



Nr. 87124/21.04.2022

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 “*Consolidare, modificări interioare-exterioare, supraetajare, terasă acoperită parter, rezultând un imobil locuință unifamilială cu $RH_{propus} = P+1E$, pe un teren situat în Strada Eșarfeii nr. 27, Sector 3*”
- 2) Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu “*Imobil locuințe sicolective cu $RH_{propus} = P+2E-3E_{retras}$, pe un teren situat în Drumul Gura Calitei nr. 148-152 (provizoriu nr. 141B pe Drumul Gura Arieșului), Sector 3*”
- 3) Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu “*Imobil locuință unifamilială cu $RH_{propus} = P+1E-2E_{retras}$, pe un teren situat în Strada Nucului nr. 52-54, Sector 3*”

Proiectele de acte normative pot fi consultate pe site-ul instituției 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 06.05.2022 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 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: 2022.04.21
12:20:24 +03'00'

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu

“Consolidare, modificări interioare-exterioare, supraetajare, terasă acoperită parter, rezultând un imobil locuință unifamilială cu $RH_{propus} = P+1E$, pe un teren situat în Strada Eșarfei nr. 27, 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. 85490 /CP/ 19.04.2022 al Primarului Sectorului 3;
- Raportul de specialitate nr. 30/15.04.2022 al Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef;
- Adresa nr.84113/18.04.2022 a Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef;

În conformitate cu prevederile:

- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată², 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 de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- 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/E/22-2021/15.04.2022;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 28/15.04.2022;
- Punctul de vedere al Compartimentului Documentații de Urbanism nr. 29/15.04.2022;
- 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 “Consolidare, modificări interioare-exterioare, supraetajare, terasă acoperită parter, rezultând un imobil locuință unifamilială cu $RH_{propus} = P+1E$, pe un teren situat în Strada Eșarfei nr. 27, Sector 3”,

proprietate privată persoană fizică, cu suprafața de 142 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. 28/15.04.2022, 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, Direcției Generale 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**

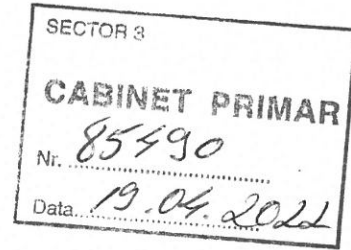


**AVIZEAZĂ,
cu respectarea Legii nr.52/2003, republicată**

**SECRETAR GENERAL
CORHANĂ EDUARD-MARIAN**

Data 19. 04. 2022





REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu
**“Consolidare, modificări interioare-exterioare, supraetajare, terasă acoperită parter,
rezultând un imobil locuință unifamilială cu RHpropus = P+1E,
pe un teren situat în Strada Eșarfei nr. 27, Sector 3”**

Luând în considerare:

- Raportul de specialitate nr.30/15.04.2022 al Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef;
- Avizul Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef nr. D/E/22-2021/15.04.2022;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 28/15.04.2022;
- Punctul de vedere al Compartimentului Documentații de Urbanism nr. 29/15.04.2022;
cu privire la documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu “Consolidare, modificări interioare-exterioare, supraetajare, terasă acoperită parter, rezultând un imobil locuință unifamilială cu RHpropus = P+1E, pe un teren situat în Strada Eșarfei nr. 27, Sector 3”, proprietate privată persoană fizică.

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

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

propun spre aprobare Consiliului Local al Sectorului 3 proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu “Consolidare, modificări interioare-exterioare, supraetajare, terasă acoperită parter, rezultând un imobil locuință unifamilială cu RHpropus = P+1E, pe un teren situat în Strada Eșarfei nr. 27, Sector 3”.





ANEXA nr. 1.

Ca urmare a cererii adresate de cu domiciliul în Str. nr. i, Jud. ii, telefon/fax
e-mail, înregistrată cu nr. 165069/2021 și completată cu nr. 226498/2021 și cu nr. 83043/2022.
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. D/E/22-2021/15.04.2022

Pentru Planul urbanistic de detaliu pentru³⁾ Consolidare, modificări interioare-exteroare, supraetajare, terasă acoperită parter, rezultând un imobil locuință unifamilială cu $RH_{propus} = P+1E$ generat de imobilul⁴⁾ situat în Strada Eșarfei nr. 27, Sector 3, București

Inițiatori:

Proiectant: RISTEA DRAGOȘ IONUȚ B.I.A.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Dragoș Ionuț A. RISTEA, RUR – E.

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: amplasamentul este situat în intravilanul Municipiului București, delimitat de următoarele repere urbane: la Nord / Nord-Est - Șoseaua Mihai Bravu, la Nord / Nord-Vest - Calea Vitan, la Sud Splaiul Unirii și este format din teren în suprafață de 142mp. din acte și construcția corp C1 propusă spre consolidare, modificări interioare-exteroare, supraetajare.

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

- imobilul este situat în intravilanul Municipiului București și se încadrează în **U.T.R. M2** – subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte și 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 partiu obișnuit și alte tipuri de locuințe conform R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3;

- $RH_{maximă} = P+14$ niveluri (cu respectarea prevederilor art. 10 din R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3, pentru subzona M2);

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

- $CUT_{maxim} = 3,5$ 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 calcanale ale clădirilor învecinate propuse a fi menținute datorită valorii lor arhitectural 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 streașina; 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;

- 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 streașina;

Imobilul nu este cuprins în Lista Monumentelor Istorice actualizată, nu se află în P.U.Z. - Zone construite protejate și nu se află în zona de protecție (delimitată prin P.U.Z.-S.3) a unor monumentelor istorice izolate, conform informațiilor din Certificatul de urbanism nr. 1183 / 22.09.2020, emis de Primăria Sectorului 3.

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



POT, CUT și alin. 5.2. - Derogările de la prevederile prezentului Regulament sunt admise în condițiile legii; art. 6 – Condiții de constructibilitate a parcelelor, alin. 6.2 – Pe parcelele neconstruibile, **sub 150,00mp.**, conform prevederilor prezentului articol, posibilitatea de construire a acestora va fi detaliată prin P.U.D., cu condiția respectării celorlalte condiții din prezentul Regulament.

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).

Prevederi P.U.D. propuse:

- retrageri minime față de limitele laterale = dreapta (Vest) – pe limita de proprietate, alipit la calcanul existent; stânga (Est) – retras 1,00m. față de limita de proprietate;
- retrageri minime față de limita posterioară (Sud) = retras 3,50m. față de limita de proprietate;
- POT_{propus} = 70%;
- CUT_{propus} = 1,4mp.ADC/mp.teren;
- H_{maximă propusă} = 10,00m., pentru P+1E;
- orice alte construcții realizate în exteriorul conturului maxim edificabil propus prin P.U.D. sunt interzise cu excepția elementelor cuprinse în prevederile R.L.U. aferent **P.U.Z.-S.3 al Municipiului București** sau în planșa de reglementări urbanistice, vizată spre neschimbare, anexată prezentului aviz;
- circulații și accesuri: conform 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 în vigoare;
- echipare tehnico-edilitară: toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico edilitare. De asemenea, se vor respecta condițiile impuse prin avizele/acordurile/declarații/studii de specialitate, prezentate la dosar, obținute conform certificatului de urbanism;

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu, cu următoarele condiții⁵⁾: imobilul se va încadra în edificabilul maxim reglementat prin P.U.D.

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

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

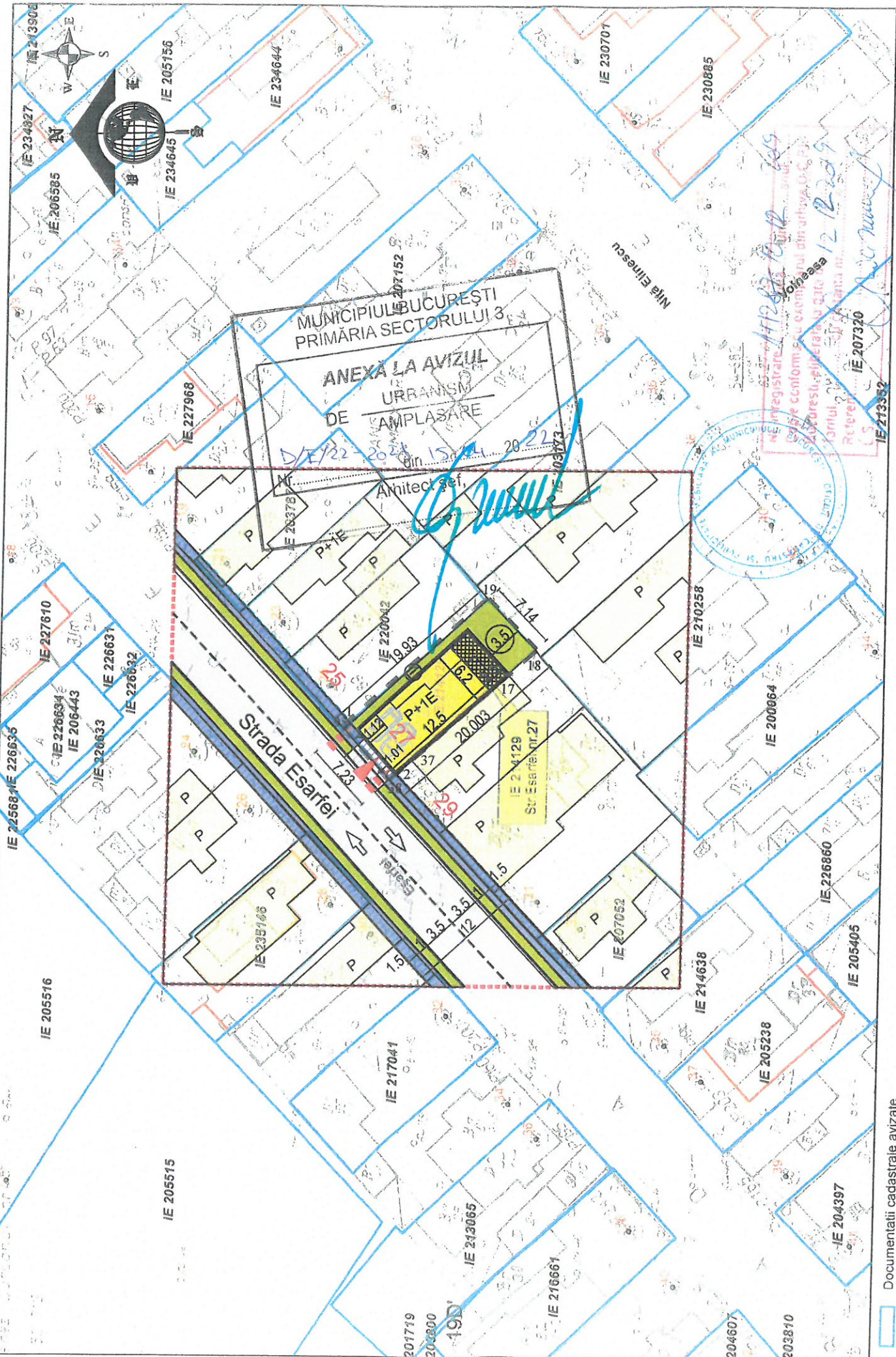
Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D.

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1183 / 22.09.2020 emis de Primăria Sector 3.

Arhitect Șef,
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent mobilului situat in Str.Esarfei,nr.27, sector 3, Bucuresti



OCPI Bucuresti, Bd.Expozitiei, nr.1A, sector 1, ROMANIA
Data: 12.12.2019
Intocmit: Gabriela Craciunescu

Documentatii cadastrale avizate
Construcții înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciara

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSOLIDARE, MODIFICARI INTERIOARE-EXTERIOARE, SUPRAETAJARE PE CONTURUL NOU PROPUIS AL PARTERULUI, TERASA ACOPERITA PARTER- LOCUINTA UNIFAMILIALA P+1E

Strada Esarfei nr. 27, sector 3, Bucuresti -M2-

Reglementări urbanistice

LEGENDĂ:

Limite

- - - - - Limită de studiu
- Limită teren NC 214129
S teren = 142,00 mp
- Limită parcele
- Amprentă la sol
- 3.5 retrageri minime fata de limitele de proprietate

Funcțiuni existente:

- Circulații carosabile publice
- Circulații pietonale publice
- Locuințe, anexe și funcțiuni complementare cu regim mic de înălțime

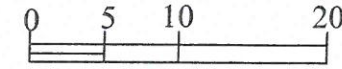
Funcțiuni propuse:

- Locuința P+1E
- consola etaj peste terasa P
- Spațiu verde amenajat

Accese:

- ACCES PIETONAL
- ACCES CAROSABIL
- Aliniere/aliniament propus după supralargire profil stradal
- zona afectata de largirea profilului stradal (7.25mp)

Scară grafică 1:500
1cm pe plan=5m pe teren



Nr. Pct.	Coordonate pct.retragere		Lungimi laturi D(i,i+1)
	N(X) [m]	E(Y) [m]	
1	324098.79	590139.40	7.25
2	324093.87	590134.07	

S teren afectata de largirea tramei stradale propuse = 7.73mp (intre pctele 1, 2, 38, 95)

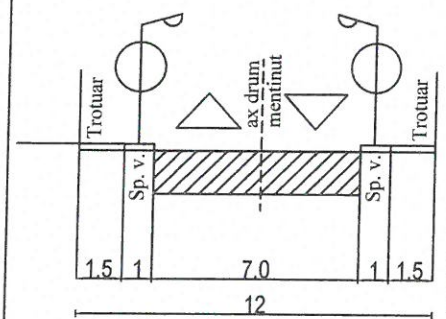


INVENTAR DE COORDONATE			
Sistem de proiectie Stereo Bucuresti			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	Y [m]	X [m]	
38	558894.414	335147.563	7.228
95	558899.741	335152.448	19.933
19	558913.062	335137.619	7.145
18	558907.865	335132.716	4.789
17	558904.746	335136.351	14.547
37	558894.876	335147.037	0.700

Supraf. masurata = 142.00mp
Suprafata din acte = 160.00mp

TRAMĂ STRADALĂ

Situatie propusa conf PUZ S3
Secțiune profil A - A Strada Esarfei



BILANT TERITORIAL: IMOBIL LOCUINTA UNIFAMILIALA

	EXISTENT	CF. P.U.Z indicatori urbanistici M2	PROPUIS PUD
Suprafață teren din acte (mp)	142		142(134.27mp dupa expropriere)
POT (%)	0	max. 70%	max. 70%
Suprafață construită la sol (mp)	0	99.4	93.5
Suprafață desfașurată (mp)	0	497	187
CUT	0	3.5	1.4
RH (nr. Niveluri)	0	P+4E	P+1E
H max(m)	0	-	10m (Hmax)
Suprafața spații verzi (mp / %)	0	30% (20% pe teren+10% jardiniere)	
nr. unitati locative	0	nespecificat	1
Suprafața parcar (mp)	0	nespecificat	2 locuri parcare in vol. construit

CONSOLIDARE, MODIFICARI INTERIOARE-EXTERIOARE, SUPRAETAJARE PE CONTURUL NOU PROPUIS AL PARTERULUI, TERASA ACOPERITA PARTER- LOCUINTA UNIFAMILIALA P+1E Strada Esarfei nr. 27, sector 3, Bucuresti -M2-

SEF PROIECT	arh./urb. Dragos RISTEA	Scara 1/500	Beneficiar:	Proiect 11/2021
PROIECTAT	arh./urb. Dragos RISTEA	iulie 2021		Faza P.U.D.
DESENAT	arh./urb. Dragos RISTEA		REGLEMENTARI URBANISTICE	Plansa U06



ANEXA nr. 3

Nr. 28/15.04.2022

**Raportul informării și consultării publicului privind documentația
“Consolidare, modificări interioare-exteroare, supraetajare, terasă acoperită
parter, rezultând un imobil locuință unifamilială cu RH_{propus} = P+1E, pe un teren
situat în Strada Eșarfei nr. 27, Sector 3”**

Beneficiarul documentației: *IMMOBILIAR S.R.L.*
Urbanist: arh. Dragoș Ionuț A. RISTEA
Proiect nr.: 11/2021

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:
 - *Compatimentul Documentației de Urbanism, parter, în fiecare zi de marți și joi, orele 9,00-14,00;*
 - *pe panoul rezistent la intemperii, amplasat în loc vizibil pe parcela care a generat inițierea elaborării P.U.D.*
2. Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații:
 - *planșa de reglementări s-a afișat:*
 - *la sediul Primăriei Sectorului 3 începând cu data: 08.02.2022;*
 - *pe site-ul Primăriei Sectorului 3 începând cu data: 08.02.2022;*
 - *pe panoul rezistent la intemperii, amplasat în loc vizibil pe parcela care a generat inițierea elaborării P.U.D. începând cu data: 20.07.2021.*
 - *anunț în ziare locale:*
 - *Ziarul Anunțul, pag. 56, din data de 27.08.2021;*
 - *Ziarul Anunțul, pag. 56, din data de 30.08.2021.*
3. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise:
 - *notificare/acord* *și* *– vecini stânga (Est) – Strada Eșarfei nr. 25, Sector 3, București;*
 - *notificare* *– vecini spate (Sud) – Strada Niță Elinescu nr. 38, Sector 3, București;*
 - *notificare/acord* *și* *– vecini dreapta (Vest) – Strada Eșarfei nr. 29, Sector 3, București – nr. cadastral 238471.*
4. Lista persoanelor care au participat la acest proces:
 - *acord* *și* *– vecini stânga (Est) – Strada Eșarfei nr. 25, Sector 3, București;*
 - *– vecini spate (Sud) – Strada Niță Elinescu nr. 38, Sector 3, București;*
 - *acord* *și* *– vecini dreapta (Vest) – Strada Eșarfei nr. 29, Sector 3, București – nr. cadastral 238471.*

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 semnalate.

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

- referitor la propunerea soluției tehnice de amplasare a construcției au fost respectate prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. Sector 3 al Municipiului București, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019, precum și legislația, normele și reglementările specifice în vigoare;
- referitor la propunerea soluției de reglementare a circulației și a locurilor de parcare, au fost respectate prevederile H.C.G.M.B. nr. 66/2006 și a celorlalte prevederi în vigoare;
- referitor la evaluarea de mediu, P.U.D. nu se încadrează în categoria planurilor care intră sub incidența H.G. nr. 1076/2004 deoarece nu creează cadrul pentru realizarea de proiecte de investiții menționate în Anexa 1 sau Anexa 2 la H.G. nr. 445/2009, conform circularei nr. 13554/SON/15.06.2016.

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

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

Arhitect Șef,
arh. Ștefan Călin Dumitrescu

Întocmit: arh. Adrian Rachieru



Nr. 30/15.04.2022

**RAPORT DE SPECIALITATE
PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU
"Consolidare, modificări interioare-exteroare, supraetajare, terasă acoperită parter,
rezultând un imobil locuință unifamilială cu $RH_{propus} = P+1E$, pe un teren situat
în Strada Eșarfei nr. 27, 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.

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).

Planul Urbanistic de Detaliu întocmit pentru "Consolidare, modificări interioare-exteroare, supraetajare, terasă acoperită parter, rezultând un imobil locuință unifamilială cu $RH_{propus} = P+1E$, pe un teren situat în Strada Eșarfei nr. 27, Sector 3" în baza Certificatului de urbanism nr. 1183 / 22.09.2020, emis de Primăria Sector 3, a primit aviz favorabil sub nr. D/E/22-2021/15.04.2022.

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt: $POT_{propus} = 70\%$, $CUT_{propus} = 1,4mp.ADC/mp.teren$, $H_{maximă\ propusă} = 10,00m.$, pentru $P+1E$.

A fost avizată amplasarea unui imobil într-un edificabil maxim determinat de următoarele retrageri și aliniamente: față (Nord) – pe viitorul aliniament al Str. Eșarfei, propus spre supralărgire la un profil de 12,00m.; dreapta (Vest) – pe limita de proprietate, alipit la calcanul existent; stânga (Est) – retras min. 1,00m. față de limita de proprietate; spate (Sud) - retras min. 3,50m. față de limita de proprietate, conform planului de reglementări urbanistice (planșa nr. U06) pentru funcțiunea de locuință unifamilială, având $RH_{propus} = P+1E$.

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

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

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

vă înaintăm alăturat proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu "Consolidare, modificări interioare-exteroare, supraetajare, terasă acoperită parter, rezultând un imobil locuință unifamilială cu $RH_{propus} = P+1E$, pe un teren situat în Strada Eșarfei nr. 27, Sector 3".

Arhitect Șef,
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

Întocmit: arh. Adrian Rachieru



Nr. 29/15.04.2022

PUNCTUL DE VEDERE AL COMPARTIMENTULUI DOCUMENTAȚII DE URBANISM

Cu privire la P.U.D. "Consolidare, modificări interioare-exteroare, supraetajare, terasă acoperită parter, rezultând un imobil locuință unifamilială cu $RH_{propus} = P+1E$, pe un teren situat în Strada Eșarfei nr. 27, Sector 3"

Documentația propune amplasarea unui imobil într-un edificabil maxim determinat de următoarele retrageri și aliniamente: față (Nord) – pe viitorul aliniament al Str. Eșarfei, propus spre supralărgire la un profil de 12,00m.; dreapta (Vest) – pe limita de proprietate, alipit la calcanul existent; stânga (Est) – retras min. 1,00m. față de limita de proprietate; spate (Sud) - retras min. 3,50m. față de limita de proprietate, conform planului de reglementări urbanistice (planșa nr. U06) pentru funcțiunea de locuință unifamilială, având $RH_{propus} = P+1E$.

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt: $POT_{propus} = 70\%$, $CUT_{propus} = 1,4mp.ADC/mp.teren$, $H_{maximă\ propusă} = 10,00m.$, pentru $P+1E$.

Conform R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3 al Municipiului București, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019, amplasamentul studiat se află U.T.R. M2 – subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de $P+14$ niveluri cu accente înalte și parțial afectat de lucrări de infrastructură rutieră, cu $POT_{maxim} = 70\%$, $CUT_{maxim} = 3,5 mp.ADC/mp.teren$ și $RH_{maxim} = P+14E$ (cu respectarea prevederilor art. 10 din R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3, pentru subzona M2).

Potrivit prevederilor Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, procedura a fost parcursă așa cum reiese din Raportul informării și consultării publicului nr. 28/15.04.2022, privind documentația P.U.D. - "Consolidare, modificări interioare-exteroare, supraetajare, terasă acoperită parter, rezultând un imobil locuință unifamilială cu $RH_{propus} = P+1E$, pe un teren situat în Strada Eșarfei nr. 27, 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 Dumitrașcu

Intocmit: arh. Adrian Rachieru

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1183 din 22.09.2020

În scopul: promovare P.U.D. în vederea aprobării acestuia de către C.L.S.3, și după aprobare, întocmirea documentației în vederea autorizării lucrărilor de construire și organizării execuției lucrărilor și racorduri și bransamente la rețelele publice (după caz).

Urmare cererii adresate de dl./doamna
Cu domiciliul⁽²⁾/sediul în județul, municipiul/orașul/comuna/, satul.....Sectorul -.....,
cod poștalStr., bl. -, sc. -, et. -, ap. -, cam. -,
telefon/faxe-mail

înregistrată la nr. **493244/ 08.09.2020**,

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

Str. Eșarfei nr. 27,

sau identificat prin planuri cadastrale 1/500 și 1/2000.....;

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobil compus din construcție și teren în suprafață de **142,00mp.** din măsurătorile cadastrale, având **NC 214129**, (conform actelor de proprietate terenul a avut suprafața de 160,00mp), situat în intravilanul municipiului București, aflat în proprietatea, conform Actului notarial cu încheierea de autentificare nr. 2380/ 29.07.2020 emis de NP Alina Ruxandra Răduța.

Terenul are menționate sarcini la Cap. C. Partea III-a., respectiv drept de ipotecă în favoarea Băncii TRANSILVANIA S.A., este intabulat la ANCP- BCPI- Sector 3, potrivit extrasului de carte funciară pentru informare nr. cerere 68470 din data de 04.09.2020.

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 monumentelor istorice conform PUZS3 unde au fost delimitate zonele de protecție ale Monumentelor Istorice Izolate.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală : teren cu construcții: C1 - (cu acte), RH = P+Pod cu funcțiunea de locuință, Sc. = 67,00mp, Su. = 52,71mp;
Destinația stabilită: Conform RLU aferent PUZ-S3 aprobat, amplasamentul se află în UTR M2 - subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte.

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

Propunere: consolidare (după caz), modificări interioare-exteroare, supraetajare 1E pe conturul nou propus al parterului, terasă acoperită parter; RH solicitat = P+1E cu funcțiunea de locuință unifamilială alipită, cu terasă acoperită parter, parcaje auto la parter/sol, rețele interioare, racorduri și bransamente la rețelele publice, accese/alei auto și pietonale, racorduri la drumul public, spații verzi, și organizare de execuție lucrări;

3. REGIMUL TEHNIC:

- Autorizația de construire și de organizare a execuției lucrărilor 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 a altor prevederi legale incidente în vigoare. Întocmirea DTAC (după aprobarea documentației PUD) și autorizația de construire pentru bransamente este posibilă numai pentru cele situate în interiorul proprietății private.
În situația bransamentelor situate pe domeniul public autorizația de execuție se va emite de către D.A.D.P. S3 - Serviciul Utilități Publice.

- Lucrările de construire, inclusiv împrejuriri, parcaje, rețele interioare și echipamentele aferente (firide, cofrete, etc) se vor realiza strict de la limita exterioară a noului profil stradal propus spre interiorul proprietății.

- Terenul este parțial afectat la Nord - Vest de propunerea de supralărgire a drumului/străzii Eșarfei ce va avea un profil propus de 12.0m. (categ. a III-a), conform avizului de circulație PMB nr. 9142/ 26.06.2018 (PUZ-S3).

Pentru realizarea lucrărilor de construire la construcția existentă de consolidare (după caz), lucrări de modificări interioare-exteroare și de supraetajare cu 1E pe conturul nou propus al parterului, realizare terasă acoperită parter, iar în urma lucrărilor propuse va rezulta un imobil cu RH solicitat = P+1E cu funcțiunea de locuință unifamilială alipită cu terasă acoperită parter la calcanul construcțiilor vecine, parcaje auto la parter/sol, rețele interioare, racorduri și bransamente la rețelele publice, accese/alei auto și pietonale, racorduri la drumul public, spații verzi 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 și a R.L.U. - PUZ aprobat prin HCGMB Nr. 31 /29.01.2020, aprobat conform legislației și normelor specifice în vigoare.

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1183 din 22.09.2020

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

Edificabilul/amplasamentul:

- retragerea clădirii față de limitele laterale și posterioare ale proprietății se vor definitiva prin PUD, (fără depășirea indicatorilor și parametrilor urbanistici aprobați) în conformitate cu prevederile prezentului Regulament, inclusiv ieșirile în consolă, bowindowurile, logiile, terasele/balcoanele. Iar conformarea arhitectural-volumetrică, reglementările cuprinse în ilustrarea urbanistică, se vor stabili și definitivă la faza P.U.D.
- Întocmirea D.T.A.C., D.T.O.E. se recomandă a se realiza după aprobarea documentației PUD în conformitate cu prevederile acesteia.
- garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2,50m.);

Parcări/circulații/drumuri:

- Parcela are asigurat acces direct din trama stradală a Str. Eșarfei ce are un profil existent de cca. 10,00m (categ. a III-a) măsurat pe plan în dreptul terenului, care se supra-lărgeste la un profil propus de 12,0m. (categ. a III-a), conform avizului de circulații PMB nr. 9142/26.06.2018 (PUZ-S3), conform avizului de circulații PMB nr. 9142/ 26.06.2018 (PUZ-S3), astfel gradul de afectare al parcelei va fi stabilit prin soluția tehnică care va fi însoțită de suport topografic în sistem Stereo 70.
- 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 HCGMB nr. 66/2006 cu privire la locurile de parcare;
- parcare/gararea se vor rezolva în incinta proprietății conform HCGMB Nr. 66/1996;
- spațiile destinate circulațiilor auto, locurilor de parcare, precum și spațiile tehnice, nu își vor modifica destinația pe întreaga existență a construcției.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor:

Regimul de înălțime maxim admis (RHmax.), înălțimea maximă admisă (Hmax.) pentru imobilul propus se va definitiva la faza P.U.D. (fără depășirea indicatorilor și parametrilor urbanistici aprobați) în conformitate cu prevederile RLU aferent PUZS3 și a altor prevederi legale incidente în vigoare. Iar conformarea arhitectural-volumetrică, accesul auto, și reglementările cuprinse în ilustrarea urbanistică se vor stabili și definitivă la faza P.U.D.

- în cazul în care înălțimea clădirii propuse depășește distanța dintre alinieri, noua construcție se va retrage suplimentar astfel încât H max să nu depășească distanța dintre alinieri sau în cazul în care nu este configurat frontul de vis-a-vis, clădirea nu va depăși dublul distanței din axul străzii până la cladire, cu condiția să nu fie lăsate vizibile calcane de pe parcelele alăturate; 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; prevederi aplicabile inclusiv în cazul parcelelor cu acces la drumuri/servituți private;
- învelitoarea va fi realizată în sistem terasă/șarpantă ascunsă în aticul terasei.

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 și sisteme îngropate/semi-îngropate destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanța de min. 10,00m. de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoii și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanență în stare de curățenie, platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare (conform OMS 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:

Formular F.6 - Red. în 2 exemplare de M.G.V. 09.09.2020

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1183 din 22.09. 2020

- 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 viitoarea limită de proprietate. Spre trotuare și circulații pietonale, nu sunt obligatorii garduri, dar se poate propune marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc. Porțile de acces se vor deschide spre interiorul proprietății. Pe parcele afectate de străzi noi propuse sau supralărgiri, gardurile spre stradă/ drum de acces se vor realiza strict de la limita exterioară a noului profil spre interiorul proprietății, în conformitate cu prevederile Regulamentului de Urbanism;
- 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:

- **M2- POT_{MAX} = 70%; M2- CUT_{MAX} = 3,5mp. ADC/mp.teren;**
- **Posibilitatea de depășire a CUT (conform art. 9 Generalități – punctul 9.14.):**
 - proprietarii parcelelor, din care prin PUZ sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea primăriei. Actul notarial va conține acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. în domeniul public fără a cere despăgubiri, cu condiția aprobării unui spor de depășire a suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața transferată în domeniul public;

Condiționări:

- Potrivit Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism din 26.02.2016 - SECȚIUNEA a 6-a Planul urbanistic zonal Art. 18. – alin. (7) P.U.Z. și regulamentul local de urbanism aferent acestuia, odată aprobate, devin acte de autoritate ale administrației publice locale, opozabile în justiție.

- Înainte de recepția finală a lucrărilor se va dezmembra terenul afectat de noua stradă propusă/lărgirea profilului stradal prevăzută prin documentațiile de urbanism;
- În cazul utilizării majorării de CUT, proprietarul terenului afectat de noua stradă propusă/lărgirea profilului stradal va face notarea în cartea funciară a obligației de cedare gratuită către autoritatea publică, oricând la solicitarea autorității într-un interval de 49 de ani de la notare.
- În cazul în care nu se utilizează majorarea de CUT, la cererea de emiteră a autorizației de construire, proprietarul va da o declarație notarială pe proprie răspundere care va conține acordul acestuia de a transfera în domeniul public terenul afectat de noua stradă propusă/lărgirea profilului stradal, oricând la solicitarea autorității pentru demararea investiției.
- Recepția imobilului este condiționată de echiparea edilitară conform O.M.T. nr. 1294/30.08.2017 și de realizarea drumului de acces/alei carosabile cu respectarea prevederilor O.M.T. nr. 49/27.01.1998.

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

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat pentru promovare P.U.D. în vederea aprobării acestuia de către C.L.S.3, și după aprobare, întocmirea documentației în vederea autorizării lucrărilor de construire și organizării execuției lucrărilor și racorduri și bransamente la rețelele publice (după caz).

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: Agenția Națională de Protecția Mediului București, Str. Aleea Lacul Morii nr. 1, sector 6, București - nu este cazul - potrivit Legii nr. 193/28.10.2019 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții. În vigoare de la 02 noiembrie 2019;

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

- a) Certificatul de urbanism, inclusiv anexa (copie);
- b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții (copie legalizată - intubulat), sau după caz extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de Carte Funciară de Informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel;
 - | x | Certificat de rol fiscal D.G.I.T.L. Sector 3 - în original;
 - | _ | Atribuire/confirmare adresă/număr poștal - P.M.B.;
- c) Documentația tehnică - D.T., după caz (2 ex. originale), verificată tehnic (+referate verificare) și însoțită de deviz lucrări.
 - | X | D.T.A.C. | x | D.T.O.E. | x | DTAC – bransamente în interiorul proprietății private

d) Avize și acorduri solicitate prin certificatul de urbanism

d.1 Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura inclusiv pentru executarea lucrărilor de racorduri și bransamente la rețelele publice existente:

- | x | alimentare cu apă | x | alimentare cu energie electrică | x | telefonizare ROMTELECOM
- | x | canalizare | _ | alimentare cu energie termică | x | iluminat public -CMIPB
- | x | gaze naturale | x | salubritate (D.G.S. - P.S.3) | _ |

d.2. Avize și acorduri privind: nu este cazul potrivit Legii nr. 193/28.10.2019 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991;

- | _ | protecție civilă la clădiri cu aria desfășurată ≥ cu 600 mp;
- | _ | securitate la incendiu;
- | _ | sănătatea populației;

d.3. Alte acorduri/declarații :

- | x | Declarație notarială pe proprie răspundere a tuturor coproprietarilor din care să rezulte că imobilul nu face obiectul

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1183 din 22.09.2020

- | Acordul notarial al tuturor vecinilor direct afectați, (inclusiv în cazul lucrărilor de alipire sau subzidire – după caz sau pentru construirea calcanului pe limitele de proprietate), în cazul afectării gradului de însoțire sau pentru alte prejudicii create acestora, conform prevederilor legale incidente în vigoare (OMS / Norme metodologice L50/1991 / Cod Civil etc.) – original;
 - | Declarație notarială pe propria răspundere a proprietarului care va conține acordul de principiu al acestuia de a transfera în domeniul public terenul afectat (ÎN METRUL PĂTRAȚI) de noua stradă propusă/lărgirea profilului stradal, oricând la solicitarea autorității pentru demararea investiției cu sau fără despăgubiri (după caz) - original.
 - | Acord bancă creditoare sau dovadă radiere ipotecă – original (după caz).
 - * | Aviz CTC-DT-PMB - potrivit Legii nr. 193/28.10.2019 - emiterea avizului Comisiei Tehnice de Circulație nu este necesar pentru locuințele unifamiliale situate pe străzi de categoria II și III și care nu sunt în zona de intersecție cu sens giratoriu."
 - | Alte acorduri/avize/studii ce pot fi solicitate la faza PUD (după caz);
- d.4. Avizele și acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:
 | Aviz Muzeul de Istorie București - DTAD ;
- d.5. Studii de specialitate: | Documentație cadastrală; | Studiu Geotehnic (verificat Af);
 | Studiu de însoțire; | expertiză tehnică DTAC;
 | Calcul "G" + Studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată (după caz);
 | Suport topografic Stereo 70 realizat pe planuri cadastrale OCPI (inclusiv cote) - existent și propunere și după caz, inclusiv zona afectată de lucrări de infrastructură (însoțit de ing. topograf și proiectant);
 | PUD aprobat în condițiile Legii, inclusiv planșă reglementări și planșă rețele edilitare (color);
 | Ilustrare de temă faza PUD (după caz);
- e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului - A.P.M.B. (Aleea Lacul Morii Nr.1, S.6, București) – nu este cazul potrivit Legii nr. 193/28.10.2019 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții. În vigoare de la 02 noiembrie 2019;
- f) Dovada privind achitarea taxelor legale (copii) : taxă PUD/DTAC/DTOE, taxă timbru OAR. (copie)

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

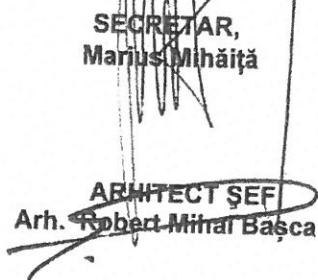
Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de **24 luni** de la data emiterii, putând fi prelungit conform prevederilor art. 40 alin (1) din Normele metodologice de aplicare a Legii 50/1991, la cererea titularului, formulată cu cel puțin 15 zile înainte de data expirării acestuia.

p. PRIMAR,
 VICEPRIMAR Elena Petrescu



SECRETAR,
 Marius Mihăiță

ARHITECT ȘEF
 Arh. Robert Mihai Bașca



Intocmit, arh. M.G. Voinea
 Achitat taxa de: 5,00 lei, conform chitanței SNEP-S3 Impozite și taxe Locale (RRN) nr. 025284964853 /08.09.2020.
 Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de
 În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**se prelungește valabilitatea
 Certificatului de urbanism**

de la data de până la data de

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

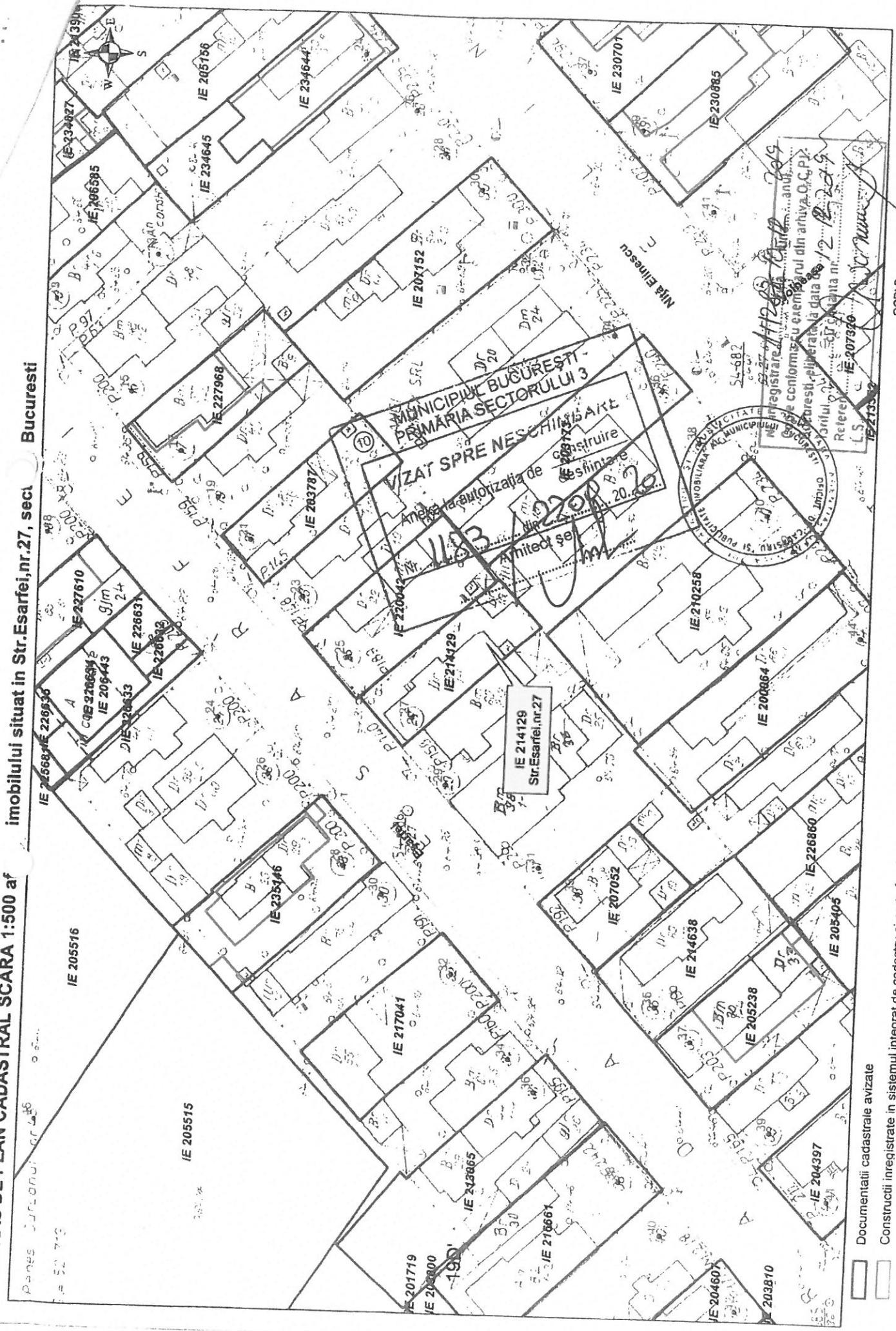
PRIMAR,

SECRETAR,
Marius Mihăiță

ARHITECT ȘEF,
Arh. Robert Mihai Bașca

Intocmit,
 Data prelungirii valabilității:
 Achitat taxa de lei, conform Chitanței nr. din
 Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă.

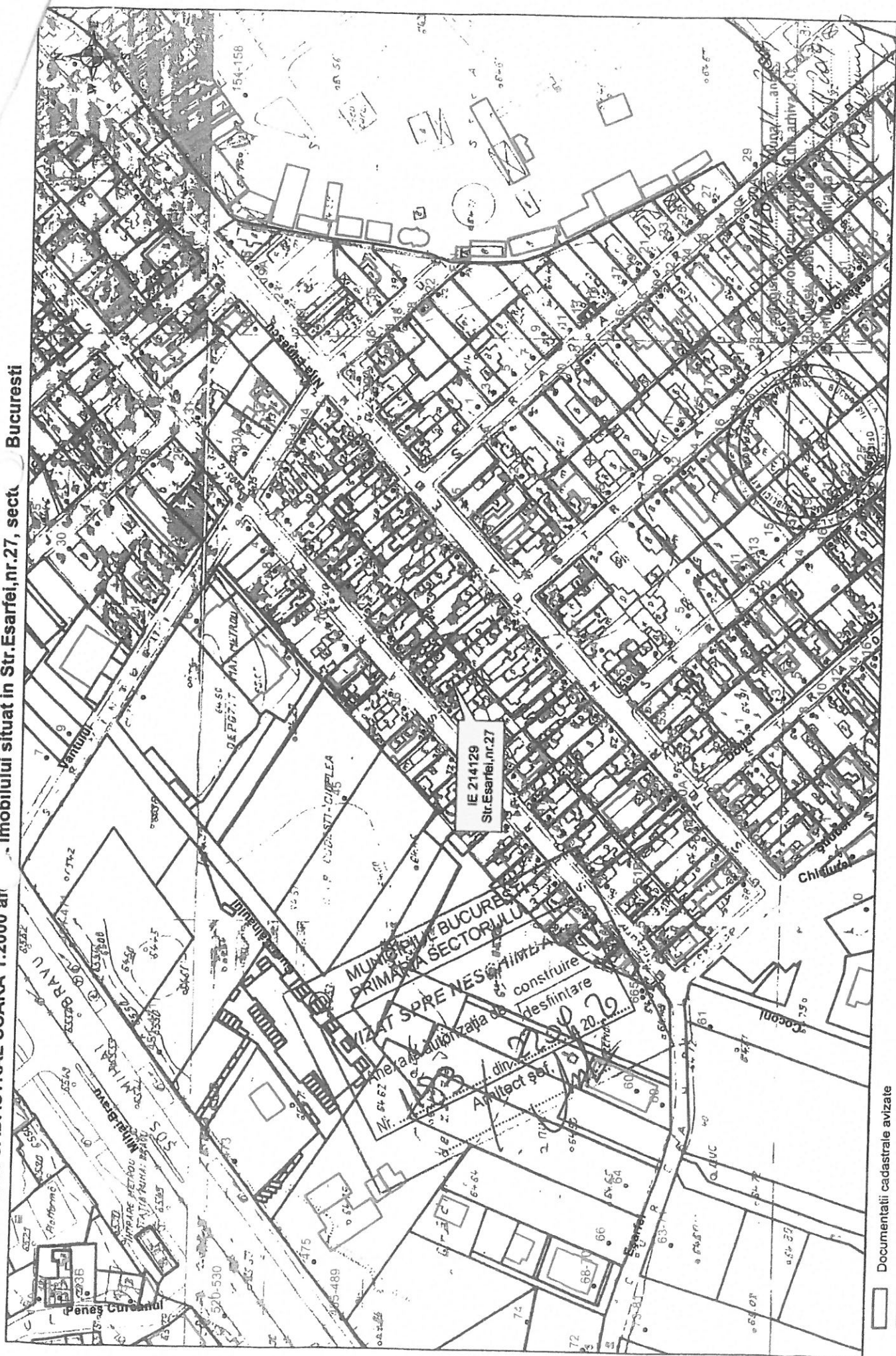
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 af **imobilului situat in Str.Esarfei,nr.27, secti** **Bucuresti**



- Documentatii cadastrale avizate
- Constructii inregistrate in sistemul integrat de cadastru si carte funciara

OCPI Bucuresti, Bd. Expozitiei, nr.1A, sector 1, ROMANIA
 Data: 12.12.2019
 Intocmit: Gabriela Craciunescu

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:2000 af. _____ imobilului situat in Str.Esarfei,nr.27, sect. _____ Bucuresti



Documentatii cadastrale avizate

Construcții înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciara



Nr. 84113 / 18.04.2022

be acord
PRIMAR



**Către,
Cabinet Primar**

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

- „Imobil locuințe semicolective cu $RH_{propus} = P+2E-3E_{retras}$, pe un teren situat în Drumul Gura Caliței nr. 148-152 (provizoriu nr. 141B pe Drumul Gura Arieșului), Sector 3”;
- „Consolidare, modificări interioare-exteroare, supraetajare, terasă acoperită parter, rezultând un imobil locuință unifamilială cu $RH_{propus} = P+1E$, pe un teren situat în Strada Eșarfei nr. 27, Sector 3”;
- „Imobil locuință unifamilială cu $RH_{propus} = P+1E-2E_{retras}$, pe un teren situat în Strada Nucului nr. 52-54, Sector 3”.

Vă mulțumim pentru colaborare.

ARHITECT ȘEF,
arh. Ștefan Călin Dumitrescu