



Nr. 63573 / 24.03.2022

## ANUNT

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

- 1) Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „*Imobil locuințe colective cu RHpropus = 2S+P+3E-4/5Eretrase, pe un teren situat în Aleea Marius Emanoil Buteică nr. 17-21, lot 2 (provizoriu nr. 17-19), Sector 3*”.
- 2) Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „*Imobil locuință unifamilială cu RHpropus = P+1E, pe un teren situat în Drumul Gura Calitei nr. 89, lot 4 (provizoriu nr. 89C pe Drumul Gura Calitei), Sector 3*”.
- 3) Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „*Ansamblu funcțiuni mixte – birouri, comerț, servicii și locuire, cu RHmaxim propus = 2S+P+11E, pe un teren situat în Șoseaua Gării Cățelu nr. 501, lot 1, Sector 3*”.
- 4) Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „*Imobil locuințe colective cu RHpropus = P+3E-4/5Eretrase, pe un teren situat în Strada Matei Basarab nr. 64B (fostă Strada Labirint nr. 80), 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 bază 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 06.04.2022 se pot trimite în scris, propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectele de acte normative supuse 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,  
Cojanu Camelia**

COJANU  
CAMELIA  
Semnat digital  
de COJANU  
CAMELIA  
Data: 2022.03.24  
13:33:55 +02'00'

## HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu  
„Ansamblu funcțiuni mixte – birouri, comerț, servicii și locuire, cu  $RH_{maxim\ propus} = 2S+P+11E$ , pe un teren situat în Șoseaua Gării Cățelu nr. 501, lot 1, 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. 63258 /CP/ 24.03.2022 al Primarului Sectorului 3;
- Raportul de specialitate nr. 24/14.03.2022 al Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef;
- Adresa nr. 56867/16.03.2022 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 Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef nr. D/GC/41-2019/14.03.2022;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 22/14.03.2022;
- Punctul de vedere al Compartimentului Documentații de Urbanism nr. 23/14.03.2022;
- 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 funcțiuni mixte – birouri, comerț, servicii și locuire, cu  $RH_{maxim\ propus} = 2S+P+11E$ , pe un teren situat în Șoseaua Gării Cățelu nr. 501, lot 1, Sector 3”, proprietate privată persoană juridică, cu suprafața de 31.416 mp din acte, în conformitate cu Anexele 1 și 2, reprezentând Avizul Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef și Planul de reglementări urbanistice, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** Se aprobă Raportul informării și consultării publicului nr. 22/14.03.2022, conform Anexei 3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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


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

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

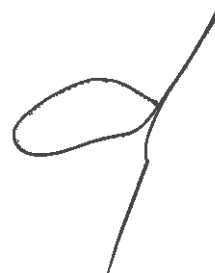
**Art.6. (1)** Primarul Sectorului 3, prin Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

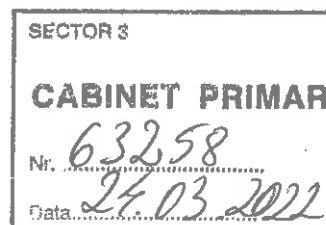
**(2)** Prezenta hotărâre va fi comunicată beneficiarului de către Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului.

**INIȚIATOR,  
PRIMAR  
ROBERT SORIN NEGOIȚĂ**



**AVIZEAZĂ,  
cu respectarea Legii nr.52/2003, republicată  
SECRETAR GENERAL  
CORHANĂ EDUARD-MARIAN**  
Data 24.03.2022





## REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu  
**„Ansamblu funcțiuni mixte – birouri, comerț, servicii și locuire, cu  $RH_{maxim\ propus} = 2S+P+11E$ ,  
pe un teren situat în Șoseaua Gării Cățelu nr. 501, lot 1, Sector 3”**

Luând în considerare:

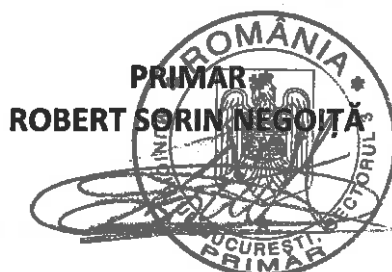
- Raportul de specialitate nr. 24/14.03.2022 al Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef;
- Avizul Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef nr. D/GC/41-2019/14.03.2022;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 22/14.03.2022;
- Punctul de vedere al Compartimentului Documentații de Urbanism nr. 23/14.03.2022;

Cu privire la documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu „Ansamblu funcțiuni mixte – birouri, comerț, servicii și locuire, cu  $RH_{maxim\ propus} = 2S+P+11E$ , pe un teren situat în Șoseaua Gării Cățelu nr. 501, lot 1, 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 funcțiuni mixte – birouri, comerț, servicii și locuire, cu  $RH_{maxim\ propus} = 2S+P+11E$ , pe un teren situat în Șoseaua Gării Cățelu nr. 501, lot 1, Sector 3”.





ANEXA nr. 1

Ca urmare a cererii adresate de societatea STEEL TRANSPORT & LOGISTIC S.R.L., cu sediul în Municipiul București, Bulevardul Basarabia nr. 256G, indicativ 3.3 bl. D. Center, et. 3, Sector 3, prin Moldovan Oana-Daniela, telefon/fax ....., e-mail ....., înregistrată cu nr. 741688/06.12.2019 și completată cu nr. 202709/26.10.2021, nr. 213742/11.11.2021, nr. 220217/22.11.2021, nr. 228556/07.12.2021, nr. 239641/22.12.2021, nr. 28696/11.02.2022 și nr. 34032/17.02.2022.

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

## AVIZ

Nr. D/GC/41-2019/14.03.2022

**Pentru Planul urbanistic de detaliu pentru<sup>3)</sup> ansamblu funcțiuni mixte – birouri, comerț, servicii și locuire, cu  $RH_{\max} \text{ propus} = 2S+P+11E$ ,**

**generat de imobilul<sup>4)</sup> situat în Șoseaua Gării Cățelu nr. 501, lot 1, Sector 3, București.**

**Inițiator: S.C. STEEL TRANSPORT & LOGISTIC S.R.L.**

**Proiectant: S.C. CONSILIERE URBANISTICĂ S.R.L.**

**Specialist cu drept de semnătură RUR: urbanist Marian N. BOANGĂR, RUR – C 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 – Lacul Pantelimon, la Est – limita de sector, la Sud – Șoseaua Gării Cățelu și la Vest – Șos. Dudești-Pantelimon și este format din teren - lot 1 cu suprafață de 31.416mp. din acte (rezultat în urma dezmembrării terenului inițial în suprafață totală de 41.904mp., identificat cu nr. cadastral<sub>vechi</sub> 204092), precum și construcția edificată pe acesta.

**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** – 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 și este parțial afectat de lucrări de infrastructură rutieră;

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

-  $H_{\max}$  – 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.);

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

-  $CUT_{\max} = 3,5 \text{ mp.ADC/mp.teren}$ ;

- retragerea minimă față de aliniament = în raport cu caracterul străzilor existente, clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente 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  $h/3 > 10,00 \text{ m}$  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  $h/3 > 10,00 \text{ m}$  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;

- retrageri minime între clădiri pe aceeași parcelă = clădirile se vor amplasa la distanța de 2/3 din înălțime (înălțimea reprezintă media înălțimilor clădirilor). În cazul în care  $2/3 \text{ din înălțime} > 10,00 \text{ m}$ , se poate reglementa distanța între clădiri la 10,00 m. Distanța se poate reduce la 5,00 metri, dar nu mai puțin de 1/3 din înălțime, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi, fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală. Între fațadele înspre care sunt



orientate camere de locuit distanța dintre acestea va fi minim 2/3 din înălțime (înălțimea reprezintă media înălțimilor clădirilor).

Imobilul nu este cuprins în Lista Monumentele Istorice actualizată, nu se află în P.U.Z. - Zone construite protejate, și nu se află în zona de protecție a unor monumente istorice izolate, stabilită prin P.U.Z.-S.3, conform informațiilor din Certificatul de urbanism nr. 276/05.03.2019, emis de Primăria Sectorului 3, aflat în termen de valabilitate, conform art. 4 alin. (5) din Legea nr. 55/2020.

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.

**Nota<sup>1</sup>:** Conform Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.), aferent Planului Urbanistic General al Municipiului București (P.U.G.-M.B.) aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 269/21.12.2000 prelungit, cu modificările și completările ulterioare, terenul/imobilul inițial identificat cu nr. cad.vechi 204092, din care face parte și terenul/imobilul studiat - lot 1, identificat cu nr. cad. 234812, este încadrat în UTR V3a – subzona bazelor de agrement, parcuri de distracții, poli de agrement.

**Nota<sup>2</sup>:** Potrivit Sentinței Civile nr. 5873/20.09.2019, pronunțată de către Tribunalul București, Secția a II-a Contencios Administrativ și Fiscal, în dosarul nr. 9397/3/2018, Instanța a dispus:

•Anulează în parte P.U.G. București aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 269/2000 cu privire la încadrarea imobilului în suprafață de 41.904 mp., situat în Șoseaua Gării Cățelu nr. 501, Sector 3, București, nr. cad. 204092 în subzona V3a – baze de agrement, parcuri de distracții, poli de agrement.

•Obligă pârâta Consiliul General al Municipiului București să încadreze urbanistic imobilul în suprafață de 41.904mp., situat în Șoseaua Gării Cățelu nr. 501, Sector 3, București, nr. cad. 204092 în termen de 4 luni de la data rămânerii definitive a prezentei hotărâri,

Împotriva sentinței civile menționate mai sus, s-a declarat recurs la Curtea de Apel București, Secția a IX-A; Contencios Administrativ și Fiscal în dosarul nr. 5731/2/2020, pronunțându-se Decizia Civilă nr. 524/04.03.2021, prin care:

•Casează în parte sentința civilă recurată în sensul că:

- Înlătură obligația pârâtului Municipiul București de a plăti reclamantei S.C. Mechel Service Romania S.R.L. cheltuielile de judecată;

- Înlătură considerentele decizorii referitoare la motivul de nelegalitate al H.C.G.M.B. nr. 269/2020 reprezentat de lipsa avizelor conforme, pe care le înlocuiește cu considerentele proprii expuse în prezenta decizie;

- Menține în rest sentința recurată.

- Definitivă.

În ceea ce privește încadrarea urbanistică a imobilului/terenului în speță, Primăria Municipiului București prin Serviciul Proiecte Urbane din cadrul D.G.U.A.T., a emis adresa nr. 1976622/696/01.10.2021.

**Nota<sup>3</sup>:** Conform încheierii pronunțate în ședința publică din data de 27.11.2019, de către Tribunalul București - Secția a II-a Contencios Administrativ și Fiscal în dosarul nr. 26705/3/2019, Instanța a dispus suspendarea parțială a executării H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal al Sectorului 3 al Municipiului București, doar în privința reglementărilor de scoatere din Zona Spațiilor Verzi (V)



a unor suprafețe care potrivit P.U.G. aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 269/2000 astfel cum a fost modificat, erau încadrate în Zona Spațiilor Verzi (V).

Totodată, potrivit soluției preluate de pe portalul instanțelor de judecată pronunțată în data de 30.06.2020 de către **Curtea de Apel București Secția a IX-a Contencios Administrativ și Fiscal** în dosarul mai sus menționat, Instanța a respins recursurile formulate de către Consiliul General al Municipiului București și Primarul Municipiului București împotriva încheierii din data de 27.11.2019 pronunțată de **Tribunalul București** în dosarul nr. 26705/3/2019; a respins cererile de intervenție accesorie formulate în cauză; definitivă.

**Nota<sup>4</sup>:** Prin **Sentința Civilă nr. 688/04.02.2021** pronunțată de către **Tribunalul București – Secția a II-a Contencios Administrativ și Fiscal**, în dosarul nr. 26705/3/2019, Instanța a hotărât anularea H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019 privind aprobarea P.U.Z. Coordonator Sector 3 București, rămasă definitivă conform portalului instanțelor de judecată, prin respingerea recursului de către **Curtea de Apel București – Secția a IX-a Contencios Administrativ și Fiscal**, pronunțată în același dosar la data de 29.11.2021 (afișată pe site-ul - [www.portal.just.ro](http://www.portal.just.ro)).

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

- retrageri minime față de limitele laterale și posterioare, conform planșei de reglementări urbanistice (nr. U-03), vizată spre neschimbare, anexată prezentului aviz;
- $POT_{propus} = 30\%$ ;
- $CUT_{propus} = 3,0mp.ADC/mp.teren$ ;
- $H_{maximă propusă} = 40,00m.$  pentru  $RH_{maxim propus} = 2S+P+11E$ ;
- orice alte construcții realizate în exteriorul conturului maxim edificabil propus prin P.U.D. sunt interzise cu excepția elementelor cuprinse în prevederile **R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3 al Municipiului București** sau în planșa de reglementări urbanistice, vizată spre neschimbare, anexată prezentului aviz;
- circulații și accesuri: conform Avizului de circulații nr. 1988832/1994607/12407/13536/01.10.2021 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 avize;
- 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;
- de asemenea, în funcție de soluția finală propusă, la faza D.T.A.C. se va stabili necesitatea obținerii acordului notarial al proprietarilor vecini direct afectați, în conformitate cu legislația specifică în vigoare (O.M.S. nr. 119/2014, Norme metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, Cod Civil, etc.).

**În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu, cu următoarele condiții<sup>5)</sup>: ansamblul cu funcțiuni mixte se va încadra în cele două edificabile maxime (zona de Nord și zona de Sud) reglementate 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.*

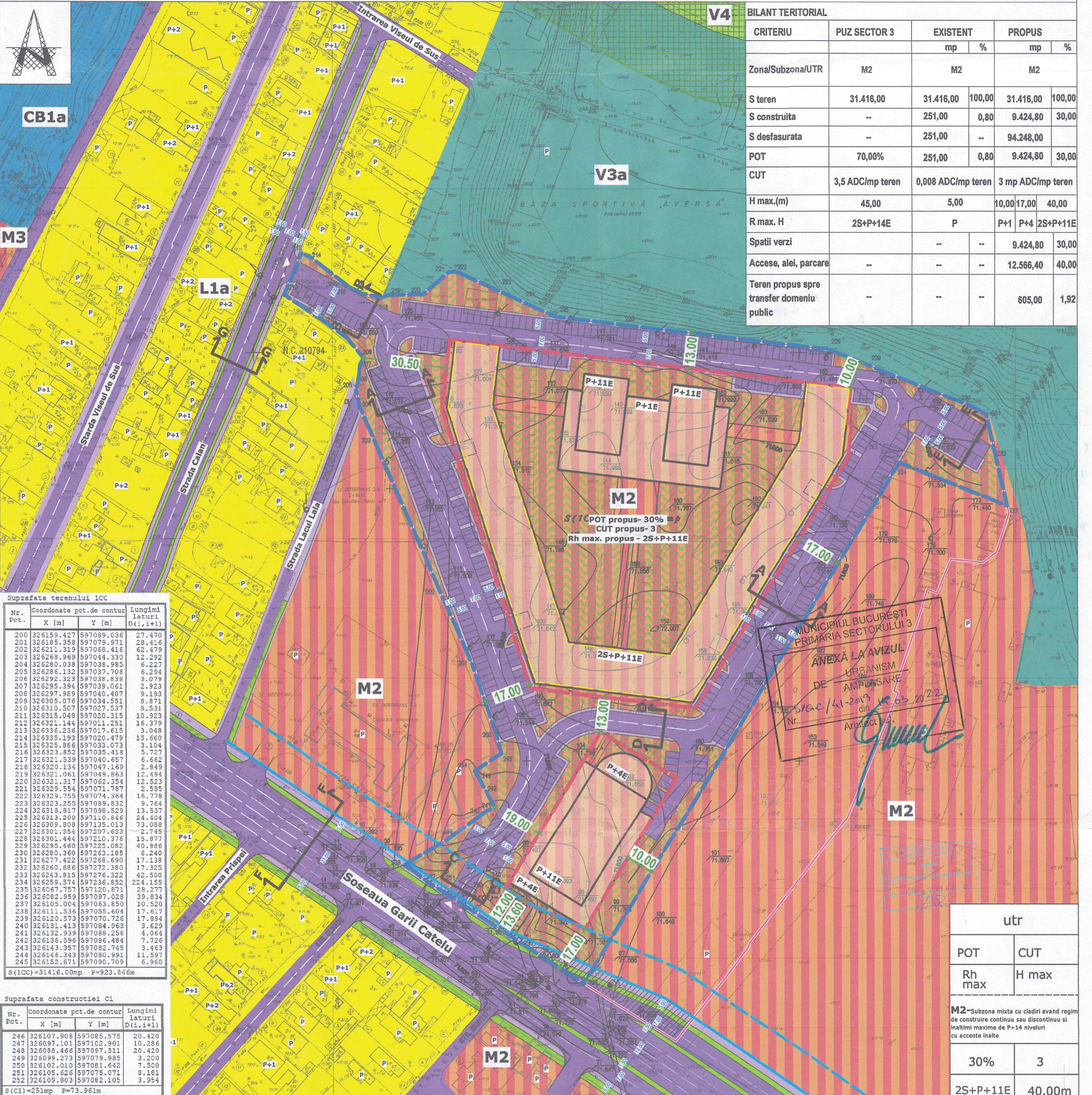
*Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările 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. 276/05.03.2019 emis de Primăria Sector 3.**

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



CRITERIU	PUZ SECTOR 3	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
Zona/Subzona/UTR	M2	M2		M2	
S teren	31.416,00	31.416,00	100,00	31.416,00	100,00
S construita	--	251,00	0,80	9.424,80	30,00
S desfasurata	--	251,00	--	94.248,00	
POT	70,00%	251,00	0,80	9.424,80	30,00
CUT	3,5 ADC/mp teren	0,008 ADC/mp teren		3 mp ADC/mp teren	
H max.(m)	45,00	5,00		10,00 17,00 40,00	
R max. H	2S+P+14E	P		P+1 P+4 2S+P+11E	
Spatii verzi		--	--	9.424,80	30,00
Accese, alei, parcare	--	--	--	12.566,40	40,00
Teren propus spre transfer domeniu public	--	--	--	605,00	1,92

**Suprafata terenului ICC**

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
200	326159.427	597089.036	27.470
201	326185.358	597079.971	28.416
202	326211.319	597068.416	62.479
203	326280.038	597038.985	6.227
204	326286.132	597037.706	6.294
205	326292.323	597038.839	3.079
206	326295.394	597039.061	2.923
207	326297.359	597040.407	12.292
208	326305.076	597034.551	8.871
209	326310.507	597027.537	8.531
210	326315.048	597020.315	10.923
211	326321.144	597011.251	16.379
212	326332.193	597020.479	3.048
213	326335.193	597020.479	15.660
214	326325.886	597033.073	3.104
215	326323.852	597035.418	5.727
216	326322.539	597040.657	6.662
217	326320.134	597077.319	2.849
218	326321.061	597049.863	12.494
219	326321.317	597062.354	12.523
220	326329.554	597071.787	2.585
221	326329.755	597074.364	16.778
222	326329.359	597089.832	9.764
223	326318.817	597098.529	13.537
224	326313.200	597110.846	24.404
225	326309.908	597135.013	73.098
226	326297.859	597207.635	2.742
227	326291.444	597210.376	15.877
228	326295.460	597225.082	40.986
229	326280.360	597263.185	6.240
230	326277.422	597268.690	17.138
231	326260.858	597277.311	17.325
232	326243.815	597276.322	42.500
233	326259.574	597236.852	224.155
234	326207.757	597120.671	28.277
235	326202.959	597097.028	39.834
236	326105.004	597053.650	10.520
237	326111.536	597055.604	17.617
238	326120.573	597070.726	17.894
239	326131.413	597084.963	3.629
240	326132.939	597088.256	4.084
241	326136.594	597097.311	7.726
242	326143.397	597086.484	3.463
243	326146.343	597080.991	11.597
244	326152.671	597090.709	6.960
245	326159.427	597089.036	27.470

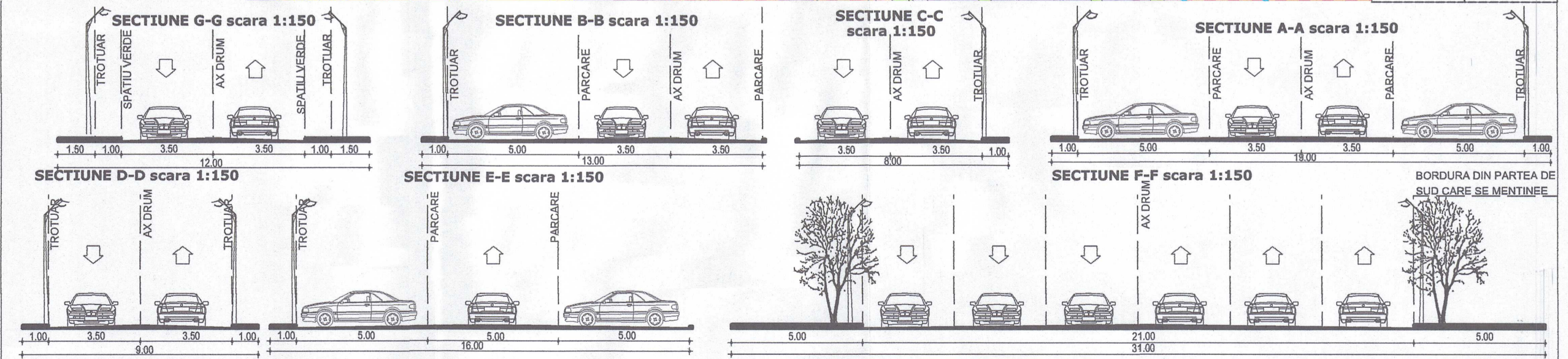
S (ICC) = 31416.00mp P = 923.846m

**Suprafata constructiei C1**

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
246	326107.908	597085.575	20.420
247	326097.101	597102.901	10.286
248	326098.468	597097.311	20.420
249	326095.273	597079.985	3.200
250	326102.010	597081.642	7.500
251	326105.626	597075.071	8.181
252	326109.803	597082.105	3.954

S (C1) = 251mp P = 73.961m

utr	
POT	CUT
Rh max	H max
30%	3
2S+P+11E	40,00m



- LEGENDA LIMITE**
- Limita teren reglementat prin PUD, identificat cu nr.cad. 234812 (parte din terenul initial avand nr.cad.vechi 204092)
  - Limita teren studiat prin PUD (TERENUL INITIAL NR.CAD.VECHI 204092)
  - Limita de proprietate
- RESTRICTII**
- Limita edificabil
  - Aliniere propusa
  - Aliniament propus
  - Limita subsol
  - Zona de teren afectat de extinderea tramei stradale (teren propus spre transfer domeniu public)
  - Acces auto
  - Acces pietonal
- ZONE FUNCTIONALE**
- M2-Subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+14 niveluri cu accente inalte si partial afectata de lucrari de infrastructura rutiera. (conf. PUZ Sector 3, aprobat prin HCGMB nr.49/31.01.2019)

- L1a-Locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie (conf. PUZ Sector 3, aprobat prin HCGMB nr.49/31.01.2019)
  - CB1a-Unitati de invatamant (conf. PUZ Sector 3, aprobat prin HCGMB nr.49/31.01.2019)
  - V3a-Baze de agrement, parcuri de distractii, poli de agrement (conf. PUZ Sector 3, aprobat prin HCGMB nr.49/31.01.2019)
  - V4-Spatii verzi pentru protectia cursurilor de apa (conf. PUZ Sector 3, aprobat prin HCGMB nr.49/31.01.2019)
  - Drum
  - Trotuar/ spatii verzi de aliniament
  - Cladiri propuse
  - Zone plantate/locuri de joaca pentru copii
  - Zona de protectie mal de lac (50m) (conf. PUZ Sector 3, aprobat prin HCGMB nr.49/31.01.2019)
- 752 apartamente**  
**1.258 locuri de parcare**  
**4944,00 mp comert si servicii de proximitate pentru riverani**

Proiectant: SC CONSILIERE URBANISTICA S.R.L. CONSILIERE URBANISTICA S.R.L. BUCURESTI, ROMANIA

Beneficiar: STEEL TRANSPORT & LOGISTIC S.R.L.

Titlu proiect: PUD - Constructie ANSAMBLU FUNCTII MIXTE - drum, comert, servicii si locuire RHpropus= 2S+P+11E, amenajare si impozitie teren si organizare de executie.

Adresa: BUCURESTI, SECTORUL 3, SOSEAUA GARII CATELU, NR.501

Proiectat de: Urb. MARIAN BOANGAR, Urb. PETRU TIBERIU MOISE

Desenat de: Urb. MARIAN BOANGAR, Urb. PETRU TIBERIU MOISE

Proiect nr.: 328/2021

Data: AUGUST 2021

Faza: P.U.D.

Plansa nr.: REGLEMENTARI

Scara: U-03

Scara: 1:1000

Prezentul Proiect reprezinta proprietatea intelectuala a firmei S.C. CONSILIERE URBANISTICA S.R.L. Prezentul proiect poate fi folosit doar pentru aceasta lucrare. Orice reproducere partiala sau totala poate fi facuta doar cu acordul prealabil al S.C. CONSILIERE URBANISTICA S.R.L.





ANEXA nr. 3

Nr. 22/14.03.2022

**Raportul informării și consultării publicului privind documentația  
“Ansamblu funcțiuni mixte – birouri, comerț, servicii și locuire, cu RH<sub>maxim</sub> propus =  
2S+P+11E, pe un teren situat în Șoseaua Gării Cățelu nr. 501, lot 1, Sector 3”**

**Beneficiarul documentației: S.C. STEEL TRANSPORT & LOGISTIC S.R.L.**

**Urbanist: Marian N. BOANGĂR**

**Proiect nr.: 326/2021**

**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: 22.02.2022;
- pe site-ul Primăriei Sectorului 3 începând cu data: 22.02.2022;
- pe panoul rezistent la intemperii, amplasat în loc vizibil pe parcela care a generat inițierea elaborării P.U.D. începând cu data: 17.11.2021 (V1) și 11.02.2022 (V2).
- anunț în ziare locale:
- Jurnalul Național, pag. f.n., din data de 17.11.2021;
- România Liberă, pag. 16, din data de 17.11.2021.

3. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise:

- notificare :
  - vecini spate (Nord) – Șos. Gării Cățelu nr. 171 (roșă Gării Cățelu nr. 7-9), Sector 3, București, nr. cadastral 209063;
- notificare COMPANIA MUNICIPALĂ ÎNTREȚINEREA ARBORILOR ȘI SPAȚIULUI VERDE BUCUREȘTI S.A. – vecin dreapta (Est) – Șos. Gării Cățelu nr. 501, lot 2, Sector 3, București, nr. cadastral 234813;
- notificare – vecin stânga (Sud-Vest) – Sector 3, București, nr. cadastral 210794;
- notificare – vecin stânga (Nord-Vest) – Sector 3, București, nr. cadastral 227785;
- notificare S.C. FIN DRUM S.R.L. – vecin stânga (Sud-Vest) – Șos. Gării Cățelu nr. 7, Sector 3, București, nr. cadastral 231994 și nr. cadastral 231995;
- notificare S.C. ISOVOLTA S.A. – vecin dreapta (Est) – Șos. Gării Cățelu nr. 13, Sector 3, București, nr. cadastral 204450;
- notificare / acord ONIX RESIDENCE S.R.L. – deținătorul dreptului de ipotecă asupra terenului din Șos. Gării Cățelu nr. 501, lot 1, Sector 3, București, nr. cadastral 234812.



4. Lista persoanelor care au participat la acest proces:

- vecini spate (Nord) – Șos. Gării Cățelu nr. 171 (fostă Gării Cățelu nr. 7-9), Sector 3, București, nr. cadastral 209063;
- COMPANIA MUNICIPALĂ ÎNTREȚINEREA ARBORILOR ȘI SPAȚIULUI VERDE BUCUREȘTI S.A. – vecin dreapta (Est) – Șos. Gării Cățelu nr. 501, lot 2, Sector 3, București, nr. cadastral 234813;
- vecin stânga (Sud-Vest) – Str. Călan nr. 22, Sector 3, București, nr. cadastral 210794;
- vecin stânga (Nord-Vest) – Str. Călan nr. 24, Sector 3, București, nr. cadastral 227785;
- S.C. FIN DRUM S.R.L. – vecin stânga (Sud-Vest) – Șos. Gării Cățelu nr. 7, Sector 3, București, nr. cadastral 231994 și nr. cadastral 231995;
- S.C. ISOVOLTA S.A. – vecin dreapta (Est) – Șos. Gării Cățelu nr. 13, Sector 3, București, nr. cadastral 204450;
- acord ONIX RESIDENCE S.R.L. – deținătorul dreptului de ipotecă asupra terenului din Șos. Gării Cățelu nr. 501, lot 1, Sector 3, București, nr. cadastral 234812.

În perioada desfășurării informării și consultării populației, în cadrul Primăriei Sectorului 3 al Municipiului București, nu au fost înregistrate comentarii din partea publicului.

**Un rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare, inclusiv:**

1. Modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public:

*Nu este cazul.*

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

*Nu au fost semnificate.*

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

- referitor la propunerea soluției tehnice de amplasare a ansamblului 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 circulații nr. 1988832/1994607/12407/13536/01.10.2021 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. 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 Calin Dumitrescu



Nr. 24/14.03.2022

**RAPORT DE SPECIALITATE  
PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU  
"Ansamblu funcțiuni mixte – birouri, comerț, servicii și locuire, cu  $RH_{\max}$  propus =  
2S+P+11E, pe un teren situat în Șoseaua Gării Cățelu nr. 501, lot 1, 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.

**Nota<sup>1</sup>:** Conform Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.), aferent Planului Urbanistic General al Municipiului București (P.U.G.-M.B.) aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 269/21.12.2000 prelungit, cu modificările și completările ulterioare, terenul/imobilul inițial identificat cu nr. cad.vechi 204092, din care face parte și terenul/imobilul studiat - lot 1, identificat cu nr. cad. 234812, este încadrat în UTR V3a – subzona bazelor de agrement, parcuri de distracții, poli de agrement.

**Nota<sup>2</sup>:** Potrivit Sentinței Civile nr. 5873/20.09.2019, pronunțată de către Tribunalul București, Secția a II-a Contencios Administrativ și Fiscal, în dosarul nr. 9397/3/2018, Instanța a dispus:

•Anulează în parte P.U.G. București aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 269/2000 cu privire la încadrarea imobilului în suprafață de 41.904 mp., situat în Șoseaua Gării Cățelu nr. 501, Sector 3, București, nr. cad. 204092 în subzona V3a – baze de agrement, parcuri de distracții, poli de agrement.

•Obligă pârâta Consiliul General al Municipiului București să încadreze urbanistic imobilul în suprafață de 41.904mp., situat în Șoseaua Gării Cățelu nr. 501, Sector 3, București, nr. cad. 204092 în termen de 4 luni de la data rămânerii definitive a prezentei hotărâri,

sentința civilă al cărui conținut a fost modificat prin Decizia Civilă nr. 524/04.03.2021 pronunțată de către Curtea de Apel București, Secția a IX-A Contencios Administrativ și Fiscal în dosarul nr. 5731/2/2020.

În ceea ce privește încadrarea urbanistică a imobilului/terenului în speță, Primăria Municipiului București prin Serviciul Proiecte Urbane din cadrul D.G.U.A.T., a emis adresa nr. 1976622/696/01.10.2021.

**Nota<sup>3</sup>:** Conform încheierii pronunțate în ședința publică din data de 27.11.2019, de către Tribunalul București - Secția a II-a Contencios Administrativ și Fiscal în dosarul nr. 26705/3/2019, Instanța a dispus suspendarea parțială a executării H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal al Sectorului 3 al Municipiului București, doar în privința reglementărilor de scoatere din Zona Spațiilor Verzi (V) a unor suprafețe care potrivit P.U.G. aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 269/2000 astfel cum a fost modificat, erau încadrate în Zona Spațiilor Verzi (V).

Totodată, potrivit soluției preluate de pe portalul instanțelor de judecată pronunțată în data de 30.06.2020 de către Curtea de Apel București Secția a IX-a Contencios Administrativ și Fiscal în dosarul mai sus menționat, Instanța a respins recursurile formulate de către Consiliul General al Municipiului București și Primarul Municipiului București împotriva încheierii din data de 27.11.2019 pronunțată de Tribunalul București în dosarul nr. 26705/3/2019; a respins cererile de intervenție accesorie formulate în cauză; definitivă.



**Nota<sup>4</sup>:** Prin **Sentința Civilă nr. 688/04.02.2021** pronunțată de către **Tribunalul București – Secția a II-a Contencios Administrativ și Fiscal**, în **dosarul nr. 26705/3/2019**, Instanța a hotărât **anularea H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019 privind aprobarea P.U.Z. Coordonator Sector 3 București**, rămasă definitivă conform portalului instanțelor de judecată, prin respingerea recursului de către **Curtea de Apel București – Secția a IX-a Contencios Administrativ și Fiscal**, pronunțată în același dosar la data de **29.11.2021** (afișată pe site-ul - [www.portal.just.ro](http://www.portal.just.ro)).

Planul Urbanistic de Detaliu întocmit pentru "Ansamblu funcțiuni mixte – birouri, comerț, servicii și locuire, cu  $RH_{\text{maxim propus}} = 2S+P+11E$ , pe un teren situat în Șoseaua Gării Cățelu nr. 501, lot 1, Sector 3" în baza Certificatului de urbanism nr. 276/05.03.2019, emis de Primăria Sector 3, a primit aviz de urbanism favorabil nr. D/GC/41-2019/14.03.2022.

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt:  $POT_{\text{propus}} = 30\%$ ,  $CUT_{\text{propus}} = 3,0\text{mp.ADC/mp.teren}$ ,  $H_{\text{maximă propusă}} = 40,00\text{m}$ . pentru  $RH_{\text{maxim propus}} = 2S+P+11E$ .

A fost avizată amplasarea ansamblului cu funcțiuni mixte – birouri, comerț, servicii și locuire, cu  $RH_{\text{maxim propus}} = 2S+P+11E$ , în două edificabile maxime (zona de Nord și zona de Sud), cu respectarea întocmai a retragerilor minime și a aliniamentelor conform planșei de reglementări urbanistice (nr. U-03), vizată spre neschimbare, anexată avizului de urbanism mai sus menționat.

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 funcțiuni mixte – birouri, comerț, servicii și locuire, cu  $RH_{\text{maxim propus}} = 2S+P+11E$ , pe un teren situat în Șoseaua Gării Cățelu nr. 501, lot 1, Sector 3".

Arhitect Șef,  
arh. Ștefan Călin Dumitrescu



Nr. 23/14.03.2022

## PUNCTUL DE VEDERE AL COMPARTIMENTULUI DOCUMENTAȚII DE URBANISM

### Cu privire la P.U.D. "Ansamblu funcțiuni mixte – birouri, comerț, servicii și locuire, cu $RH_{\max\text{im propus}} = 2S+P+11E$ , pe un teren situat în Șoseaua Gării Cățelu nr. 501, lot 1, Sector 3"

Documentația propune amplasarea ansamblului cu funcțiuni mixte – birouri, comerț, servicii și locuire, cu  $RH_{\max\text{im propus}} = 2S+P+11E$ , în două edificabile maxime (zona de Nord și zona de Sud), cu respectarea întocmai a retragerilor minime și a aliniamentelor conform planșei de reglementări urbanistice (nr. U-03).

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt:  $POT_{\text{propus}} = 30\%$ ,  $CUT_{\text{propus}} = 3,0 \text{ mp.ADC/mp.teren}$ ,  $H_{\max\text{imă propusă}} = 40,00 \text{ m}$ . pentru  $RH_{\max\text{im propus}} = 2S+P+11E$ .

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 – subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte și este parțial afectat de lucrări de infrastructură rutieră, cu  $POT_{\max\text{im}} = 70\%$ ,  $CUT_{\max\text{im}} = 3,5 \text{ mp.ADC/mp.teren}$  și  $H_{\max\text{imă}} = P+14E$  (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. 22/14.03.2022, privind documentația P.U.D. - "Ansamblu funcțiuni mixte – birouri, comerț, servicii și locuire, cu  $RH_{\max\text{im propus}} = 2S+P+11E$ , pe un teren situat în Șoseaua Gării Cățelu nr. 501, lot 1, Sector 3".

Pe parcursul procesului de informare și consultare a publicului, nu au fost depuse observații/reclamații cu privire la P.U.D. descris mai sus, P.U.D. care în conformitate cu legislația, normele și reglementările specifice în vigoare, a respectat soluțiile funcționale, gradul de însorire al construcțiilor învecinate și normele privind asigurarea spațiilor verzi.

Față de cele prezentate mai sus, se constată că sunt îndeplinite cerințele Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului și a H.C.L.S.3 nr. 37/31.03.2011 privind aprobarea Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism – P.U.D., iar în conformitate cu prevederile art. 11 și 12 din ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010 se propune Consiliului Local însușirea raportului și aprobarea documentației.

Arhitect Șef,  
arh. Ștefan Călin Dumitrescu

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 276 din 05.03.2019

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

Ca urmare a cererii adresate de **STEEL TRANSPORT & LOGISTIC S.R.L. - CIF 28907019**, prin Dascălu Radu Vasile, cu sediul în Municipiul București, sectorul 3, bd. Basarabia nr. 256G, ind. 3.3, bl. D.Center, et. 3, înregistrată la nr. **298262** din **18.02.2019**.

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul / Municipiul București, sectorul 3, **SOS. GĂRII CĂTELU nr. 501** sau identificat prin planuri cadastrale 1/500 și 1/2000.

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

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

**CERTIFICĂ :**

**1. REGIMUL JURIDIC:**

Imobil situat în intravilan, compus din teren în suprafață totală de **41.904** mp. din acte (41.903,79 mp. din măsurătorile cadastrale), având nr. cadastral **204092** și construcțiile edificate pe acesta, este proprietatea **STEEL TRANSPORT & LOGISTIC S.R.L.**, conform Contractului de Vânzare nr. 994/09.10.2018 autentificat de NP Mocanu Ilinca și a extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 204092 emis de ANCPÎ în baza cererii nr. 11510/13.02.2019. Conform actului de proprietate de mai sus, o parte din construcțiile edificate nu se mai regăsesc fizic pe teren, iar altele se află în stare avansată de degradare. Nu se prezintă autorizație de desființare în acest sens. Pentru acest imobil există înregistrat un litigiu pe rolul Instanțelor de judecată în dosarul 9397/3/2018.

*Imobilul are înscrieri privitoare la sarcini, ipotecă în favoarea Mechel Service Romania SRL. Imobilul nu este cuprins în Lista Monumentelor Istorice actualizată, nu se află în PUZ - Zone construite protejate și nu se află în zona de protecție a unor monumentelor istorice.*

**2. REGIMUL ECONOMIC:**

**Folosința actuală:** teren curți-construcții.

**Destinația:** Conform RLU aferent PUZ-S3 aprobat, amplasamentul se află în **UTR M2 - subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte și parțial afectat de lucrări de infrastructură rutieră.**

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

**Propunere:** construire ANSAMBLU FUNCȚIUNI MIXTE - birouri, comerț, servicii și locuire  
CU RH<sub>PROPUS</sub> = 2S+P+14<sup>E</sup>, amenajare și împrejmuire teren 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 PUZ-S3 aprobat prin HCGMB nr. 49/31.01.2019, a Codului Civil, precum și alte prevederi legale incidente în vigoare.

**Notă: Terenul se află în zona de restricție - "zonă de atenție" aflată sub incidența directivei SEVESO, conform recomandărilor secretariatului de risc din cadrul ISU, GNM-CMB și APMB.**

**Terenul va fi parțial afectat de supralărgirea arterei de circulație existentă - Sos. Gării Cătelu la un profil de 31,00m.-38,00m., propus prin avizul de circulație D.T.-P.M.B. 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 de circulație. Lucrările de construire, inclusiv împrejurări, 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.**

Pentru realizarea lucrărilor de construire a unui ansamblu cu funcțiuni mixte - birouri, comerț, servicii și locuire cu regim de înălțime 2S+P+14<sup>F</sup>, amenajare și împrejmuire teren și organizare de execuție lucrări, este necesară întocmirea unei documentații de urbanism P.U.D. (conf. art. 6 alin 6.4. din Regulament), în conformitate cu prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism PUZ-S3, aprobată conform legislației și normelor specifice în vigoare.

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

#### **Edificabilul/amplasamentul:**

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

#### **Parcări/circulații/accese:**

- parcela are deschidere și acces direct la Șos. Gării Cățelu care un profil existent de aprox. 27,00m., urmând ca pe termen scurt profilul să fie majorat (se menține bordura din partea de Sud) la 31,00m. și local la 38,00m. prin dublarea cu o bretea de intrare cu 2 benzi (7,00m.) - sens de intrare dinspre Cernica, conform avizului de circulații D.T.-P.M.B. nr. 9142/26.06.2018 (PUZ-S3).
- parcela dispune și de un acces secundar din strada Lăcuț Lala care are un profil existent de aprox. 7,00m.;
- parcela are o lungime mai mare de 100,00m. astfel, conform prezentului Regulament, drumul de acces și/sau aleile carosabile nou create vor fi trebui să aibă min. 2 benzi de circulație (min. 7,00m.) cu trotuar pe cel puțin o latură;
- asigurarea parcarilor, circulațiilor și acceselor se va face cu respectarea prevederilor Regulamentului PUZS3 - art. 9 Generalități - punctul 9.7. și 9.8. și alin. 4.11. din Anexa nr. 4 aferentă art. 40 din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006 cu privire la locurile de parcare și respectiv, prevederile O.M.S. nr. 119/2014;
- parcare/gararea se vor rezolva în incinta proprietății;
- se vor asigura spații destinate depozitării bicicletelor, cu o capacitate de stocare suficientă, în funcție de caracterul funcțiunii și frecvența publicului (suprafața care revine fiecărei biciclete, inclusiv suprafața de mișcare este de 60 x 250cm.);
- spațiile destinate circulațiilor auto, locurilor de parcare, precum și spațiile tehnice, nu își vor modifica destinația pe întreaga existență a construcției.

#### **Înălțimea maximă admisă a clădirilor:**

**Regimul de înălțime propus al clădirii (RH) este de 2S+P+14<sup>F</sup> cu Hmax. = 45m.** la atic în planul fațadei principale și raportat la cota de acces. Pentru clădiri foarte înalte (peste 45m.) justificarea configurației de ansamblu se va prezenta prin PUZ.

- în planul fațadei nu va depăși distanța dintre alinieri, pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri retrase sau integrale, în funcție de volumetria caracteristică străzii;
- în cazul în care înălțimea clădirii propuse depășește distanța dintre alinieri, noua construcție se va retrage suplimentar astfel încât H max să nu depășească distanța dintre alinieri sau în cazul în care nu este configurat frontul de vis-a-vis, clădirea nu va depăși dublul distanței din axul străzii până la clădire, cu condiția să nu fie lăsate vizibile calcane de pe parcelele alăturate; prevederi aplicabile inclusiv în cazul parcelelor cu acces la drumuri/servituți private;
- învelitoarea va fi realizată în sistem terasă.

#### **Utilități/aspect exterior/amenajări/dotări:**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fire optice; se recomandă ca toate rețelele să fie introduse în subteran;
- scurgerea apelor pluviale și organizarea executării lucrărilor se vor realiza în incintă;
- platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanța de min. 10,00m. de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spalare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a 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 11,00m. 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.

#### **Împrejmuiri:**

- gardurile spre stradă/drum de acces vor fi transparente cu înălțimea de max. 2,00 m din care un soclu opac de 0,60 m și o parte transparentă din fier forjat sau plasă metalică, dublate de gard viu și amplasate pe viltorea limită de proprietate. Spre trotuare și circulații pietonale, nu sunt obligatorii gardurile, 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 supraîngiri, gardurile spre stradă/drum de acces se vor realiza strict de la limita exterioră a noului profil spre interiorul proprietății, în conformitate și cu prevederilor avizului tehnic de circulații D.T.-P.M.B.;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de max. 2,50 m.

#### **Indicatori urbanistici:**

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

- **POT<sub>MAX.</sub> = 70%**
- **CUT<sub>MAX.</sub> = 3,5 mp. 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 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. În situația depășirii RH maxim, P.O.T. sau modificarea retragerii față de aliniament se va elabora PUZ.

#### **Condiționări:**

- Înainte de receptia lucrărilor se va dezmembra terenul afectat de noua stradă propusă/lărgirea profilului stradal prevăzut prin documentațiile de urbanism, cu 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.
- Receptia imobilului este condiționată de echiparea edilitară conform O.M.T. nr. 1924/18.10.2017 și de realizarea drumului de acces cu respectarea prevederilor O.M.T. nr. 49/27.01.1998.

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



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

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

**4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

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

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

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

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

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

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

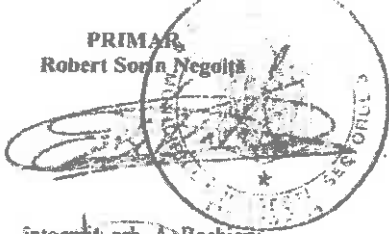
- a) Certificatul de urbanism, inclusiv anexe (copie);
- b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții (copie legalizată - intabulat), sau după caz extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de Carte Funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel;
- | Certificat de rol fiscal D.G.L.T.L. Sector 3 - în original  
 —  | Atribuire/confirmare număr poștal - PMB
- c) Documentația tehnică - D.T., după caz (2 ex. originale), verificată tehnic (+ referate verificare) și însoțită de deviz lucrări.
- | D.T.A.C. —  | D.T.O.E. —  | D.T.A.D.
- d) Avize și acorduri solicitate prin certificatul de urbanism
- d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:
- | alimentare cu apă —  | alimentare cu energie electrică —  | telefonizare  
 —  | canalizare —  | alimentare cu energie termică —  | Metroul SA/ STB  
 —  | gaze naturale —  | salubritate (D.G.S. - P.S.3) —  | Transgaz SA
- d.2. Avize și acorduri privind:
- | protecție civilă  
 —  | securitate la incendiu  
 —  | sănătatea populației
- d.3. Alte acorduri/declarații:
- | Declarație notarială pe proprie răspundere a tuturor proprietarilor din care să rezulte că imobilul nu face obiectul unui litigiu aflat pe rolul unei instanțe judecătorești  
 —  | Acord creditor sau dovadă radiere ipotecă  
 —  | Alte acorduri
- d.4. Avizele și acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:
- | Aviz tehnic de consultanță preliminară de circulație S.P.U.-P.M.B.  
 —  | Aviz circulației D.T.-P.M.B.  
 —  | Aviz Brigada de Poliție Rutieră București  
 —  | Acord Direcția de Mediu - P.M.B.  
 —  | Aviz Ministerul Afacerilor Interne (pentru "zona de restricție" - Seveso)  
 —  | Aviz A.A.C.R.  
 —  | Aviz cultură - Direcția pentru Cultură a Municipiului București  
 —  | Acord Inspectoratul de Stat în Construcții București-Ilfov
- d.5. Studii de specialitate:  | Documentație cadastrală —  | Studiu Geotehnic (verificat AF) —  | Studiu de însorire  
 | Calcul "G" + Studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată  
 | Suport topografic Stereo 70 realizat pe planuri cadastrale OCPI (inclusiv cote) - existent și propus, zonă afectată de lucrări de infrastructură (însușit de Ing. topograf și proiectant)  
 | PUD aprobat în condițiile Legii, inclusiv planșă reglementări și planșă rețele edilitare (color)  
 | Autorizație de desființare - desființare construcții existente  
 | Acord proiectanți sau Expertiză tehnică pentru lucrările propuse, după caz
- e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului - A.P.M.B. (Aleea Lacul Morii Nr.1, S.6, București)
- f) Dovada privind achitarea taxelor legale (copii): taxă AC, taxă timbru OAR, taxa RUR.

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

Nr. 276 din 05.03.2019

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR,  
Robert Sorin Negoita



Întocmit: arh. A. Rachieru

SECRETAR,  
Marius Mihală

ARHITECT ȘEF  
arb. Robert Bașca

Achitat taxa de: 423 lei, conform C.F. nr. 5102650 din 18.02.2019.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de \_\_\_\_\_ în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA  
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de 05.03.2021 până la data de 05.03.2022.

PRIMAR,  
Robert Sorin Negoita



SECRETAR GENERAL  
EDUARD MARIAN CORTIANA

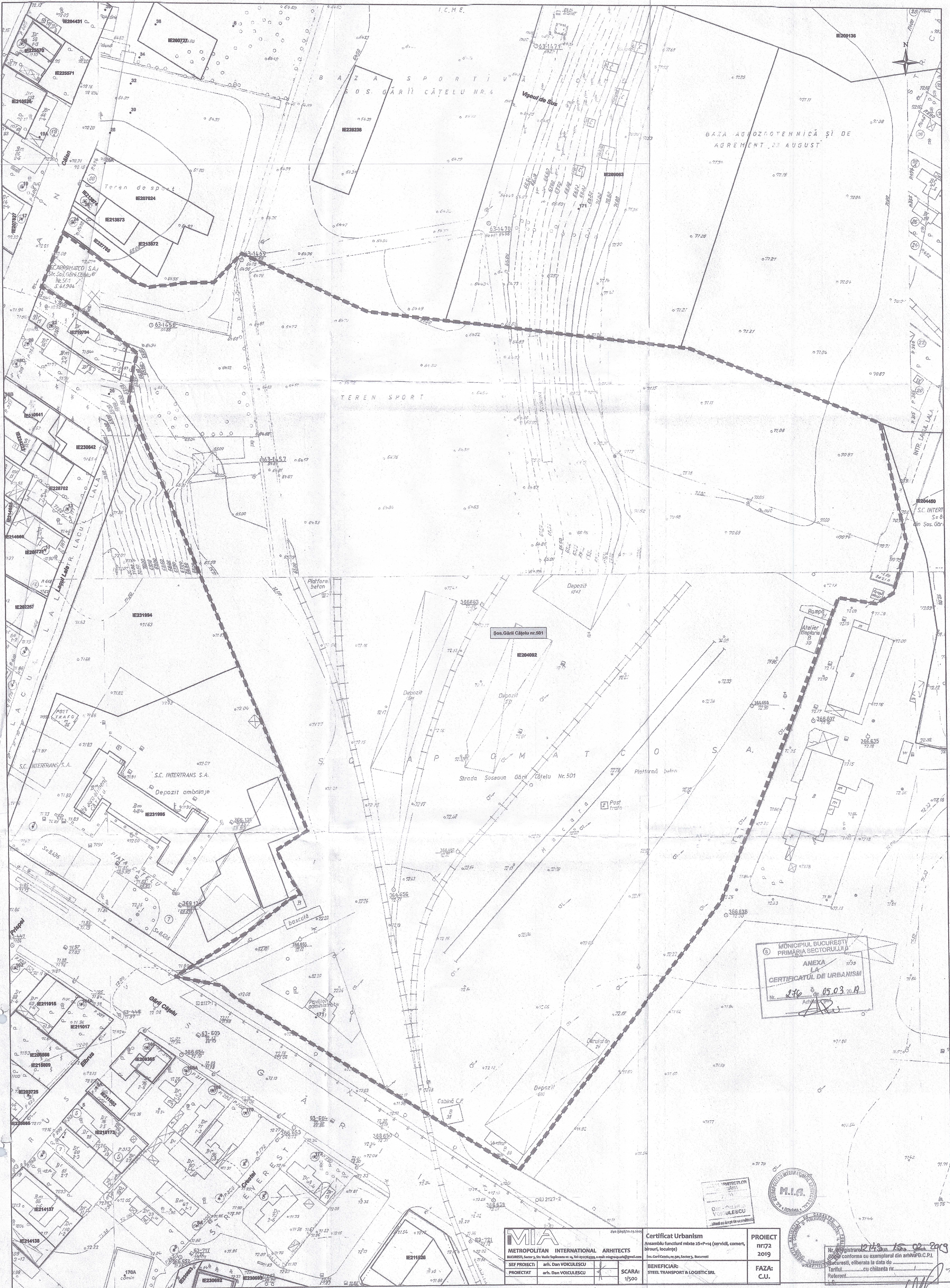
ARHITECT ȘEF  
arb. ȘTEFAN C. DUMITRAȘCU

Întocmit: \_\_\_\_\_

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

Data prelungirii valabilității: 22.03.2021

Achitat taxa de: 211 lei, conform chitanței nr. 5578742 din 18.03.2021



MUNICIPIUL BUCUREȘTI  
PRIMĂRIA SECTORULUI 3  
ANEXA LA  
CERTIFICATUL DE URBANISM  
Nr. 276 din 05.03.2019

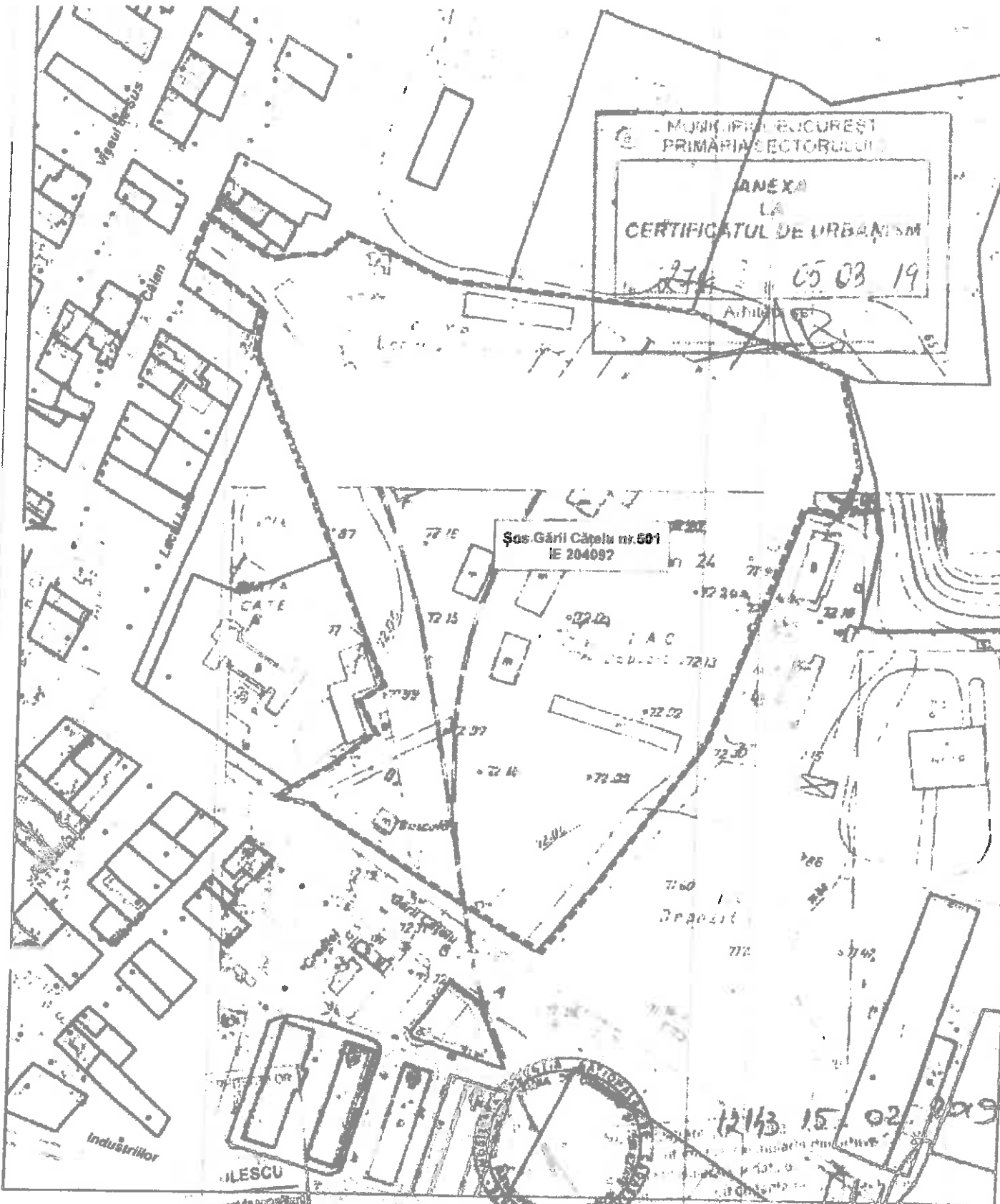
ING. DAN VOICULESCU  
PROIECTANT

**MIA**  
METROPOLITAN INTERNATIONAL ARCHITECTS  
BUCUREȘTI, Sector 3, Șos. Vaslui, Tepeleze nr. 14, Tel: 0212419293, e-mail: mia@metropia.ro  
SEF PROIECT: arh. Dan VOICULESCU  
PROIECTAT: arh. Dan VOICULESCU

Certificat Urbanism  
Ansamblu funcțional mixt de 25+P+14 (serviciu, comerț, birouri, locuințe)  
Șos. Căței, sector 3, București  
BENEFICIAR: STEEL TRANSPORT & LOGISTIC SRL  
SCARA: 1/500

PROIECT nr72 2019  
FAZA: C.U.

Nr. înregistrare: 1212/15.03.2019  
conform cu exemplarul din arhivă C.P.I.  
București, eliberată la data de .....  
Titlul: ..... cu chiștia nr. ....  
Referenț: .....



MUNICIPIUL BUCUREȘTI  
PRIMĂRIA SECTORULUI 3

ANEXA  
LA  
CERTIFICATUL DE URBANISM

27/03 05 03 19

Arhitect

Șos. Gării Căpelu nr. 501  
IE 204092

12/13 15 02 2019

Documentații cadastrale avizate  
Construcții introduse în sistemul de cadastru și carte funciara

OCPI București  
Data: 15.02.2019  
Intocmit: ing. Mihail CHIRAN

		<b>Certificat Urbanism</b> Ansamblu funcțiuni mixte 2S+P+14 (servicii, comerț, birouri, locuințe)		<b>PROIECT</b> nr:72 2019	
<b>METROPOLITAN INTERNATIONAL ARCHITECTS</b> BUCUREȘTI, Sector 5, Str. Vasile Jipliceanu nr. 14, Tel: 0722769339, e-mail: miagroup.urb@gmail.com		Sos. Gării Căpelu, nr. 501, Sector 3, București		<b>FAZA:</b> C.U.	
<b>ȘEF PROIECT:</b> arh. Dan VOICULESCU	<b>PROIECTAT</b> arh. Dan VOICULESCU	<b>SCARA:</b> 1/2000	<b>BENEFICIAR:</b> STEEL TRANSPORT & LOGISTIC SRL		

S-a cerut autentificarea prezentului înscris :



## ACT DE DEZMEMBRARE

Subscrisa **STEEL TRANSPORT & LOGISTIC SRL**, persoană juridică română, cu sediul în București, sector 3, B-dul Basarabia, nr. 256G, Indicativ 3.3, bloc D.Center, etaj 3, înmatriculată la ORC sub nr. J40/8952/22.07.2011, Identificator Unic la Nivel European (EUID) ROONRC.J40/8952/2011, CUI 28907019, CIF RO28907019, reprezentată de asociat și administrator MOLDOVAN OANA-DANIELA, cetățean român, domiciliată în Mun. București

și, în baza Hotărârii AGA nr. 1/15.04.2019, în calitate de proprietară a imobilului situat în Mun. București, sector 3, Sos. Garii Catelu nr. 501, compus din teren în suprafață de 41.904 mp (patruzecisiumiinouasutepatru metri pătrați), conform acte de proprietate, din măsurătorile cadastrale rezultând o suprafață de 41.416 mp (patruzecisiumiipatrusutesaisprezecemetri pătrați) categoria curți-construcții, având număr cadastral 204092 și construcția C1 edificată pe acesta, reprezentând "Depozit 3", cu o suprafață construită la sol de 251 mp, având număr cadastral 204092 - C1. ---

Dreptul de proprietate asupra întregului imobil este întabulat în Cartea Funciară nr. 204092 (nr. CF vechi 8348) cu Încheierea nr. 76751/10.10.2018 emisă de OCPJ București.

Subscrisa **STEEL TRANSPORT & LOGISTIC SRL**, reprezentată prin asociat și administrator, MOLDOVAN OANA-DANIELA, înțeleg să dezmembrez imobilul mai sus menționat, după cum urmează: -----

reprezentând imobil situat în Mun. București, sector 3, Sos. Garii Catelu nr. 501, compus din teren în suprafață de 31.416 mp (treizecisiunumiipatrusutesaisprezecemetri pătrați), categoria curți-construcții și construcția C1 edificată pe acesta, reprezentând "Depozit 3", cu o suprafață construită la sol de 251 mp, imobil având număr cadastral 234812. -----

Imobilul are următoarele vecinătăți: la Nord - Baza Sportivă Dumitru Ganea, IE 209063, Baza Sportivă Dumitru Ganea, IE 227785; la Sud - Sos Garii Catelu; la Vest - Str. Calan, IE 210794, Str. Lacul Lala, IE 231994, IE 231995; la Est - Baza Sportivă Dumitru Ganea și imobil cu nr cadastral 234813 (lot 2). -----

-Lotul 2-reprezentând teren categoria curți-construcții, în suprafața de 10.000 mp (zecemimetrici pătrați), situat în Mun. București, sector 3, Sos. Garii Catelu nr. 501, cu număr cadastral 234813, având următoarele vecinătăți: la Nord - imobil cu nr cadastral 234812 (lot 1); la Sud - Sos Garii Catelu; la Vest - imobil cu nr cadastral 234812 (lot 1); la Est - Drum acces. -----

### Mod de dobândire: -----

Subscrisa **STEEL TRANSPORT & LOGISTIC SRL**, reprezentată prin asociat și administrator, MOLDOVAN OANA-DANIELA, declar ca am dobândit imobilul ce formează obiectul prezentului înscris, prin cumpărare de la Firma Mechel Service Romania SRL (societate în faliment) prin lichidator judiciar Management

Reorganizare Lichidare Bucuresti SPRL, conform Contractului de vanzare autentificat sub nr. 994 din data de 09.10.2018 de NP Mocanu Ilinca, cu sediul in Bucuresti, act intabulat in Cartea Funciara nr. 204092 (nr. CF vechi 8348) cu Incheierea nr. 76751/10.10.2018 emisa de OCPI Bucuresti. Ulterior, subscrisa vanzatoare, am procedat la actualizarea informatiilor cadastrale ale imobilului, astfel cum rezulta si din Declaratia autentificata sub nr. 168 din 07.03.2019 de NP Gorun Larisa-Claudia-Oana, ocazie cu care s-a constatat ca terenul are o suprafata masurata de 41.416 mp, iar constructiile mentionate in Contractul de vanzare autentificat sub nr. 994 din data de 09.10.2018 de NP Mocanu Ilinca, cu exceptia constructiei C1 reprezentand depozit 3, nu au mai fost identificate cadastral ele autodemolandu-se din cauza starii avansate de degradare, actualizare notata in Cartea Funciara nr. 204092 cu Incheierea nr. 19959 din 08.03.2019 eliberata de OCPI Sector 3 Bucuresti. La randul sau Firma Mechel Service Romania SRL dobandise imobilul prin cumparare de la SC Mechel Campia Turzii SA (fosta Industria Sarnei SA), conform Contractului de vanzare autentificat sub nr. 192/13.02.2013 de NP Alexandra Mocanu, cu sediul in Bucuresti Sector 3, modificat prin Actul additional autentificat sub nr. 303/01.03.2013 de acelasi notar public. La randul sau SC Mechel Campia Turzii SA (fosta Industria Sarnei SA) dobandise imobilul prin cumparare de la \_\_\_\_\_ in baza Contractului de vanzare-cumparare autentificat sub nr. 98/17.03.2004 de BNP Gabriela Georgescu, cu sediul in Bucuresti Sector 1. Pentru plata pretului, \_\_\_\_\_ a solicitat inscrierea in Cartea Funciara a privilegiului vanzatorului, drept stins ca urmare a achitarii integrale a pretului, conform Ordinului de plata nr. 1889/23.03.2004. La randul sau, \_\_\_\_\_ dobandise dreptul de proprietate asupra imobilului, ca bun propriu, prin cumparare de la SC Apromatco SA, conform Contractului de vanzare-cumparare autentificat sub nr. 804/03.03.2004 de BNP Mircia Elena, cu sediul in Bucuresti, modificat prin Actul additional autentificat sub nr. 97/17.03.2004 de BNP Gabriela Georgescu, cu sediul in Bucuresti, sector 1. La randul sau, SC Apromatco SA, dobandise dreptul de proprietate asupra imobilului astfel: terenul in baza Certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor seria B nr. 0008 din data de 21.06.1995 emis de Consiliul Mun. Bucuresti, transcris sub nr. 15348 din data de 25.07.1995 la Notariatul de Stat al Sectorului 3 Bucuresti, iar constructiile prin preluare de la fosta D.G.L.P.U.A.T. in baza art. 20, alin 2, din Legea nr. 15/1990 si a actului de infiintare a societatii. -----

Subscrisa STEEL TRANSPORT & LOGISTIC SRL, reprezentata prin asociat si administrator, MOLDOVAN OANA-DANIELA, cunoscand sanctiunile prevazute de art.326 Cod Penal, declar urmatoarele: -----

- firma STEEL TRANSPORT & LOGISTIC SRL nu si-a declarat starea de insolventa sau faliment si nu ma aflu in proces de dizolvare sau lichidare sau in proces de reorganizare judiciara sau faliment (conform prevederilor Legii nr. 26/1990, Legii nr. 31/1990 republicata si conform Legii nr. 85/2006 republicata) ;-----
- imobilul nu a fost introdus in capitalul social al societatii; -----
- imobilul ce formeaza obiectul prezentului act este in proprietatea subscrisei, fiind dobandit in mod licit si achitat integral ; -----
- nu am vandut, donat, ipotecat, concesionat imobilul ce face obiectul prezentului act si nu am transmis in niciun fel si in niciun mod, direct si/sau indirect, total si/sau partial dreptul de proprietate sau dezmembaraminte ale acestuia prin nicio modalitate juridica ; -----
- imobilul ce formeaza obiectul prezentului act nu a fost scos din circuitul civil in temeiul vreunui act normativ de trecere in proprietate publica, a ramas de la data dobandirii si pana in prezent in mod continuu si netulburat in stapanirea subscrisei ;---

- imobilul ce formeaza obiectul prezentului act nu a fost adus ca aport la capitalul social al vreunei societati comerciale si nu constituie sediul, punct de lucru al vreunei societati comerciale/ persoane juridice/profesionist; -----

-nu exista niciun contract de arenda, locatiune, uz, uzufruct sau alte conventii asupra imobilului in virtutea carora ar putea fi pretinsa de catre terte persoane folosinta asupra imobilului; -----

- nu exista conferit vreunui tert (profesionist sau neprofesionist, autoritate publica, etc) legal sau conventional drept de preemtiune privitor la dreptul de proprietate asupra imobilului ce formeaza obiectul prezentului act; -----

- imobilul nu este supus procedurii de executare silita si/sau al vreunei proceduri de expropriere si nici al vreunei alte proceduri, indiferent de natura acesteia, initiate de autoritati competente si care sa afecteze dreptul de proprietate asupra imobilului; -----

- imobilul descris mai sus nu se afla pe rolul nici unei instante judecatoresti, imobilul nu este revendicat si nu exista litigii, corespunzator, reglementarilor legii 10/2001, sau alte litigii in legatura cu imobilul. -----

- impozitele si taxele aferente imobilului sunt achitate la zi de subscrisa proprietar, astfel cum rezultă din Certificatul de atestare fiscală pentru persoane juridice nr. 1886769 din 15.04.2019 eliberat de Primaria Sectorului 3 Bucuresti – Directia Generala Impozite si Taxe Locale, parte integrantă a prezentului act. -----

- imobilul este liber de orice alte sarcini, servituti sau datorii, si nici nu s-au constituit drepturi reale in favoarea altor persoane, astfel cum rezulta din Extrasul de Carte Funciara pentru autentificare inregistrat sub nr. 32784 din data de 15.04.019, eliberat de OCPI Sector 3 Bucuresti, cu exceptia : ipotecii legale constituita pentru garantarea platii restului de prēt in favoarea vanzatorului Firma Mechel Service Romania SRL, inscrisa in Cartea Funciara nr. 204092 (nr. CF vechi 8348) cu încheierea nr. 76751/10.10.2018 emisă de OCPI Sector 3 Bucuresti. -----

Prezentului act de dezmembrare, se incheie cu acordul Firmei Mechel Service Romania SRL (in faliment) prin lichidator judiciar Management Reorganizare Lichidare Bucuresti SPRL, acord exprimat prin Adresa inregistrata sub nr. 4121 din 12.04.2019. -----

Subscrisa STEEL TRANSPORT & LOGISTIC SRL, reprezentată prin asociat și administrator, MOLDOVAN OANA-DANIELA, declar in mod expres ca *prezenta dezmembrare nu este efectuata in scopul realizarii de lucrari de constructii si infrastructura.* -----

Subscrisa STEEL TRANSPORT & LOGISTIC SRL reprezentată prin asociatși administrator MOLDOVAN OANA-DANIELA, declar că înainte de semnarea actului, am citit cuprinsul acestuia, ca cele cuprinse in prezentul inscris reprezinta vointa subscrisei si mi-am exprimat consimtământul in mod liber, nevicat si in deplina cunostinta de cauza in ce priveste obiectul, clauzele si efectele prezentului act ale carui prevederi le-am inteles si acceptat. -----

Tehnoredactat la biroul notarului public Tănase Ortansa Daniela, într-un exemplar original care ramane in arhiva biroului notarial si cinci duplicate din care trei s-au eliberat părții, unul ramane in arhiva Biroului Notarial si unul se va depune prin grija notarului la A.N.C.P.I. in vederea intabularii. -----

**PROPRIETAR,**  
**STEEL TRANSPORT & LOGISTIC SRL**  
**Reprezentata prin**  
**S.S. MOLDOVAN OANA-DANIELA**

ROMÂNIA  
UNIUNEA NATIONALA A NOTARILOR PUBLICI  
BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL TĂNASE ORTANSA DANIELA  
SEDIU: Șos. Mihai Bravu, Nr. 187, Sect. 2, București  
Telefon/Fax: 021/321.61.98  
Nr. operator de date cu caracter personal 995  
Nr. licenta de functionare 3012/2639/16.12.2013

**INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 458  
ANUL 2019, LUNA 04 , ZIUA 16**

În fața mea Tănase Ortansa Daniela, notar public, la sediul biroului notarial s-a prezentat:

**MOLDOVAN OANA-DANIELA**, cetățean român domiciliată în Mun. București, sector 5, '

....., în calitate de asociat și administrator al Firmei **STEEL TRANSPORT & LOGISTIC SRL**, persoană juridică română, cu sediul în București, sector 3, B-dul Basarabia, nr. 256G, Indicativ 3.3, bloc D.Center, etaj 3, înmatriculată la ORC sub nr. J40/8952/22.07.2011, Identificator Unic la Nivel European (EUID) ROONRC.J40/8952/2011, CUI 28907019, CIF RO28907019, în baza Hotărârii AGA nr. 1/15.04.2019

care, după ce a citit actul a declarat că i-a înțeles conținutul și consecințele juridice, ca cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar original și Anexa 1

În temeiul art.12 litera b, din Legea notarilor publici și a activității notariale Nr.36/1995, republicată cu modificările ulterioare **SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS.**

Scutit de impozit.

S-a perceput suma de 120 lei cu chitanța nr 1628342 /2019 venit la bugetul ANCPPI pentru îndeplinirea activității de publicitate imobiliară.

S-a perceput cu chitanța nr. 5872/2019 onorariul în suma de 755 lei și T.V.A 143,45 lei.

**NOTAR PUBLIC,  
S.S. TĂNASE ORTANSA DANIELA**

*Prezentul duplicat s-a întocmit în 5 exemplare de Tănase Ortansa Daniela, notar public, azi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul*


**NOTAR PUBLIC  
TĂNASE ORTANSA DANIELA**





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

Nr. cerere	12843
Ziua	09
Luna	02
Anul	2022
Cod verificare 100113008061	



## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 234812 București Sectorul 3

### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. București Sectorul 3, Sos Garii Catelu, Nr. 501, Jud. București

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	234812	31.416	Imobilul este împrejmuit cu gard de beton între pct 1-2-...33-71, neîmprejmuit între 71-73-72, gard de beton între pct.72-54, gard de metal între pct.54-55-56, gard de beton între pct.56-57-...60-61, gard de metal între pct.61-62-63-1

### Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	234812-C1	Loc. București Sectorul 3, Sos Garii Catelu, Nr. 501, Jud. București	S. construita la sol:251 mp; CONSTRUCTII- "DEPOZIT 3"

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri prlvitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>33080 / 16/04/2019</b> Act Notarial nr. 458, din 16/04/2019 emis de Tanase Ortansa Daniela; Act Administrativ nr. 28440, din 02/04/2019 emis de OCPIB SERVICIUL CADASTRU;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 234812 a imobilului cu numarul cadastral 234812/Bucuresti Sectorul 3, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 204092 in scris in cartea funciara 204092;	A1
Act Notarial nr. 994, din 09/10/2018 emis de Mocanu Ilinca;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) STEEL TRANSPORT & LOGISTIC SRL, CIF:28907019 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 204092/Bucuresti Sectorul 3, in scrisa prin incheierea nr. 76751 din 10/10/2018;	A1, A1.1
<b>75979 / 29/07/2021</b> Act Notarial nr. 1987, din 28/07/2021 emis de NP Costache Oana Cristina; Act Notarial nr. 17, din 10/08/2021 emis de Costache Oana Cristina;		
B5	se noteaza interdictiile de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare si amenajare 1) ONIX RESIDENCE SRL, CIF:33239447	A1, A1.1
Act Notarial nr. 1862, din 15/07/2021 emis de NP Costache Oana Cristina;		
B6	se noteaza promisiune de vanzare cumparare cu obligatia incheierii contractului de vanzare cumparare in forma autentica pana cel tarziu la data de 21.02.2022 1) ONIX RESIDENCE SRL, CIF:33239447	A1, A1.1

### C. Partea III. SARCINI

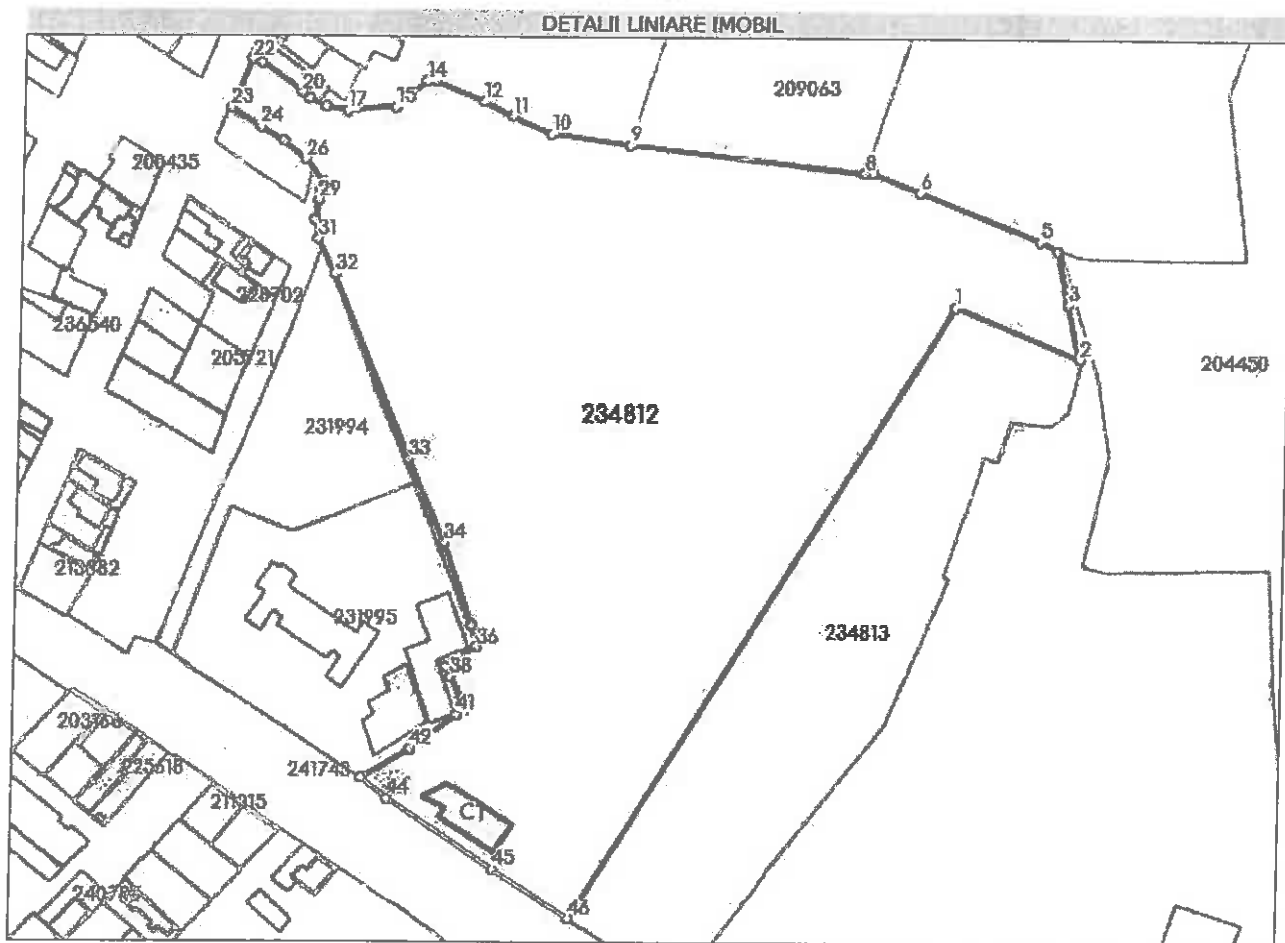
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
<b>75979 / 29/07/2021</b> Act Notarial nr. 1987, din 28/07/2021 emis de NP Costache Oana Cristina; Act Notarial nr. 17, din 10/08/2021 emis de Costache Oana Cristina;		
C3	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:300000 EUR. 1) ONIX RESIDENCE SRL, CIF:33239447	A1, A1.1

Înscrieri privind dezmembămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C4	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:114800 EUR. 1) ONIX RESIDENCE SRL, CIF:33239447	A1, A1.1
C5	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:300000 EUR. 1) ONIX RESIDENCE SRL, CIF:33239447	A1, A1.1

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
234812	31.416	Imobilul este împrejmuit cu gard de beton între pct 1-2-...33-71, neîmprejmuit între 71-73-72, gard de beton între pct.72-54, gard de metal între pct.54-55-56, gard de beton între pct.56-57-...60-61, gard de metal între pct.61-62-63-1

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	31.416	-	-	-	

**Date referitoare la construcții**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	234812-C1	construcții industriale și edilitare	251	Cu acte	S. construita la sol:251 mp; CONSTRUCTII- "DEPOZIT 3"

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	42.5	2	3	17.325	3	4	17.138
4	5	6.24	5	6	40.986	6	7	15.877
7	8	2.745	8	9	73.088	9	10	24.404

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
10	11	13.537	11	12	9.764	12	13	16.778
13	14	2.585	14	15	12.523	15	16	12.494
16	17	2.849	17	18	6.662	18	19	5.727
19	20	3.104	20	21	15.66	21	22	3.048
22	23	16.379	23	24	10.923	24	25	8.531
25	26	8.871	26	27	9.193	27	28	2.923
28	29	3.079	29	30	6.294	30	31	6.227
31	32	12.292	32	33	62.479	33	34	28.416
34	35	27.47	35	36	6.96	36	37	11.597
37	38	3.463	38	39	7.726	39	40	4.064
40	41	3.629	41	42	17.894	42	43	17.617
43	44	10.52	44	45	39.834	45	46	28.277
46	1	224.155						

\*\* 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 ANCPİ 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.

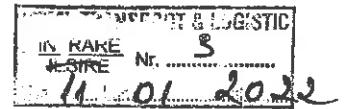
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării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

Data și ora generării,

09/02/2022, 12:22



**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**  
Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului  
Serviciul Proiecte Urbane



Nr. intrare PMB: 1988829/07.09.2021; Completare nr. 1994083/27.09.2021  
Nr. ieșire PMB: 1988829/1994083/2579/2710/788/829/26.11.2021

**Aviz de consultanță preliminară de circulație nr. 788/ 26.11.2021**  
**Categoria A3 - „teritoriu urban”, tip 4 - analiză prospectivă de trafic**

**Solicitant:**

**S.C. STEEL TRANSPORT LOGISTIC S.R.L.**  
In atenția doamnei Oana MOLDOVAN- administrator  
București, Sector 3, Bd. Basarabia nr. 256G, Bloc D Center  
Se solicită ridicarea avizului de la Registratura P.M.B.

**Spre știință:**

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

**Amplasament:**

București, sector 3, Șos. Gării Cățelu nr. 501

**1. Situația existentă:**

Amplasamentul format din imobilele cu adresa poștală în București, Sector 3, Șoseaua Gării Cățelu nr. 501 (NC 234813 și NC 234812), care face obiectul prezentului Aviz de consultanță preliminară de circulație, delimitat/marcat pe planurile cadastrale anexate cererii, este adiacent, în zona de sud, Șos. Gării Cățelu, și în zona de NV arterelor de circulație: Intrarea Lacul Lala și Strada Călan (conform planurilor cadastrale scara 1:500 și 1:2000, semnate digital de O.C.P.I. București la data de 22.09.2021, anexate dosarului de aviz).

Arterele de circulație la care raportăm analiza solicitată prezintă următoarele caracteristici:

- Șos. Gării Cățelu este o arteră de circulație cu profil variabil care, are în dreptul amplasamentului analizat, un prospect de cca. 28,00m lățime, între limitele de proprietate (conform planului cadastral sc. 1:500, semnat digital de O.C.P.I. București la data de 22.09.2021, anexat dosarului de aviz);
- Intrarea Lacul Lala este o arteră de circulație cu un profil curent de cca. 8,00m lățime între limitele de proprietate (conform planului cadastral sc. 1:500, semnat digital de O.C.P.I. București la data de 22.09.2021, anexat dosarului de aviz)
- Strada Călan este o arteră de circulație cu profil variabil care, are în dreptul amplasamentului analizat un prospect de cca. 12,50-13,00m lățime între limitele



de proprietate (conform planului cadastral sc. 1:500, semnat digital de O.C.P.I. București la data de 22.09.2021, anexat dosarului de aviz).

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

- Planul Urbanistic General (P.U.G.) al Municipiului București, aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București (H.C.G.M.B.) nr. 269/21.12.2000, cu valabilitate prelungită prin H.C.G.M.B nr. 877/12.12.2018;
- „PUZ Sector 3, București”, aprobat prin H.C.G.M.B nr.49/31.01.2019, suspendat pe o perioadă de 12 luni prin H.C.G.M.B nr. 66/26.02.2021;
- H.C.G.M.B. nr. 66/06.04.2006 de aprobare a „Normelor privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesar 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 palierul strategiei de dezvoltare urbană, precum și corelarea/corectarea profilelor funcționale ale arterelor de circulație, în scopul fluidizării traficului urban și a unei corecte deserviri a orașului, în acord cu structura spațial – compozițională a diferitelor zone și a întregului sistem urban.
- Planul Urbanistic General al Municipiului București (P.U.G.M.B.) este o documentație de urbanism cu caracter director și strategic, ce trasează evoluția în perspectivă a localității, precum și traseele coridoarelor de circulație, stabilind reglementari de ordin general. P.U.G.-ul prevede realizarea unui pasaj rutier suprateran pe direcția Șos. Gării Cățelu – Drumul între Tarlale, pasaj care va supratraversa Str. Industriilor.
- În dosarul cererii de aviz a fost depus Certificatul de Urbanism nr. 276 din 05.03.2019, eliberat de Primăria Sector 3, anterior aprobării H.C.G.M.B nr.66/26.02.2021 pentru suspendarea H.C.G.M.B nr. 49/2019 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – P.U.Z. Sector 3 și a H.C.G.M.B. nr. 717/2019 privind rectificarea H.C.G.M.B. nr. 49/2019 pentru amplasamentul situat în București, Sector 3, Șos. Gării Cățelu nr. 501. Prin acest certificat beneficiarul a luat la cunoștință reglementările aplicabile la momentul emiterii acestuia, respectiv cele din „P.U.Z Sector 3, București”, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019.
- Planșa de reglementari de circulație, anexă la avizul Comisiei Tehnice de Circulație nr.1626674/24.05.2018, și planșa de reglementări urbanistice a „PUZ Sector 3, București” aprobat prin H.C.G.M.B nr. 49/31.01.2019 stabilesc următoarele:
  - Realizarea la partea sud-vestică a amplasamentului analizat a unui pasaj rutier suprateran pe direcția Șos. Gării Cățelu – Drumul între Tarlale, pasaj care va supratraversa Str. Industriilor și al cărui prospect nu este prezentat. Din planșele mai sus menționate se observă că dezvoltarea propusă a pasajului se va suprapune parțial este amplasamentul analizat la partea sud-vestică a acestuia;
  - încadrarea Șos. Gării Cățelu la artere de circulație de categoria I;

- Planșa de reglementări urbanistice prezintă pentru Șos. Gării Cățelu realizarea unui profil transversal de 29,00m lățime, compus din carosabil de 21,00m (câte trei benzi de circulație pe sens) și trotuare de câte 4,00m lățime fiecare, ce includ spații verzi de aliniament.
- Planșa de reglementari de circulație și caietul de profile, anexă la avizul Comisiei Tehnice de Circulație nr.1626674/24.05.2018 prezintă pentru Șos. Gării Cățelu realizarea unui profil transversal de 31,00m lățime, compus din carosabil de 21,00m (câte trei benzi de circulație pe sens) și trotuare de câte 5,00m lățime fiecare, ce includ spații verzi de aliniament. Conform caietului de profile dezvoltarea prospectului propus se va realiza cu menținerea bordurii de la partea de sud a arterei către partea nordică a acesteia.
- Caietul de profile, anexă la avizul Comisiei Tehnice de Circulație nr.1626674/24.05.2018, prezintă pentru arterele de categoria a III-a care nu sunt situate în zone protejate (asa cum este incadrata si Strada Calan), realizarea unui profil transversal de 12,00m lățime. Profilul este compus din carosabil de 7,00m lățime (câte o banda de circulație pe sens), trotuare de câte 1,50m fiecare despărțite de spații verzi de aliniament de câte 1,00m fiecare. Artera se va reprofila cu menținerea axului existent al străzii.
- Pentru Intrarea Lacul Lala nu este prezentat prospectul. Având în vedere prevederile punctului B, capitolul I, art. 1 din H.C.G.M.B. nr. 66/2006 potrivit căruia „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” și faptul ca Intrarea Lacul Lala este o artera cu traseu înfundat, se recomandă încadrarea acesteia ca artera de categoria a IV-a, urmând ca avizarea reglementărilor de circulație și a încadrării pe categorii a acestei artere să fie realizată de către Comisia Tehnică de Circulație a Primăriei Municipiului Bucuresti.

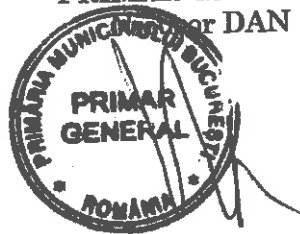
#### 4. Concluzii și recomandări :

- Certificatul de Urbanism nr. 276 din 05.03.2019, eliberat de Primăria Sectorului 3, a fost emis pentru promovare PUD și pentru obținerea autorizației de construire. Documentațiile care se vor întocmi vor respecta reglementările de circulație aprobate.
- Având în vedere prevederile punctului B, capitolul I, art. 1 din H.C.G.M.B. nr. 66/2006 potrivit căruia „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” și faptul ca Intrarea Lacul Lala este o artera cu traseu infundat, se recomandă încadrarea acesteia ca artera de categoria a IV-a, urmând ca avizarea reglementărilor de circulație și a încadrării pe categorii a acestei artere să fie realizată de către Comisia Tehnică de Circulație a Primăriei Municipiului Bucuresti.
- Având în vedere faptul că sunt inițiate acțiuni în justiție cu privire la nulitatea/anularea H.C.G.M.B nr. 49/31.01.2019 de aprobare a „PUZ Sector 3, București”, se atrage atenția asupra faptului că în măsura în care se va constata nulitatea (*quod nullum est nullum producit efectum*) pentru documentația de

urbanism în baza căreia a fost emis certificatul de urbanism, nulitatea se va răsfrânge asupra tuturor actelor subsecvente acestei documentații, implicit asupra certificatului de urbanism în baza căruia a fost emis prezentul aviz.

- Datele conținute în prezentul Aviz de consultanță preliminară de circulație au un caracter informativ (consultativ), fiind necesare corelării la scara teritoriului municipal a acțiunilor de realizare a obiectivelor de utilitate publică, conform H.C.G.M.B. nr. 136/30.05.2002; 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 de consultanță preliminară de circulație a fost achitat cu chitanța Seria A 07 nr. 268267 din 07.09.2021, în valoare de 70,00 lei.

PRIMAR GENERAL



Șef Serviciu Proiecte Urbane,  
Elena BĂDOIU

Întocmit în 3 (trei) exemplare: ing. R. Gheorghe





**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**  
 **Direcția Transporturi**

**COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE**

Nr. 1988832/1994607/12407/13536/01.10.2021

Sep-1605

Către

**S.C. STEEL TRANSPORT LOGISTIC S.R.L.**  
B-dul Basarabia nr. 256G, Bloc D-Center, Et. 3, sectorul 3, București

În ședința Comisiei Tehnice de Circulație din data de 16.09.2021 s-a dat acordul de principiu, din punct de vedere tehnic al circulației rutiere și pietonale, pentru documentația „P.U.D. – șos. Gării Cățelu nr.501, sectorul 3, București”, în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr.276 din 05.03.2019 eliberat de Primăria Sectorului 3 București și planul anexat la aviz, cu condiția asigurării parcării în incintă, în conformitate cu prevederile HCGMB nr.66 din 06.04.2006.

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.

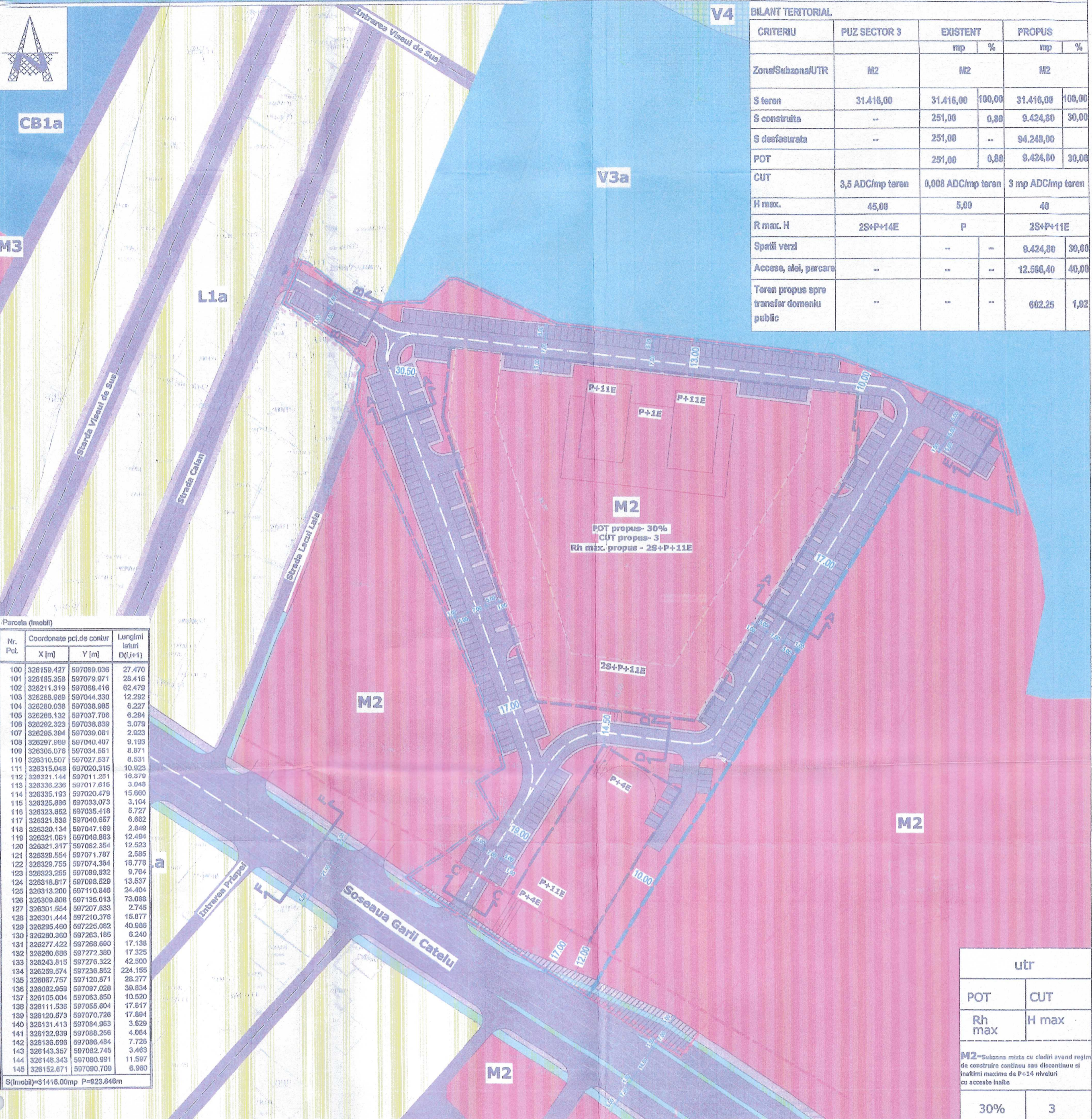


VICEPREȘEDINTE COMISIE  
FILIP ATANASIU

Redactor: B.M. - 2 exemplare - 01.10.2021

Ad: Regina Elisabeta nr. 47, cod poștal 060013, sector 5: București, România  
Tel: 021.305.55.00  
<http://www.pmb.ro>





**BILANT TERRITORIAL**

CRITERIU	PUZ SECTOR 3	EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
Zona/Subzona/UTR	M2	M2		M2	
S teren	31.416,00	31.416,00	100,00	31.416,00	100,00
S construita	--	251,00	0,80	9.424,80	30,00
S deasfurata	--	251,00	--	9.424,80	--
POT	--	251,00	0,80	9.424,80	30,00
CUT	3,5 ADC/mp teren	0,008 ADC/mp teren		3 mp ADC/mp teren	
H max.	45,00	5,00		40	
R max. H	2S+P+14E	P		2S+P+11E	
Spatii verzi	--	--	--	9.424,80	30,00
Accese, alei, parcare	--	--	--	12.566,40	40,00
Teren propus spre transfer domeniului public	--	--	--	602,25	1,92

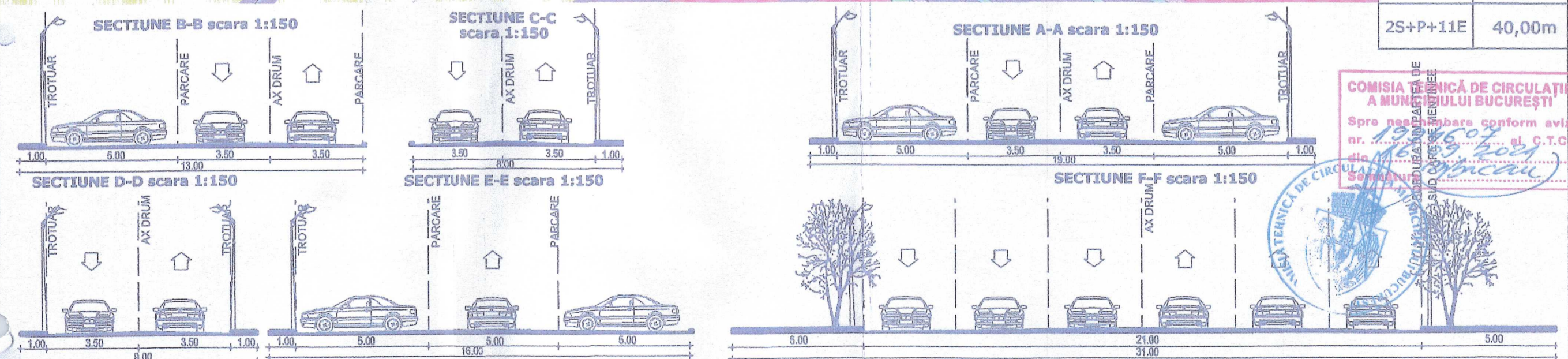
**Parcela (imobil)**

Nr. Parcela	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m] Y [m]	
100	326159.427 597089.036	27.470
101	326185.355 597079.971	28.416
102	326211.319 597069.416	32.479
103	326238.989 597044.330	12.292
104	326260.039 597038.985	8.227
105	326286.132 597037.706	8.204
106	326292.323 597038.839	3.078
107	326295.994 597039.081	2.823
108	326297.989 597040.407	9.193
109	326305.076 597034.551	8.871
110	326310.507 597027.537	8.531
111	326315.048 597020.315	10.823
112	326321.144 597011.251	16.379
113	326336.236 597017.615	3.048
114	326335.193 597020.479	15.990
115	326325.886 597033.073	3.104
116	326323.852 597035.418	8.727
117	326321.539 597040.657	6.682
118	326320.134 597047.189	2.848
119	326321.061 597049.893	12.484
120	326321.317 597062.354	12.523
121	326326.554 597071.787	2.585
122	326329.755 597074.364	18.778
123	326323.255 597089.832	9.704
124	326318.817 597098.529	13.537
125	326313.200 597110.848	24.404
126	326309.808 597135.013	73.088
127	326301.554 597207.533	2.745
128	326301.444 597210.376	16.877
129	326295.460 597225.982	40.988
130	326290.360 597263.185	8.240
131	326277.422 597288.690	17.138
132	326260.688 597272.380	17.325
133	326243.815 597276.322	42.500
134	326259.574 597236.852	224.165
135	326067.757 597120.871	28.277
136	326082.959 597097.028	38.834
137	326105.004 597063.850	10.520
138	326111.536 597055.604	17.817
139	326120.873 597070.726	17.894
140	326131.413 597084.963	3.629
141	326132.939 597088.268	4.064
142	326136.696 597096.484	7.726
143	326143.357 597092.745	3.463
144	326148.343 597090.991	11.597
145	326152.871 597090.709	6.980

S(imobil)=31416,00mp P=923,840m

utr	
POT	CUT
Rh max	H max
30%	3
2S+P+11E	40,00m

COMISIA DE CIRCULAȚIE A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
 Spre aprobare conform aviz nr. 19/25.07.2021 al C.T.C. din data 16.07.2021



**LEGENDA**

- LIMITA**
  - Limita teren ce a generat PUD
  - Limita teren studiat prin PUD
  - Limita de proprietate
- RESTRICTII**
  - Limita edificabil
  - Aliniere propusa
  - Limita subsol
  - Zona de teren afectat de extinderea tramei stradale (teren propus spre transfer domeniu public)
  - Acces auto
  - Acces pietonal

**ZONE FUNCȚIONALE**

- M2-Subzona mbxta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inalțimi maxime de P+14 niveluri cu accente inalte (conf. PUZ Sector 3, aprobat prin HCGMB nr.49/31.01.2019)
- L1a-Locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrului de protecție (conf. PUZ Sector 3, aprobat prin HCGMB nr.49/31.01.2019)
- CB1a-Unitati de invatamant (conf. PUZ Sector 3, aprobat prin HCGMB nr.49/31.01.2019)
- V3a-Baze de agrement, parcuri de distractii, poli de agrement (conf. PUZ Sector 3, aprobat prin HCGMB nr.49/31.01.2019)
- V4-Spatii verzi pentru protectia cursurilor de apa (conf. PUZ Sector 3, aprobat prin HCGMB nr.49/31.01.2019)
- Drum

- Trotuar/ spatii verzi de aliniament
- Zona de protecție mal de lac (50m) (conf. PUZ Sector 3, aprobat prin HCGMB nr.49/31.01.2019)

**752 apartamente**  
**1.258 locuri de parcare**  
**4944,00 mp comert si servicii de proximitate pentru riverani**

Proiectant: **SC CONSILIERE URBANISTICA S.R.L.**

Beneficiar: **STEEL TRANSPORT & LOGISTIC S.R.L.**

Titlu proiect: **PUD - Constructia ANSAMBLU FUNCTIONAL MIXTE - birouri, comert, servicii si locuire RHpropus= 2S+P+11E, amenajare si imprejurire teren si organizarea de executie.**

Adresa: BUCUREȘTI, SECTORUL 3, SOSEAUA GARII CATELU, NR.501

Titlu planșă: **REGLEMENTARI**

Planșă nr.: U-03 Scara: 1:1000

Data: AUGUST 2021 Faza: P.U.D.

Prezentul Proiect reprezinta proprietatea intelectuala a firmei S.C. CONSILIERE URBANISTICA S.R.L. Prezentul proiect poate fi folosit doar pentru scopul uzului. Orice reproducere partiala sau totala poate fi facuta doar cu acordul prealabil al S.C. CONSILIERE URBANISTICA S.R.L.



**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**  
Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului  
Serviciul Proiecte Urbane

Nr. 1976622/696/01.10.....2021

**CĂTRE,**

**STEEL TRANSPORT & LOGISTIC SRL**

reprezentata legal prin Moldovan Oana-Daniela cu domiciliul  
procesual ales la SCA Dobrinescu Dobrev cu sediul in  
Bd. Marasesti nr. 125, Boemia Apartments, Cladirea B, sc. 2, et. 4,  
ap. 48, sector 4, Bucuresti

**DIRECTIA GENERALA URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI**

**DIRECTIA URBANISM**

**D-lui Arhitect Sef ADRIAN BOLD**

Ca urmare a notificarii STEEL TRANSPORT & LOGISTIC SRL inregistrata la Primaria Municipiului Bucuresti cu nr. 1976622/27.07.2021, transmisa prin adresa Directiei Generale Urbanism si Amenajarea Teritoriului - Directia Urbanism - Serviciul Urbanism nr. 1976622/7688/04.08.2021 si inregistrata la Serviciul Proiecte Urbane cu nr. 696/04.08.2021, prin care se solicita punerea in aplicare a Sentintei civile nr. 5873/20.09.2019, pronuntata de Tribunalul Bucuresti - Sectia a II-a Contencios Administrativ si Fiscal, in dosarul 9397/3/2018, ramasa definitiva prin Decizia civila nr. 524/04.03.2021 pronuntata de Curtea de Apel Bucuresti - Sectia a IX-a Contencios Administrativ si Fiscal, in scopul reincadrarii urbanistice a imobilului din Soseaua Garii Catelu nr. 501, sector 3 cu NC 204092, va comunicam urmatoarele:

Dispozitiile instantei de fond din dosarul nr. 9397/3/2018, mentinute de instanta de recurs prin Decizia civila nr. 524/04.03.2021 pronuntata de Curtea de Apel Bucuresti - Sectia a IX-a Contencios Administrativ si Fiscal in dosarul nr. 5731/2/2021, au fost de (1) anulare in parte P.U.G. Bucuresti aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 269/2000 cu privire la incadrarea imobilului in suprafata de 41904 mp, situat in Soseaua Garii Catelu nr. 501, sector 3, Bucuresti, nr. cadastral 204092 in subzona V3a-baze de agrement, parcuri de distractii, poli de agrement, si (2) obligare a paratului Consiliul General al Municipiului Bucuresti sa incadreze urbanistic imobilul in suprafata de 41904

mp, situat in Soseaua Garii Catelu nr. 501, sector 3, Bucuresti, nr. cadastral 204092 in termen de 4 luni de la data ramanerii definitive a sentintei pronuntate de instanta de fond.

Este de remarcat faptul ca inca in timpul derularii primei faze procesuale la instanta de fond, inainte de inchiderea dezbaterilor, incadrarea urbanistica a terenului din Soseaua Garii Catelu nr. 501, sector 3, Bucuresti, fusese modificata prin Planul Urbanistic Zonal "PUZ Sector 3, Bucuresti", aprobat prin H.C.G.M.B. nr.49/31.01.2019. Din acest moment, la nivelul Sectorului 3 si implicit pentru terenul in discutie nu mai erau aplicabile prevederile P.U.G. Bucuresti aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 269/2000. Aceste aspecte trebuiau relevate instantei de judecata pana la inchiderea dezbaterilor pentru a se evita pronuntarea unei hotarari judecatoresti, in acest caz Sentinta civila nr. 5873/20.09.2019 pronuntata in dosarul nr. 9397/3/2018 aflat pe rolul Tribunalului Bucuresti - Sectia a II-a CAF, lipsita de eficacitate si eventual exonerarea de la plata cheltuielilor de judecata sau cel putin reducerea acestora. Nici in timpul derularii caii de atac nu au fost scoase in evidenta aspectele privind inaplicabilitatea prevederilor P.U.G. Bucuresti aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 269/2000 deoarece aceasta reglementare isi incetase aplicabilitatea prin intrarea in vigoare a noii reglementari urbanistice.

In aceste conditii se poate lesne constata ca masura reincadrarii urbanistice a imobilului din Soseaua Garii Catelu nr. 501, sector 3, Bucuresti, dispusa de catre instanta, fusese adusa la indeplinire inca dinainte de pronuntarea hotararii judecatoresti.

Conform prevederilor Planului Urbanistic Zonal "PUZ Sector 3, Bucuresti", aprobat prin H.C.G.M.B. nr.49/31.01.2019 zona care initial fusese incadrata ca V3a, in prezent are o reglementare mixta L1a, M2, M3, A1, V3a.

In lipsa unei documentatii cadastrale actualizate nu se poate preciza cu exactitate modul de incadrare urbanistica a terenului in suprafata totala de 41904 mp. Pentru a afla actuala incadrare urbanistica a terenului este necesara obtinerea, de catre partea interesata, a unui certificat de urbanism eliberat de catre autoritatea publica locala competenta, conform prevederilor Legii nr. 50/1991 cu modificari, in acest caz Primaria Sectorului 3. Facem precizarea ca pentru o suprafata de 10.000 mp din terenul situat in Soseaua Garii Catelu nr. 501, sector 3, Bucuresti, Primaria Sectorului 3 a eliberat Certificatul de Urbanism nr. 725/29.05.2020 conform caruia amplasamentul se afla in UTR M2-subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+14 niveluri cu accente inalte si partial afectat de lucrari de infrastructura rutiera.

Chiar daca in prezent aplicarea Planului Urbanistic Zonal "PUZ Sector 3, Bucuresti", aprobat prin H.C.G.M.B. nr.49/31.01.2019 a fost suspendata pe o perioada de 12 luni prin H.C.G.M.B. nr. 66/26.02.2021, aceasta nu justifica demararea unei noi proceduri de achizitie pentru documentatie de urbanism, deoarece aceasta procedura ar dura mai mult decat perioada ramasa pana la incetarea efectelor suspendarii, dispuse prin H.C.G.M.B. nr. 66/26.02.2021.

PRIMAR GENERAL  
NICUSOR DANAR  
PRIMAR GENERAL  
ROMANIA

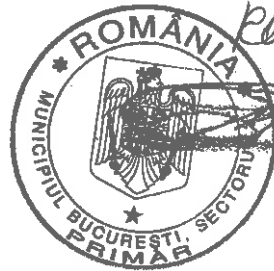
SEF SERVICIU,  
Elena Badoiu

Intocmit,  
Voda Dragos



Nr. 56867/16.03.2022

de acord  
PRIMAR



ROBERT NEGOITA

Către,  
Cabinet Primar

Vă transmitem următorul proiect de hotărâre pentru a fi înaintat spre aprobare Consiliului Local Sector 3 al Municipiului București:

- "Ansamblu funcțiuni mixte – birouri, comerț, servicii și locuire, cu  $RH_{\max}$  propus = 2S+P+11E, pe un teren situat în Șoseaua Gării Cățelu nr. 501, lot 1, Sector 3".

Vă mulțumim pentru colaborare.

ARHITECT ȘEF,  
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu