



Nr. 128839/07.07.2021

## ANUNT

În conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, se aduc la cunoștință publică următoarele proiecte de acte normative:

- 1) Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „*Ansamblu cu funcțiune mixtă (locuințe colective, parcaj auto, comerț) în Drumul Gura Arieșului nr. 18-28, Sector 3*”
- 2) Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „*Imobil de locuințe colective cu RHpropus = P+3E și construcții anexe, pe un teren situat în Drumul Gura Calitei nr. 90-94, lot 10 (provizoriu nr. 89 B pe Drumul Gura Arieșului), Sector 3*”.
- 3) Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „*Imobil locuință unifamilială cu RHpropus = P+1E-2ER (M), pe un teren situat în Strada Eroul Soldat Grigore Iancu nr. 2, Sector 3*”.

Proiectele de acte normative pot fi consultate pe site-ul instituției [https://www.primarie3.ro/index.php/consiliul\\_local/proiecte\\_dezbatere](https://www.primarie3.ro/index.php/consiliul_local/proiecte_dezbatere)

Proiectele de acte normative se pot obține și în copie, pe baza de cerere depusă la Biroul Relații Consiliul Local, din Calea Dudești nr. 191, Sector 3.

În conformitate cu prevederile art. 7 alin. (4) din Legea nr. 52/2003, republicată, până la data de 20.07.2021 se pot trimite în scris, propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de act normativ supus dezbaterii publice.

Propunerile, sugestiile, opiniile privind proiectele de acte normative, se vor transmite pe email-ul [consiliu@primarie3.ro](mailto:consiliu@primarie3.ro) sau prin poșta pe adresa Primăria Sector 3 – Calea Dudești nr. 191, Sector 3, pentru Biroul Relații Consiliul Local.

Materialele transmise vor purta mențiunea „*Recomandare la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu...str.....nr....*”

**Responsabil Lg.nr.52/2003,  
conform Dispoziției nr. 498/10.02.2021  
Cojanu Camelia**

COJANU     Semnat digital de  
CAMELIA     COJANU CAMELIA  
Data: 2021.07.07  
08:31:20 +03'00'

## HOTĂRÂRE

**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu  
„Ansamblu cu funcțiune mixtă (locuințe colective, parcaj auto, comerț) cu  
 $RH_{propus} = Ds+P+10E-11ER_{TEHNIC} / Ds+P / P+1E$ , construcții anexe, pe un teren situat  
în Drumul Gura Arieșului nr. 18-28, Sector 3”**

**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,**

### Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 128699/CP/06.07.2021 al Primarului Sectorului 3;
- Raportul de specialitate nr. 36/29.06.2021 al Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului - Arhitect Șef;
- Adresa nr. 123938/29.06.2021 a Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului - Arhitect Șef;

### În conformitate cu prevederile:

- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinului nr. 2701/2010 al MDRT pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor urbanistice,
- Planului Urbanistic Zonal Sector 3 al Municipiului București aprobat prin HCGMB nr. 49/31.01.2019.

### Luând în considerare:

- Avizul Arhitectului Șef nr. D/GA/07-2021/29.06.2021;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 34/29.06.2021;
- Punctul de vedere al Compartimentului Documentații de Urbanism nr. 35/29.06.2021;
- Avizul Comisiei de urbanism, amenajarea teritoriului, fond locativ și arhitectură.

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 „Ansamblu cu funcțiune mixtă (locuințe colective, parcaj auto, comerț) cu  $RH_{propus} = Ds+P+10E-11ER_{TEHNIC} / Ds+P / P+1E$ , construcții anexe, pe un teren situat în Drumul Gura Arieșului nr. 18-28, Sector 3”, proprietate privată persoană juridică, cu suprafața de 9.370 mp din acte și 10.216 mp din măsurători cadastrale, în conformitate cu anexele 1 și 2, reprezentând Avizul Arhitectului Șef și Planul de reglementări urbanistice, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** Se aprobă Raportul informării și consultării publicului nr. 34/29.06.2021, conform Anexei 3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre

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

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

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

**Art.6. (1)** Primarul Sectorului 3, prin Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

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

**INIȚIATOR,  
PRIMAR  
ROBERT SORIN NEGOIȚĂ**



**AVIZEAZĂ,  
cu respectarea Legii nr.52/2003, republicată  
SECRETAR GENERAL  
CORHANĂ EDUARD-MARIAN  
Data 06.07.2021**





ANEXA nr. 1

Ca urmare a cererii adresate de S.C. MARI-VILA COM S.R.L., cu sediul în Municipiul București, Drumul Gura Calîței nr. 34-38, Sector 3, prin S.C. BEMEL AG S.R.L., telefon/fax ....., e-mail ....., înregistrată cu nr. 50003/15.03.2021 și completată cu nr. 88173/12.05.2021 și nr. 94474/20.05.2021.

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

## AVIZ

Nr. D/GA/07-2021/29.06.2021

**Pentru Planul urbanistic de detaliu pentru<sup>3)</sup> Ansamblu cu funcțiune mixtă (locuințe colective, parcaj auto, comerț) cu  $RH_{propus} = Ds+P+10E-11ER_{TEHNIC} / Ds+P / P+1E$ , construcții anexe generat de imobilul<sup>4)</sup> situat în Drumul Gura Arieșului nr. 18-28, Sector 3.**

**Inițiatori: S.C. MARI-VILA COM S.R.L.**

**Proiectant: S.C. BEMEL AG S.R.L.**

**Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Barbu R.I. VLAD, RUR – C, C1, D, D<sub>3</sub>, D<sub>20</sub>, E, F<sub>6</sub>, G<sub>5</sub>, G<sub>6</sub>.**

**Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.:** amplasamentul este situat în intravilanul Municipiului București, delimitat de următoarele repere urbane – la Nord Șoseaua Industriilor, la Vest Bulevardul 1 Decembrie 1918, la Sud Bulevardul Theodor Pallady, la Est Drumul Între Tarlale și este format din teren curți-construcții în suprafață de 9.370mp. din acte și 10.216mp. din măsurători cadastrale.

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

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

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

-  $RH_{maximă} = P+14$  niveluri; înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre alinieri, 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 (conform tabelului de la art. 10 din R.L.U.); 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, înălțimea acesteia nu va depăși dublul distanței din axul străzii până la cladire, cu condiția să nu fie lăsate vizibile calcane de pe parcelele alăturate, prevederi aplicabile inclusiv în cazul parcelelor cu acces la drumuri/servituți private;

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

-  $CUT_{maxim} = 3,5$  mp.ADC/mp.teren, cu posibilitatea majorării prin cumulare în cazul amenajării parcajelor necesare investiției dacă acestea sunt amplasate la parterul clădirilor sau în construcții speciale având destinația de parcaje, cu condiția ca acestea din urmă să fie deschise (în acest caz, majorarea C.U.T.-ului este egală cu suprafața destinată parcajelor); **C.U.T. nou nu poate depăși 4,0;**

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

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

- retrageri minime față de limitele posterioare = clădirile se vor retrage minim 5,0 m, dar nu mai puțin de 1/3 din înălțimea clădirii măsurată la cornișă. În condițiile în care  $h/3 > 10,00$  m retragerea față de limitele posterioare



poate rămâne de 10,00 m. Distanța minimă se calculează între limita parcelei și proiecția fațadei pe teren (inclusiv balcoane, console, bovindouri etc.) fără a lua în considerare streășina;

Imobilul nu este cuprins în Lista Monumentelor Istorice actualizată, nu se află în P.U.Z. - Zone construite protejate și nu se află în zona de protecție (delimitată prin P.U.Z.-S.3) a unor monumentelor istorice izolate, conform informațiilor din Certificatul de urbanism nr. 1324/29.10.2020, emis de Primăria Sectorului 3.

Conform R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3 al Municipiului București, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019, art. 5 – Derogări de la prevederile regulamentului, alin. 5.1 - *Prin derogare se înțelege modificarea Condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT și alin. 5.2. - Derogările de la prevederile prezentului Regulament sunt admise în condițiile legii și art. 6 – Condiții de construibilitate a parcelelor, alin. 6.4 – Pentru parcelele cu suprafețe mari și foarte mari, modul de construire se va reglementa prin Planuri urbanistice de detaliu (P.U.D.), astfel: [...] subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate (M2-M3) și zona de activități productive (A) – parcele mai mari de 7 000 mp.*

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

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

De asemenea, relevante sunt și prevederile art. 32, alin (6) din Legea nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, potrivit căruia - după aprobarea Planului urbanistic zonal sau, după caz, a Planului urbanistic de detaliu se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire, precum și scopul menționat în Certificatul de urbanism nr. 1324/29.10.2020 (certificat emis anterior datei de 26.02.2021).

#### Prevederi P.U.D. propuse:

- retrageri minime față de limitele laterale = dreapta (Sud) – retras 15,00m. față de limita de proprietate; stânga (Nord) – retras min. 10,00m. față de limita de proprietate;
- retrageri minime față de limita posterioară (Est) = retras 12,00m. față de limita de proprietate;
- POT<sub>propus</sub> = 45%;
- CUT<sub>propus</sub> = 3,5mp.ADC/mp.teren;
- H<sub>propusă</sub> = 36,00-39,00m. / 4,00m. / 8,00m. pentru Ds+P+10E-11ER<sub>TEHNIC</sub> / Ds+P / P+1E;
- orice alte construcții realizate în exteriorul conturului maxim edificabil propus prin P.U.D. sunt interzise cu excepția elementelor cuprinse în prevederile R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3 al Municipiului București sau în planșa de reglementări urbanistice, vizată spre neschimbare, anexată prezentului aviz;
- circulații și accese: conform Avizului de circulații nr. 21338/410/02.02.2021-1916500/19.01.2021 emis de P.M.B.-D.T.-C.T.C. cu respectarea normelor privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București, aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 66/06.04.2006 și a celorlalte prevederi înscrise în aviz;
- echipare tehnico-edilitară: toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico edilitare. De asemenea, se vor respecta condițiile impuse prin avizele/acordurile/declarații/studii de specialitate, prezentate la dosar, obținute conform certificatului de urbanism;

**În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu, cu următoarele condiții<sup>5)</sup>: 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. 1324/29.10.2020 emis de Primăria Sector 3.**

**Arhitect Șef,**  
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

F8 - Aviz Plan urbanistic de detaliu

ANEXA nr. 2

TEREN INITIAL S=10 216 m<sup>2</sup>  
 Inventar coordonate teren  
 Sistem de proiectie Stereografic 1970

Nr. crt.	X (m)	Y (m)
1	595713.34	324402.77
2	595678.42	324328.61
3	595845.68	324342.83
4	595839.28	324411.12
5	595840.33	324397.96
6	595841.63	324398.06
7	595841.73	324396.32
8	595842.59	324382.05
9	595845.34	324347.16
10	595842.08	324342.52
11	595732.96	324333.25

TEREN CEDAT IN VESTUL PARCELEI S=1024.68 m<sup>2</sup>  
 Inventar coordonate teren  
 Sistem de proiectie Stereografic 1970

Nr. crt.	X (m)	Y (m)
1	595713.34	324402.77
2	595678.42	324328.61
12	595692.32	324330.87
13	595728.03	324403.77

TEREN CEDAT IN ESTUL PARCELEI S=394.33 m<sup>2</sup>  
 Inventar coordonate teren  
 Sistem de proiectie Stereografic 1970

Nr. crt.	X (m)	Y (m)
15	595834.61	324410.81
14	595838.75	324342.23
10	595842.08	324342.52
3	595845.68	324342.83
9	595845.34	324347.16
8	595842.59	324382.05
7	595841.73	324396.32
6	595841.63	324398.06
5	595840.33	324397.96
3	595845.68	324398.06

TEREN REZULTAT IN URMA CEDARII  
 Locuinte colective  
 Inventar coordonate teren  
 Sistem de proiectie Stereografic 1970

Nr. crt.	X (m)	Y (m)
13	595728.03	324403.77
12	595692.32	324330.87
11	595732.96	324333.25
14	595838.75	324342.23
15	595834.61	324410.81

	Cf. PUG BUCUREȘTI	Cf. PUZ SECTOR 3	EXISTENT	PROBUS PUD
Suprafata teren conform extras cf. 235586 (masurata)			10 216 m <sup>2</sup>	
Suprafata teren conform extras c.f. 235586 (din acte)			9370 m <sup>2</sup>	
Suprafata teren propusă spre cedare			1419.01 m <sup>2</sup> <small>compusă din 1024.68 m<sup>2</sup> în vest și 394.33 m<sup>2</sup> în est</small>	
Suprafata rezultată în urma cedării terenurilor în scopul lărgirii profilului stradal			8796.99 m <sup>2</sup>	
Subzona/UTR	L1c	M2		
POT	max 45 %	max 70 %	0 %	45 %
CUT	max 1.3	max 3.5	0	3.5
RH (nr. niveluri)			0	Ds+P+10E+11E <sub>R</sub> tehnic /Ds+P /P+1
RH (metri)	P+2	P+14	0	36 -39m/ 4m/ 8m
Supraf. construita			0 m <sup>2</sup>	4159 m <sup>2</sup> 45 %
Suprafata carosabil			0	1150.58 m <sup>2</sup> 11 %
Suprafata spatii verzi pe sol		min 30 %	0	3007 m <sup>2</sup> 34 %
Aleii Dale inierbate pietonale Trotuar asfaltat			0	87.40m <sup>2</sup> / 188m <sup>2</sup> 275.4 m <sup>2</sup> 7 %
Necesar locuri de parcare		108	0	108 (In parcare Ds+P)



**P.U.D.**  
**LOCUINTE COLECTIVE, COMERT**  
 Drumul Gura Arieșului, nr. 24, 26-28, 18-22, sector 3, București

**LEGENDA**

**LIMITE**

- Limita teren zona studiata
- Limita teren care a generat P.U.D.
- Limita U.T.R conform P.U.G.

**FUNCTIUNI**

- Circulatie carosabila
- Circulatie pietonala
- Zona locuinte individuale
- Zona locuinte colective
- Zona servicii/comert
- Teren viran
- Zona mixtă
- Zona spatiu verde
- Plantatii de aliniament/Scuar

**FUNCTIUNI**

- Terenuri propuse pentru trecerea in domeniul public

**REGLEMENTARI**

- Limita rezultata in urma cedarii de teren
- Retragere minima posterioara si laterala
- Retragere fata de aliniament
- Terasa si iesiri in consola la nivelul etajelor superioare
- Retragere minima propusa
- Maxim edificabil-construcție propusa
- Aleii pietonale asfaltate
- Spatiu plantat in interiorul parcelei
- Circulatie auto la nivelul parcelei
- Acces rampa
- Acces auto
- Acces pietonal

Acest desen si informatiile cuprinse in el pot fi copiate, reproduse sau utilizate, partial sau in intregime doar cu acordul scris al S.C. Bemel AG S.R.L. si nu vor fi folosite in alt scop decat cel pentru care au fost elaborate.

**DENUMIRE PROIECT:**  
 ELABORARE PUD, LOCUINTE COLECTIVE D<sub>s</sub>+P+10E+11E<sub>R</sub> TEHNIC SI CLADIRE CU FUNCTIUNE COMERCIALA P+1, IMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARE TEREN, ORGANIZARE DE SANTIER, BRANSAMENTE, CREARE ACESE

**BENEFICIAR:** S.C. MARI - VILA COM S.R.L.

**PROIECTANT:**  
 S.C. BEMEL AG S.R.L.,  
 Bvd. Barbu Vacarescu, nr. 162, sector 2, Bucuresti  
 CUI: RO30160658, CIF: J13/984/2012  
 tel.: (+40) 721 237 550  
 web: www.bemel.ro  
 e-mail: office@bemel.ro

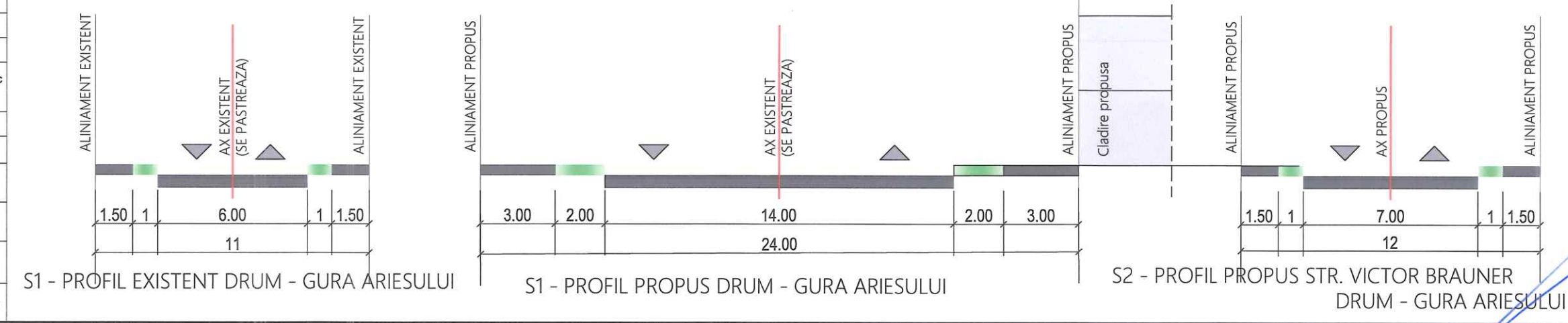


**ADRESA:** DRUMUL GURA ARIESULUI, NR.24, 26-28, 18-22, SECTOR 3, BUCURESTI

PROIECT NUMARUL: MV443/2021 FAZA PROIECT: P.U.D.

**DENUMIRE PLANȘA:**  
**REGLEMENTARI URBANISTICE**

Funcție	Nume	Semnatura
Sef proiect	Urb. Vlad Barbu	
Proiectat	Urb. Ana-Maria Baitel	
Desenat	Urb. Ana-Maria Baitel	
Data: 11.2020	Scara: 1/500	
Cod desen:	U06_MV443/2021	



ANEXA nr. 3

Nr. 34/29.06.2021

**Raportul informării și consultării publicului privind documentația  
“Ansamblu cu funcțiune mixtă (locuințe colective, parcaj auto, comerț) cu  
RH<sub>propus</sub> = Ds+P+10E-11ER<sub>TEHNIC</sub> / Ds+P / P+1E, construcții anexe, pe un teren  
situat în Drumul Gura Arieșului nr. 18-28, Sector 3”**

**Beneficiarul documentației: S.C. MARI-VILA COM S.R.L.  
Urbanist: arh. urb. Barbu R.I. VLAD  
Proiect nr.: MV443/2021**

**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: 25.05.2021;*
    - *pe site-ul Primăriei Sectorului 3 începând cu data: 25.05.2021;*
    - *pe panoul rezistent la intemperii, amplasat în loc vizibil pe parcela care a generat inițierea elaborării P.U.D. începând cu data: 27.04.2021.*
  - *anunț în ziare locale:*
    - *Adevărul, pag. 14, din data de 28.04.2021.*
    - *România Liberă, pag. 15, din data de 29.04.2021;*
3. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise:
  -
4. Lista persoanelor care au participat la acest proces:
  -

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 societății PROCIV S.R.L..

**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. nu a transmis către Compartimentul Documentații de Urbanism răspunsuri argumentate cu privire la observațiile societății PROCIV S.R.L..*





2. Probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul panoului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru:

*Nu au fost semnalate.*

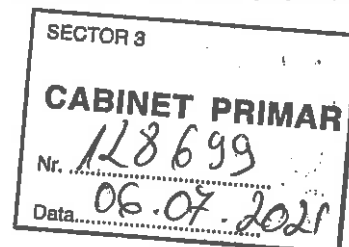
3. Orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor:

- referitor la propunerea soluției tehnice de amplasare a construcției au fost respectate prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. Sector 3 al Municipiului București, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019, precum și legislația, normele și reglementările specifice în vigoare;
- referitor la propunerea soluției de reglementare a circulației au fost respectate cerințele din Avizul de circulație nr. 21338/410/02.02.2021-1916500/19.01.2021 emis de P.M.B.-D.T.-C.T.C. cu condiția asigurării parcării în incintă, în conformitate cu prevederile H.C.G.M.B. nr. 66/2006 și a celorlalte prevederi înscrise în aviz;
- referitor la evaluarea de mediu, P.U.D. nu se încadrează în categoria planurilor care intră sub incidența H.G. nr. 1076/2004 deoarece nu creează cadrul pentru realizarea de proiecte de investiții menționate în Anexa 1 sau Anexa 2 la H.G. nr. 445/2009, conform circularei nr. 1/3118/1G/09.11.2016 și adresei nr. 4743/05.03.2021 emise de A.N.P.M.

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

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

Arhitect Șef,  
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu



### REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Ansamblu cu funcțiune mixtă (locuințe colective, parcaj auto, comerț) cu  $RH_{propus} = Ds+P+10E-11ER_{TEHNIC} / Ds+P / P+1E$ , construcții anexe, pe un teren situat în Drumul Gura Arieșului nr. 18-28, Sector 3”

Luând în considerare:

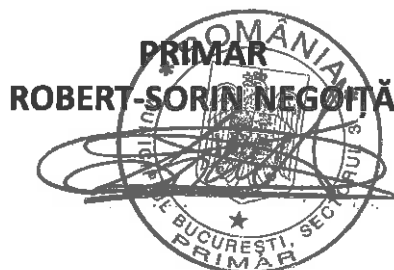
- Raportul de specialitate nr. 36/29.06.2021 al Arhitectului Șef,
- Avizul Arhitectului Șef nr. D/GA/07-2021/29.06.2021;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 34/29.06.2021;
- Punctul de vedere al Compartimentului Documentații de Urbanism nr. 35/29.06.2021;

Cu privire la documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu „Ansamblu cu funcțiune mixtă (locuințe colective, parcaj auto, comerț) cu  $RH_{propus} = Ds+P+10E-11ER_{TEHNIC} / Ds+P / P+1E$ , construcții anexe, pe un teren situat în Drumul Gura Arieșului nr. 18-28, Sector 3”, proprietate privată persoană juridică.

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

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

propun spre aprobare Consiliului Local al Sectorului 3 proiectul de hotărâre privind aprobarea Plan Urbanistic de Detaliu „Ansamblu cu funcțiune mixtă (locuințe colective, parcaj auto, comerț) cu  $RH_{propus} = Ds+P+10E-11ER_{TEHNIC} / Ds+P / P+1E$ , construcții anexe, pe un teren situat în Drumul Gura Arieșului nr. 18-28, Sector 3”.





Nr. 36/29.06.2021

**RAPORT DE SPECIALITATE  
PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU  
"Ansamblu cu funcțiune mixtă (locuințe colective, parcaj auto, comerț) cu  
RH<sub>propus</sub> = Ds+P+10E-11ER<sub>TEHNIC</sub> / Ds+P / P+1E, construcții anexe, pe un teren  
situat în Drumul Gura Arieșului nr. 18-28, Sector 3"**

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

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

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

De asemenea, relevante sunt și prevederile art. 32, alin (6) din Legea nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, potrivit căruia - după aprobarea Planului urbanistic zonal sau, după caz, a Planului urbanistic de detaliu se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire, precum și scopul menționat în Certificatul de urbanism nr. 1324/29.10.2020 (certificat emis anterior datei de 26.02.2021).

Planul Urbanistic de Detaliu întocmit pentru "Ansamblu cu funcțiune mixtă (locuințe colective, parcaj auto, comerț) cu RH<sub>propus</sub> = Ds+P+10E-11ER<sub>TEHNIC</sub> / Ds+P / P+1E, construcții anexe, pe un teren situat în Drumul Gura Arieșului nr. 18-28, Sector 3" în baza Certificatului de urbanism nr. 1324/29.10.2020, emis de Primăria Sector 3, a primit aviz favorabil sub nr. D/GA/07-2021/29.06.2021.

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt: POT<sub>propus</sub> = 45%, CUT<sub>propus</sub> = 3,5mp.ADC/mp.teren, H<sub>propusă</sub> = 36,00-39,00m. / 4,00m. / 8,00m. pentru Ds+P+10E-11ER<sub>TEHNIC</sub> / Ds+P / P+1E.

A fost avizată amplasarea unui ansamblu într-un edificabil maxim determinat de următoarele retrageri și aliniamente: față (Vest) – pe viitorul aliniament al Drumului Gura Arieșului (profil propus 24,00m.), apoi retras min. 10,00m.; dreapta (Sud) – retras min. 15,00m. față de limita de proprietate; stânga (Nord) – retras min. 10,00m. față de limita de proprietate; spate (Est) - retras min. 12,00m. față de limita de proprietate, conform planului de reglementări urbanistice (planșa nr. U06\_MV443/2021) pentru ansamblu cu funcțiune mixtă (locuințe colective, parcaj auto, comerț), având RH<sub>propus</sub> = Ds+P+10E-11ER<sub>TEHNIC</sub> / Ds+P / P+1E.

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 "Ansamblu cu funcțiune mixtă (locuințe colective, parcaj auto, comerț) cu RH<sub>propus</sub> = Ds+P+10E-11ER<sub>TEHNIC</sub> / Ds+P / P+1E, construcții anexe, pe un teren situat în Drumul Gura Arieșului nr. 18-28, Sector 3".

**Arhitect Șef,**  
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu



Nr. 35/29.06.2021

## PUNCTUL DE VEDERE AL COMPATIMENTULUI DOCUMENTAȚII DE URBANISM

**Cu privire la P.U.D. "Ansamblu cu funcțiune mixtă (locuințe colective, parcaj auto, comerț) cu  $RH_{propus} = Ds+P+10E-11ER_{TEHNIC} / Ds+P / P+1E$ , construcții anexe, pe un teren situat în Drumul Gura Arieșului nr. 18-28, Sector 3"**

Documentația propune amplasarea unui ansamblu într-un edificabil maxim determinat de următoarele retrageri și aliniamente: față (Vest) – pe viitorul aliniament al Drumului Gura Arieșului (profil propus 24,00m.), apoi retras min. 10,00m.; dreapta (Sud) – retras min. 15,00m. față de limita de proprietate; stânga (Nord) – retras min. 10,00m. față de limita de proprietate; spate (Est) - retras min. 12,00m. față de limita de proprietate, conform planului de reglementări urbanistice (planșa nr. U06\_MV443/2021) pentru ansamblul cu funcțiune mixtă (locuințe colective, parcaj auto, comerț), având  $RH_{propus} = Ds+P+10E-11ER_{TEHNIC} / Ds+P / P+1E$ .

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt:  $POT_{propus} = 45\%$ ,  $CUT_{propus} = 3,5mp.ADC/mp.teren$ ,  $H_{propus} = 36,00-39,00m. / 4,00m. / 8,00m.$  pentru  $Ds+P+10E-11ER_{TEHNIC} / Ds+P / P+1E$ .

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

Potrivit prevederilor Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, procedura a fost parcursă așa cum reiese din Raportul informării și consultării publicului nr. 34/29.06.2021, privind documentația P.U.D. - "Ansamblu cu funcțiune mixtă (locuințe colective, parcaj auto, comerț) cu  $RH_{propus} = Ds+P+10E-11ER_{TEHNIC} / Ds+P / P+1E$ , construcții anexe, pe un teren situat în Drumul Gura Arieșului nr. 18-28, Sector 3".

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

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1324 din 29.10. 2020

**În scopul:** întocmirii documentației P.U.D. în vederea aprobării acestuia de către C.L.S.3, și după aprobare, elaborarea documentației pentru obținerea autorizației de construire și de organizare șantier.

Ca urmare a Cererii adresate de către **S.C. MARI – VILA COM S.R.L.**

Cu domiciliul(2)/sediul în județul -, municipiul/orașul/comuna/sat/ București, Sectorul 3, cod poștal .....,  
Str./Drumul Gura Calitei nr. 34-38, bl.-, sc. -, et. -, ap. -, CUI 5969799 / 28.07.1994.

telefon/fax .....e-mail .....

înregistrată la nr. **523681 / 05.10.2020,**

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în municipiul BUCUREȘTI, Sectorul 3, cod poștal .....

**Drumul Gura Arieșului nr. 18-28,** (alcătuit din fostele nr. 18-22, nr. 24, nr. 26-28 din Drumul Gura Arieșului),  
sau identificat prin planuri cadastrale 1/500 și 1/2000 .....

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism P.U.Z. Sector 3 al Municipiului București aprobată prin  
**Hotărârea Consiliului General al Municipiului București - HCGMB nr. 49/31.01.2019.**

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

### SE CERTIFICĂ:

#### 1. REGIMUL JURIDIC:

Imobil teren în suprafață de 9.370,00mp din acte având NC 235586, iar din măsurătorile cadastrale 10.216,00mp (rezultat în urma alipirii NC 203634, NC 203635, NC 227524) situat în intravilanul municipiului București, aflat în proprietatea S.C. MARI – VILA COM S.R.L., conform Actului notarial cu încheierea de autentificare nr. 185/ 29.08.2019, emis de NP Georgescu Gabriela. Imobilul nu are menționate la Cap. C. Partea III. Sarcini, este înfățișat potrivit extrasului de C.F. pentru informare emis de OCPIB – BCPI S3 nr. cerere 72724 / 21.09.2020.

Imobilul nu este cuprins în Lista Monumentelor Istorice actualizată, nu se află în PUZ - Zone construite protejate și nu află în zona de protecție a monumentelor istorice conform PUZS3 unde au fost delimitate zonele de protecție ale Monumentelor Istorice Izolate.

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: teren intravilan liber de construcții; categoria de folosință: curți – construcții, împrejmuit cu gard beton/plasă; Destinația stabilită: Conform RLU aferent PUZ-S3 aprobat, amplasamentul se află în UTR M2 – subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte.

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

Pentru acest amplasament Primăria Sectorului 3 a emis C.U. Nr. 1072/25.06.2019 pentru "comasare și operațiuni notariale".

**Propunere:** construire 2 (două) imobile cu RH solicitat = Ds+P+10E~11Er tehnic cu funcțiune mixtă de: comerț la P+1E, locuințe colective și parcaj auto Ds+P (între cele 2 imobile), platformă betonată, rampe auto, parcaje auto în incintă, construire anexe, accese auto și pietonale, racordare la drumurile publice, drumuri auto și alei în incintă, spații verzi, loc de joacă, amenajare incintă, rețele interioare, bransamente utilități, împrejmuire teren și organizarea execuției lucrărilor;

#### 3. REGIMUL TEHNIC:

- Lucrările de construire, inclusiv împrejmuire, parcaje, rețele interioare și echipamentele aferente (firide, cofrete, etc) se vor realiza strict de la limita exterioară a noului profil stradal propus spre interiorul proprietății.
- Terenul se află în zona de restricție - "zonă de atenție" aflată sub incidența directivei SEVESO, conform recomandărilor secretariatului de risc din cadrul ISU,GNM-CMB și APMB;
- Terenul este parțial afectat la Vest de Drumul Gura Arieșului (care se supra-lărgțește) la un profil propus de 24,0m. (categ. a II-a), conform avizului de circulații PMB nr. 9142/ 26.06.2018 (PUZ-S3).
- Terenul este parțial afectat la Est de Drumul/Strada (propusă) cu acces din str. Victor Brauner - Drumul Gura Arieșului ce va avea un profil propus de 12,0m. (categ. a III-a), conform avizului de circulații PMB nr. 9142/ 26.06.2018 (PUZ-S3).

Pentru realizarea lucrărilor de construire a 2 (două) imobile cu RH solicitat = Ds+P+10E~11Er tehnic cu funcțiune mixtă de: comerț la P+1E, locuințe colective și parcaj auto Ds+P (între cele 2 imobile), platformă betonată, rampe auto, parcaje auto în incintă, construire anexe, accese auto și pietonale, racordare la drumurile publice, drumuri auto și alei în incintă, spații verzi, loc de joacă, amenajare incintă, rețele interioare, bransamente utilități, împrejmuire teren și organizarea execuției lucrărilor, este necesară întocmirea unei documentații de urbanism P.U.D., în conformitate cu prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism PUZ-S3, aprobată conform legislației și normelor specifice în vigoare.

- Potrivit Legii Nr. 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".

# CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1324 din 29.10. 2020

- Autorizația de construire pentru imobil și de organizare a execuției lucrărilor se vor emite după aprobarea documentației PUD în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, a Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ- S3 aprobat prin HCGMB nr. 49/31.01.2019, a Codului Civil, precum și alte prevederi legale incidente în vigoare.

## Edificabilul/amplasamentul:

- retragerile clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale proprietății se vor defini prin PUD, (fără depășirea indicatorilor și parametrilor urbanistici aprobați) în conformitate cu prevederile prezentului Regulament, inclusiv pentru ieșiri în consolă, bowindow, logii, terase/balcoane. Iar conformarea arhitectural-volumetrică, reglementările cuprinse în ilustrarea urbanistică, se vor stabili și definitivă la faza P.U.D.
- Întocmirea D.T.A.C., D.T.O.E. se recomandă a se realiza după aprobarea documentației PUD în conformitate cu prevederile acestora și după obținerea autorizației de desființare (sau concomitent, după caz). Întocmirea DTAC și autorizația de construire pentru bransamente este posibilă numai pentru cele situate în interiorul proprietății private, iar documentația se va depune separat față de documentația DTAC – pentru imobil. În situația bransamentelor situate pe domeniul public autorizația de execuție se va emite de către D.A.D.P. S3 – Serviciul Utilități Publice.
- garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2,50m.);

## Parcări/circulații/drumuri/accese:

- Parcela are asigurat acces direct auto și pietonal din Drumul Gura Arieșului.
- Terenul este parțial afectat la Vest de Drumul Gura Arieșului (care se supra-lărgeste) la un profil propus de 24,0m. (categ. a II-a), conform avizului de circulație PMB nr. 9142/ 26.06.2018 (PUZ-S3), iar la Est este parțial afectat de Drumul/Strada (propusă) cu acces din str. Victor Brauner - Drumul Gura Arieșului ce va avea un profil propus de 12,0m. (categ. a III-a), conform avizului de circulație PMB nr. 9142/ 26.06.2018 (PUZ-S3), astfel gradul de afectare al parcelei va fi stabilit prin soluția tehnică care va fi însoțită de suport topografic în sistem Stereo 70, precum și prin avizul comisiilor tehnice de circulație.
- asigurarea parcărilor, circulațiilor și acceselor se va face cu respectarea prevederilor Regulamentului PUZS3 - art. 9 Generalități - punctul 9.7. și 9.8. și alin. 4.11. din Anexa nr. 4 aferentă art. 40 din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și cu respectarea prevederilor HCGMB nr. 66/2006 cu privire la locurile de parcare și respectiv, prevederile OMS nr. 119/2014;
- parcarea/gararea se vor rezolva în incinta proprietății, stabilită prin avizul de specialitate;
- se vor asigura spații destinate depozitării bicicletelor, cu o capacitate de stocare suficientă, în funcție de caracterul funcțiunii și frecvența publicului (suprafața care revine fiecărei biciclete, inclusiv suprafața de mișcare este de 60 x 250cm);
- spațiile destinate circulațiilor auto, locurilor de parcare, precum și spațiile tehnice, nu își vor modifica destinația pe întreaga existență a construcției.

## ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

- Regimul de înălțime maxim admis (RHmax.), înălțimea maximă admisă (Hmax.) pentru cele 2 (două) imobile propuse și pentru parcajul propus se vor defini la faza P.U.D. (fără depășirea indicatorilor și parametrilor urbanistici aprobați) în conformitate cu prevederile RLU aferent PUZS3 și a altor prevederi legale incidente în vigoare. Iar conformarea arhitectural-volumetrică, accesele auto, și reglementările cuprinse în ilustrarea urbanistică se vor stabili și definitivă la faza P.U.D.
- 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; pot fi adăugate suplimentar unul sau două nivele 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; prevederi aplicabile inclusiv în cazul parcelelor cu acces la drumuri/servituți private;
- Învelitoarea va fi realizată în sistem terasă/șarpantă ascunsă de afară.

## Utilități/aspect exterior/amenajări/dotări:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fire optice; se recomandă ca toate rețelele să fie introduse în subteran; racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare; toate investițiile noi vor avea prevăzute racorduri separate de canalizare (apa uzată menajeră și apă pluvială);
- scurgerea apelor pluviale și organizarea execuției lucrărilor se vor realiza în incintă;
- platforme și sisteme înropate/semi-înropate destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanța de min. 10,00m. de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoalului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanență în stare de curățenie, platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare (conform O.M.S. 119/2014, art. 4);
- spațiile libere din fața construcțiilor vor fi tratate în mod obligatoriu în continuitate cu spațiul public chiar și atunci când frontul este retras de la aliniament și nu poate fi utilizat pentru amenajarea de locuri de parcare decât dacă retragerea este mai mare de 11,00m. și există o bandă de cel puțin 5,00m. paralelă cu fațada, tratată ca spațiu liber circulației pietonale sau spațiu plantat;
- spații amenajate pentru jocul copiilor, luându-se în calcul pentru dimensionarea acestora câte 1,30mp. teren de fiecare locuitor, fiind amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizate conform O.M.S. 119/2014 și OMS nr. 994/2018;
- se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități prin rampe de acces, la parterul tuturor clădirilor având funcțiunea de locuințe colective, iar pentru clădirile cu funcțiuni de interes public, accesul la 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 HCGMB 120/2010 cu modificările și completările ulterioare;
- sistemul constructiv și materialele de construcție admise vor fi cele care să asigure rezistența și stabilitatea construcției în timp. Se vor folosi finisaje de calitate superioară cu aspect corespunzător cerințelor urbanistice actuale.

## Spații libere și spații plantate:

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

pagina 2 din 4

# CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1324 din 29.10. 2020

## Împrejurări:

- gardurile spre stradă/drum de acces vor fi transparente cu înălțimea de max. 2,00 m din care un soclu opac de 0,60m și o parte transparentă din fier forjat sau plasă metalică, dublate de gard viu și amplasate pe viitoarea limită de proprietate.
- Spre trotuare și circulații pietonale, nu sunt obligatorii garduri, dar se poate propune marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc. Porțile de acces se vor deschide spre interiorul proprietății. Pe parcele afectate de străzi noi propuse sau supralărgiri, gardurile spre stradă/ drum de acces se vor realiza strict de la limita exterioră a noului profil spre interiorul proprietății. În conformitate cu prevederile Regulamentului și a avizului tehnic de circulații DT-M.B.:
- gardurile spre limitele separate ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de max. 2,50m.

## Indicatori urbanistici:

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

- **M2- POT<sub>MAX</sub> = 70%;**                      **M2- CUT<sub>MAX</sub> = 3,5mp. ADC/mp.teren;**
- **Posibilitatea de depășire a CUT (conform art. 9 Generalități – punctul 9.14.):**
  - proprietarii parcelelor, din care prin PUZ sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea primăriei. Actul notarial va conține acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. în domeniul public fără a cere despăgubiri, cu condiția aprobării unui spor de depășire a suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața transferată în domeniul public;
  - majorare prin cumulare în cazul amenajării parcelelor necesare investiției dacă acestea sunt amplasate la parterul clădirilor sau în construcții speciale având destinația de parcaje, cu condiția ca acestea din urmă să fie deschise. În acest caz, majorarea C.U.T.-ului este egală cu suprafața destinată parcajelor: C.U.T.-ul nou nu poate depăși 4.0. În situația depășirii RH maxm, P.O.T. sau modificarea retragerii față de aliniament se va elabora PUZ.

## Condiționări:

- Potrivit Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism din 26.02.2016 - SECȚIUNEA a 6-a Planul urbanistic zonal Art. 18. – alin. (7) P.U.Z. și regulamentul local de urbanism aferent acestuia, odată aprobate, devin acte de autoritate ale administrației publice locale, opozabile în Justiție.
- Potrivit RLU PUZ-S3 obținerea unei autorizații de construire direct, este condiționată de prevederile art. 9.3.5. și art. 9.3.6.
- Înainte de recepția finală a lucrărilor se va dezmembra terenul afectat de noua stradă propusă/lărgirea profilului stradal prevăzută prin documentațiile de urbanism.
- În cazul utilizării majorării de CUT, proprietarul terenului afectat de noua stradă propusă/lărgirea profilului stradal va face notarea în cartea funciară a obligației de cedare gratuită către autoritatea publică, oricând la solicitarea autorității într-un interval de 49 de ani de la notare.
- În cazul în care nu se utilizează majorarea de CUT, la cererea de emitere a autorizației de construire, proprietarul va da o declarație notarială pe proprie răspundere care va conține acordul acestuia de a transfera în domeniul public terenul afectat de noua stradă propusă/lărgirea profilului stradal, oricând la solicitarea autorității pentru demararea investiției.
- Recepția imobilului este condiționată de echiparea edilitară conform O.M.T. nr. 1294/30.08.2017 și de realizarea drumului de acces/alei carosabile cu respectarea prevederilor O.M.T. nr. 49/27.01.1998.

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

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat pentru elaborarea documentației și întocmirea documentației P.U.D. în vederea aprobării acestuia de către C.L.S.3, și obținerea autorizației de construire și de organizarea a execuției lucrărilor.

**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 construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: Agenția Națională de 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 98/61/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/nelncadrarea 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.

## 5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente: OPIS ACTE / DOCUMENTE:

a) Certificatul de urbanism, inclusiv anexe (copie);

b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții (copie legalizată/duplicat/conform cu originalul - Intabulat), sau după caz extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de Carte Funciară de Informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel;

x | Certificat de rol fiscal D.G.I.T.L. Sector 3 - în original;

| Atribuire/confirmare adresă/număr postal - PMB;

c) Documentația tehnică - D.T., după caz (2 ex. originale), verificată tehnic (+ referate verificare) și însoțită de deviz lucrări.

x | D.T.A.C.

x | D.T.O.E.

x | DTAC - bransamente în interiorul proprietății private

d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

Formular F.6 - Red. în 2 exemplare de M.G.V. 08.10.2020

pagina 3 din 4

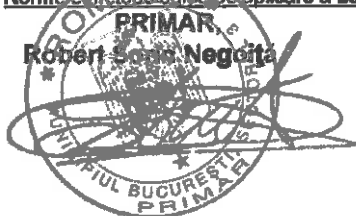
**CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr. 1324 din 29.10. 2020

- | alimentare cu apă
  - | alimentare cu energie electrică
  - | STGN TRANS GAZ S.A.- REG. BUCUREȘTI
  - | canalizare
  - | alimentare cu energie termică
  - | S.T.S. – Netcity Telecom
  - | gaze naturale
  - | salubritate (D.G.S. - P.S.3)
  - | C.N.T.E.E. Transelectrica SA
- d.2. Avize și acorduri privind:
- | protecție civilă (pentru clădiri cu subsol și cu aria desfășurată ≥ cu 600 mp) IGSU;
  - | securitatea la incendiu – IGSU;
  - | sănătatea populației - DSP-MB;
- d.3. Alte acorduri/declarații :
- | Declarație notarială pe proprie răspundere a tuturor proprietarilor din care să rezulte că imobilul nu face obiectul unui litigiu aflat pe rolul unei instanțe judecătorești, precum și acordul acestora pentru lucrările propuse (după caz) - original;
  - | Acordul notarial în original al tuturor vecinilor direct afectați și asociației de proprietari (după caz), în cazul afectării gradului de însorire sau pentru alte prejudicii create acestora, conform prevederilor legale incidente în vigoare (OMS / Norme metodologice L50/1991 / Cod Civil etc.), (după caz) – original;
  - | Declarație notarială pe propria răspundere a proprietarului care va conține acordul de principiu al acestuia de a transfera în domeniul public terenul afectat (IN METRII PĂTRAȚI) de noua stradă propusă/lărgirea profilului stradal, oricând la solicitarea autorității pentru demararea investiției cu sau fără despăgubiri (după caz) - original.
  - | Alte acorduri/avize/studii ce pot fi solicitate la faza PUD (după caz);
- d.4. Avizele și acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:
- | Aviz DGUAT - S.P.U.- PMB;
  - | Aviz Comisia Tehnică de Circulații D.T. - P.M.B. + planuri anexă;
  - | Aviz Brigada de Poliție Rutieră București -DGPMB;
  - | Aviz Comisia Tehnică de Circulații D.T. - P.M.B. + planuri anexă;
  - | Studiu Geotehnic (verificat Af);
- d.5. Studii de specialitate:
- | Documentație cadastrală;
  - | Studiu de Însorire - DTAC;
  - | expertiză tehnică - după caz;
  - | Calculul "G" + Raport de audit energetic + Studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată - semnat de auditor energetic;
  - | Suport topografic Stereo 70 realizat pe planuri cadastrale OCPI (inclusiv cote) - existent și propunere și după caz, inclusiv zona afectată de lucrări de infrastructură (insușit de Ing. topograf și proiectant);
  - | PUD aprobat în condițiile Legii, inclusiv planșă reglementări și planșă rețele edilitare (color);
  - | ILUSTRARE DE TEMĂ (pt. faza PUD);
- e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului - A.P.M.B. (Aleea Lacul Morii Nr.1, S.6, București);
- f) Dovada privind achitarea taxelor legale (copii) : taxă PUD/DTAC/DTOE, taxe timbru OAR. (côpie)

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/DEȘFINȚARE 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 prelunzit 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,**  
Marius Mihăiță

**ARHITECT ȘEF**  
Arh. Robert Mihai Bașca

Intocmit, arh. M.G. Voinea

Achitat taxa de: **107,00 lei** conform chitanței DGITLS3 nr. 5448271 din data de 05.10.2020.

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

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

**se prelungește valabilitatea  
Certificatului de urbanism**

de la data de ..... până la data de .....

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

**PRIMAR,**  
Robert Sorin Negoita

**SECRETAR,**  
Marius Mihăiță

**ARHITECT ȘEF,**  
Arh. Robert Mihai Bașca

Intocmit,

Data prelungerii valabilității: .....

Achitat taxa de ..... lei, conform Chitanței nr. .... din .....

Transmis solicitantului la data de ..... direct/prin poștă.

Formular F.6 - Red. în 2 exemplare de M.G.V. 08.10.2020

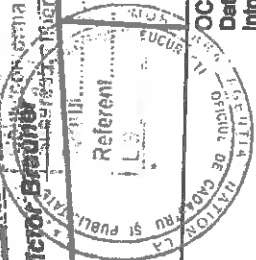
pagina 4 din 4



**EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:2000 afișat în teren** **Drum.Gura Arișii nr.18-28, sector 3, București**



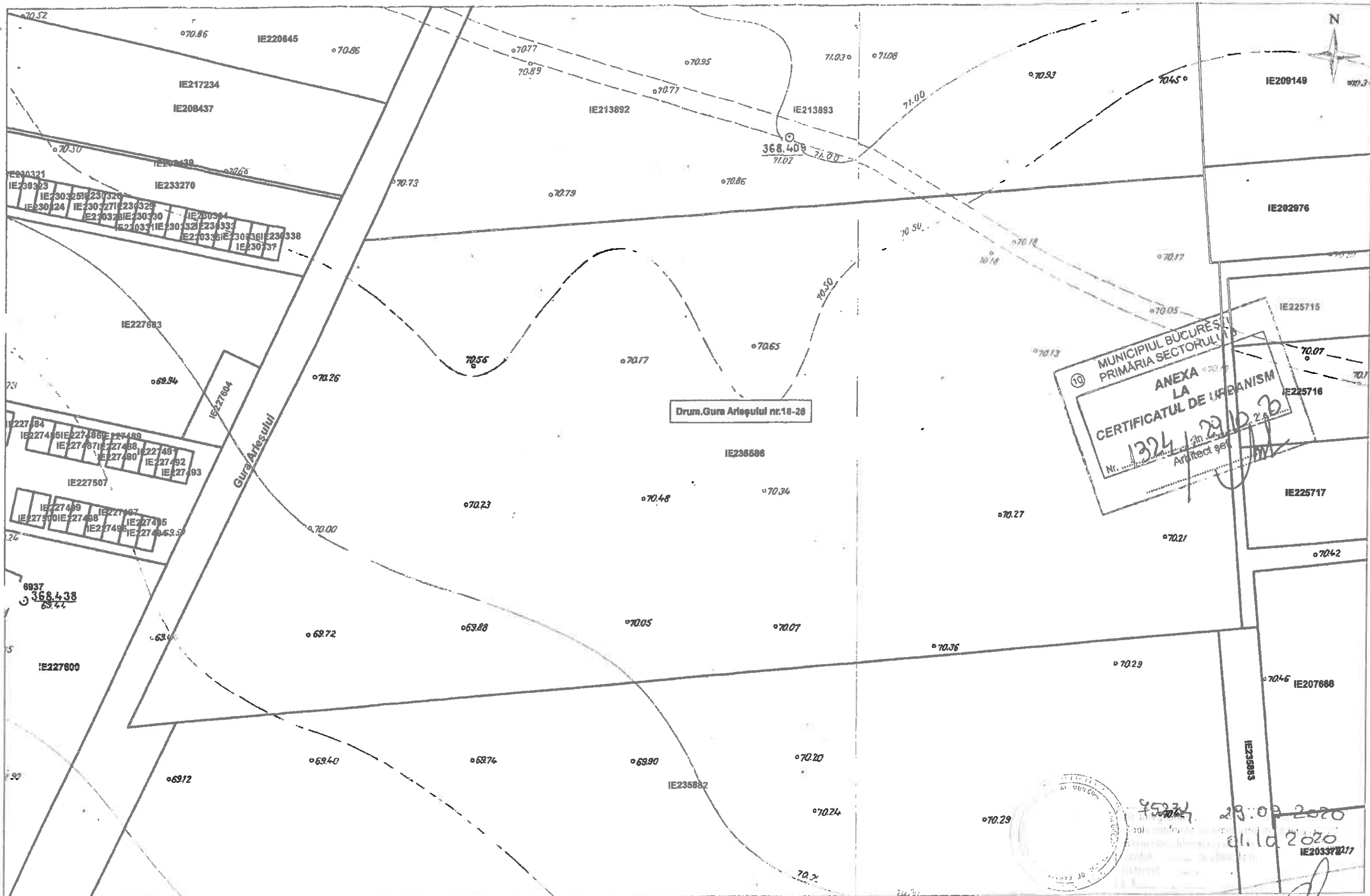
MUNICIPIUL BUCUREȘTI  
PRIMĂRIA SECTORULUI 3  
ANEXA  
LA  
CERTIFICATUL DE URBANISM  
17024/2910/2020  
Nr. ...  
Articolul ...



Documentații cadastrale avizate  
Construcțiile introduse în sistemul integrat de cadastru și carte funciara

OCPI București, Bd. Expoziției nr. 14, sector 1 ROMANIA  
Data: 01.10.2020  
Intocmit: ing.Mihaela CHIRAN

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat in Drum.Gura Arleşului nr.18-28, sector 3, Bucureşti



MUNICIPIUL BUCUREŞTI  
 PRIMĂRIA SECTORULUI 3  
 ANEXA  
 LA  
 CERTIFICATUL DE URBANISM  
 Nr. 1324 / 29.10.2020  
 Arhitect şef



75224  
 29.10.2020  
 el. la 2020  
 IE20337217

Documentatiile cadastrale avizate  
 Construcţiile introduse în sistemul integrat de cadastru şi carte funciara

OCPI Bucuresti, Bd.Expozitiei,nr.7A, ROMANIA  
 Data: 01.10.2020  
 Intocmit ino Mihaela CHIRAN



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

27.11  
Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului  
Serviciul Proiecte Urbane

Nr. intrare PMB : 1905758/27.11.2020

Nr. ieșire PMB: 1905758/2084/1089/ 31.12.2020

**Aviz tehnic de consultanță preliminară de circulație nr. 1089/ 31.12.2020**  
**Categoria A2 - "zonă urbană", tip 4 - analiză prospectivă de trafic**

**Solicitant:** S.C. BEMEL AG S.R.L. pentru MARI- VILA COM S.R.L.  
Str. Barbu Văcărescu nr. 162, et. 2, sector 2, București  
Solicită ridicarea avizului de la Registratura PMB.

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

**Amplasament:** București, sector 3, Drumul Gura Arieșului nr. 18-28 (NC 235586)

## 1. Situația existentă:

Terenul cu adresa postala **București, Sector 3, Drumul Gura Arieșului nr. 18-28 (NC 235586)**, pentru care se solicită Avizul tehnic de consultanță preliminară de circulație, delimitat/marcat pe planurile cadastrale anexate dosarului depus la DGUAT – SPU, este adiacent **Drumului Gura Arieșului** și unui teren a cărui situație juridică nu o cunoaștem la partea estică a terenului analizat (conform planului cadastral scara 1:500, anexat cererii dvs.).

**Artera de circulație la care raportăm analiza de trafic are următoarele caracteristici:**

- **Drumul Gura Arieșului** este o arteră de circulație cu un profil variabil, care are un prospect între cca. 5,50m- 6,00m lățime, în dreptul terenului analizat între limitele de proprietate (conform planului cadastral scara 1:500, vizat OCPI București, anexat cererii de aviz).

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

- **Planul Urbanistic General (PUG) al Municipiului București**, aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București (HCGMB) nr. 269/2000 și prelungit prin HCGMB nr. 877/12.12.2018;
- **"PUZ Sector 3, București"** aprobat prin HCGMB nr. 49/31.01.2019;

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



- **H.C.G.M.B. nr. 66/06.04.2006** pentru aprobarea "Normelor privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație pe teritoriul Municipiului București".

### **3. Prevederi generale și detalii de reglementare:**

- Prin reglementările **PUG/PUZ/Norme** sunt aprobate caracteristicile sistemului de circulație, obiectivele în planul strategiei de dezvoltare urbană, precum și corelarea/corectarea profilelor funcționale ale arterelor de circulație, în scopul fluidizării traficului urban și a unei corecte deserviri a orașului, în acord cu structura spațial – compozițională a diferitelor zone și a întregului sistem urban.
- **Reglementările de circulație cuprinse în „PUZ Sector 3, București”, prevăd conform Planșei de circulație anexă la avizul Comisiei Tehnice de Circulație nr. 1626674/24.05.2018 și a planșei Reglementări următoarele:**
  - **încadrarea arterei Drumul Gura Arieșului ca artera de categoria a II-a.** Conform Caietului de profile, anexa la Avizul Comisiei Tehnice de Circulație a PMB nr. 1626674/24.05.2018, completat în august 2020, pentru Drumul Gura Arieșului se prevede un profil transversal conform HCGMB nr. 66/2006. Prin HCGMB nr. 66/2006, art. 5.2, **prospectul unei artere de această categorie va avea minim 24,00m lățime și va fi compus din carosabil de 14,00m și trotuare de minim 3,00m, separate de carosabil prin zone verzi de minim 2,00m. Dezvoltarea profilului transversal al acestei artere se va realiza cu păstrarea axului acesteia și se va suprapune parțial peste terenul analizat, la partea vestică a acestuia.**
  - realizarea la partea estică a terenului analizat, unei artere propuse încadrate în sistemul arterelor de categoria a III-a. Caietul de profile aferent aceleiași documentații de urbanism indică pentru acest tip de arteră, realizarea unui prospect de 12,00m lățime, compus din carosabil de 7,00m lățime (câte o bandă de circulație pe sens), trotuare de câte 1,50m fiecare despărțite de spații verzi de aliniament de câte 1,00m fiecare.
- HCGMB nr. 66/2006 menționează la punctul B, cap. I, art. 1 că: "Prevederile prezentelor Norme privind asigurarea lățimii profilelor transversale ale arterelor de circulație din rețeaua stradală a orașului se vor aplica la elaborarea proiectelor pentru realizarea tuturor obiectivelor și amenajărilor pe teritoriul Municipiului București".

### **4. Concluzii și recomandări:**

- **Certificatul de Urbanism nr. 1324 din 29.10.2020** eliberat de Primăria Sectorului 3 a fost emis pentru elaborarea documentației și întocmirea documentației P.U.D. în vederea aprobării de către C.L.S.3 și obținerea autorizației de construire și de organizarea a execuției lucrărilor. Documentațiile care se vor întocmi vor respecta reglementările de circulație aprobate.
- Datele conținute în prezentul Aviz tehnic de consultanță preliminară emis de D.G.U.A.T.-S.P.U. au un caracter informativ, fiind necesare corelării la scara teritoriului municipal a acțiunilor de realizare a obiectivelor de utilitate publică, **conform HCGMB nr. 136 din 30.05.2002; informațiile sunt necesare în etapa preliminară de elaborare a documentației tehnice de specialitate în conformitate cu legislația în vigoare.**

- Informații suplimentare se pot obține de la direcțiile și serviciile de urbanism ale Primăriei Municipiului București și ale Primăriei Sectorului 3.
- Avizul tehnic de consultanță preliminară de circulație a fost achitat cu chitanța Seria A nr. 256464 din 27.11.2020, în valoare de 60,00 lei.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,  
Arh. Adrian BOLD



ȘEF SERVICIU,  
Elena BĂDOIU

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Elena Bădoiu".

Întocmit în 3 (trei) exemplare: G. Bujor

A handwritten signature in black ink, appearing to read "G. Bujor".

# P.U.D.

## LOCUINTE COLECTIVE, COMERT

Drumul Gura Arieşului, nr. 24, 26-28, 18-22, sector 3, Bucureşti

### LEGENDA

- LIMITE**
- Limita teren zona studiata
  - Limita teren care a generat P.U.D.
  - Limita U.T.R. conform P.U.G.
  - Limita loturi
- FUNCTIUNI**
- Circulatie carosabila
  - Circulatie pietonala
  - Zona locuinte individuale
  - Zona locuinte colective
  - Zona servicii/comert
  - Zona mixta
  - Zona spatiu verde
  - Plantatii de aliniament/Scur
- UNCTIUNI**
- Terenuri propuse pentru trecerea in domeniul public
- ACCES**
- Acces auto
  - Acces pietonal
  - Stop
  - Cedeaza trecerea
  - Trecere de pion
  - Limitarea vitezei la 5 km/h

**COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**

Spre schimbare conform aviz nr. 1916500 al C.T.C. din 19.01.2021

*Mba cad*

Acest desen si informatiile cuprinse in el pot fi copiate, reproduse sau utilizate, partial sau in intregime doar cu acordul scris al S.C. Bemel AG S.R.L. si nu vor fi folosite in alt scop decat cel pentru care au fost elaborate.

**DENUMIRE PROIECT:**  
ELABORARE PUD, LOCUINTE COLECTIVE D<sub>s</sub>+P+10E+11E<sub>R</sub> Tehnic SI CLADIRE CU FUNCTIUNE COMERCIALA P+1, IMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARE TEREN, ORGANIZARE DE SANCTIER, BRANSAMENTE, CREARE ACCESE

**BENEFICIAR:** S.C. MARI - VILA COM S.R.L.

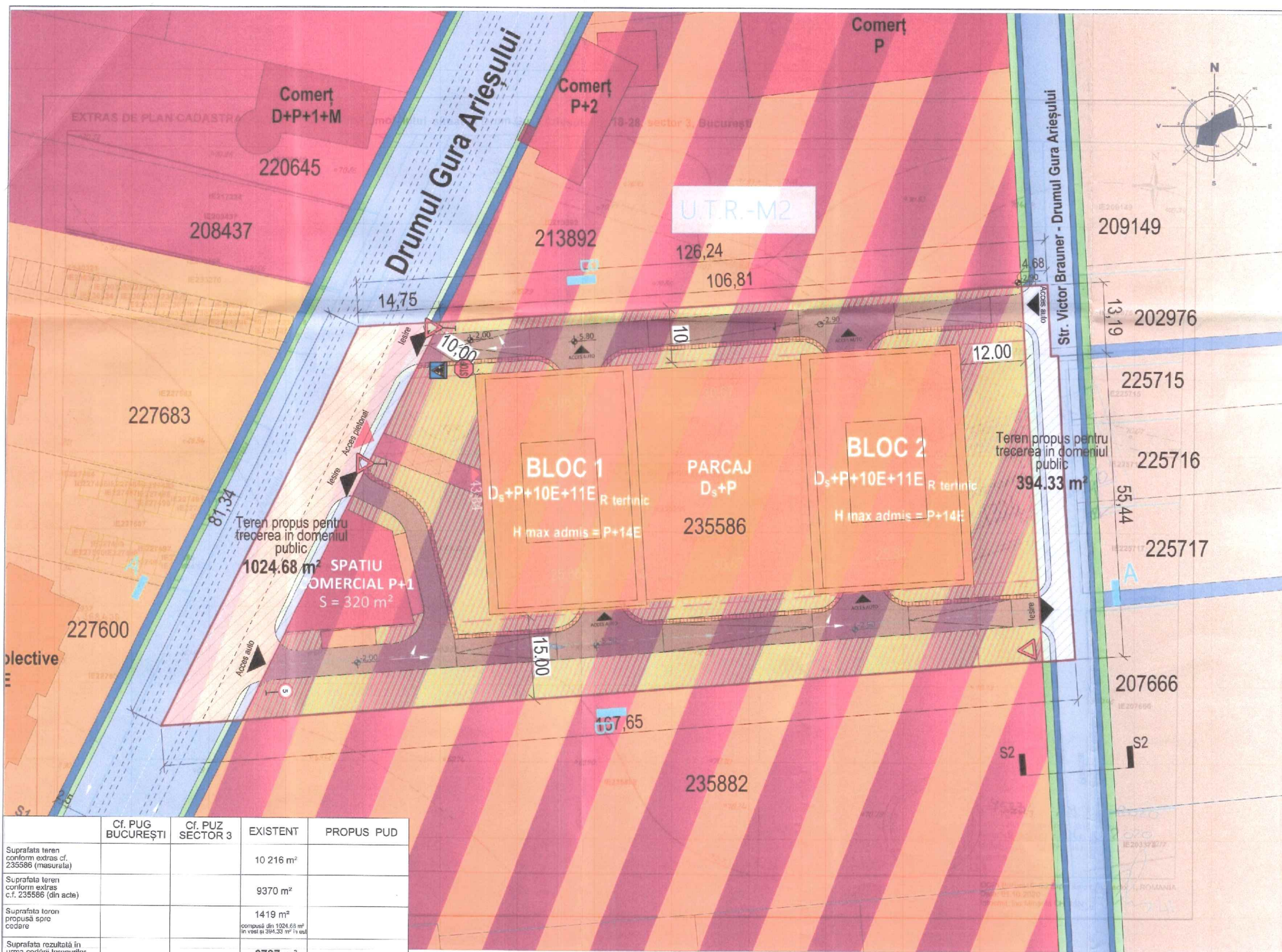
**PROIECTANT:**  
S.C. BEMEL AG S.R.L.,  
Bvd. Barbu Vacarescu, nr. 162, sector 2, Bucuresti  
CUI: RO30160658, CIF: 113/984/2012  
tel.: (+40) 721 237 550  
web: www.bemel.ro  
e-mail: office@bemel.ro

**ADRESA:** DRUMUL GURA ARIESULUI, NR.24, 26-28, 18-22, SECTOR 3, BUCURESTI

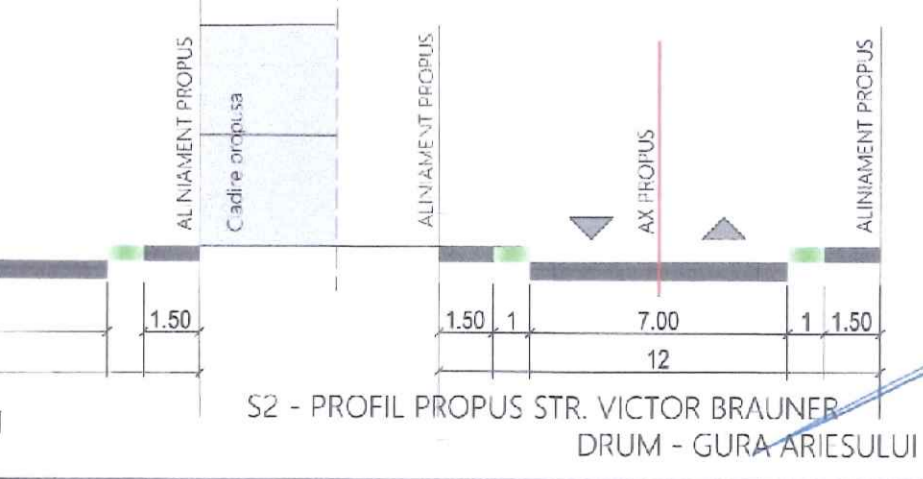
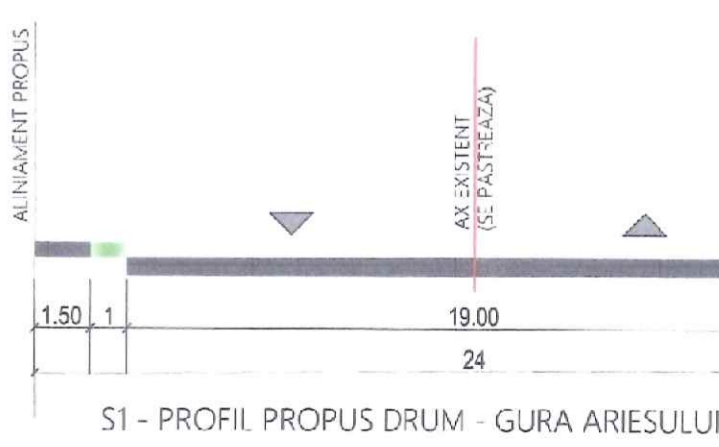
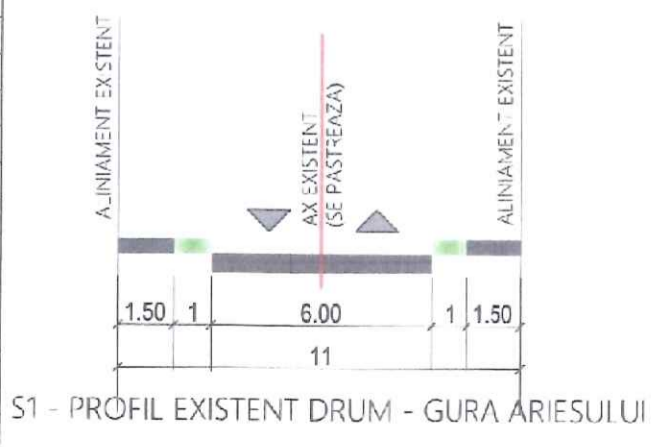
**PROIECT NUMARUL:** MV443/2021 **FAZA PROIECT:** P.U.D.

**DENUMIRE PLANSA:**  
**PLAN CIRCULAȚII**

Funcție	Nume	Semnatura
Sef proiect	Urb. Vlad Barbu	
Proiectat	Urb. Ana-Maria Baitel	
Desenat	Urb. Ana-Maria Baitel	
Data:	11.2020	
Scara:	1/500	
Cod desen:	U07_MV443/2021	



	Cf. PUG BUCUREȘTI	Cf. PUZ SECTOR 3	EXISTENT	PROPUS PUD
Suprafata teren conform extras cf. 235586 (masurata)			10 216 m <sup>2</sup>	
Suprafata teren conform extras c.f. 235586 (din acte)			9370 m <sup>2</sup>	
Suprafata teren propusa spre codare			1419 m <sup>2</sup> <small>compusa din 1024,68 m<sup>2</sup> in vizi si 394,33 m<sup>2</sup> in vizi</small>	
Suprafata rezultata in urma codarii terenurilor in scopul largirii profilului stradal			8797 m <sup>2</sup>	
Subzona/UTR	L1c	M2		
POT	max 45 %	max 70 %	0 %	42 %
CUT	max 1.3	max 3.5	0	3.30
RH (nr. niveluri)	P+2	P+14	0	D <sub>s</sub> +P+10E+11E <sub>R</sub> tehnic
RH (metri)	10 m		0	36 m
Supraf. construita			0 m <sup>2</sup>	4159 m <sup>2</sup> 42 %
Suprafata carosabila			0	1150.58 m <sup>2</sup> 11 %
Suprafata spatii verzi plantate		min 30 %	0	3007 m <sup>2</sup> 34 %
Aleii pietonale	Dale interbatale		0	87.40 m <sup>2</sup> 275.4 m <sup>2</sup> 7 %
Necesar locuri de parcare		108	0	108





# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Transporturi

COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE

Nr.21338/410/.....02.02.2021.....

Ian 1912

1896533/1916500

Către

S.C. BEMEL AG S.R.L.

Str. Barbu Văcărescu nr. 162, Et. 2, sectorul 2, București

În ședința extraordinară restrânsă a Comisiei Tehnice de Circulație din data de 19.01.2021 s-a dat acordul de principiu, din punct de vedere tehnic al circulației rutiere și pietonale, pentru documentația „P.U.D. – Drumul Gura Arieșului, nr.18-28, sectorul 3, București”, în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr.1324 din 29.10.2020 eliberat de Primăria Sectorului 3 București și planul anexat la aviz, 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

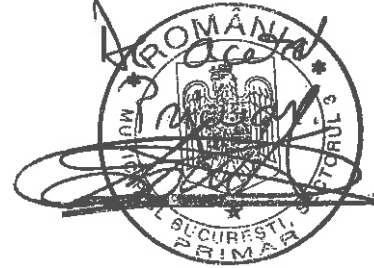
VICEPREȘEDINTE COMISIE

FILIP ATANASIU

Redactat: B.M. – 2 exemplare –20.01.2021



Nr. 123938/29.06.2021



**Către,  
Cabinet Primar**

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

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

Vă mulțumim pentru colaborare.

ARHITECT ȘEF,  
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu