.

Pentru realizarea lucrărilor de construire privind consolidare, supraetajare, modificări interioare și exterioare, reconfigurare și remodelare fațade la construcția existentă corp C1, rezultând un IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE cu $RHSOLICITAT=S/DS+P+2E-3E_{RETRAS}-4E_{RETRAS}-5E_{RETRAS}$ și organizare de execuție, este necesară întocmirea unei documentații de urbanism P.U.D., în conformitate cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G.-M.B. aprobat - 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, **distante minime față de limitele parcelei**, POT, CUT și alin. 4.2 Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise în condițiile legii.

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G.-M.B pentru **U.T.R. - CB3 - SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ - ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE: instituții și servicii publice supramunicipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale; servicii financiar-bancare și de asigurări, poșta și telecomunicații (releu infostructură), servicii avansate manageriale, tehnice și profesionale (sedii de companii și firme în clădiri specializate); cercetare-dezvoltare, edituri, servicii pentru media; centre de informare, bibliotecă / mediatecă; activități asociative diverse; servicii profesionale, colective și personale, hotelul pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție, restaurant cofetării, cafenele, baruri, comerț, expoziții, recreere (cazino, dancing, cinema, centre de recreere, sport în spații acoperite), săli de conferințe, spectacole și cinema de diferite capacități cu serviciile anexe, locuințe cu partiu special pentru profesii libere, învățământ superior și de formare continuă;**

- unități mici și mijlocii specializate în activități de producție abstractă și concretă în domeniul de vârf; activități manufacturiere și depozitare mic-gros legate de funcționarea polului terțiar, parcaje multietajate.

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 împun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism: lit. d), să solicite elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu".

Propunerea: promovare P.U.D. și pentru elaborarea documentațiilor în vederea autorizării lucrărilor de construire consolidare, supraetajare, modificări interioare și exterioare, reconfigurare și remediere fețede la construcție existentă corp C1, rezultând un IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE cu RH_{solicitat}=S/DS+P+2E-3E_{RETRAS}-4E_{RETRAS}-5E_{RETRAS} și organizare de execuție

Efficacabilul/Amplasamentul:

- se va definitiva prin P.U.D., în conformitate cu prevederile R.L.U. aferent P.U.G.-M.B. și ale legislației specifice în vigoare. Întocmirea D.T.A.C. se recomandă a se realiza numai după aprobarea documentației de urbanism – P.U.D. și în conformitate cu prevederile acesteia.

Parcări/circulații/accesuri:

- parcela are deschidere și acces la Splaiul Unirii, care are un profil existent de aprox. 19,00 m, al cărui prospect se va stabili și definitivă clar la faza P.U.D. prin detalierea soluției, precum și prin avizul de circulații;
- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică;
- asigurarea parcarilor, circulațiilor și accesurilor se va face cu respectarea prevederilor Regulamentului P.U.G.-M.B., 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;
- 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.);
- parcare/gararea se vor realiza în incinta proprietății; în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normale, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj comun multietajat; aceste parcaje vor fi situate la distanța de maxim 150 metri.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor:

Regimul de înălțime maxim al imobilului (RH_{maxim}), precum și înălțimea maximă (H_{maximă}), a imobilului propus, se vor stabili și definitivă la faza P.U.D., fără a depăși RH_{solicitat} - S/DS+P+2E-3E_{RETRAS}-4E_{RETRAS}-5E_{RETRAS}, cu respectarea prevederile R.L.U. aferent P.U.G.-M.B. și a altor prevederi legale incidente în vigoare.

- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0m continuat cu tangenta sa la 45 grade, cu respectarea prevederilor art. 10 din R.L.U. aferent P.U.G.-M.B. pentru UTR CB3.

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 se vor realiza în incintă;
- platforme și sisteme îngropate/semiîngropate 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 gunoii și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanență în stare de curățenie, platformele pot fi cuplate cu instalații pentru băut covoaie (conform O.M.S. 119/2014, art. 4);
- 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 O.M.S. 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 etajele superioare va respecta prevederile legale incidente în vigoare;
- 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.
- se vor respecta prevederile R.L.U. aferent P.U.G.-M.B. pentru UTR CB3;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- 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;

Spații libere și spații plantate:

- se vor respecta prevederile R.L.U. aferent P.U.G.-M.B., precum și legislația specifică în vigoare.

Indicatori urbanistici:

Conform Regulamentului P.U.G.-M.B. aprobat, indicatorii urbanistici pentru UTR CB3 sunt:

- POT_{MAXIM} = 70%, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 80% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (H_{maximă} = 8 metri) pentru diferite utilizări; CUT_{MAXIM} = 4,5 mp.ADC/mp.teren.

Condiționări:

- Receptia imobilului este condiționată de echiparea edilitară conform O.M.T. nr. 1294/30.08.2017 și de realizarea drumului de acces cu respectarea prevederilor O.M.T. nr. 49/27.01.1998.
- 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.
- în măsura în care avizele, acordurile și studiile de specialitate obținute în baza C.U. nr. 140/05.02.2021 se încadrează în termenul de valabilitate și în soluția tehnică pentru care au fost solicitate, acestea se pot utiliza pentru continuarea procedurii de promovare a documentației de urbanism - P.U.D. și pentru elaborarea documentației tehnice în vederea obținerii autorizației de construire și organizare de execuție.

Proiectul va fi întocmit de proiectanți autorizați și verificați de către specialiști verificatori de proiecte atestați conform Legii 10/1995.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat pentru promovare PUD și pentru obținerea autorizației de construire și organizare execuție.

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

Propunere: promovare P.U.D. și pentru elaborarea documentațiilor în vederea autorizării lucrărilor de construire consolidare, supraetajare, modificări interioare și exteroare, reconfigurare și remodelare fațade la construcția existentă corp C1, rezultând un IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE cu RH_{SOLICITAT}=S/DS+P+2E-3E_{RETRAS}-4E_{RETRAS}-5E_{RETRAS} și organizare de execuție

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

În situația în care, după emiteră Certificatul 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 construcției (copie conform cu originalul), sau după caz extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de Carte Funcară de Informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel;

Rectificare cadastrală a limitelor de proprietate ale imobilului-terenului (fără suprapunerii)

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

Transgaz S.A.

gaze naturale

salubritate (D.G.S. - P.S.3)

C.M.I.P.B. (iluminat public)

d.2. Avize și acorduri privind:

protecție civilă

securitate la incendiu

sănătatea populației

d.3. Alte acorduri/declarații:

Acordul notarial al tuturor vecinilor direct afectați pentru lucrări la limita de proprietate, dacă lucrările propuse impun luarea unor măsuri de intervenție pentru protejarea imobilelor existente (subzidiri, consolidări, etc.) și dacă prin proiect se menține această obligativitate - în original

Acordul notarial al tuturor vecinilor direct afectați, în cazul afectării gradului de însoțire sau pentru alte prejudicii create acestora, conform prevederilor legale incidente în vigoare (OMS, Norme metodologice L50/1991, Cod Civil, etc.) - în original

Alte acorduri se vor stabili la faza P.U.D.

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

Aviz circulației D.T.-P.M.B.

Aviz Brigada de Poliție Rutieră București

Aviz/Acord Serviciul de Telecomunicații Speciale (S.T.S.)

d.5. Studii de specialitate: Documentație cadastrală Studiu Geotehnic (verificat AF) Studiu de însoțire (verificat)

Calcul "G" + Studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic, funcțional și al mediului înconjurător a utilizării sistemelor alternative de înaltă eficiență de producere a energiei (studiu de conformare energetică cu standardul nZEB)

Expertiză tehnică pentru lucrările propuse

Fotografii corp existent, propuse spre intervenție

PUD aprobat în condițiile Legii, inclusiv planșă reglementări și planșă rețele edilitare (color)

Ilustrare de temă (pt. faza P.U.D.)

Suport topografic Stereo 70 realizat pe planuri cadastrale OCPI (inclusiv cote) - existent și propunere, însoțit ing. topograf și proiectant

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 R.U.R., taxă A.C. taxă timbru O.A.R. (inclusiv dovada de luare în evidență a proiectului de arhitectură).

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

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii, putând fi prelungit conform prevederilor art. 40 alin (1) din Normele metodologice de aplicare a Legii 50/1991, la cererea titularului, formulată cu cel puțin 15 zile înainte de data expirării acestuia.

PRIMAR
Robert Sorin



SECRETAR GENERAL,
Eduard Marian Corhană

ARHITECT ȘEF,
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

Achitat taxa de: 9,00 lei conform chitanță I.T.L. nr. 6041037 (4) din 02.02.2024.

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 _____ până la data de _____

PRIMAR,
Robert Sorin Negoită

SECRETAR GENERAL,
Eduard Marian Corhană

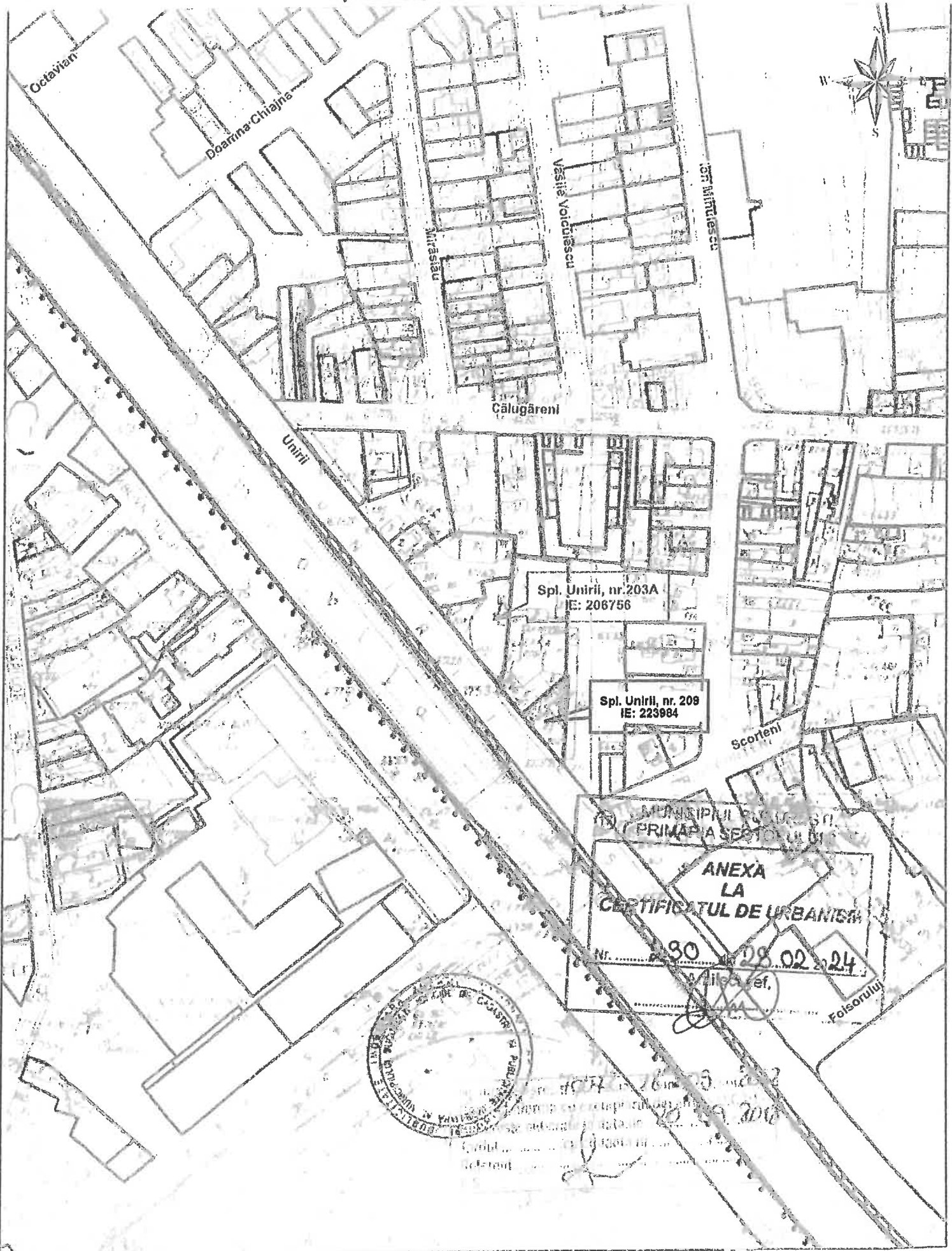
ARHITECT ȘEF,
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

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 _____

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ, SCARA 1:2000 al terenului înobilitat în
Spl. Unirii, nr.209 , sector 3, București.



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 140 din 05.02.2021

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

Ca urmare a cererii adresate de _____, cu domiciliul în _____ înregistrată cu nr. **628676** din **23.12.2020**.

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul/Municipiul **București**, Sectorul **3**, **SPLAIUL UNIRII, NR. 209** 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 - H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019**.

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

CERTIFICĂ :

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul situat în intravilan, compus din teren, în suprafață de **349,00** mp din acte și **359,00** mp din măsurători, având număr cadastral **223984** și construcția edificată pe acesta, este proprietatea numitei _____, conform actelor menționate în extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 223984, emis de A.N.C.P.I.

Conform extrasului de Carte Funciară pentru Informare și planurilor cadastrale anexe la prezentul certificat, terenul se suprapune cu alte limite cadastrale ale parcelelor învecinate. În acest sens, la faza A.C. se vor stabili clar limitele cadastrale ale parcelei aflată în proprietate.

Imobilul nu are înscrieri privitoare la sarcini, 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, stabilită prin P.U.Z. S.3.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: curți construcții: corp C1 locuință cu RH=S+P+1E, conform extrasului C.F.

Destinația: Conform R.L.U. aferent P.U.Z. - S.3 aprobat, amplasamentul se află parțial în **UTR CB3 - subzona poliilor urbani principali**.

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

Propunere: consolidare, supraetajare, modificări interioare și exterioare, reconfigurare și remodelare fațade la construcția existentă corp C1, rezultând un IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE cu RH_{SOLICITAT}=S/D_S+P+2E-3E_{RETRAS}-4E_{RETRAS}-5E_{RETRAS} 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.Z.-S.3 aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 49/31.09.2019, a Codului Civil, precum și alte prevederi legale incidente în vigoare.

Pentru realizarea lucrărilor de consolidare, supraetajare, modificări interioare și exterioare, reconfigurare și remodelare fațade la construcția existentă corp C1, rezultând un IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE cu RH_{SOLICITAT}=S/D_S+P+2E-3E_{RETRAS}-4E_{RETRAS}-5E_{RETRAS} și organizare de execuție, este necesară întocmirea unei documentații de urbanism P.U.D., în conformitate cu prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism P.U.Z.-S.3, aprobată conform legislației și normelor specifice în vigoare.

Potrivit Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările și completările ulterioare - art. 32 alin (1) "În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism: lit. d). să solicite elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu".

Edificabilul/amplasamentul:

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

Parcări/circulații/accese:

- parcela are deschidere și acces la Splaiul Unirii, care are un profil existent (menținut) de aprox. 19,00 m, conform avizului de circulații D.T. - P.M.B. nr. 9142/26.06.2018 (P.U.Z.-S.3);

- asigurarea parcarilor, circulațiilor și acceselor se va face cu respectarea prevederilor Regulamentului P.U.Z S.3 - art. 9 Generalități - punctul 9.7. și 9.8. și alin. 4.11. din Anexa nr. 4 aferentă art. 40 din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006 cu privire la locurile de parcare și respectiv, prevederile O.M.S. nr. 119/2014;
- parcare/gararea se vor rezolva în incinta proprietății;
- spațiile destinate circulațiilor auto, locurilor de parcare, precum și spațiile tehnice, nu își vor modifica destinația pe întreaga existență a construcției.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor:

Regimul de înălțime 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 prevederile R.L.U. aferent P.U.Z. S.3 și a altor prevederi legale incidente în vigoare.

- în cazul în care înălțimea clădirii propuse depășește distanța dintre alinieri, noua construcție se va retrage suplimentar astfel încât H_{MAX} să nu depășească distanța dintre alinieri sau în cazul în care nu este configurat frontul de vis-a-vis, clădirea nu va depăși dublul distanței din axul străzii până la clădire, cu condiția să nu fie lăsate vizibile calcane de pe parcelele alăturate; prevederi aplicabile inclusiv în cazul parcelelor cu acces la drumuri/servituți private;
- în cazul realizării unui demisol, acesta trebuie să aibă mai puțin decât jumătate din înălțimea liberă a nivelului sub cota terenului amenajat;
- învelitoarea va fi realizată în sistem terasă, iar în cazul unei învelitori de tip șarpantă, se recomandă ca aceasta să nu fie vizibilă din spațiul public (inclusiv în cazul parcelelor cu acces la drumuri/servituți private).

Utilități /aspect exterior /amenajări /dotări:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fire optice; se recomandă ca toate rețelele să fie introduse în subteran; racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuar; toate investițiile noi vor avea prevăzute racorduri separate de canalizare (apa uzată menajeră și apă pluvială);
- scurgerea apelor pluviale și organizarea executării lucrărilor se vor realiza în incintă;
- platforme și sisteme îngropate/semiîngropate destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanța de min. 10,00 m 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 gunolului 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 11,00 m și există o bandă de cel puțin 5,00 m 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 1,30 mp teren de flecare 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 etajele 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 H.C.G.M.B. 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 P.U.Z.-S.3 - art. 9 Generalități - punctul 9.12. și conform legislației specifice în vigoare.

Împrejmui:

- nu fac obiectul prezentului certificat de urbanism.

Indicatori urbanistici:

Conform Regulamentului P.U.Z.-S.3 aprobat indicatorii urbanistici pentru **UTR CB3** sunt:

- **P.O.T_{MAX} = 70%**
- **C.U.T_{MAX} = 4,5 mp A.D.C./mp tere**

Condiționări:

- Receptia imobilului este condiționată de echiparea edilitară conform O.M.T. nr. 1294/30.08.2017 și de realizarea drumului de acces/alei carosabile cu respectarea prevederilor O.M.T. nr. 49/27.01.1998.

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ŢINE LOC DE AUTORIZAŢIE DE CONSTRUIRE/DESENTĂRE
ŞI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCŢIE**

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii, putând fi prelungit conform prevederilor art. 40 alin (1) din Normele metodologice de aplicare a Legii 50/1991, la cererea titularului, formulată cu cel puțin 15 zile înainte de data expirării acestuia.



SECRETAR GENERAL,
Eduard-Marian Corhană

ARHITECT ȘEF,
arh. Călin Ștefan Dumitrașcu

Întocmit: urb. T. Tatr

Achitat taxa de: 8,00 lei conform C.F. nr. 008033 (11) din 23.12.2020

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

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de 05.06.2023 până la data de 04.02.2024



SECRETAR GENERAL,
Eduard-Marian Corhană

5901/2022
GEORGESCU AL

ARHITECT ȘEF,
arh. Călin Ștefan Dumitrașcu

29.12.2022

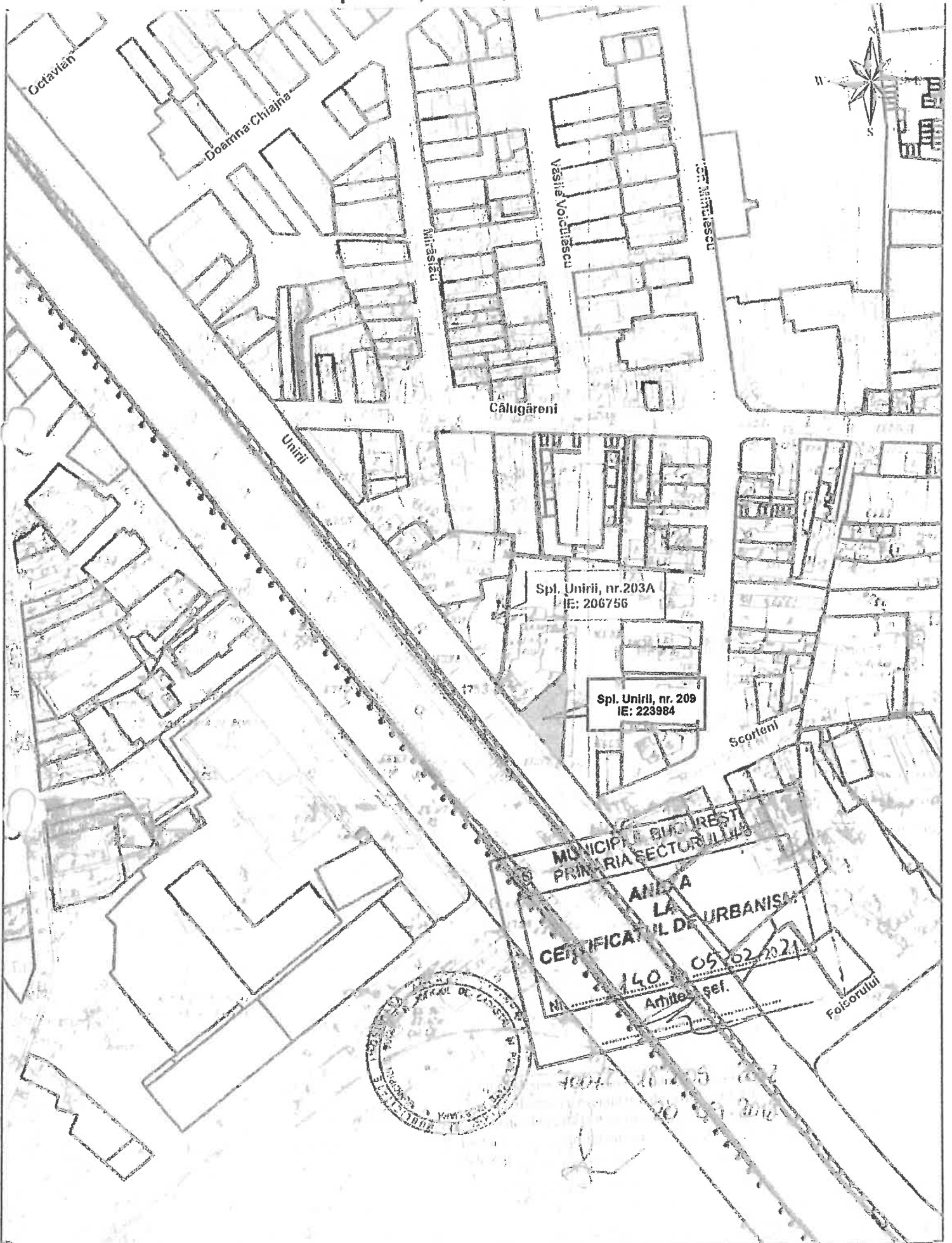
Întocmit: STANCIU S

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: 29.12.2022

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

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ, SCALA 1:2000 al terenului imobilului situat în
Spl. Unirii, nr. 209, sector 3, București.

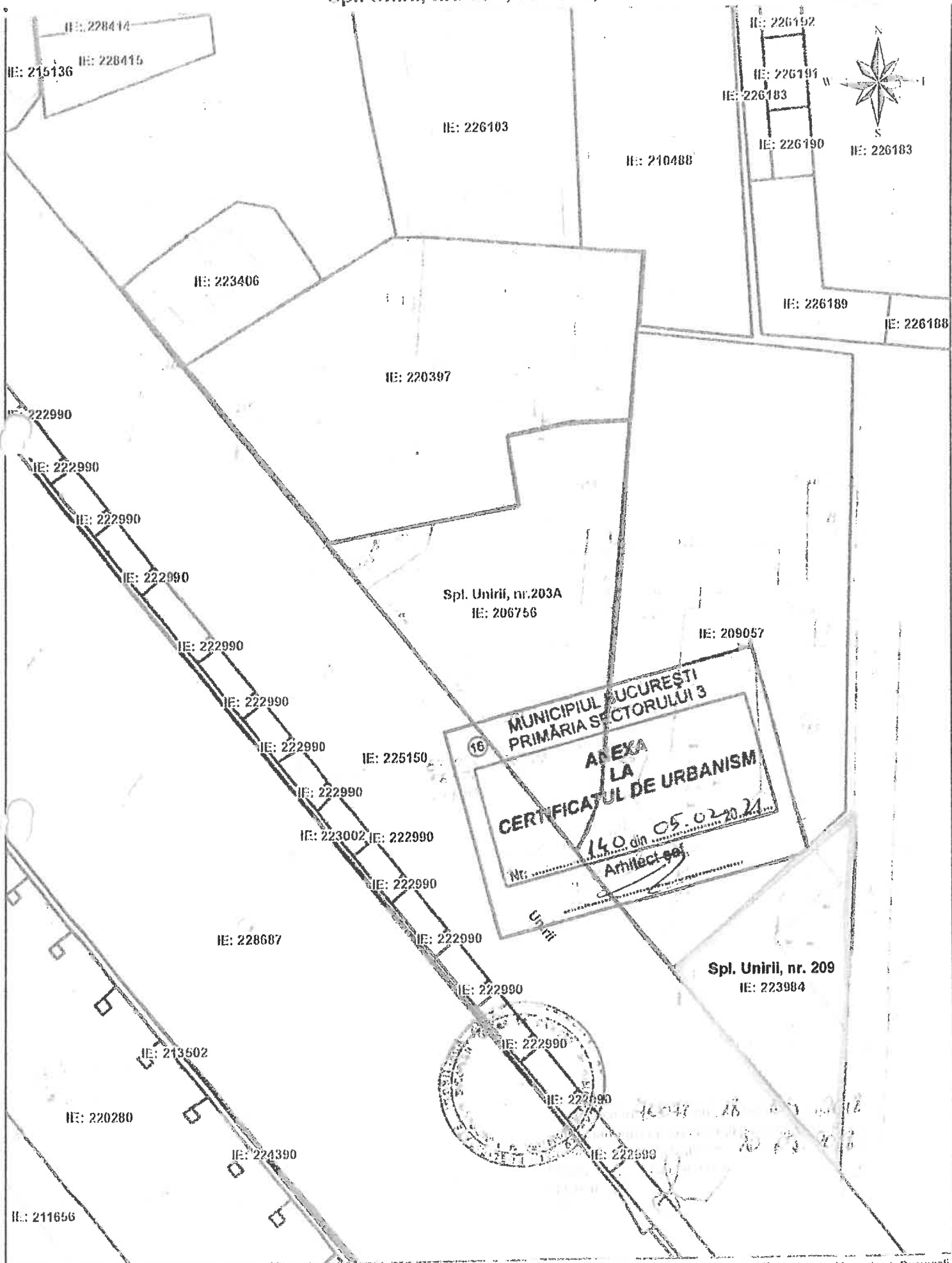


Spl. Unirii, nr. 203A
IE: 206756

Spl. Unirii, nr. 209
IE: 223984

MUNICIPIUL BUCUREȘTI
PRIMĂRIA SECTORULUI 1
ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 140/05.02.2021
Arhitect șef.

PLAN CADASTRAL ; SCARA 1:500 aferent imobilului situat în
Spl. Unirii, nr.209 , sector 3, Bucuresti.



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

OCPI Bucuresti, B-dul Expozitei, nr 1A, scclor 1, Bucuresti.
Data: 20.09.2018
Intocmit: Diaconu Vlad

25 18 95



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 3

Nr. cerere	6418
Ziua	22
Luna	01
Anul	2024

Cod verificare
100163400802



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 223984 București Sectorul 3

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. București Sectorul 3, Splaiul Unirii, Nr. 209, Jud. București

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	223984	Din acte: 359 Masurata: 363	Teren împrejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	223984-C1	Loc. București Sectorul 3, Splaiul Unirii, Nr. 209, Jud. București	S. construita la sol:267 mp; Locuinta (S+P+1E)

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
76229 / 31/10/2016		
Act Notarial nr. 3331, din 28/10/2016 emis de NP NICA ADRIANA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1)	A1, A1.1 / B.4
88063 / 02/10/2019		
Act Notarial nr. 1612, din 22/08/2019 emis de GOGOLAN RARES IONUT;		
B4	Se notează actualizarea informațiilor tehnice in vederea obtinerii limitei unice	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

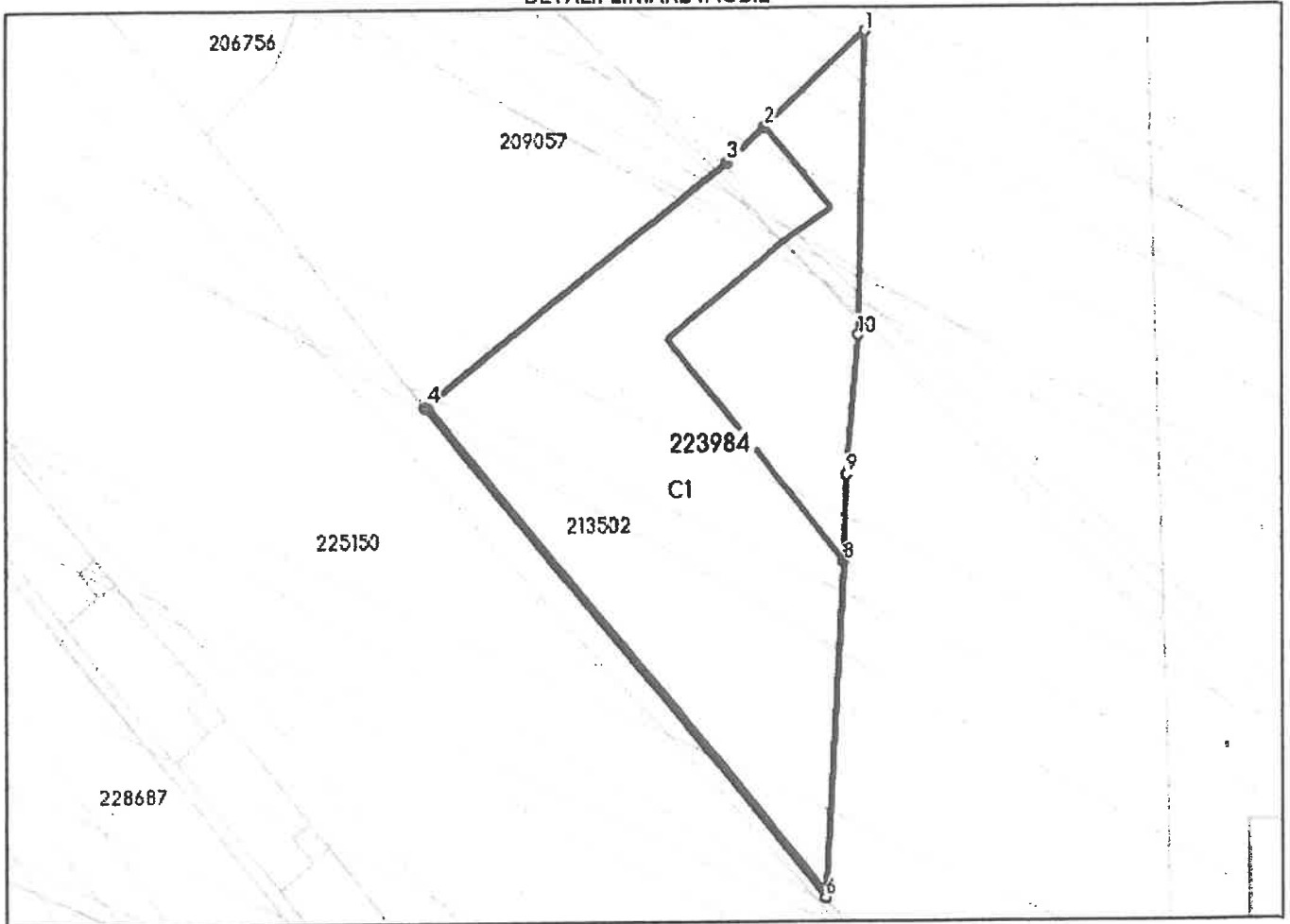
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
223984	Din acte: 359 Masurata: 363	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	Din acte: 359 Masurata: 363	-	-	-	imprejmuit cu gard

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	223984-C1	construcții de locuințe	267	Cu acte	S. construita la sol: 267 mp; Locuinta (S+P+1E)

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	6.205
2	3	2.323

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
3	4	17.01
4	5	0.165
5	6	28.229
6	7	0.246
7	8	14.844
8	9	3.897
9	10	6.248
10	1	13.591

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

22/01/2024, 17:03



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția Transporturi

COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE

Nr. 21183/22.03.2022.....

Mar 2238

Către

S.C. URBANEFFECT S.R.L.
Drumul Taberei nr. 98, sectorul 6, București

În ședința extraordinară restrânsă a Comisiei Tehnice de Circulație din data de 22.03.2022 s-a dat acordul de principiu, din punct de vedere tehnic al circulației rutiere și pietonale, pentru documentația „P.U.D. – Splaiul Unirii nr.209, sectorul 3, București”, în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr.140 din 05.02.2021 eliberat de Primăria Sectorului 3 București și planul anexat, cu condiția asigurării parcării în incintă, în conformitate cu prevederile HCGMB nr.66/2006.

Pentru avizul Comisiei Tehnice de Circulație veți reveni la următoarea fază de proiectare (D.T.A.C.), după aprobarea documentației P.U.D. și obținerea Hotărârii Consiliului Local Sector 3 București.

PREȘEDINTE COMISIE

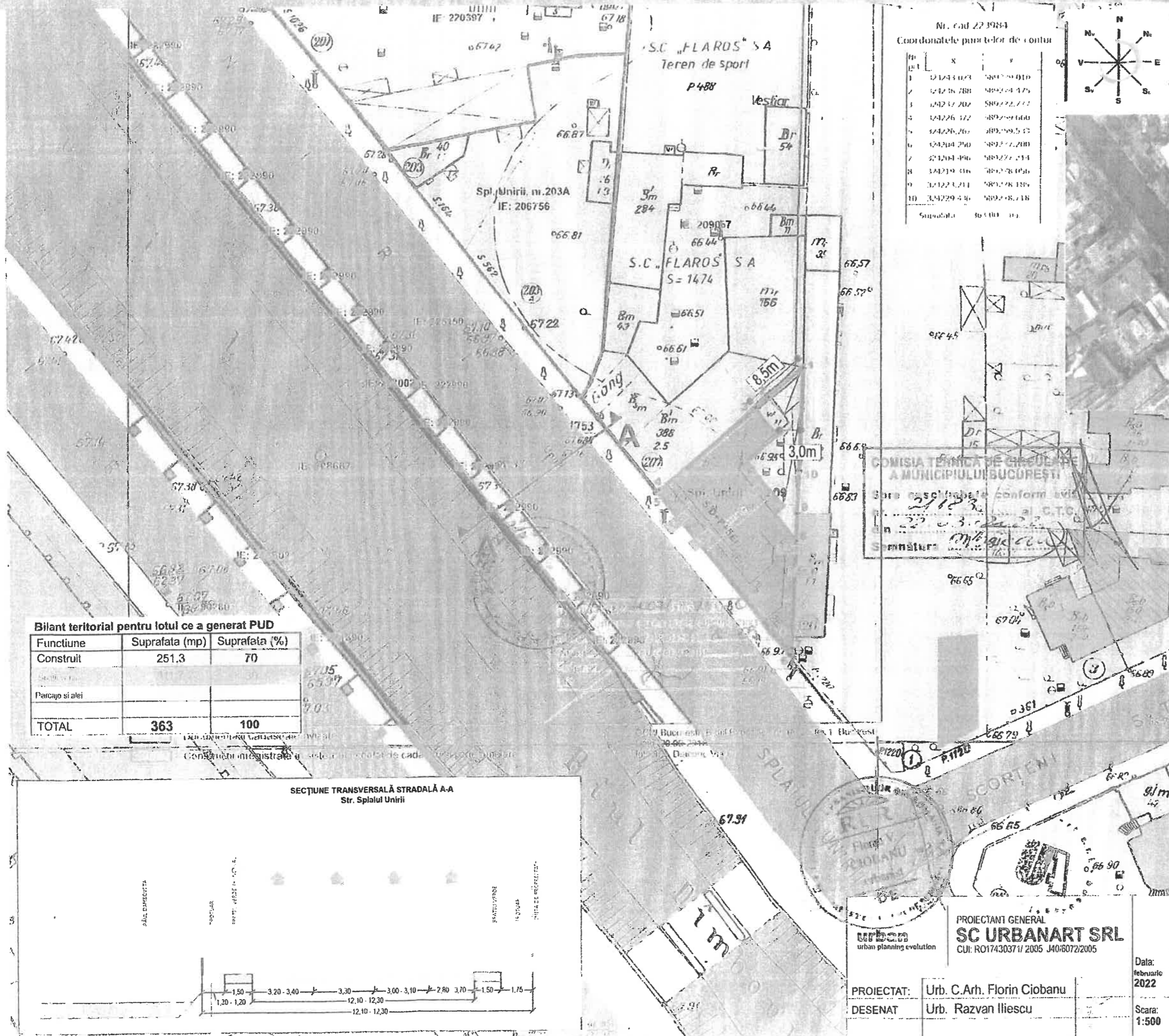
MIHAI TEODORESCU



VICEPREȘEDINTE COMISIE
FILIP ATANASIU

Redactat: B.M. – 2 exemplare – 22.03.2022

consolidare, supraetajare, modificari interioare si exterioare, reconfigurare si remodelare constructie existenta rezultat imobil de locuinte colective cu S/Ds+P+2E-3E retras-4E retras-5E retras



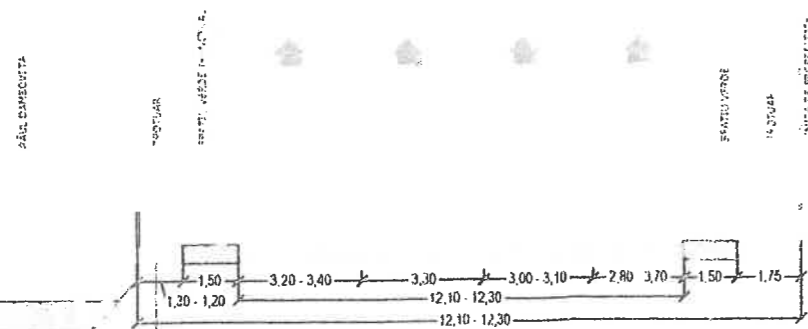
Bilant teritorial pentru lotul ce a generat PUD

Funciune	Suprafata (mp)	Suprafata (%)
Construit	251.3	70
Parcaje si alei		
TOTAL	363	100

- LIMITA TEREN CE A GENERAT PUD
- LIMITE PROPRIETATI - OCPI
- EDIFICABIL PROPUS
- LOCUINTE COLECTIVE
- LOCUINTE UNIFAMILIALE
- DEPOZITARE/INDUSTRIE
- REAMBULARE CONSTRUCTII EXISTENTE
- SPATII PLANTATE
- CIRCULATII AUTO/CIRCULATII AUTO
- PLATFORME
- PARCARI DE RESEDINTA
- ACCES AUTO PARCARE
- ACCES PIETONAL

S teren= 349 mp (din acte), 363 (din masuratori)
 P.O.T. existent = 70 %
 P.O.T. propus = 70 % (proiectia etaj)
 C.U.T. existent = 1.59
 C.U.T. propus = 3.25
 RHM existent = S+P+2E
 RHM propus = S+P+2E+3-4Er

SECTIUNE TRANSVERSALA STRADALA A-A
Str. Splaiul Unirii



COMISIA TEHNICA DE CERCETARE A MUNICIPIULUI BUCURESTI
 30.05.2022
 Semnatura: [Signature]

PROIECTANT GENERAL
SC URBANART SRL
 CUI: RO17430371/2005 J40/8072/2005

PROIECTAT: Urb. C.Arh. Florin Ciobanu
 DESENAT: Urb. Razvan Iliescu

consolidare, supraetajare, modificari interioare si exterioare, reconfigurare si remodelare constructie existenta rezultat imobil de locuinte colective cu S/Ds+P+2E-3E retras-4E retras-5E retras
 Splaiul Unirii nr 209, Sect. 3, Bucuresti

Pr. nr.: 0367U08-20
 Faza: P.U.D.

Beneficiari:

Scara: 1:500
REGLEMENTARI

PL. Nr. U05

Primăria Sectorului 3 - Bucuresti

ADI



URB

25-215024-PS3

Nr.inreg.: 215024

Data inreg.: 17.06.2025

Ora inreg.: 15:12:13

Provenienta:

Telefon:

Email: OFFICE@URBANART.RO

Adresant: Primăria Sectorului 3 - București

Cuprins: Completare documentatie urbanism PT PUD

Adresa:județul Bucuresti, municipiu Bucuresti, strada

Adresa Lucrare:județul Bucuresti, municipiu Bucuresti, strada SPLAIUL UNIRII, nr. 209, sector. 3

Observatii:

Nr. File:5

Termen de raspuns: 30 zile

Program de lucru

luni, marti, miercuri, vineri: 8:30 - 16:30,

joi: 8:30 - 18:30

Telefon

Biroul Relatii cu Publicul Calea Ducesti nr. 191: 021/318 0323

Directia Generala Impozite si Taxe Locale Sector 3

-Sediul Sfanta Vineri nr. 32: 021/ 327 5145

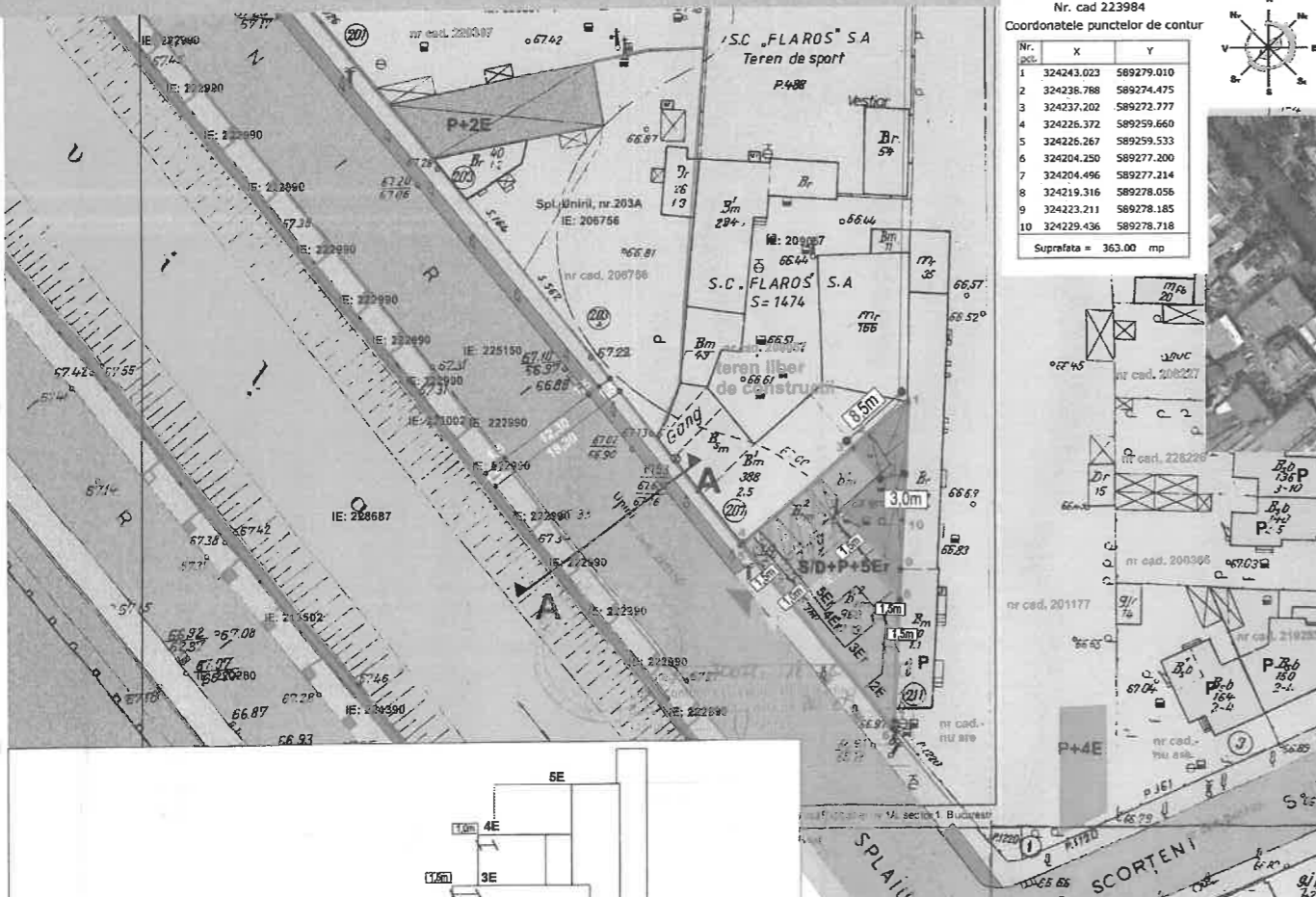
-Sediul Campia Libertatii nr. 36: 021/ 3247 195; 021/3247 196

-Sediul Lucretiu Patrascanu nr. 3-5: 021/ 3411 760

Splaiul Unirii nr 209, Sect. 3, Bucuresti **PLANSA 05 - REGLEMENTARI**

P.U.D.

CONSOLIDARE, SUPRAETAJARE, MODIFICARI INTERIOARE SI EXTERIOARE, RECONFIGURARE SI REMODELARE CONSTRUCTIE EXISTENTA REZULTANT IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE CU S/DS+P+2E-3E RETRAS-4E RETRAS-5E RETRAS



Nr. cad 223984
Coordonatele punctelor de contur

Nr. ord.	X	Y
1	324243.023	589279.010
2	324238.788	589274.475
3	324237.202	589272.777
4	324226.372	589259.660
5	324226.267	589259.533
6	324204.250	589277.200
7	324204.496	589277.214
8	324219.316	589278.056
9	324223.211	589278.185
10	324229.436	589278.718

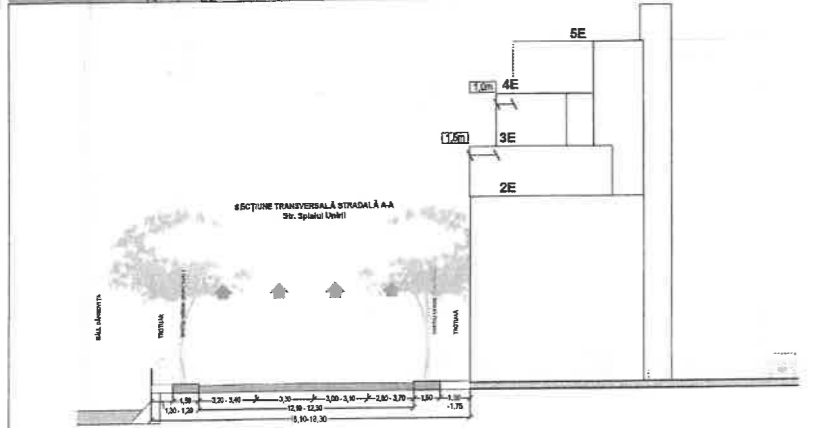
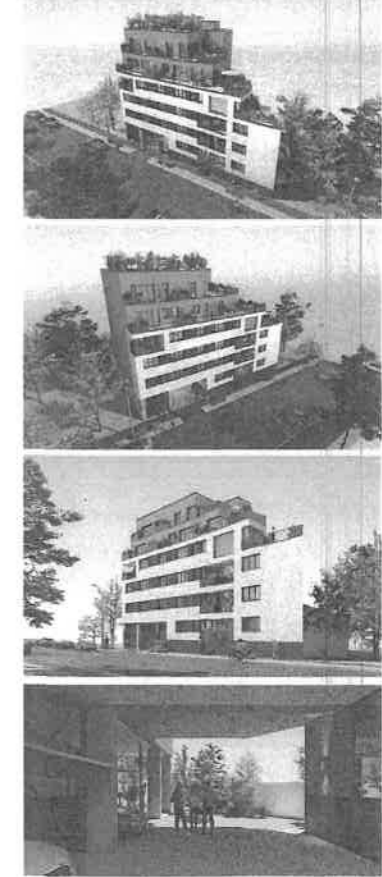
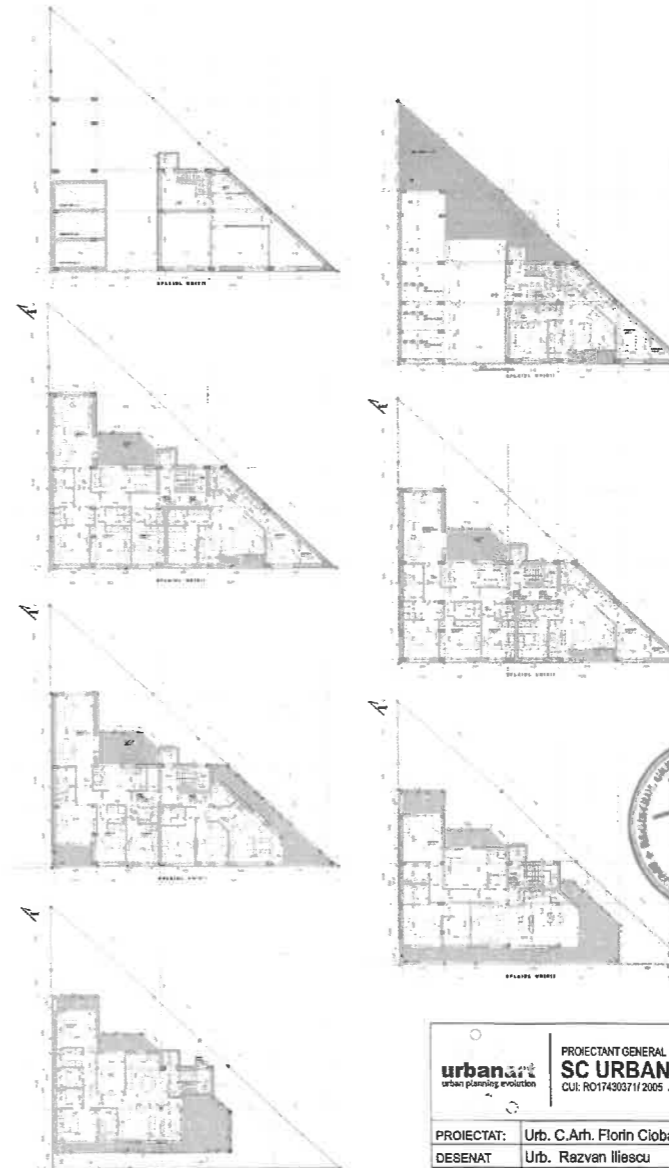
Suprafata = 363.00 mp



- LIMITA TEREN CE A GENERAT PUD
- LIMITE PROPRIETATI - OCPI
- EDIFICABIL PROPUIS
- LOCUINTE COLECTIVE
- LOCUINTE UNIFAMILIALE
- CURTI CONSTRUCTII
- SPATII PLANTATE = 22 %
- SPATII PLANTATE PE TERASA = 10 %
- DEPOZITARE
- CIRCULATII AUTO/CIRCULATII AUTO
- PARCAJE/ALEI
- ▶ ACCES AUTO PARCARE
- ▶ ACCES PIETONAL

S teren= 359 mp
S teren din masuratori= 363 mp
P.O.T. existent = 70 %
P.O.T. propus = 70 % (proiectia etaj)
C.U.T. existent = 1.59
C.U.T. propus = 3.25
RHM existent =S+P+2E
RHM propus =S+P+2E-3Er-4Er-5Er

Certificat de Urbanism nr. 230 din 28.02.2024



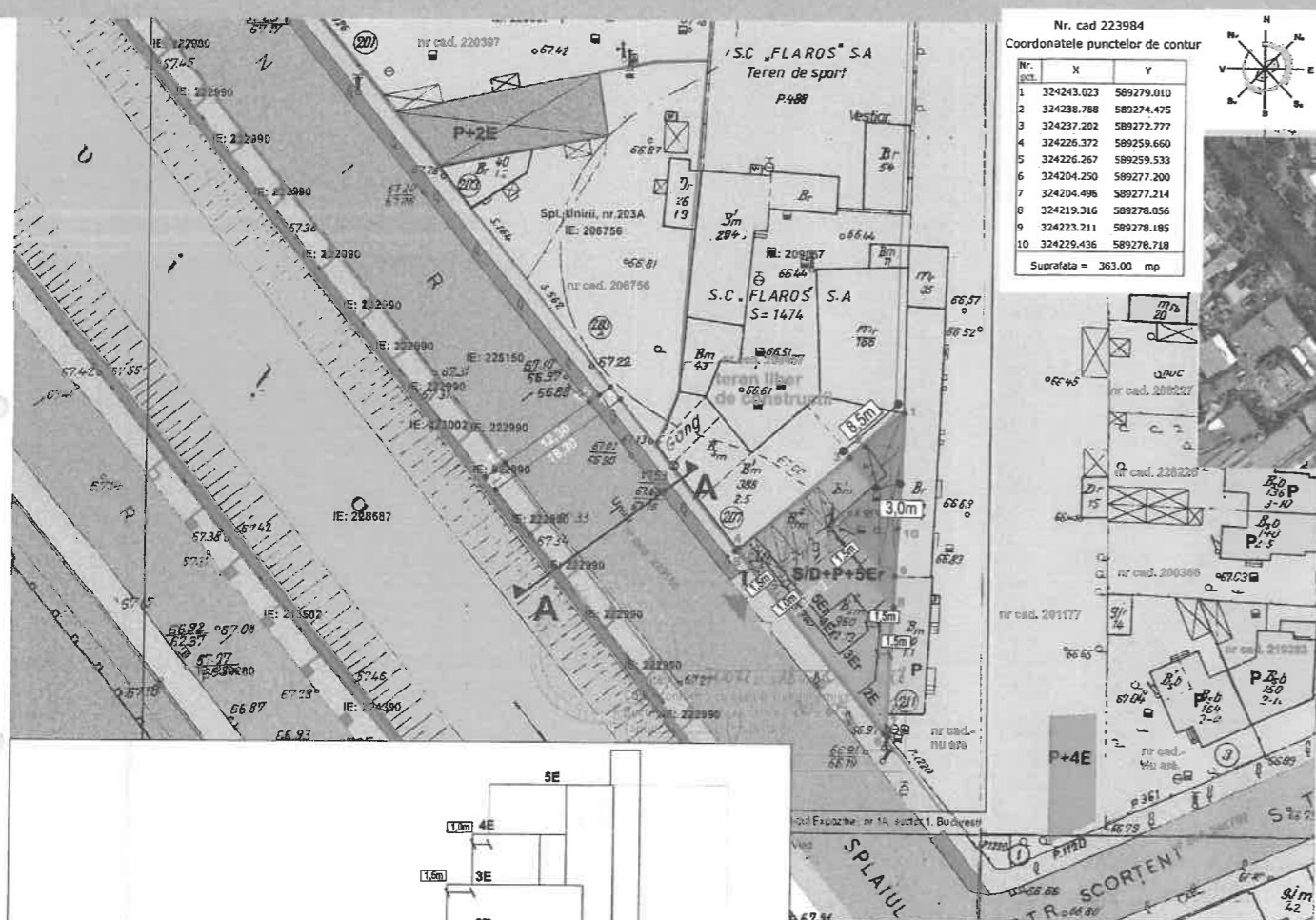
Bilant teritorial pentru lotul ce a generat PUD

UTR	existent		proponere	
	CB 3	CB 3	CB 3	CB 3
S construit	267mp	254mp		
S desfasurat	202,46+568,75mp (supralatan -calc. CUT)	185,29+1168,13 mp (supralatan -calc. CUT)		
POT/CUT	POT=70% CUT=1,59	POT=70% CUT=3,25		
Funciune	Suprafata (mp)	Suprafata (%)	Suprafata (mp)	Suprafata (%)
Construit	267	73,55	254	70
Spatii verzi	80	26,45	80	22
Parcapi si alei	-	-	29	8
TOTAL	363	100	363	100

SC URBANART SRL PROIECTANT GENERAL CUI: RO17430371/2005 J406/07/2011	Data: februarie 2022	Pr. nr.: 0587/05-30 Față: P.U.D.
	PROIECTAT: Urb. C.Arh. Florin Ciobanu DESENAT: Urb. Razvan Iliescu	
SCALA: 1:500		PL. Nr.: U05

Splaiul Unirii nr 209, Sect. 3, Bucuresti **PLANSĂ 05 - REGLEMENTARI**

P.U.D.
 CONSOLIDARE, SUPRAETAJARE, MODIFICĂRI INTERIOARE SI EXTERIOARE, RECONFIGURARE SI REMODELARE CONSTRUCTIE EXISTENTA REZULTANT IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE CU S/DS+P+2E-3E RETRAS-4E RETRAS-5E RETRAS



Nr. cad 223984
 Coordonatele punctelor de contur

Nr. pct.	X	Y
1	324243.023	589279.010
2	324238.788	589274.475
3	324237.202	589272.777
4	324226.372	589259.660
5	324204.250	589277.200
6	324204.498	589277.214
7	324219.316	589278.056
8	324223.211	589278.185
9	324229.436	589278.718
10	324229.436	589278.718

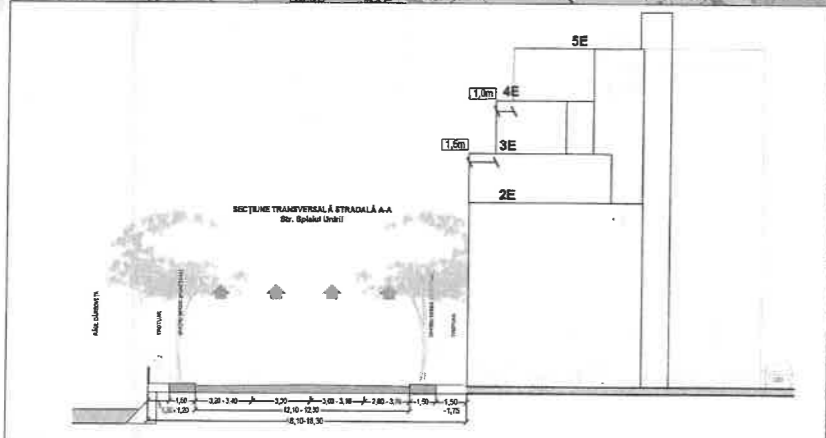
Suprafata = 363.00 mp



- LIMITA TEREN CE A GENERAT PUD
- LIMITE PROPRIETATI - OCPI
- EDIFICABIL PROPUS
- LOCUINTE COLECTIVE
- LOCUINTE UNIFAMILIALE
- CURTI CONSTRUCTII
- SPATII PLANTATE = 22 %
- SPATII PLANTATE PE TERASA = 10 %
- DEPOZITARE
- CIRCULATII AUTO/CIRCULATII AUTO
- PARCAJE/ALEI
- ACCES AUTO PARCARE
- ACCES PIETONAL

S teren= 359 mp
 S teren din masuratori= 363 mp
 P.O.T. existent = 70 %
 P.O.T. propus = 70 % (proiectia etaj)
 C.U.T. existent = 1.59
 C.U.T. propus = 3.25
 RHM existent = S+P+2E
 RHM propus = S+P+2E-3Er-4Er-5Er

Certificat de Urbanism nr. 230 din 28.02.2024



Limita teritorială pentru lotul ce a generat PUD

	existent		propunere	
UTR	CB 3		CB 3	
S construit	267mp		254mp	
S desfasurat	202.46+568.75mp (suprateran -calc CUT)		185.29+1168.13 mp (suprateran -calc CUT)	
POT/CUT	POT=70%	CUT=1.59	POT=70%	CUT=3.25
Functiune	Suprafata (mp)	Suprafata (%)	Suprafata (mp)	Suprafata (%)
Construit	267	73.55	254	70
Spatii verzi	80	26.45	80	22
Parcaje si alei	-	-	29	8
TOTAL	363	100	363	100



	PROIECTANT GENERAL SC URBANART SRL CUI: RO17430371/2005 J401697/202005	Data: februarie 2022	consolidare, supraetajare, modificari interioare si exterioare, reconfigurare si remodelare constructie existenta rezultant imobil de locuinte colective cu S/DS+P+2E-3E retras-4E retras-5E retras Splaiul Unirii nr 209, Sect. 3, Bucuresti	Pr. nr.: 0367/08-20 P.U.D.
	PROIECTAT: Urb. C.Arh. Florin Ciobanu DESEINAT: Urb. Razvan Iliescu	Beneficiar:		PL. Nr. U05



PRIMĂRIA
SECTORULUI
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. inreg. 455520/02.12.2025

Aprobat
cu îndeplinirea
dispozițiilor legale
PRIMAR

**Către,
CABINET PRIMAR**

Prin prezenta, vă transmitem spre examinare proiectul de hotărâre privind Planul Urbanistic de Detaliu "Imobil cu funcțiunea de locuințe cu partiu special pentru profesioni libérale cu RHsolicitat=S/DS+P+2E-3Eretras-4Eretras-5Eretras, pe un teren situat în Splaiul Unirii nr. 209, Sector 3", proiect respins în Consiliul Local Sector 3 (C.L.S.3) în cadrul Ședinței din data de 28.08.2024 - în acest sens aprobându-se Hotărârile nr. 355/2024 de respingere a respectivului P.U.D.

Menționăm faptul că ulterior respingerii în cadrul C.L.S.3., a fost înregistrată adresa nr. 215024/17.06.2025 prin intermediul căreia au fost aduse o serie de clarificări/completări/modificări, precum și solicitată reanalizarea și repunerea pe ordinea de zi a documentației de urbanism - P.U.D. în cauză.

ARHITECT ȘEF,
arh. Ștefan Călin Dumitrascu

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

pct.40

Proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Imobil cu funcțiunea de locuințe cu partiu special pentru profesioni libérale cu Rhpropus = S/DS+P+2E- 3Eretras-4Eretras-5Eretras, pe un teren situat în Splaiul Unirii nr. 209, 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 16.12.2025, în sistem EASYCONF, a analizat proiectul de hotărâre menționat mai sus și consideră că acesta A FOST întocmit în conformitate cu prevederile legale.

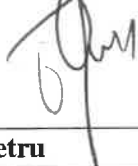
În conformitate cu prevederile art. 136 alin.(3) lit.b) și alin. (8) lit.c) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, Comisia de urbanism, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului și salubritate, avizează proiectul de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

FAVORABIL

Observatii: NU SUNT

Având în vedere organizarea ședinței în format Whatsapp, prezentul Aviz este semnat de Președintele și Secretarul Comisiei:

PREȘEDINTE,
Brânză Petru



SECRETAR,
Neagu Marian

Semnat digital de
NEAGU MARIAN
Data: 2025.12.17
15:53:37 +02'00'

MEMBRI / VOTUL EXPRIMAT

Branza Petru	DA
<i>Neagu Marian</i>	DA
Sebesan Mircea	DA
Moldoveanu Cătălin - Florin	ABTINERE
Enăchescu Marian-Daniel	DA
Szocs Augustin	ABTINERE
Savuscan Theodor-Ioan-Petru	ABTINERE
Roșu Dan-Alexandru	ABTINERE
Niță Alexandru-Marco	DA
Pavel Marius-Adrian	DA
Marineață Marcel	DA