



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

*„Imobil locuințe colective cu  $RH_{propus} = P+3E-4/5E_{retrase}$ , pe un teren situat în Strada Matei Basarab nr. 64B (fostă Strada Labirint nr. 80), 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. 634/11 /CP/ 24.03.2022 al Primarului Sectorului 3;
- Raportul de specialitate nr. 18/07.03.2022 al Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef;
- Adresa nr. 57890/17.03.2022 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/MB/42-2020/07.03.2022;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 16/07.03.2022;
- Punctul de vedere al Compartimentului Documentații de Urbanism nr. 17/07.03.2022;
- 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 „Imobil locuințe colective cu  $RH_{propus} = P+3E-4/5E_{retrase}$ , pe un teren situat în Strada Matei Basarab nr. 64B (fostă Strada Labirint nr. 80), Sector 3”, proprietate privată persoană juridică, cu suprafața de 380 mp din acte și 325 mp din măsurători cadastrale, în conformitate cu Anexele 1 și 2, reprezentând Avizul Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef și Planul de reglementări urbanistice, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** Se aprobă Raportul informării și consultării publicului nr. 16/07.03.2022, 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.

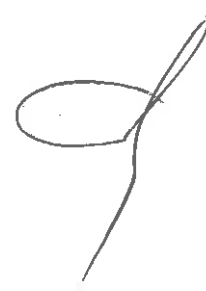
**Art.6. (1)** Primarul Sectorului 3, prin Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

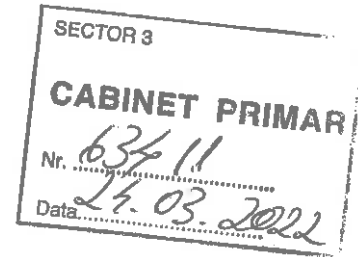
**(2)** Prezenta hotărâre va fi comunicată beneficiarului de către Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului.

**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  
„Imobil locuințe colective cu  $RH_{propus} = P+3E-4/5E_{retrase}$ , pe un teren situat  
în Strada Matei Basarab nr. 64B (fostă Strada Labirint nr. 80), Sector 3”

Luând în considerare:

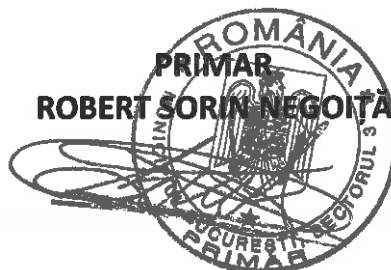
- Raportul de specialitate nr. 18/07.03.2022 al Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef;
- Avizul Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef nr. D/MB/42-2020/07.03.2022;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 16/07.03.2022;
- Punctul de vedere al Compartimentului Documentații de Urbanism nr. 17/07.03.2022;

Cu privire la documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu „Imobil locuințe colective cu  $RH_{propus} = P+3E-4/5E_{retrase}$ , pe un teren situat în Strada Matei Basarab nr. 64B (fostă Strada Labirint nr. 80), 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 „Imobil locuințe colective cu  $RH_{propus} = P+3E-4/5E_{retrase}$ , pe un teren situat în Strada Matei Basarab nr. 64B (fostă Strada Labirint nr. 80), Sector 3”.





ANEXA Nr. 1

Ca urmare a cererii adresate de societatea ES IMOB SCHINDEL S.R.L. prin Vlădescu Dorin, cu sediul în Sat Moara Vlăsiei, Com. Moara Vlăsiei, Str. Agromec nr. 5, tarlăua 67, parcela 1, nr. cadastral 24/13, CF 24, Județ Ilfov, telefon/fax ....., e-mail ....., înregistrată cu nr. 626293/21.12.2020 și completată cu nr. 58630/29.03.2021, nr. 122291/28.06.2021 și nr. 20582/01.02.2022.

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

## AVIZ

Nr. D/MB/42-2020/07.03.2022

**Pentru Planul urbanistic de detaliu pentru<sup>3)</sup> Imobil locuințe colective cu  $RH_{propus} = P+3E-4/5E_{retrase}$ , generat de imobilul<sup>4)</sup> situat în Strada Matei Basarab nr. 64B (fostă Strada Labirint nr. 80), Sector 3, București.**

**Inițiator: S.C. ES IMOB SCHINDEL S.R.L.**

**Proiectant: P.F.A. VLĂDESCU D. DORIN - URBANIST**

**Specialist cu drept de semnătură RUR: Urb. Dorin D. VLĂDESCU, RUR – D E.**

**Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.:** amplasamentul este situat în intravilanul Municipiului București, delimitat de următoarele repere urbane – la Nord Strada Matei Basarab, la Vest Strada Parfumului, la Est Strada Traian, la Sud Strada Vulturilor și este format din teren curți-construcții cu suprafață de 380mp. din acte și 325mp. conform măsurătorilor cadastrale.

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

- imobilul este situat în intravilanul Municipiului București și se încadrează în **U.T.R. M2-Zpr** – 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, situate în zona de protecție a monumentelor istorice izolate;

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

-  $H_{maximă} = P+14$  niveluri; înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre alinieri, pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade (conform tabelului de la art. 10 din R.L.U.);

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

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

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

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

- retrageri minime față de limitele posterioare = clădirile se vor retrage minim 5,0 m, dar nu mai puțin de 1/3 din înălțimea clădirii măsurată la cornișă. În condițiile în care  $h/3 > 10,00$  m retragerea față de limitele posterioare poate rămâne de 10,00 m. Distanța minimă se calculează între limita parcelei și proiecția fațadei pe teren (inclusiv balcoane, console, bovindouri etc.) fără a lua în considerare streășina; clădirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci când se alipesc de calcanul unei clădiri alăturate protejate sau în stare bună sau se cuplează cu o clădire posibil de realizat pe parcela alăturată și sunt îndeplinite următoarele condiții: a) parcela alăturată este liberă de construcții; b) peretele realizat pe limita de proprietate atunci când rămâne vizibil din domeniul public va fi tratat cu aceeași atenție și aceleași materiale de finisaj ca și celelalte fațade.

Imobilul nu este cuprins în Lista Monumentelor Istorice actualizată, nu se află în P.U.Z. - Zone construite protejate, dar 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. 970/06.06.2019, emis de Primăria Sectorului 3. Pentru faza P.U.D. s-a obținut avizul favorabil nr. 1120/ZP/23.09.2020 emis de M.C. – Direcția pentru Cultură a Municipiului București.



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

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

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

**Prevederile P.U.D. propuse:**

- retrageri minime față de limitele laterale = dreapta (Vest) – retras 2,00m. față de limita de proprietate; stânga (Est) - pe limita de proprietate;
- retrageri minime față de limita posterioară (Sud) = pe limita de proprietate la nivelul parterului, apoi retras 1,50m. la nivelul etajelor superioare;
- POT<sub>propus</sub> = 65%;
- CUT<sub>propus</sub> = 3,15 mp.ADC/mp.teren;
- H<sub>propusă</sub> = 13m. – 16m. / 19,20m. (pentru P+3E – 4/5E<sub>retrase</sub>);
- 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. 7530/22.06.2020 - 1830184/04.06.2020 emis de P.M.B.-D.T.-C.T.C. cu respectarea normelor privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București, aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 66/06.04.2006 și a celorlalte prevederi înscrise în aviz;
- echipare tehnico-edilitară: toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico edilitare. De asemenea, se vor respecta condițiile impuse prin avizele/acordurile/declarații/studii de specialitate, prezentate la dosar, obținute conform certificatului de urbanism. În cazul avizelor/acordurilor cu specificații referitoare la posibilele rețele ce traversează imobilul studiat, pentru faza D.T.A.C. se vor respecta condițiile impuse prin acestea și prin autorizațiile de construire obținute pentru deviere;
- 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>: imobilul se va încadra în edificabilul maxim reglementat prin P.U.D.

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

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 970/06.06.2019 emis de Primăria Sector 3.

Arhitect Șef,  
Arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

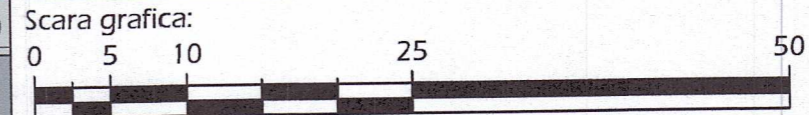
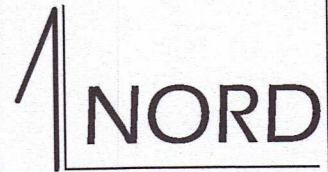
Intocmit de: Arh. Adrian Răchieru

ANEXA nr 2

PLAN URBANISTIC DE DETALIU pentru construire  
 «IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE cu RH<sub>PROPOS</sub>=P+3E-4/5E<sub>R</sub>»  
 Strada Matei Basarab, nr. 64 B, Sector 3, Municipiul Bucuresti

3

3. REGLEMENTARI URBANISTICE



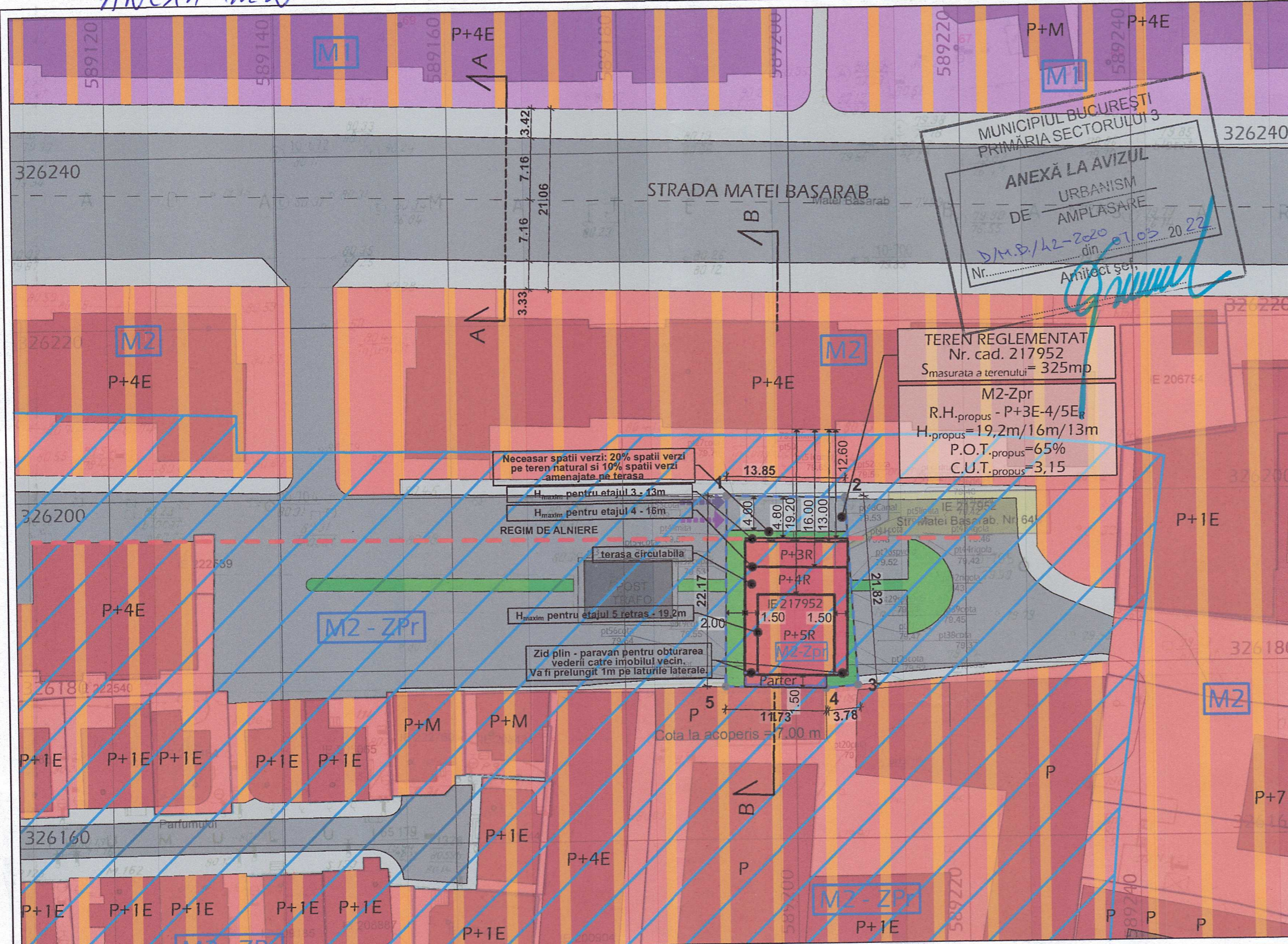
LOCALIZARE: Municipiul Bucuresti, Sectorul 3, Strada Matei Basarab, nr. 64B  
 IDENTIFICARE: NC 217952  
 BENEFICIAR: ES IMOB SCHINDEL S.R.L.  
 SUPRAFATA TOTALA TEREN: 380mp (cf. acte), 325mp (cf. masuratori)

- LIMITE
  - LIMITE CADASTRALE
  - - - - - LIMITA TERENULUI CE A GENERAT P.U.D. - LIMITA TERENULUI REGLEMENTAT
- UNITATI TERRITORIALE DE REFERINTA (conform P.U.Z.-S3)
  - M1 SUBZONA MIXTA SITUATA IN ZONA PROTEJATA
  - M2 SUBZONA MIXTA CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE P+14 NIVELURI CU ACCENTE INALTE
- MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI REGLEMENTAT
  - PLATFORME CAROSABILE
  - PLATFORME PIETONALE
  - SPATII VERZI
- ZONE DE PROTECTIE / INTERDICTIE (conform P.U.Z.-S3)
  - DELIMITARE ZONE DE PROTECTIE MONUMENTE IZOLATE
- ACCESE PROPUSE IN AMPLASAMENT
  - ACCES AUTO PROPOS
  - ACCES PIETONAL PROPOS

■ BILANT TERRITORIAL PE PARCELA STUDIATA

	Existent	Prevederi P.U.Z. S3	Propus
Suprafata teren acte	380 mp	-	380 mp
S. teren masuratori	325 mp	-	325 mp
Suprafata Construita	-	-	211 mp
Suprafata Desfasurata	-	-	1024 mp
P.O.T.	-	70%	65%
C.U.T.	-	3,5mp. ADC/mp. teren*	3,15mp. ADC/mp. teren*
R.H. max	-	P+14E	P+3E-4/5E <sub>R</sub>
H max (m)	-	45m	19,2m/16m/13m
Spatii verzi (mp/%)	19,23mp/5,92%	20%	65mp/20%
Nr. Unitati locative	-	-	8
Nr. locuri de parcare	-	-	8
Suprafata de teren afectata de asigurare acces carosabil	-	-	56mp

\*Posibilitati de depasire a C.U.T.:  
 - majorare prin cumulare in cazul amenajarii parcajelor necesare investitiei daca acestea sunt amplasate la parterul cladirilor sau in constructii speciale avand destinatia de parcaje, cu conditia ca acestea din urma sa fie deschise. In acest caz, majorarea C.U.T.-ului este egala cu suprafata destinata parcajelor;  
 - C.U.T.-ul nou nu poate depasi 4.0.

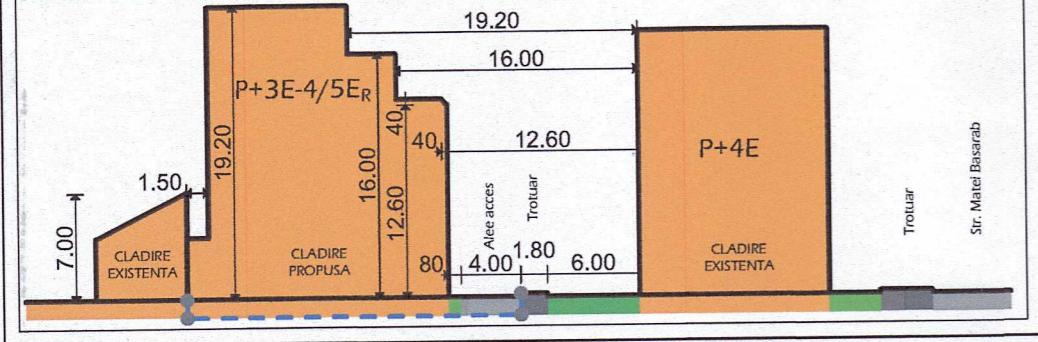


MUNICIPIUL BUCUREȘTI  
 PRIMĂRIA SECTORULUI 3  
 ANEXĂ LA AVIZUL DE URBANISM DE AMPLASARE  
 Nr. D.M.S./42-2020 din 07.03.2022  
 Arhitect șef,

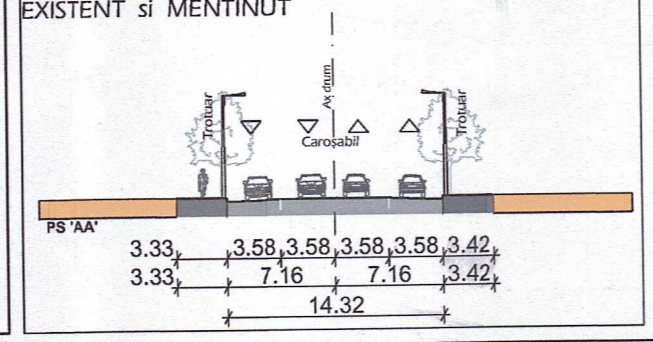
TEREN REGLEMENTAT  
 Nr. cad. 217952  
 S<sub>masurata</sub> a terenului = 325mp  
 M2-Zpr  
 R.H.<sub>propus</sub> - P+3E-4/5E<sub>R</sub>  
 H.<sub>propus</sub> = 19,2m/16m/13m  
 P.O.T.<sub>propus</sub> = 65%  
 C.U.T.<sub>propus</sub> = 3,15

Necesari spatii verzi: 20% spatii verzi pe teren natural si 10% spatii verzi amenajate pe terasa  
 H<sub>maxim</sub> pentru etajul 3 - 13m  
 H<sub>maxim</sub> pentru etajul 4 - 16m  
 REGIM DE ALNIERE  
 terasa circulabila  
 H<sub>maxim</sub> pentru etajul 5 retras - 19,2m  
 Zid plin - paravan pentru obtinerea vederii catre imobilul vecin. Va fi prelungit 1m pe laturile laterale.

■ SECTIUNE CARACTERISTICA 'BB'



■ PROFIL STRADAL 'AA': MATEI BASARAB



INVENTAR DE COORDONATE  
 Sistem de proiectie: STEREO 1970  
 CONTURUL PROPRIETATII NR. CAD. Nr. 217952

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	326213.948	589190.957	13.846
2	326213.615	589204.799	21.819
3	326191.831	589206.035	3.784
4	326191.473	589202.268	11.727
5	326191.785	589190.545	22.167

S=324.89mp P=73.343m

PROIECTANT DE SPECIALITATE - URBANISM: P.F.A. VLADESCU D. DORIN - URBANIST		C.I.F. 31047550	Beneficiar/Investitor ES IMOB SCHINDEL S.R.L.	Proiect nr.: 32/2018
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara: 1:500	Titlul proiectului: PLAN URBANISTIC DE DETALIU pentru construire «IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE cu RH <sub>PROPOS</sub> =P+3E-4/5E <sub>R</sub> » Strada Matei Basarab, nr. 64 B, Sector 3, Municipiul Bucuresti
SEF PROIECT	Urb. Vladescu Dorin	<i>Dorin</i>	Data: 01.2020	Faza: P.U.D.
PROIECTAT	Urb. Vladescu Dorin		Titlul planseii: REGLEMENTARI URBANISTICE	Planșa nr.: 3
DESENAT	Urb. Vladescu Dorin			



ANEXA nr 3

Nr. 16/07.03.2022

**Raportul informării și consultării publicului privind documentația  
“Imobil locuințe colective cu RH<sub>propus</sub> = P+3E-4/5E<sub>retrase</sub>, pe un teren situat  
în Strada Matei Basarab nr. 64B (fostă Strada Labirint nr. 80), Sector 3”**

**Beneficiarul documentației: S.C. ES IMOB SCHINDEL S.R.L.  
Urbanist: Dorin D. VLĂDESCU  
Proiect nr.: 32/2018**

**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: 20.08.2021;
  - pe site-ul Primăriei Sectorului 3 începând cu data: 20.08.2021;
  - pe panoul rezistent la intemperii, amplasat în loc vizibil pe parcela care a generat inițierea elaborării P.U.D. începând cu data: 09.03.2020 (V1) și 14.06.2021 (V2).
  - anunț în ziare locale:
  - Adevărul, pag. 28, din data de 23-27.12.2020 (V1);
  - Anunțul Telefonic, din data de 23.12.2020 (V1);
  - Anunțul Telefonic, pag. 56, din data de 09.06.2021 (V2);
  - Ziarul Național, pag. 12, din data de 14.06.2021 (V2).
3. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise:
  - notificare S.C. ARTCOOP S.A. – vecin spate (Sud) – Strada Vulturilor nr. 31, Sector 3, București, nr. cadastral 201979.
4. Lista persoanelor care au participat la acest proces:
  - S.C. ARTCOOP S.A. prin – vecin spate (Sud) – Strada Vulturilor nr. 31, Sector 3, București, nr. cadastral 201979;
  - Asociația de proprietari Str. Matei Basarab nr. 64, bl. L110, Sector 3, prin

În perioada desfășurării informării și consultării populației, în cadrul Primăriei Sectorului 3 al Municipiului București, au fost înregistrate comentarii din partea publicului, respectiv din partea Asociației de proprietari Str. Matei Basarab nr. 64, bl. L110, Sector 3, prin și societății ARTCOOP S.A. prin





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

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

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

*Ulterior, structura de specialitate din subordinea Arhitectului Șef - Compartimentul Documentații de Urbanism, a informat în scris persoanele mai sus menționate, cu privire la răspunsurile primite.*

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

*Nu au fost semnalate.*

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

- referitor la propunerea soluției tehnice de amplasare a imobilului 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. 7530/22.06.2020 - 1830184/04.06.2020 emis de P.M.B.-D.T.-C.T.C. cu condiția asigurării parcării în incintă, în conformitate cu prevederile H.C.G.M.B. nr. 66/2006 și a celorlalte prevederi înscrise în aviz;

- referitor la evaluarea de mediu, P.U.D. nu se încadrează în categoria planurilor care intră sub incidența H.G. nr. 1076/2004 deoarece nu creează cadrul pentru realizarea de proiecte de investiții menționate în Anexa 1 sau Anexa 2 la H.G. nr. 445/2009, conform circularei nr. 13554/SON/15.06.2016.

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

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

Arhitect Șef,  
arh. Ștefan Calin Dumitrascu

Întocmit de arh. Adrian Băchieru



Nr. 18/07.03.2022

**RAPORT DE SPECIALITATE  
PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU  
"Imobil locuințe colective cu  $RH_{propus} = P+3E-4/5E_{retrase}$ , pe un teren situat  
în Strada Matei Basarab nr. 64B (fostă Strada Labirint nr. 80), 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>:** 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 "Imobil locuințe colective cu  $RH_{propus} = P+3E-4/5E_{retrase}$ , pe un teren situat în Strada Matei Basarab nr. 64B (fostă Strada Labirint nr. 80), Sector 3" în baza Certificatului de urbanism nr. 970/06.06.2019, emis de Primăria Sector 3, a primit aviz favorabil sub nr. D/MB/42-2020/07.03.2022.

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt:  $POT_{propus} = 65\%$ ,  $CUT_{propus} = 3,15mp.ADC/mp.teren$ ,  $H_{propus} = 13m. - 16m. / 19,20m.$  (pentru  $P+3E - 4/5E_{retrase}$ ).

A fost avizată amplasarea unui imobil într-un edificabil maxim determinat de următoarele retrageri și aliniamente: **față (Nord)** – retras min. 4,80m. față de limita de proprietate; **dreapta (Vest)** – retras min. 2,00m. față de limita de proprietate; **stânga (Est)** – pe limita de proprietate; **spate (Sud)** – pe limita de proprietate la nivelul parterului, apoi retras min. 1,50m. la nivelul etajelor superioare, conform planului de reglementări urbanistice (planșa nr. 3) pentru funcțiunea de locuințe colective, având  $RH_{propus} = P+3E-4/5E_{retrase}$ .

Parcarea se va asigura în incintă proprie cu respectarea normelor privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București, aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 66/06.04.2006.

Planul Urbanistic de Detaliu împreună cu avizul Comisiei 3 – Comisia de urbanism, amenajarea teritoriului, fond locativ și arhitectură, a Sectorului 3, conform prevederilor art. 166, alin. (2) litera j), coroborat cu art. 139 alin. (3) litera e) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, se supune aprobării Consiliului Local al Sectorului 3.

În baza prevederilor art. 155, alin. (5), lit. f), coroborat cu art. 167, alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, ce stipulează că primarul "asigură elaborarea planurilor urbanistice prevăzute de lege, le supune aprobării consiliului local și acționează pentru respectarea prevederilor acestora",

vă înaintăm alăturat proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu "Imobil locuințe colective cu  $RH_{propus} = P+3E-4/5E_{retrase}$ , pe un teren situat în Strada Matei Basarab nr. 64B (fostă Strada Labirint nr. 80), Sector 3".

Arhitect Șef,  
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

Intocmit: arh. Adrian Bachieru



Nr. 17/07.03.2022

## PUNCTUL DE VEDERE AL COMPARTIMENTULUI DOCUMENTAȚII DE URBANISM

### Cu privire la P.U.D. "Imobil locuințe colective cu $RH_{propus} = P+3E-4/5E_{retrase}$ , pe un teren situat în Strada Matei Basarab nr. 64B (fostă Strada Labirint nr. 80), Sector 3"

Documentația propune amplasarea unui imobil într-un edificabil maxim determinat de următoarele retrageri și aliniamente: față (Nord) – retras min. 4,80m. față de limita de proprietate; dreapta (Vest) – retras min. 2,00m. față de limita de proprietate; stânga (Est) – pe limita de proprietate; spate (Sud) – pe limita de proprietate la nivelul parterului, apoi retras min. 1,50m. la nivelul etajelor superioare, conform planului de reglementări urbanistice (planșa nr. 3) pentru funcțiunea de locuințe colective, având  $RH_{propus} = P+3E-4/5E_{retrase}$ .

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt:  $POT_{propus} = 65\%$ ,  $CUT_{propus} = 3,15mp.ADC/mp.teren$ ,  $H_{propus} = 13m. - 16m. / 19,20m.$  (pentru  $P+3E - 4/5E_{retrase}$ ).

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-Zpr – 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, situate în zonele de protecție a monumentelor istorice izolate, cu  $POT_{maxim} = 70\%$ ,  $CUT_{maxim} = 3,5 mp.ADC/mp.teren$  și  $H_{maxim} = P+14E$  (cu respectarea prevederilor art. 10 din R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3, pentru subzona M2).

Potrivit prevederilor Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, procedura a fost parcursă așa cum reiese din Raportul informării și consultării publicului nr. 16/07.03.2022, privind documentația P.U.D. - "Imobil locuințe colective cu  $RH_{propus} = P+3E-4/5E_{retrase}$ , pe un teren situat în Strada Matei Basarab nr. 64B (fostă Strada Labirint nr. 80), Sector 3".

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

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

Arhitect Șef,  
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

Întocmit: arh. Adrian Rachieru

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 970 din 06.06.2019

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

Ca urmare a cererii adresate de **ES IMOB SCHINDEL S.R.L. - CUI 29880272** prin Becker Constantin, cu sediul în *Județul Ilfov, Sat-Comuna Moara Vlăsiei, strada Agromec nr. 5, tarlăua 67, parcela 1, nr. cadastral 24/13, CF 24*, înregistrată cu nr. **430542** din **30.05.2019**.

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul / Municipiul **București**, sectorul **3**, **STRADA MATEI BASARAB nr. 64B** (fostă strada Labirint nr. 80) 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:**

Terenul situat în intravilan, în suprafață de **380 mp.** din acte și **324,89 mp.** din măsurătorile cadastrale, având *numărul cadastral 217952*, este proprietatea societății **ES IMOB SCHINDEL S.R.L.**, conform Contractul de Vânzare nr. 1450/10.11.2014 autentificat de N.P. Ciuhan Aurora Braila și a extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 217952, emis de ANCPPI în baza cererii nr. 46779/31.05.019.

Pentru acest imobil, Primăria Sectorului 3 a emis Autorizația de Construire nr. 694/19.05.2016 pentru realizarea lucrărilor de construire pentru împrejmuire provizorie și Certificatul de Urbanism nr. 1235/13.06.2017 pentru construire clădire de apartamente cu regim de înălțime S+P+4<sup>E</sup>.

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

**2. REGIMUL ECONOMIC:**

**Folosința actuală:** teren liber de construcții.

**Destinația:** Conform RLU aferent PUZ-S3 aprobat, amplasamentul se află în **UTR M2-Zpr - 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, situate în zona de protecție a monumentelor istorice izolate.**

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

**Propunere:** construire IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE CU RH<sub>PROPLUS</sub> = S/Ds+P+4E-5E<sub>retars</sub>, construcții anexe, rețele interioare, accesuri/alei auto și pietonale, racord la drumul public, parcări, spații verzi, împrejmuire teren și organizare de execuție lucrări.

**3. REGIMUL TEHNIC:**

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

**Notă: Terenul este partial afectat aleea de acces nenominalizată aferentă imobilelor de locuit existente care are un profil existent de aprox. 10.00m., 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 avizului de circulații. Lucrările de construire, inclusiv împrejuririle, parcaiele, rețele interioare și echipamentele aferente (firide, cofrete, etc) se vor realiza astfel încât să asigure accesul auto și pietonal în zonă.**

Pentru realizarea lucrărilor de construire a unui imobil de locuințe colective cu regim de înălțime S/Ds+P+4E-5E<sub>retars</sub>, construcții anexe, rețele interioare, accesuri/alei auto și pietonale, racord la drumul public, parcări, spații verzi, împrejmuire teren și organizare de execuție lucrări, este necesară întocmirea

unei documentații de urbanism P.U.D., în conformitate cu prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism PUZ-S3, aprobată conform legislației și normelor specifice în vigoare.

Potrivit Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările și completările ulterioare - art. 32 alin (1) "În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții 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;
- în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea, se limitează la acoperirea acestuia;
- atunci când noua construcție depășește ca înălțime construcția alăturată propusă a fi menținută, este obligatoriu ca volumul care se înalță să fie retras de la limita de proprietate pentru a fi tratat ca fațadă conform Codului Civil. Pentru construcțiile cuplate la calcanul unei clădiri existente, este obligatorie preluarea "amprentei" calcanului acesteia în zona vizibilă din domeniul public.

#### **Parcări/circulații/accese:**

- parcela are deschidere și acces direct la aleea de acces nenominalizată aferentă imobilelor de locuit;
- amplasamentul se suprapune peste aleea de acces care un profil existent de aprox. 10,00m. astfel, lucrările de construire se vor realiza astfel încât să asigure accesul auto și pietonal în zonă;
- 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;
- acesele carosabile la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, conform destinației construcției, dimensionate conform normelor pentru trafic greu (minim 4,00 m lățime și 4,50 m înălțime), conform prevederilor art.25, respectiv Anexa 4 din H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată;
- 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 S/Ds+P+4E-5E<sub>retras</sub>. RH<sub>final</sub> se va definitiva prin PUD**, în conformitate cu prevederile prezentului Regulament.

- în planul fațadei nu va depăși distanța dintre alinieri, pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri retrase sau integrale, în funcție de volumetria caracteristică străzii;
- în cazul în care înălțimea clădirii propuse depășește distanța dintre alinieri, noua construcție se va retrage suplimentar astfel încât H max să nu depășească distanța dintre alinieri sau în cazul în care nu este configurat frontul de vis-a-vis, clădirea nu va depăși dublul distanței din axul străzii până la clădire, cu condiția să nu fie lăsate vizibile 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; racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare; toate investițiile noi vor avea prevăzute racorduri separate de canalizare (apa uzată menajeră și apă pluvială);
- scurgerea apelor pluviale și organizarea executării lucrărilor se vor realiza în incintă;
- platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanța de min. 10,00m. de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spalare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoului 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;
- se recomandă ca terasele vizibile de la înălțimile înconjurătoare să fie înverzite pe min. 70% din suprafață;

- 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;
- 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.

**Împrejmuirii:**

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

**Indicatori urbanistici:**

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

- **POT<sub>MAX.</sub> = 70%** și **CUT<sub>MAX.</sub> = 3,5 mp. ADC/mp.teren**
- **Posibilitatea de depășire a CUT (conform art. 9 Generalități - punctul 9.14.):**
  - 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:**

- Lucrările de construire propuse sunt condiționate de asigurarea și de realizarea acceselor carosabile la drumurile publice, a imobilelor din zonă, astfel dimensionate încât să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, conform legislației specifice în vigoare.
- Recepția imobilului este condiționată de echiparea edilitară conform O.M.T. nr. 1294/30.08.2017 și de realizarea drumului de acces/alei carosabile cu respectarea prevederilor O.M.T. nr. 49/27.01.1998.
- În măsura în care avizele, acordurile și studiile de specialitate obținute în baza C.U. nr. 1235/13.06.2017 se încadrează în termenul de valabilitate și în soluția tehnică pentru care au fost solicitate, acestea se pot utiliza atât la elaborarea documentației de urbanism, cât și la documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire.

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: Agenția pentru Protecția Mediului București, Str. Aleea Lacul Morii nr. 1, sector 6, București.

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

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a Investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor 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.I.T.L. Sector 3 - în original  Atribuire/confirmare număr poștal - PMB
- c) Documentația tehnică - D.T., după caz (2 ex. originale), verificată tehnic (+ referate verificare) și însoțită de deviz lucrări.  
 D.T.A.C.  D.T.O.E.  D.T.A.D.
- d) Avize și acorduri solicitate prin certificatul de urbanism și infrastructura:
- 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 - (pentru clădiri cu subsol și SDC ≥ 600 mp.)  
 securitate la incendiu - (pentru parcaj în clădire cu peste 10 autoturisme)  
 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  
 Acordul notarial al tuturor proprietarilor vecini direct afectați, pentru lucrări la limita de proprietate, dacă lucrările noi impun luarea unor măsuri de intervenție pentru protejarea imobilelor existente (subzidiri, consolidări, etc), pentru afectarea gradului de însoțire și dacă prin proiect se menține această obligativitate  
 Alte acorduri se vor stabili la faza PUD, după caz
- d.4. Avizele și acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:  
 Aviz tehnic de consultanță preliminară de circulație S.P.U.-P.M.B.  
 Aviz circulației D.T.-P.M.B.  
 Aviz Brigada de Poliție Rutieră București  
 Aviz culturală - Direcția pentru Cultură a Municipiului București  
 Acord Direcția de Mediu - P.M.B.  
 Acord Inspectoratul de Stat în Construcții București-Ilfov (în caz de alipire la calcan)
- d.5. Studii de specialitate:  Documentație cadastrală  Studiu Geotehnic (verificat Af)  Studiu de însoțire  
 Calcul "G" + Studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată  
 Suport topografic Stereo 70 realizat pe planuri cadastrale OCPI (inclusiv cote) - existent și propunere, zonă afectată de lucrări de infrastructură (însușit ing. topograf și proiectant)  
 Expertiză tehnică pentru lucrările propuse (în caz de alipire la calcan)  
 PUD aprobat în condițiile Legii inclusiv planșă reglementări și planșă rețele edilitare (color)  
 Ilustrare de temă (pt. faza PUD)
- e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului - A.P.M.B. (Aleea Lacu Morii Nr.1, S.6, București)
- f) Dovada privind achitarea taxelor legale (copii) : taxă AC, taxă timbru OAR, taxa RUR.

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

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

**PRIMAR**  
 Robert Sorin Negoiță

Întocmit: Arh. A. Răchieru

**SECRETAR**  
 Marius Mihăiță

**ARHITECT ȘEF**  
 arh. Robert Basca

Achitat taxa de: 8,00 lei, conform C.F. nr. 5200731(82) din 30.05.2019.  
 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**

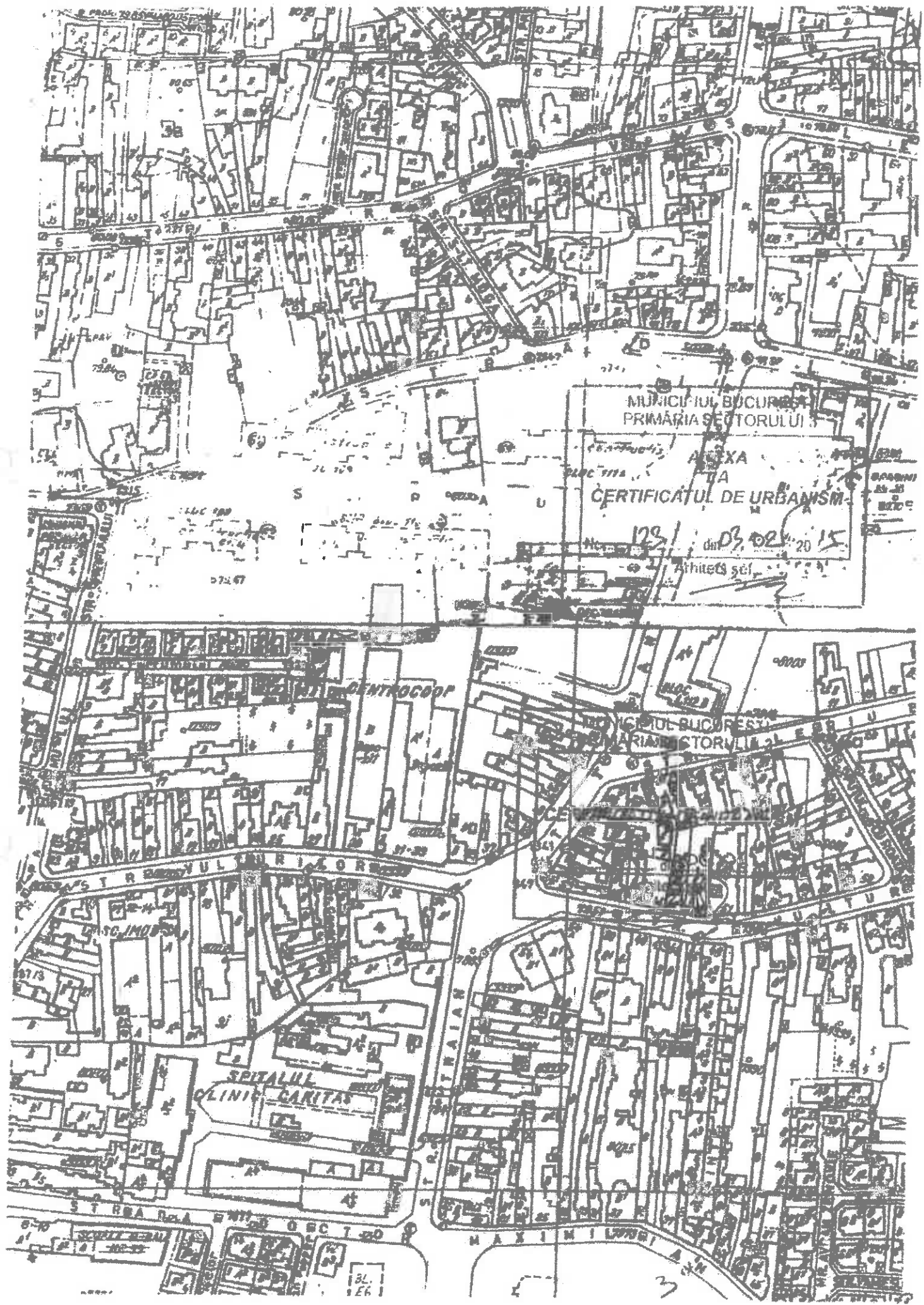
**PRIMAR**  
 Robert Sorin Negoiță

**SECRETAR**  
 COBĂNĂ GABRIELA MARIAN

**ARHITECT ȘEF**  
 arh. DUMITRAȘCU ȘTEFAN CĂ

de la data de 06.06.2021 până la data de 05.06.2022

Întocmit: STANCIU D  
 După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un nou certificat de urbanism.  
 Data prelungirii valabilității: 31.05.2021  
 Achitat taxa de: 2,00 lei, conform chitanței nr. 520349 din 29.04.2021



MUNICIPIUL BUCUREȘTI  
PRIMĂRIA SECTORULUI 3

ANEXA  
LA  
CERTIFICATUL DE URBANISM

No. 1231 dat 03.02.2015  
Arhitect șef

CENTROCOOP

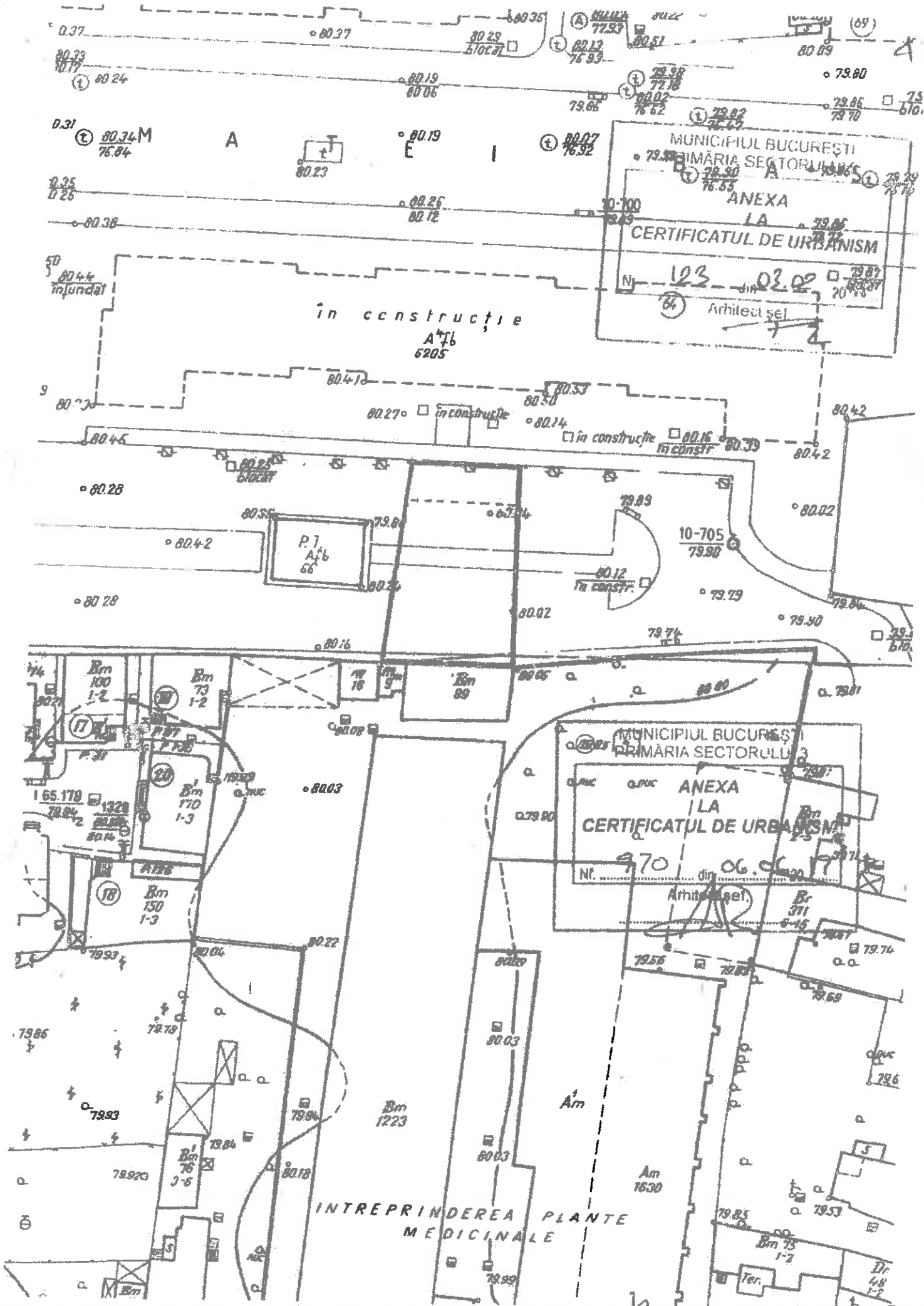
SPITALUL  
CLINIC CARITAS

STREȘA D. A. B. N. T. O. C. T. 20

MAXIMILIANI

3







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

Nr. intrare PMB: 1830180/27.02.2020; Completare 1833161/ 05.03.2020

Nr. ieșire PMB: 1830180/1833161/445/218/507/244/02.04.2020

**Aviz tehnic de consultanță preliminară de circulație nr. 218/02.04.2020**  
**Categoria A1 - "Lot/parcelă", tip 4 - analiză prospectivă de trafic**

**Solicitant:** S.C. ES IMOB SCHINDEL S.R.L.  
Sat Moara Vlăsiei, Comuna Moara Vlăsiei, Județul Ilfov,  
Strada Agromec nr. 5

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

**Amplasament:** București, Sector 3, Strada Matei Basarab nr. 64B (NC 217952)

**1. Situația existentă**

Terenul cu adresă poștală București, Sector 3, Strada Matei Basarab nr. 64B (NC 217952) care face obiectul prezentului Aviz tehnic de consultanță preliminară de circulație, delimitat/marcat pe planurile cadastrale anexate cererii adresate Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului - SPU, nu este adiacent Străzii Matei Basarab. Accesul la teren se realizează pe o alee de incintă a blocurilor, a cărei situație juridică nu o cunoaștem (conform planului cadastral scara 1:500 anexat cererii dvs.).

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

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

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

- Prin reglementările PUG/PUZ/Norme sunt aprobate caracteristicile sistemului de circulație, obiectivele în palierul strategiei de dezvoltare urbană, precum și corelarea/corectarea profilelor funcționale ale arterelor de circulație, în scopul fluidizării

traficului urban și a unei corecte deserviri a orașului, în acord cu structura spațial – compozițională a diferitelor zone și a întregului sistem urban;

• **Reglementările de circulație cuprinse în „PUZ Sector 3, București”, prevăd următoarele:**

- conform **Planșei de circulație anexă la avizul Comisiei Tehnice de Circulație nr. 1626674/24.05.2018 și a planșei Reglementări, nu se prevăd modificări ale tramei stradale adiacente terenului analizat ;**
- HCGMB nr. 66/2006 menționează la punctul B, cap. I, art. 1 că: “Prevederile prezentelor Norme privind asigurarea lățimii profilelor transversale ale arterelor de circulație din rețeaua stradală a orașului se vor aplica la elaborarea proiectelor pentru realizarea tuturor obiectivelor și amenajărilor pe teritoriul Municipiului București”.

#### **4. Concluzii și recomandări**

- Certificatul de Urbanism Nr. 970 din 06.06.2019, eliberat de Primăria Sectorului 3, a fost emis pentru promovare PUD și obținerea autorizației de construire. Documentațiile care se vor întocmi, vor respecta reglementările de circulație aprobate.
- Datele conținute în prezentul Aviz tehnic de consultanță preliminară a DGUAT-SPU au un caracter informativ, fiind necesare corelării la scara teritoriului municipal a acțiunilor de realizare a obiectivelor de utilitate publică, conform HCGMB nr. 136 din 30.05.2002; informațiile sunt necesare în etapa preliminară de elaborare a documentației tehnice de specialitate, în conformitate cu legislația în vigoare.
- Informații suplimentare se pot obține de la direcțiile și serviciile de urbanism ale Primăriei Municipiului București și ale Primăriei Sectorului 3.
- Avizul tehnic de consultanță preliminară de circulație a fost achitat cu chitanța Seria A 07, nr. 246898 din 27.02.2020, în valoare de 41,00 lei.

**ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,**  
**Arh. Șef al Cămin. LUMITRAȘCU**



**ȘEF SERVICIU,**  
**Elena BĂDOIU**

Întocmit în 3 (trei) exemplare: G. Bujor



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

COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE  
Nr.7530/22.06.2020  
Iun0424

1830184

Către

Domnul VLĂDESCU DORIN  
pentru  
E.S. IMOB SCHINDEL S.R.L.  
Str. Agromec nr. 5, sat Moara Vlăsiei, jud. Ilfov

În ședința Comisiei Tehnice de Circulație din data de 04.06.2020 s-a dat acordul de principiu pentru documentația „P.U.D. str. Matei Basarab nr. 64B, sectorul 3, Municipiul București”, conform certificatului de urbanism nr. 970 din 05.06.2019, eliberat de Primăria Sectorului 3 și a planului anexat la aviz, cu condiția asigurării parcării în incintă, în conformitate cu prevederile HCGMB nr.66/2006.

Pentru avizul comisiei veți reveni la următoarea fază de proiectare, după aprobarea documentației P.U.D. și aprobarea HCL – sectorul 3.



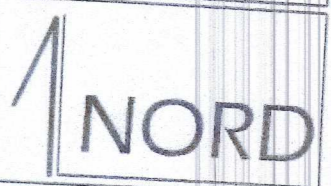
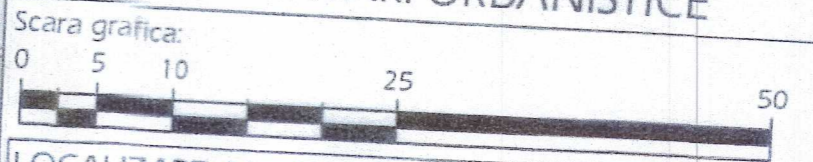
VICEPREȘEDINTE COMISIE  
FILIP ATANASIU

Redactat: C.C. – 2 exemplare – 22.06.2020



PLAN URBANISTIC DE DETALIU pentru construire  
 «IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE cu RH<sub>PROPUȘ</sub>=P+4E+5E<sub>retras</sub>»  
 Strada Matei Basarab, nr. 64 B, Sector 3, Municipiul București

3. REGLEMENTARI URBANISTICE



LOCALIZARE: Municipiul București, Sectorul 3, Strada Matei Basarab, nr. 64B  
 IDENTIFICARE: NC 217952  
 BENEFICIAR: ES IMOB SCHINDEL S.R.L.  
 SUPRAFATA TOTALA TEREN: 380mp (cf. acte), 325mp (cf. masuratori)

- LIMITE
  - LIMITE CADASTRALE
  - - - - - LIMITA TERENULUI CE A GENERAT P.U.D. - LIMITA TERENULUI REGLEMENTAT
- UNITATI TERRITORIALE DE REFERINTA (conform P.U.Z.-S3)
  - SUBZONA MIXTA SITUATA IN ZONA PROTEJATA
  - SUBZONA MIXTA CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE P+14 NIVELURI CU ACCENTE INALTE
- MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI
  - PLATFORME CAROSABILE
  - PLATFORME PIETONALE
  - SPATII PLANTATE
- ACESE PROPUSE IN AMPLASAMENT
  - ACCES AUTO PROPUȘ
  - ACCES PIETONAL PROPUȘ
- INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

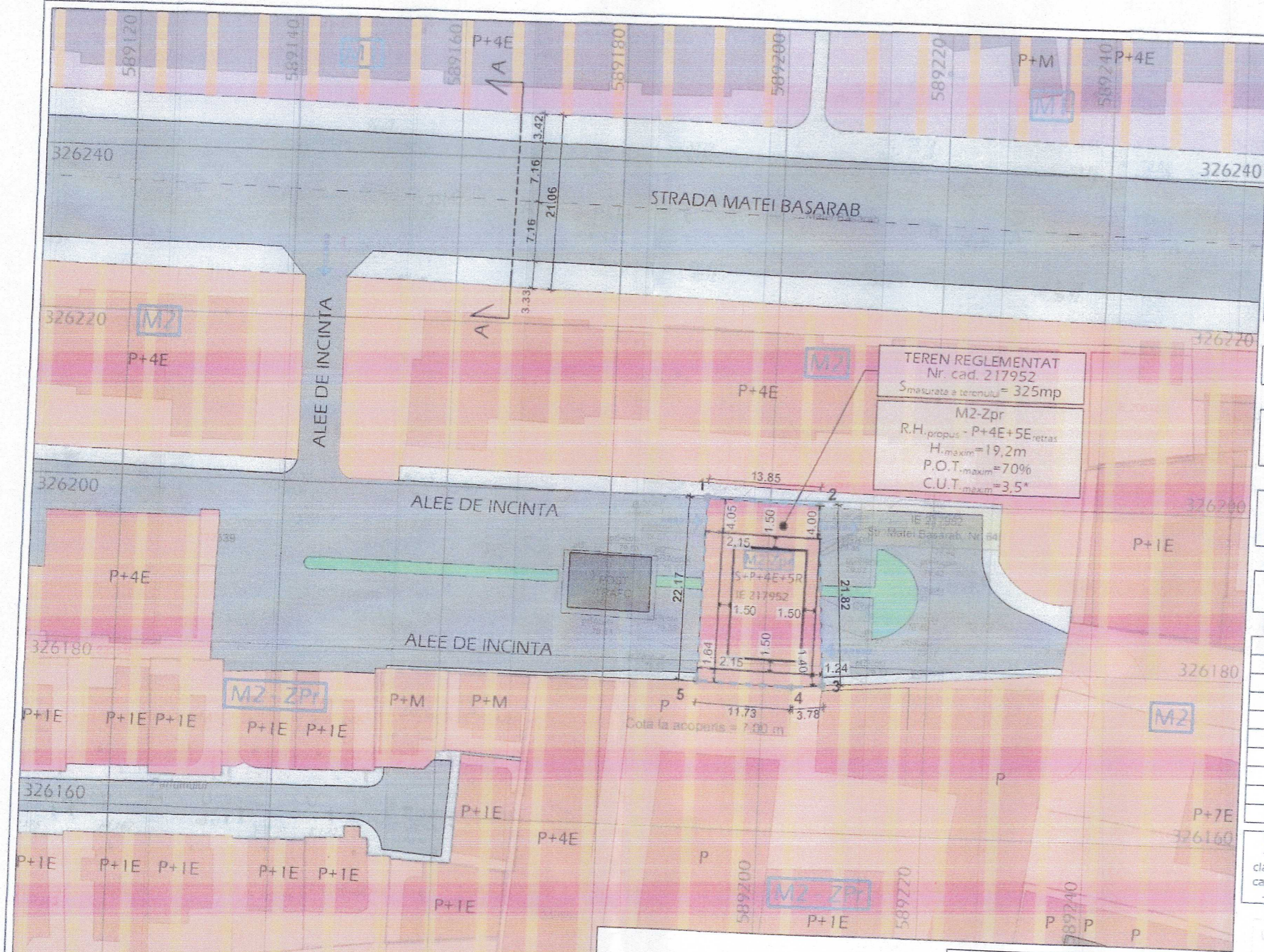
Numar cadastral	217952
Proprietar	ES IMOB SCHINDEL S.R.L.
U.T.R.	M2-Zpr
Regimul juridic	Teren in INTRAVILANUL municipiului București
Suprafata terenului din acte	380mp
Suprafata masurata a terenului	325mp
P.O.T. maxim	70%
C.U.T. maxim	3,5mp. ADC/mp. teren*
R.H. propus	P+4E+5E <sub>retras</sub>
H <sub>maxim</sub> (m)	19,2m

Possibilitati de depasire a C.U.T.:  
 - majorare prin cumulare in cazul amenajarii parcajelor necesare investitiei daca acestea sunt amplasate la parterul cladirilor sau in constructii speciale avand destinatia de parcaje, cu conditia ca acestea din urma sa fie deschise. In acest caz, majorarea C.U.T.-ului este egala cu suprafata destinata parcajelor;  
 - C.U.T.-ul nou nu poate depasi 4,0.



1 x 3018 S  
 09.06.2020

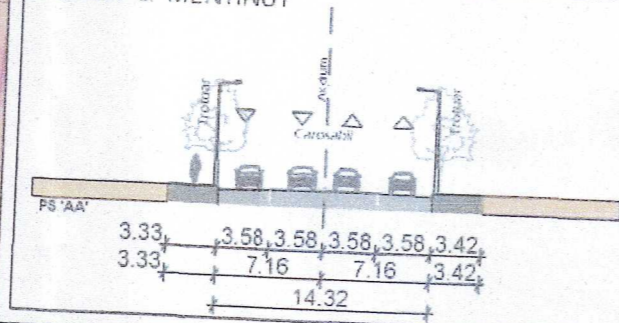
PROIECTANT DE SPECIALITATE - URBANISM:		C.I.F. 31047550	Beneficiar/Investitor	ES IMOB SCHINDEL S.R.L.	Proiect nr. 32/2018
P.F.A. VLĂDESCU D. DORIN - URBANIST		Scara: 1:500	Titlul proiectului:		Faza: P.U.D.
SEF PROIECT	Urb. Vladescu Dorin	Date:	PLAN URBANISTIC DE DETALIU pentru construire «IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE cu RH <sub>propus</sub> =P+4E+5E <sub>retras</sub> » Strada Matei Basarab, nr. 64 B, Sector 3, Municipiul București		Planșa nr. 3
PROIECTAT	Urb. Vladescu Dorin	01.2020	Titlul planșei:		
DESENAT	Urb. Luca Cristian		REGLEMENTARI URBANISTICE		



TEREN REGLEMENTAT  
 Nr. cad. 217952  
 S<sub>masurata a terenului</sub> = 325mp  
 M2-Zpr  
 R.H.<sub>propus</sub> = P+4E+5E<sub>retras</sub>  
 H<sub>maxim</sub> = 19,2m  
 P.O.T.<sub>maxim</sub> = 70%  
 C.U.T.<sub>maxim</sub> = 3,5\*

Cota la acoperire = 7,00 m

■ PROFIL STRADAL 'AA': MATEI BASARAB  
 EXISTENT SI MENTINUT



INVENTAR DE COORDONATE  
 Sistem de proiectie: STEREO 1970  
 CONTURUL PROPRIETATII NR. CAD. Nr. 217952

Nr Pct	Coordonate pct. de contur		Lungimi laturi D <sub>(i,i+1)</sub>
	X [m]	Y [m]	
1	326213.948	589190.957	13.846
2	326213.615	589204.799	21.819
3	326191.831	589206.035	3.784
4	326191.473	589202.268	11.727
5	326191.785	589190.545	22.167

S=324,89mp P=73,343m



ROMÂNIA  
MINISTERUL CULTURII

DIRECȚIA PENTRU CULTURĂ A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Str. Sf. Ștefan nr. 3, sector 2, București – tel./fax 021.323.26.11, 021.323.26.28 e-mail: dcmb@cultura.ro

Nr. 1064/ 23.09.2020

Către: S.C. ES IMOB SCHINDEL S.R.L.

Spre știință: - PRIMĂRIA SECTORULUI 3 BUCUREȘTI  
Direcția Urbanism  
- MINISTERUL CULTURII  
Direcția Patrimoniu Cultural

AVIZ NR. 1120 / ZP / 23.09.2020

Plan Urbanistic de Detaliu

Imobil locuințe colective cu RH propus=P+4E+5Eretras, construcții anexe, rețele interioare, accesuri/ alei auto și pietonale, racord la drumul public, parcări, spații verzi, împrejmuire teren și organizare de execuție lucrări  
Municipiul București, sectorul 3, Strada Matei Basarab, nr. 64 B

**Obiectivul:** Imobil  
**Amplasament:** Municipiul București, sectorul 3 Strada Matei Basarab, nr. 64 B  
**Proiect:** Imobil locuințe colective cu RH propus=P+4E+5Eretras, construcții anexe, rețele interioare, accesuri/ alei auto și pietonale, racord la drumul public, parcări, spații verzi, împrejmuire teren și organizare de execuție lucrări  
**Faza:** împrejmuire teren și organizare de execuție lucrări  
P.U.D.  
**Proiectant:** PFA VLĂDESCU D. DORIN - URBANIST  
**Beneficiar:** S.C. ES IMOB SCHINDEL S.R.L.

Precizăm că amplasamentul nu este înscris în lista anexă la Ordinul nr. 2828/2015 al Ministrului Culturii privind aprobarea Listei Monumentelor Istorice publicată în Monitorul Oficial al României nr. 113 bis din 15 februarie 2016; se află în zona de protecție a Monumentelor istorice izolate conf. PUZ - S3 și nu se află în PUZ zone construite protejate, aprobat prin HCGMB nr. 279/2000.

Documentația conține: Cerere, acte de proprietate, carte funciară, Certificat de urbanism nr. 970 din 05.06.2019 emis de Primăria Sector 3 a Municipiului București, planuri topografice sc. 1:500 și 1:2000, documentație PUD- piese scrise și desenate, ilustrație de arhitectură, completări.

Se propun următoarele: Prin PUD, se propune construirea unui imobil cu locuințe colective, RH=P+4E+5Eretras, parcaje auto în incintă, realizare împrejmuire, cu POT=70%, CUT=3,5 ADC/mp teren, Hmax=19,2 m, conform planșei de Reglementări avizată. Amplasarea pe teren și retragerile față de limitele de proprietate vor fi conform planșei de Reglementări vizată spre neschimbare.

Urmare a analizării documentației 1064/02.03.2020+2371/10.06.2020+3874/03.09.2020, în ședința Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice București-Ilfov din data de 17.09.2020, în conformitate cu Legea nr. 422/2001, privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare, art. 34 alin.6, "avizele prevăzute la alin. 5) lit. e, h, se pot emite doar incluzând propunerea Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice sau după caz, a Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice", se acordă:

AVIZ FAVORABIL  
pentru lucrările solicitate.

Prezentul aviz este valabil cu 1 (una) planșă anexă vizată spre neschimbare.

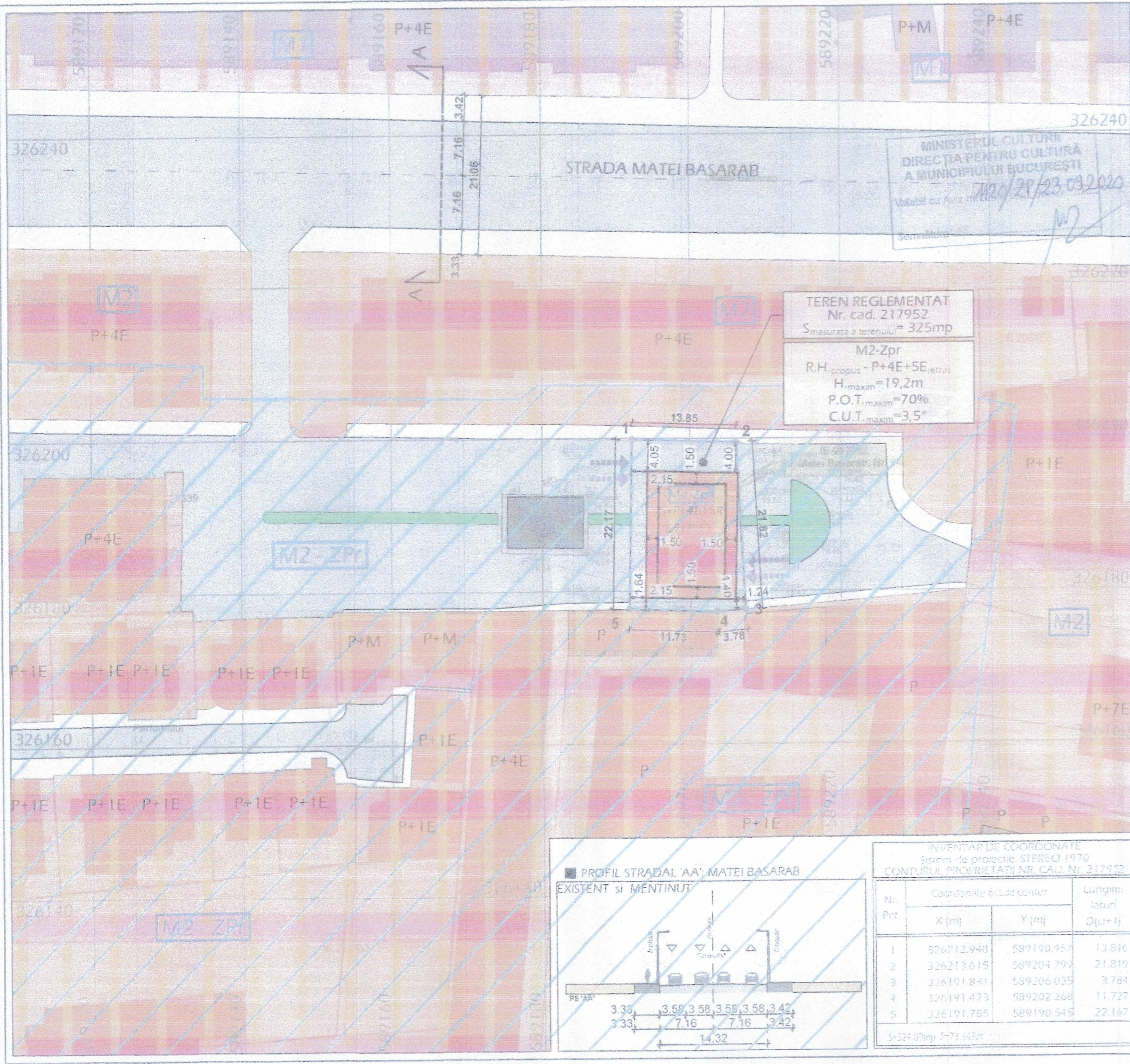
DIRECTOR EXECUTIV  
Dragoș FRĂȘTEANU



CONSILIER SUPERIOR,  
Sidonia TEODORESCU

DT

22



PLAN URBANISTIC DE DETALIU pentru construire  
 «IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE cu RH<sub>PROPIUS</sub>=P+4E+5E<sub>retras</sub>»  
 Strada Matei Basarab, nr. 64 B, Sector 3, Municipiul Bucuresti

3

### 3. REGLENTARI URBANISTICE



LOCALIZARE: Municipiul Bucuresti, Sectorul 3, Strada Matei Basarab, nr. 64B  
 IDENTIFICARE: NC 217952  
 BENEFICIAR: ES IMOB SCHINDEL S.R.L.  
 SUPRAFATA TOTALA TEREN: 380mp (cf. acte), 325mp (cf. masuratori)

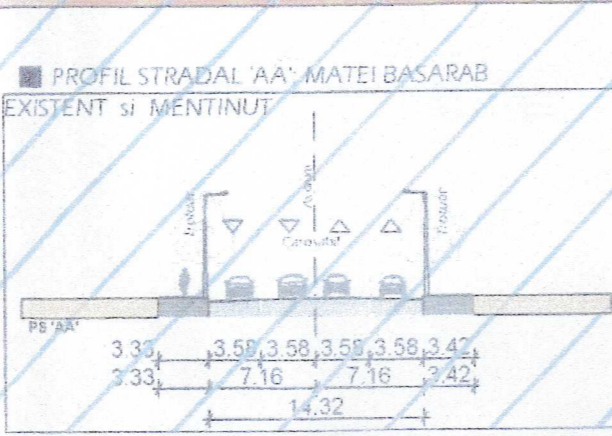
- LIMITE
  - LIMITE CADASTRALE
  - - - - - LIMITA TERENULUI CE A GENERAT P.U.D. - LIMITA TERENULUI REGLENTAT
- UNITATI TERRITORIALE DE REFERINTA (conform P.U.Z.-S3)
  - SUBZONA MIXTA SITUATA IN ZONA PROTEJATA
  - SUBZONA MIXTA CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE P+14 NIVELURI CU ACCENTE INALTE
- MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI REGLENTAT
  - PLATFORME CAROSABILE
  - PLATFORME PIETONALE
  - SPATII PLANTATE
- ZONE DE PROTECTIE / INTERDICTIE (conform P.U.Z.-S3)
  - DELIMITARE ZONE DE PROTECTIE MONUMENTE IZOLATE FIZIC/AUTONOME
- ACCESE PROPUSE IN AMPLASAMENT
  - ACCES AUTO PROPU
  - ACCES PIETONAL PROPU



#### BILANT TERRITORIAL PE PARCELA STUDIATA

	Existent	Prevederi P.U.Z. S3	Propus
Suprafata teren acte	380 mp	-	380 mp
S. teren masuratori	325 mp	-	325 mp
Suprafata Construita	-	-	198 mp
Suprafata Desfasurata	-	-	960 mp
P.O.T.	-	70%	70%
C.U.T.	-	3,5mp. ADC/mp. teren*	3,5mp. ADC/mp. teren*
R.H. max	-	P+14E	P+4E+5E <sub>retras</sub>
H max (m)	-	45m	19,2m
Spatii verzi (mp/%)	19,23mp/5,92%	20%	267mp/82,15%**
Nr. Unitati locative	-	-	9
Nr. locuri de parcare	-	-	10
Suprafata de teren afectata de supralargire strada	-	-	-

\*Posibilitati de depasire a C.U.T.:  
 - majorare prin cumulare in cazul amenajarii parcajelor necesare investitiei daca acestea sunt amplasate la parterul cladirilor sau in constructii speciale avand destinatia de parcaj, cu conditia ca acestea din urma sa fie deschise. In acest caz, majorarea C.U.T.-ului este egala cu suprafata destinata parcajelor.  
 - C.U.T.-ul nou nu poate depasi 4.0.  
 \*\*Locurile de parcare amenajate la parterul cladirii vor fi realizate din dale micrabate. Dalele micrabate reprezinta o suprafata de teren de 146mp, respectiv, 44,92% din suprafata terenului reglementat. De asemenea, se va amenaja acoperis verde deasupra etajului 5 retras, reprezentand o suprafata de 121mp, respectiv, 37,23% din suprafata terenului reglementat.



INVENTAR DE COORDONATE  
 Sistem de proiectie: STEREO 1970  
 CONTURUL PROPRIETATI NR. CAD. Nr. 217952

Nr. Pct	Coordonate absolute centur		Lungimi laterale D(lu+l)
	X (m)	Y (m)	
1	326212.940	589190.957	13.816
2	326213.615	589204.797	21.819
3	326191.831	589206.035	3.784
4	326191.473	589202.268	11.727
5	326191.785	589190.545	22.167

Sx324.07mp P=73.348m

PROIECTANT DE SPECIALITATE - URBANISM				Beneficiar/Investitor		Proiect nr.	
P.F.A. VLADESCU D. DORIN - URBANIST				ES IMOB SCHINDEL S.R.L.		32/2018	
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara	Titlul proiectului		Faza	
SEF PROIECT	Urb. Vladescu Dorin		1:500	PLAN URBANISTIC DE DETALIU pentru construire «IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE cu RH <sub>PROPIUS</sub> =P+4E+5E <sub>retras</sub> » Strada Matei Basarab, nr. 64 B, Sector 3, Municipiul Bucuresti		P.U.D.	
PROIECTAT	Urb. Vladescu Dorin		Data	Titlul plansei		Planșa nr	
DESEMAT	Urb. Luca Cristian		01.2020	REGLENTARI URBANISTICE		3	



Nr. 57890/17.03.2022

**Către,  
Cabinet Primar**

De acord  
PRIMAR  
ROBERT NEGAIȚĂ

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

- "Imobil locuință unifamilială cu  $RH_{propus} = P+1E$ , pe un teren situat în Drumul Gura Caliței nr. 89, lot 4 (provizoriu nr. 89C pe Drumul Gura Caliței), Sector 3";
- "Imobil locuințe colective cu  $RH_{propus} = P+3E-4/5E_{retrase}$ , pe un teren situat în Strada Matei Basarab nr. 64B (fostă Strada Labirint nr. 80), Sector 3";
- "Imobil locuințe colective cu  $RH_{propus} = 2S+P+3E-4/5E_{retrase}$ , pe un teren situat în Aleea Marius Emanoil Buteică nr. 17-21, lot 2 (provizoriu nr. 17-19), Sector 3".

Vă mulțumim pentru colaborare.

ARHITECT ȘEF,  
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu