

**H O T Ă R Ă R E**

**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu  
„Ansamblu cu funcțiuni mixte, cu  $RH_{propus} = P+1E / P+6E$ ,  
pe un teren situat în Strada Ilioara nr. 54, 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. 131008/CPI/10.06.2022 a Primarului Sectorului 3;
- Raportul de specialitate nr. 06/07.06.2022 al Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef;
- Adresa nr. 127958/07.06.2022 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/I/23-2021/04.02.2022;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 04/04.02.2022;
- Punctul de vedere al Compartimentului Documentații de Urbanism nr. 05/04.02.2022;
- Avizul Comisiei de urbanism, amenajarea teritoriului, fond locativ și arhitectură.
- Parcurgerea procedurii prevăzute de Legea nr. 52/2003, republicată, în perioada 16.02.2022 – 30.03.2022, conform Anunțului nr. 33096/16.02.2022.

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.

**H O T Ă R Ă Ș T E:**

**Art.1.** Se aprobă documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu „Ansamblu cu funcțiuni mixte, cu  $RH_{propus} = P+1E / P+6E$ , pe un teren situat în Strada Ilioara nr. 54, Sector 3”, proprietate privată persoană juridică, cu suprafața de 62.702 mp din acte și 62.937 mp conform măsurătorilor cadastrale, în conformitate cu Anexele 1 și 2, reprezentând 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. 04/04.02.2022, 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**

CONF. DISPOZ  
2022/2022

GHEȚU OCTAVIAN

**AVIZEAZĂ  
SECRETAR GENERAL  
CORHANĂ EDUARD – MARIAN**



Nr. 33096 /16.02.2022

### 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 „Ansamblu cu funcțiune mixtă (locuințe colective, parcaj auto, comerț) cu  $RH_{propus} = Ds+P+10E-11E_{TEHNIC} / Ds+P / P+1E$ , construcții anexe, pe un teren situat în Drumul Gura Arieșului nr. 18-28, Sector 3”.
- 2) Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Ansamblu cu funcțiuni mixte, cu  $RH_{propus} = P+1E / P+6E$ , pe un teren situat în Strada Ilioara nr. 54, Sector 3”.
- 3) Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Imobil locuință unifamilială cu  $RH_{propus} = P+1E-2E_{retras}/M$ , pe un teren situat în Drumul Lunca Târnavei nr. 36 (fost Drumul Lunca Bisericii nr. 14-18, lot 2), Sector 3”.
- 4) Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Imobil locuință unifamilială cu  $RH_{propus} = P+1E$ , pe un teren situat în Drumul Malul Roșu nr. 53-55, lot 3 (provizoriu nr. 55), 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 28.02.2022 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



SECTOR 3
<b>CABINET PRIMAR</b>
Nr. <u>131008</u>
Data <u>10.06.2022</u>

### REFERAT DE APROBARE

**a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu  
„Ansamblu cu funcțiuni mixte, cu RH<sub>propus</sub> = P+1E / P+6E,  
pe un teren situat în Strada Ilioara nr. 54, Sector 3”**

Luând în considerare:

- Raportul de specialitate nr. 06/07.06.2022 al Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef;
- Avizul Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef nr. D/I/23-2021/04.02.2022;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 04/04.02.2022;
- Punctul de vedere al Compartimentului Documentații de Urbanism nr. 05/04.02.2022;

Cu privire la documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu „Ansamblu cu funcțiuni mixte, cu RH<sub>propus</sub> = P+1E / P+6E, pe un teren situat în Strada Ilioara nr. 54, Sector 3”, proprietate privată persoană juridică.

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

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

propun spre aprobare Consiliului Local al Sectorului 3 proiectul de hotărâre privind aprobarea Plan Urbanistic de Detaliu „Ansamblu cu funcțiuni mixte, cu RH<sub>propus</sub> = P+1E / P+6E, pe un teren situat în Strada Ilioara nr. 54, Sector 3”.

PRIMAR  
ROBERT SORIN NEGOIȚĂ  
SECRETAR  
OCTAVIAN  
20/06/2022





Nr. inreg. 127958.A.S./07.06.2022

De acord  
PRIMAR



**Către,  
CABINET PRIMAR**

Prin prezenta, vă transmitem spre examinare proiectul de hotărâre privind Planului Urbanistic de Detaliu "Ansamblu cu funcțiuni mixte, cu  $RH_{propus} = P+1E / P+6E$ , pe un teren situat în Strada Ilioara nr. 54, Sector 3", proiect respins în Consiliul Local Sector 3 (C.L.S.3) în cadrul Ședinței din data de 13.04.2022, în acest sens aprobându-se Hotărârea nr. 134 de respingere a respectivului P.U.D.

Menționăm faptul că ulterior respingerii în cadrul C.L.S.3., acesta a fost completat/modificat în raport cu observațiile din cadrul Ședinței C.L.S.3 și a Comisiei de urbanism, amenajarea teritoriului, fond locativ și arhitectură.

**ARHITECT ȘEF,**  
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

07.06.2022.

Întocmit: arh. Adrian Rachieru



Nr. 06/04.02.2022/07.06.2022

**RAPORT DE SPECIALITATE  
PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU  
"Ansamblu cu funcțiuni mixte, cu RH<sub>propos</sub> = P+1E / P+6E, pe un teren situat  
în Strada Ilioara nr. 54, Sector 3"**

În urma analizării proiectului de hotărâre privind aprobarea Planul Urbanistic de Detaliu "Ansamblu cu funcțiuni mixte, cu RH<sub>propos</sub> = P+1E / P+6E, pe un teren situat în Strada Ilioara nr. 54, Sector 3", în cadrul Comisiei de urbanism, amenajarea teritoriului, fond locativ și arhitectură și a Ședinței Consiliului Local Sector 3, acesta a fost respins, în acest sens aprobându-se Hotărârea nr. 134/13.04.2022 de respingere a respectivului P.U.D.

Ulterior, în cadrul Primăriei Sectorului 3 al Municipiului București, a fost înregistrată adresa nr. 112224/20.05.2022 (anexată prezentei), prin intermediul căreia au fost aduse o serie de modificări/completări documentației de urbanism – P.U.D. în cauză, în raport cu observațiile care au stat la baza respingerii acesteia.

Prin prezenta, vă aducem la cunoștință că modificările/completările propuse au fost marcate în planșa de reglementări urbanistice nr. 06 (anexată prezentei), cu mențiunea faptului că acestea se încadrează în prevederile - Raportului Informării și consultării publicului nr. 04/04.02.2022; Punctului de vedere al Compartimentului Documentații de Urbanism nr. 05/04.02.2022; Raportului de specialitate privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu nr. 06/04.02.2022 și Avizului favorabil nr. D/I/23-2021/04.02.2022, emise pentru documentația de urbanism în cauză.

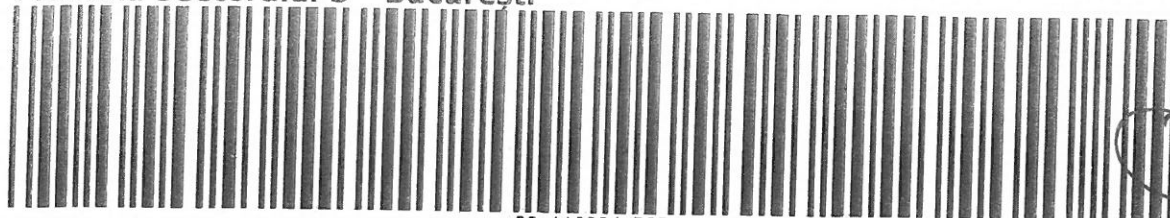
Arhitect Șef,  
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

07.06.2022

Întocmit: arh. Adrian Rachieru

Primăria Sectorului 3 - Bucuresti

A.R.



22-112224-PS3

23.05.2022

Nr.inreg.: 112224  
Data inreg.: 20.05.2022  
Ora inreg.: 10:50:58  
Provenienta: ENTIRE REAL ESTATE SOLUTIONS SRL PRIN IULIA ALEXANDRESCU  
Telefon: 0743099958  
Email: iulia.alexandrescu@dacra.ro  
Adresant: Primăria Sectorului 3 - București  
Cuprins: Diverse urbanism- solicitare  
Adresa: Bucuresti, strada  
Adresa Lucrare: Bucuresti, Str. Ilioara, nr. 54, sector. 3  
Observatii: pud  
Nr. File: 6  
Termen de raspuns: 30 zile

**Program de lucru**

luni, marti, miercuri, vineri: 8:30 - 16:30,  
joi: 8:30 - 18:30

**Telefon**

Biroul Relatii cu Publicul Calea Ducesti nr. 191: 021/318 0323  
Directia Generala Impozite si Taxe Locale Sector 3  
-Sediul Sfanta Vineri nr. 32: 021/ 327 5145  
-Sediul Campia Libertatii nr. 36: 021/ 3247 195; 021/3247 196  
-Sediul Lucretiu Patrascanu nr. 3-5: 021/ 3411 760

Catre Primaria Sectorului 3

Directia Urbanism - Documentatii PUD

Consiliul Local Sector 3

Privind documentatia P.U.D. „**Construire Ansamblu cu functiune mixta, cu Rh propus P+1E/P+6E**” pentru terenul situat la adresa Str. Ilioara nr.54,sector 3, Bucuresti.

Subscrisa ENTIRE REAL ESTATE SOLUTIONS S.R.L, identificată prin CUI 22784472, cu sediul în Bdul. Decebal 5 B, sector 3 București, în calitate de initiator al documentatiei PUD care a fost analizata in sedinta Consiliului Local Sector 3 din data de data de 13.04.2022.

Va rugam sa reintroduceti pe ordinea de zi a urmatoarei Comisiei tehnice de urbanism si amenajarea teritoriului, fond locativ si arhitectura si a Sedintei Consiliului Local Sector 3 documentatia PUD pentru terenului aflat la adresa Str. Str. Ilioara nr.54.

Privind motivarea avizului nefavorabil, vom detalia punctual fiecare dintre problemele mentionate in opinia motivata ce insoteste hotararea privind respingerea P.U.D.:

1. Pozitionarea locurilor de parcare

In planul de reglementari anexa la Avizul Arhitectului Sef sunt delimitate doua zone, cea comerciala – unde toate locurile de parcare sunt la sol, si cea mixta – unde in urma stabilirii raportului intre zonele comerciale/de servicii si numarul de locuinte, la etapa DTAC, se vor asigura locurile de parcare necesare conform legii, atat in subsol/demisol/parter, cat si la sol.

Locurile de parcare prezentate la sol pe plansa de reglementari nu reprezinta totalitatea de locuri de parcare necesare pentru suprafata desfasurata maxima. Deasemenea, privind apropierea locurilor de parcare de fatadele cladirilor, mentionam ca **nu exista intentia sa fie amplasate locuinte la nivelul parterului. Cladirile mixte propuse vor avea parter de comert/servicii si locuire la nivelurile superioare.**

In zonele de parcare vor fi incluse si hub-uri pentru incarcarea masinilor electrice si zona speciala pentru biciclete/transport ecologic

## 2. Punerea la dispozitie a unui drum public

Propunerea preia reglementarea de circulatii din PUZ Sector 3 si din avizul Serviciului de Proiecte Urbane.

Este prevazuta prelungirea strazii Malva – cu 1 banda pe sens, care strabate terenul de la est la vest, si face legatura intre B-dul Nicolae Grigorescu si Str. Fizicienilor.

In planul de reglementari urbanistice a fost ilustrata integrarea acestei stazi in dezvoltarea propusa, precum si prezentarea segmentului strazii Malva care se va face in continuarea terenului studiat – facand conexiunea cu strada Fizicienilor.

In plansa intitulata „Regim Juridic” este marcat profilul viitorului drum cu mentiunea „ Teren ce va fi expropriat in vederea extinderii retelei stradale conform PUZ Sector 3”

**Asadar intentia exprimata este de a realiza acest segment de drum pe terenul ce face obiectul PUD, din fondurile private ale dezvoltatorului, si cedarea acestui segment de drum domeniului public atunci cand primaria va demara realizarea intregului tronson Strada Malva.**

## 3. Existenta unor locuri de socializare

Zonele comerciale si de alimentatie publica vor avea spatii exterioare de tip terasa amenajata, ce pot servi ca loc de intalnire pentru comunitatea din zona.

Spatiile verzi amenajate pe teren insumeaza 18881.10 mp, iar la etapa DTAC, in zona delimitata ca fiind mixta se va amenaja loc de joaca/spatiu de loisir care sa deserveasca locuintele propuse dar care sa fie accesibile si locuitorilor din zona.

De asemenea vor exista in cadrul zonei de servicii, functiuni complementare celor de locuire (afterschool, cabinete medicale etc.) Poztionarea acestora se va detalia la etapa DTAC si va respecta legislatia in vigoare.

**Plansa de reglementari a fost completata pentru a sustine argumentele mentionate anterior, precum si ilustrarea de tema, ambele atasate aceste adrese.**

**Solicitam permisiunea de a participa la urmatoarea sedinta a Comisiei tehnice de urbanism si amenajarea teritoriului, fond locativ si arhitectura, pentru a putea sustine proiectul si a raspunde la eventuale neclaritati.**

Va multumim

ENTIRE REAL ESTATE SOLUTIONS S.R.L.



20.05.2022

0713099 908

Iulia.alexandrescu@deera.ro



Strada Ilioara  
nr. 54  
**P.U.D.** Sector 3, Bucuresti

CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNTIUNI MIXTE

**6. REGLEMENTARI URBANISTICE**

**LEGENDA**

- Limita de proprietate/ teren reglementat  
Strada Ilioara nr. 54 sector 3, Bucuresti  
S teren =62.937mp(conform cadastru)
- Parcelar

**ZONIFICARE FUNCTIONALA conf. PUZ Sector 3:**

- M2
- Cb1
- R
- L1a
- Situri arheologice
- Zona protectie cale ferata

**CIRCULATII conform PUZ Sector 3:**

- Circulatii carosabile propuse
- Circulatii pietonale propuse

**REGLEMENTARI conform PUZ Sector 3**

M2- subzona mixta aflata in afara zonelor protejate, cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+14 niveluri

Subzona M2 - cf. PUZ Sector 3  
P.O.T max =70%  
C.U.T max =3.5  
Rh max - P+14E

P.O.T. propus - 60%  
C.U.T. propus - 3.5  
Rh propus - P+1E/ 12 m- functiuni comerciale  
P+6E/ 28 m- functiuni mixte

**REGLEMENTARI:**

- Constructii propuse - functiune comerciala
- Constructii propuse - functiune mixta - servicii/birouri/locuire  
\*Parterul cladirilor nu va contine locuinte.

**Limita edificabil propus**

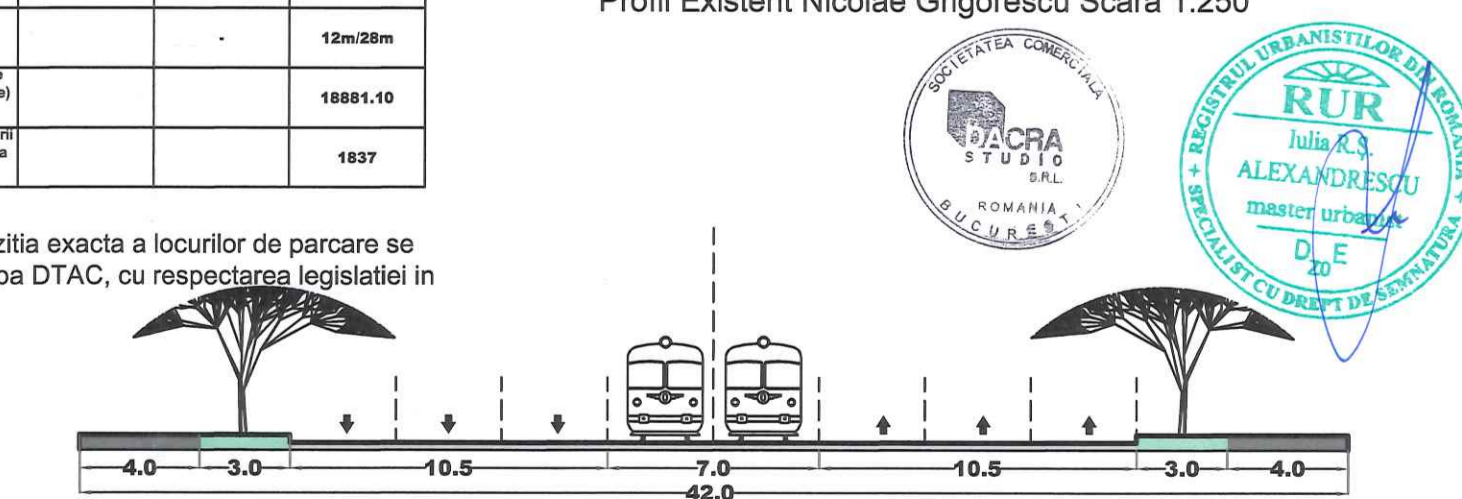
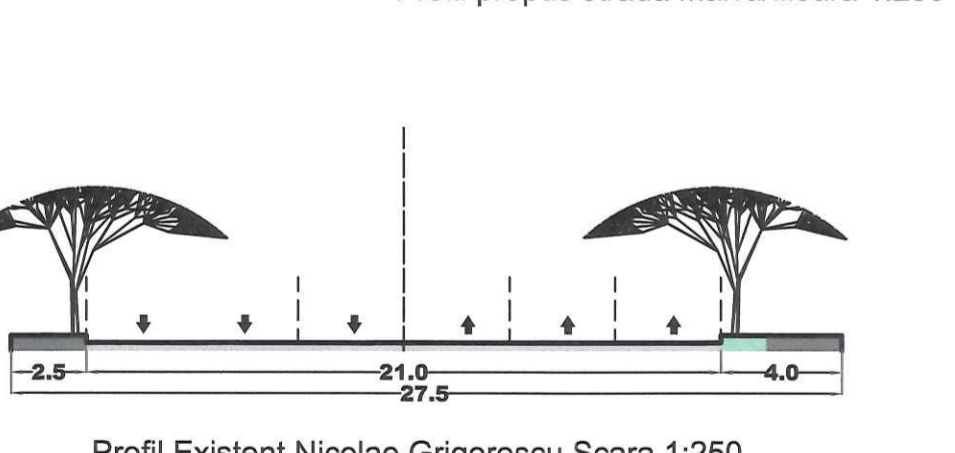
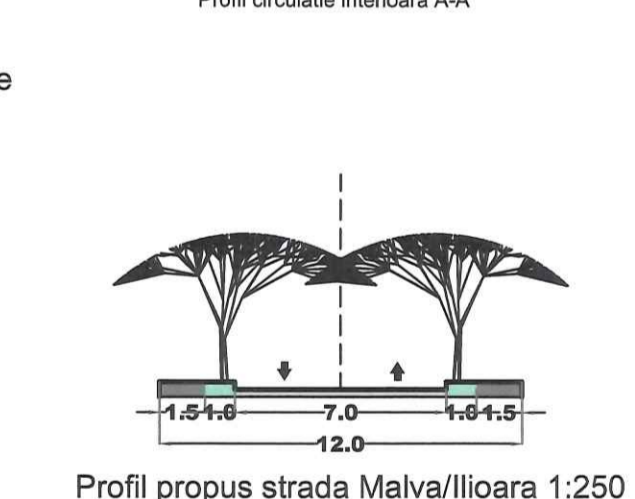
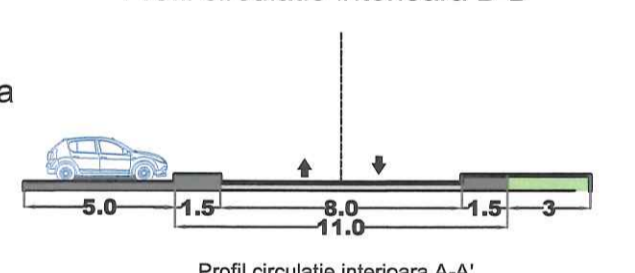
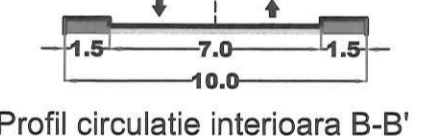
\*In fasia non-aedificandi dintre limita de proprietate si edificabil se vor putea amenaja doar alei de acces pietonale si carosabile, rampe/ trepte, platforme, spatii verzi amenajate peisagistic private, parcuri la sol, semnale de informare si ghidare cu inaltime maxima de 2 metri de la CTN/CTA, tarcuri acoperite pentru carucioare, totemuri, box-uri de reciclare deseuri dar si constructii parter destinate spatiiilor tehnice sau dotarilor utilitare ori constructii subterane

**Spatii verzi la sol pozitionate orientativ**

Zona ce se va detalia la etapa DTAC - va cuprinde zone pietonale/de loisir, spatii verzi, parcuri, hub-uri pentru incarcarea masinilor electrice si zona speciala pentru biciclete/transport ecologic

**Acces Auto**

IE200551				S(IE200551)=62937mp			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Coordonate pct.de contur	Lungimi latari D(L+1)	Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Coordonate pct.de contur	Lungimi latari D(L+1)
	X [m]	Y [m]			X [m]	Y [m]	
1	323476.812	592896.757	26.862	36	323549.010	592537.318	68.373
2	323460.163	592896.184	172.101	37	323617.107	592543.450	21.284
3	323285.787	592845.169	9.272	38	323638.391	592543.566	1.056
4	323288.964	592836.458	21.656	39	323639.447	592543.571	4.824
5	323295.453	592815.797	22.655	40	323644.288	592543.728	17.009
6	323303.901	592594.776	20.058	41	323660.798	592547.738	13.540
7	323312.683	592676.743	25.257	42	323673.802	592551.509	21.052
8	323327.112	592556.013	8.542	43	323749.654	592576.589	3.012
9	323333.222	592550.043	11.597	44	323833.966	592557.565	14.514
10	323341.342	592541.763	8.661	45	323707.801	592561.954	44.208
11	323349.488	592535.869	5.994	46	323749.654	592576.589	3.012
12	323345.174	592531.875	2.983	47	323752.747	592576.428	80.870
13	323342.826	592530.036	42.671	48	323725.575	592562.596	3.925
14	323355.448	592493.856	10.466	49	323724.261	592566.295	4.562
15	323375.187	592497.689	27.334	50	323719.897	592564.956	7.491
16	323400.981	592506.733	15.331	51	323717.370	592562.018	34.633
17	323416.171	592506.809	48.039	52	323707.772	592566.294	2.740
18	323462.483	592521.573	25.311	53	323705.798	592564.466	60.715
19	323466.895	592528.294	27.582	54	323680.197	592566.834	11.671
20	323514.029	592533.191	20.870	55	323675.746	592567.623	5.700
21	323534.780	592535.420	9.960	56	323670.416	592569.843	5.302
22	323531.676	592544.905	7.983	57	323666.207	592702.867	4.282
23	323524.015	592542.662	14.917	58	323663.231	592705.946	3.394
24	323519.294	592556.835	2.224	59	323622.346	592709.223	17.866
25	323521.478	592551.525	68.578	60	323644.989	592704.987	8.445
26	323500.106	592622.689	8.738	61	323638.799	592702.926	5.382
27	323491.812	592619.939	23.862	62	323631.744	592704.715	8.006
28	323484.754	592642.733	6.808	63	323623.613	592714.432	14.472
29	323491.224	592644.852	37.311	64	323615.627	592708.712	75.892
30	323479.517	592680.279	3.311	65	323542.410	592688.740	7.091
31	323482.881	592681.253	2.822	66	323541.133	592695.455	34.892
32	323483.489	592678.759	12.434	67	323506.888	592684.860	6.782
33	323485.318	592682.591	0.888	68	323503.999	592690.996	8.950
34	323485.604	592681.740	5.693	69	323485.618	592694.292	16.923
35	323501.981	592693.293	153.944				



BILANT TERITORIAL PE PARCELA STUDIATA			
	EXISTENT	PREVEDER P.U.Z.	PROPUZ
Suprafata teren	62937		62937
Suprafata construita	0		3776
Suprafata dezvoltata	0		220279.50
P.O.T.	0	70	60
C.U.T.	0	3.50	3.50
Rh Max		P+14E	P+16E/P+6E
H max la comisa			12m/28m
Spatii verzi: 20% din teren (20% pe sol si 10% pe terase)			18881.10
Suprafata rezervata existenti circulatii publice - Strada Malva			1837

\*Numarul si pozitia exacta a locurilor de parcare se va stabili la etapa DTAC, cu respectarea legislatiei in vigoare.





Proiectant: S.C. DACRA STUDIO SRL. Bucuresti, Str. Argetoiaia, N.5. Tel. 0314243730		Beneficiar: ENTIRE REAL ESTATE SOLUTIONS SRL		Proiect: 463/2020
ELABORAT	NUME	SEMNATURA	Scara	Titlu proiect: P.U.D- Strada Ilioara nr. 54
SEF PROIECT	urb. Iulia Alexandrescu		Data: 15.05.2022	Faza: P.U.Z.
PROIECTAT	arh. Horatiu Stan			Titlu planşa: ILUSTRARE DE TEMA
PROIECTAT				



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 77 din 20.01. 2020

**În scopul:** obținerea autorizației de desființare, întocmirea documentației P.U.D. în vederea aprobării acestuia de către C.L.S.3, și după aprobare, elaborarea documentației în vederea autorizării lucrărilor de desființare/construire.

Ca urmare a Cererii adresate de către **S.C. ENERGMONTAJ S.A.** pentru **S.C. CROSS CITY S.R.L.**  
Cu domiciliul<sup>(2)</sup>/sediul în județul.....municipiul/orașul/comuna/ Bucuresti.....satul.....Sectorul 1  
.....cod poștal .....str./ Calea Dorobanților nr. 103-105, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, CUI 1555468/09.12.1992,  
telefon/fax .....e-mail .....,  
înregistrată la nr. **768056 / 23.12.2019**,

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în municipiul BUCUREȘTI, Sectorul 3, cod poștal .....,  
**Str. ILIOARA nr. 54**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -.....,

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 construcții și teren în suprafață de **62.702,00mp.** din acte, iar din măsurătorile cadastrale a rezultat suprafața de 62.801,00mp având nr. cadastral **200551**, situate în intravilanul municipiului București, aflate în proprietatea **S.C. ENERGMONTAJ S.A.** conform Certificatului de Atestare nr. M03 nr. 0515 din 11.10.1993 emis de Ministerul Industriilor (c-v-c nr. 250/27.12.1993 emis de FPS București, c-v-c nr. 55/11.02.1994 emis de FPP IV Muntenia), Act administrativ nr. 35/ 28.05.2012 emis de CGMB (act administrativ nr. 155/28.09.2012 emis de CGMB) unde s-a notat „declarația de utilitate publică în vederea expropriării” conform art. 903 aliniatul 2 din Noul Cod Civil, iar **S.C. CROSS CITY S.R.L.** are calitatea de promitent cumpărător cu termen de încheiere a contractului de vânzare-cumpărare până la data de 01.09.2020, conform actelor notariale nr. 472/01.03.2019, nr. 655/21.03.2019 emise de NP Mihalache Cristina. Imobilul are menționate sarcini la Cap. C. Partea a III-a respectiv drept de ipotecă în favoarea SC BRD GROUPE SOCIETE GENERALE SA – prin SCURSALA MARI CLIEŢI CORPORATIVI, este intabulat la ANCPI- BCPI- Sector 3 potrivit extrasului de carte funciară pentru informare nr. cerere 109983 / 05.12.2019.

*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 având acte : C1, C2, C7, C9, C18, C19, C27, C29 - C31, C35, C36 cu funcțiunea de construcții industriale și edilitare, iar restul de la C3 - C47 inclusiv, construcții fără acte (excluzându-se corpurile mai sus menționate);

**Destinația stabilită:** Conform RLU aferent PUZ-S3 aprobat, amplasamentul se află preponderent în **UTR M2 - subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte și parțial în UTR R – zona echipamentelor tehnice majore.**

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

**Propunere:** desființare construcții existente C1, C2, C7, C9, C18, C19, C27, C29 - C31, C35, C36;

construire ansamblu imobiliar cu funcțiuni mixte, amenajare parcaje auto la sol, amenajare incintă, alei pietonale, carosabile, amenajări accese auto și pietonale; amenajare parcaje auto sol/subsoluri, spații verzi, amenajări incintă, alei pietonale, carosabile, amenajări accese auto și pietonale, racorduri la drumurile publice, rețele interioare, împrejmuire teren, organizare de șantier;

**3. REGIMUL TEHNIC:**

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

Terenul se află în zona de impact (1,2,3,4) de dispersie CTE /CET Sud.

Terenul este parțial afectat de conductele de termoficare situate în zona echipamentelor tehnice majore.

- Se permite autorizarea directă pentru realizarea lucrărilor de desființare a construcțiilor existente C1, C2, C7, C9, C18, C19, C27, C29 - C31, C35, C36 cu funcțiunea de construcții industriale și edilitare și a lucrărilor de împrejmuire a terenului și pentru realizarea organizării de șantier pentru lucrările de desființare pentru investiția propusă. Lucrările de desființare putând fi autorizate separat sau împreună cu obținerea autorizației de construire. Iar pentru restul construcțiilor numerotate de la C3 - C47 inclusiv, construcții fără acte (excluzându-se corpurile cu acte) acestea vor putea fi desființate în urma întocmirii unei note de constatare emisă de DGPL-S3 – Serviciul Disciplina în Construcții, întocmirii unei documentații cadastrale și apoi se vor radia de la DGITL-S3.

- Pentru realizarea lucrărilor de construire a ansamblului imobiliar cu funcțiuni mixte, amenajare parcaje auto la sol, amenajare incintă, alei pietonale, carosabile, amenajări accese auto și pietonale; amenajare parcaje auto sol/subsoluri, spații verzi, amenajări incintă, alei pietonale, carosabile, amenajări accese auto și pietonale, racorduri la drumurile

# CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 77 din 20.01.2020

publice, rețele interioare, împrejurire teren, organizare de șantier, este necesară întocmirea unei documentații de urbanism P.U.D., în conformitate cu prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism PUZ-S3, aprobată conform legislației și normelor specifice în vigoare.

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

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

## Edificabilul/amplasamentul:

- se va definitiva prin PUD, în conformitate cu prevederile prezentului Regulament, inclusiv ieșirile în consolă, bowindowurile, logiile, terasele/balcoanele. Iar conformarea arhitectural-volumetrică, reglementările cuprinse în ilustrarea urbanistică, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, 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 și după obținerea autorizației de desființare (sau concomitent, după caz).
- 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:

- Accesul la teren pietonal și auto se realizează la Est prin 3 drumuri de acces din Bd. Nicolae Grigorescu ce are un profil existent de 24m în dreptul terenului, (arteră de circulație de categoria a II-a), fiind propus pentru supralărgire pe partea de Vest la un profil de 42m arteră de circulație de categoria a I-a pe tronsonul cuprins între Str. Prevederii – Drumul Lunca Cetății 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, precum și prin avizul comisiei tehnice de circulație. Circulația auto în incintă se va asigura prin intermediul drumurilor de incintă propuse.
- 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 și respectiv, prevederile OMS nr. 119/2014;
- parcarea/gararea se vor rezolva în incinta proprietății, stabilită prin avizul de specialitate;
- se vor asigura spații destinate depozitării bicicletelor, cu o capacitate de stocare suficientă, în funcție de caracterul funcțiunii și frecvența publicului (suprafața care revine fiecărei biciclete, inclusiv suprafața de mișcare este de 60 x 250cm);
- spațiile destinate circulațiilor auto, locurilor de parcare, precum și spațiile tehnice, nu își vor modifica destinația pe întreaga existență a construcției.

## Înălțimea maximă admisă a clădirilor:

- **Regimul de înălțime maxim admis (RHmax.), înălțimea maximă admisă (Hmax.) a imobilului propus se vor definitiva la faza P.U.D.** (fără depășirea parametrilor urbanistici aprobați) în conformitate cu prevederile RLU aferent PUZS3 și a altor prevederi legale incidente în vigoare.
- 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; 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 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 O.M.S. 119/2014, art. 4);
- spațiile libere din fața construcțiilor vor fi tratate în mod obligatoriu în continuitate cu spațiul public chiar și atunci când frontul este retras de la aliniament și nu poate fi utilizat pentru amenajarea de locuri de parcare decât dacă retragerea este mai mare de 11,00m. și există o bandă de cel puțin 5,00m. paralelă cu fațada, tratată ca spațiu liber circulației pietonale sau spațiu plantat;
- spații amenajate pentru jocul copiilor, luându-se în calcul pentru dimensionarea acestora câte 1,30mp. teren de fiecare locuitor, fiind amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizate conform O.M.S. 119/2014 și OMS nr. 994/2018;
- se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități prin rampe de acces, la parterul tuturor clădirilor având funcțiunea de locuințe colective, iar pentru clădirile cu funcțiuni de interes public, accesul la etajele superioare va respecta prevederile legale incidente în vigoare;
- se recomandă ca terasele vizibile de la înălțimile înconjurătoare să fie înverzite pe min. 70% din suprafață;
- organizarea de șantier se va realiza în incinta proprietății, în conformitate cu prevederile art. 28 lit. a)-g) din HCGMB 120/2010 cu modificările și completările ulterioare;
- sistemul constructiv și materialele de construcție admise vor fi cele care să asigure rezistența și stabilitatea construcției în timp. Se vor



folosi finisaje de calitate superioară cu aspect corespunzător cerințelor urbanistice actuale.

**Spații libere și spații plantate:**

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

**Împrejmuiri:**

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

- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de max. 2,50m.

**Indicatori urbanistici:**

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

- M2 - POT<sub>MAX.</sub> = 70%; R - POT<sub>MAX.</sub> = 70%;
- M2 - CUT<sub>MAX.</sub> = 3,5mp. ADC/mp.teren; R - CUT<sub>MAX.</sub> = 3,0mp. ADC/mp.teren;
- se vor respecta și prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.14.1, 9.14.2, 9.14.3, 9.14.5.

- **Posibilitatea de depășire a CUT (conform art. 9 Generalități – punctul 9.14.):**

- proprietarii parcelelor, din care prin PUZ sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea primăriei. Actul notarial va conține acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. în domeniul public fără a cere despăgubiri, cu condiția aprobării unui spor de depășire a suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața transferată în domeniul public;
- majorare prin cumulare în cazul amenajării parcajelor necesare investiției dacă acestea sunt amplasate la parterul clădirilor sau în construcții speciale având destinația de parcaje, cu condiția ca acestea din urmă să fie deschise. În acest caz, majorarea C.U.T.-ului este egală cu suprafața destinată parcajelor;
- C.U.T. nou nu poate depăși 4,0. În situația depășirii RH maxim, P.O.T. sau modificarea retragerii față de aliniament se va elabora PUZ.

**Condiționări:**

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

Proiectele vor fi întocmite de proiectanți autorizați și verificate de către specialiști verficatori de proiecte atestați conform Legii 10/1995.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat pentru obținerea autorizației de desființare, pentru elaborarea documentației și întocmirea documentației P.U.D. în vederea aprobării acestuia de către C.L.S.3, și obținerea autorizației de desființare/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 construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **Agencia Națională de Protecția Mediului București, Str. Aleea Lacul Morii nr. 1, sector 6, București.**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

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

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

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

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

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

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

Formular F.6 - Red. în 2 exemplare de M.G.V. 14.01.2020



**CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr. 77 din 20.01.2020

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

d) Avize și acorduri solicitate prin certificatul de urbanism:

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

<input checked="" type="checkbox"/>   alimentare cu apă	<input checked="" type="checkbox"/>   alimentare cu energie electrică	<input checked="" type="checkbox"/>   telefonizare- ROMTELECOM
<input checked="" type="checkbox"/>   canalizare	<input checked="" type="checkbox"/>   alimentare cu energie termică -RADET	<input checked="" type="checkbox"/>   iluminat public -CMIPB
<input checked="" type="checkbox"/>   gaze naturale	<input checked="" type="checkbox"/>   salubritate (D.G.S. - P.S.3)	<input checked="" type="checkbox"/>   ELECTROCENTRALE BUCUREȘTI S.A
<input checked="" type="checkbox"/>   C.F.R.;	<input checked="" type="checkbox"/>   A.A.C.R. – după caz;	

d.2. Avize și acorduri privind:

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

d.3. Alte acorduri/declarații :

| Declarație notarială pe proprie răspundere a tuturor proprietarilor din care să rezulte că imobilul nu face obiectul unui litigiu aflat pe rolul unei instanțe judecătorești, precum și acordul acestora pentru lucrările propuse - original;  
 | Acordul notarial al tuturor vecinilor direct afectați și asociației de proprietari (după caz), în cazul afectării gradului de însorire sau pentru alte prejudicii create acestora, conform prevederilor legale incidente în vigoare (OMS / Norme metodologice L50/1991 / Cod Civil etc.) – original (după caz);  
 | Declarație notarială proprietar privind acordul acestuia de a ceda domeniului public, suprafața de teren afectată de realizarea profilului stradal /trotuar), în metrii pătrați, oricând la solicitarea administrației publice, cu despăgubiri (după caz).  
 | Acord bancă creditoare sau dovadă radiere Ipotecă – original;  
 | Alte acorduri/avize/studii ce pot fi solicitate la faza PUD (după caz);

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

| Aviz Comisia Tehnică de Circulații D.T. -P.M.B. + planuri anexă + Studiu de Circulație pentru un nr. > 100 autoturisme;  
 | Aviz Brigada de Poliție Rutieră București + planuri anexă;  
 | Acordul IRCBI - I.S.C. pt. DTAD+(DTAC în caz de alipire, subzidire) - după caz;

d.5. Studii de specialitate:  | Documentație cadastrală;

| Studiu Geotehnic (verificat Af);

| Studiu de însorire PUD și DTAC;  | expertiză tehnică pt. DTAD+(DTAC în caz de alipire, subzidire);  
 | 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;

e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului - A.P.M.B. (Aleea Lacul Morii Nr.1, S.6, București) – PUD+DTAC;  
 f) Dovada privind achitarea taxelor legale (copii) : taxă PUD/DTAD/DTAC/DTOE, taxe timbru OAR. (copie)

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

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

PRIMAR,  
Robert Sorin Negoiță

SECRETAR,  
Marius Mihăiță

ARHITECT ȘEF,  
Arh. Robert Mihaela Bașca

Intocmit, arh. M.G. Voinea

Achitat taxa de: 632,00 lei, conform chitanței ITL S3 nr. 5269934 / 23.12.2019.

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 20.01.2021 până la data de 20.01.2023**

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

PRIMĂRIA  
Robert Sorin Negoiță

SECRETAR GENERAL,  
EBUARA NARIAN CORHANĂ

ARHITECT ȘEF,  
ARH. ȘTEFAN CALIN MONITRĂSCU

Intocmit,

Data prelungirii valabilității: 13.12.2021

Achitat taxa de 100 lei, conform Chitanței nr. 6053309(29) din 10.12.2021

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

Formular F.6 - Red. in 2 exemplare de M.G.V. 14 01 2020

pagina 4 din 4



ANEXA nr. 1

PREZENTĂ COPIE  
CONFORM CU ORIGINALUL  
SECRETAR GENERAL  
CORHANA EDUARD MARIAN

Ca urmare a cererii adresate de societatea ENTIRE REAL ESTATE SOLUTIONS S.R.L., cu sediul în Municipiul București, Bulevardul Decebal nr. 5, bl. S12A, et. 1, ap. 26, Sector 3, prin urb. Iulia R.Ș. Alexandrescu, telefon/fax ....., e-mail ....., înregistrată cu nr. 168106/03.09.2021 și completată cu nr. 212228/09.11.2021, nr. 232591/13.12.2021 și nr. 22406/03.02.2022.  
În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

### AVIZ Nr. D/I/23-2021/04.02.2022

**Pentru Planul urbanistic de detaliu pentru<sup>3)</sup> ansamblu cu funcțiuni mixte, cu  $RH_{propus} = P+1E / P+6E$ , generat de imobilul<sup>4)</sup> situat în Strada Ilioaara nr. 54, Sector 3, București.**

**Inițiator: S.C. ENTIRE REAL ESTATE SOLUTIONS S.R.L.**

**Proiectant: S.C. DACRA STUDIO S.R.L.**

**Specialist cu drept de semnătură RUR: urbanist Iulia R.Ș. ALEXANDRESCU, RUR – D<sub>20</sub> E.**

**Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.:** amplasamentul este situat în intravilanul Municipiului București, delimitat de următoarele repere urbane = la Nord - Bulevardul Camil Ressu, la Est - Bulevardul Nicolae Grigorescu, la Sud - Splaiul Unirii și la Vest - Strada Fizicienilor și este format din teren curți-construcții cu suprafață de 62.702mp. din acte și 62.937mp. conform măsurătorilor cadastrale, precum și construcțiile edificate pe acesta.

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

- imobilul este situat în intravilanul Municipiului București și se încadrează în **U.T.R. M2** – subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte;
- funcțiuni predominante: instituții, servicii și echipamente publice de nivel supra municipal, municipal, de sector și de cartier; lăcașuri de cult; sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; servicii sociale, colective și personale; sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc.; comerț cu amănuntul; depozitare mic-gros; hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.; sport și recreere în spații acoperite; parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate - scuaruri, gradina de cartier; locuințe cu partii obișnuit și alte tipuri de locuințe conform R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3;
- $H_{maximă}$  – P+14 niveluri; înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre alinieri, pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade (conform tabelului de la art. 10 din R.L.U.); în cazul în care înălțimea clădirii propuse depășește distanța dintre alinieri, noua construcție se va retrage suplimentar astfel încât  $H_{max}$  să nu depășească distanța dintre alinieri sau în cazul în care nu este configurat frontul de vis-a-vis, înălțimea acesteia nu va depăși dublul distanței din axul străzii până la 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;
- $POT_{maxim} = 70\%$ ;
- $CUT_{maxim} = 3,5$  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 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 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;
- retrageri minime între clădiri pe aceeași parcelă = clădirile se vor amplasa la distanța de 2/3 din înălțime (înălțimea reprezintă media înălțimilor clădirilor). În cazul în care  $2/3$  din înălțime  $> 10,00$  m, se poate reglementa distanța între clădiri la 10,00 m. Distanța se poate reduce la 5,00 metri, dar nu mai puțin de 1/3 din înălțime, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi,



fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală. Între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța dintre acestea va fi minim 2/3 din înălțime (înălțimea reprezintă media înălțimilor clădirilor).

Imobilul nu este cuprins în Lista Monumentele Istorice actualizată, nu se află în P.U.Z. - Zone construite protejate, și nu se află în zona de protecție a unor monumente istorice izolate, stabilită prin P.U.Z.-S.3, conform informațiilor din Certificatul de urbanism nr. 77/20.01.2020, emis de Primăria Sectorului 3.

Conform R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3 al Municipiului București, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019, art. 5 – Derogări de la prevederile regulamentului, alin. 5.1 - Prin derogare se înțelege modificarea Condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT și alin. 5.2. - Derogările de la prevederile prezentului Regulament sunt admise în condițiile legii și art. 6 – Condiții de constructibilitate a parcelelor, alin. 6.4. – Pentru parcelele cu suprafețe mari și foarte mari, modul de construire se va reglementa prin Planuri urbanistice de detaliu (P.U.D.), astfel: [...] subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate (M2-M3) și zona de activități productive (A) - parcele mai mari de 7.000 mp.

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

**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)).

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

- retrageri minime față de limitele laterale și posterioare, conform planșei de reglementări urbanistice (nr. 06), vizată spre neschimbare, anexată prezentului aviz;

- POT<sub>propus</sub> = 60%;

- CUT<sub>propus</sub> = 3,5mp.ADC/mp.teren;

- H<sub>propusă</sub> = 12,00m. / 28,00m. pentru P+1E / P+6E;

- 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. 1417/12.02.2021-1923788/11.02.2021 emis de P.M.B.-D.T.-C.T.C. cu respectarea normelor privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București, aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 66/06.04.2006 și a celorlalte prevederi înscrise în avize;

- echipare tehnico-edilitară: toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico edilitare. De asemenea, se vor respecta condițiile impuse prin avizele/acordurile/declarații/studii de specialitate, prezentate la dosar, obținute conform certificatului de urbanism;

- de asemenea, în funcție de soluția finală propusă, la faza D.T.A.C. se va stabili necesitatea obținerii acordului notarial al proprietarilor vecini direct afectați, în conformitate cu legislația specifică în vigoare (O.M.S. nr. 119/2014, Norme metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, Cod Civil, etc.).

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

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

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

PREZENTA COPIE  
CONFORM CU ORIGINALUL  
SECRETAR GENERAL  
CORHANĂ EDUARD MARIAN



*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. 77/20.01.2020 emis de Primăria Sector 3.**

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

F8 - Aviz Plan urbanistic de detaliu

Întocmit: arh. Adrian Rachieru

PREZENTA COPIE  
CONFORM CU ORIGINALUL  
SECRETAR GENERAL  
CORHANĂ EDUARD MARIAN





PREZENTA COPIE  
CONFORM CU ORIGINALUL  
SECRETAR GENERAL  
CORHANĂ EDUARD MARIAN

Nr. 06/04.02.2022

**RAPORT DE SPECIALITATE  
PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU  
"Ansamblu cu funcțiuni mixte, cu  $RH_{propus} = P+1E / P+6E$ , pe un teren situat  
în Strada Ilioara nr. 54, 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.iust.ro](http://www.portal.iust.ro)).

Planul Urbanistic de Detaliu întocmit pentru "Ansamblu cu funcțiuni mixte, cu  $RH_{propus} = P+1E / P+6E$ , pe un teren situat în Strada Ilioara nr. 54, Sector 3" în baza Certificatului de urbanism nr. 77/20.01.2020, emis de Primăria Sector 3, a primit aviz de urbanism favorabil nr. D/1/23-2021/04.02.2022.

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt:  $POT_{propus} = 60\%$ ,  $CUT_{propus} = 3,5mp.ADC/mp.teren$ ,  $H_{propus} = 12,00m. / 28,00m.$  pentru  $P+1E / P+6E$ .

A fost avizată amplasarea ansamblului cu funcțiuni mixte, cu  $RH_{propus} = P+1E / P+6E$ , în două edificabile maxime (zona de Nord și zona de Sud), cu respectarea întocmai a retragerilor minime și a aliniamentelor conform planșei de reglementări urbanistice (nr. 06), vizată spre neschimbare, anexată avizului de urbanism mai sus menționat.

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

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

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

vă înaintăm alăturat proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu "Ansamblu cu funcțiuni mixte, cu  $RH_{propus} = P+1E / P+6E$ , pe un teren situat în Strada Ilioara nr. 54, Sector 3".

Arhitect Șef,  
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

Întocmit: arh. Adrian Rachieru





PREZENTA COPIE  
CONFORM CU ORIGINALUL  
SECRETAR GENERAL  
CORHANĂ EDUARD MARIAN

Nr. 05/04.02.2022

**PUNCTUL DE VEDERE AL COMPARTIMENTULUI DOCUMENTAȚII DE URBANISM**  
**Cu privire la P.U.D. "Ansamblu cu funcțiuni mixte, cu  $RH_{propus} = P+1E / P+6E$ ,  
pe un teren situat în Strada Ilioara nr. 54, Sector 3"**

Documentația propune amplasarea ansamblului cu funcțiuni mixte, cu  $RH_{propus} = P+1E / P+6E$ , în două edificabile maxime (zona de Nord și zona de Sud), cu respectarea întocmai a retragerilor minime și a aliniamentelor conform planșei de reglementări urbanistice (nr. 06).

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt:  $POT_{propus} = 60\%$ ,  $CUT_{propus} = 3,5 mp.ADC/mp.teren$ ,  $H_{propus} = 12,00m. / 28,00m.$  pentru  $P+1E / P+6E$ .

Conform R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3 al Municipiului București, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019, amplasamentul studiat se află U.T.R. M2 – subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de  $P+14$  niveluri cu accente înalte, cu  $POT_{maxim} = 70\%$ ,  $CUT_{maxim} = 3,5 mp.ADC/mp.teren$  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. 04/04.02.2022, privind documentația P.U.D. - "Ansamblu cu funcțiuni mixte, cu  $RH_{propus} = P+1E / P+6E$ , pe un teren situat în Strada Ilioara nr. 54, 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 Calin Dumitrascu

Întocmit de: Adrian Rachieru



ANEXA nr. 3

PREZENTA COPIE  
CONFORM CU ORIGINALUL  
SECRETAR GENERAL  
CORHANĂ EDUARD MARIAN

Nr. 04/04.02.2022

**Raportul informării și consultării publicului privind documentația  
“Ansamblu cu funcțiuni mixte, cu RH<sub>propus</sub> = P+1E / P+6E, pe un teren situat  
în Strada Ilioara nr. 54, Sector 3”**

**Beneficiarul documentației: S.C. ENTIRE REAL ESTATE SOLUTIONS S.R.L.  
Urbanist: Iulia R.Ș. ALEXANDRESCU  
Proiect nr.: 463/2020**

**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: 10.11.2021;
  - pe site-ul Primăriei Sectorului 3 începând cu data: 10.11.2021;
  - pe panoul rezistent la intemperii, amplasat în loc vizibil pe parcela care a generat inițierea elaborării P.U.D. începând cu data: 01.09.2021.
  - anunț în ziare locale:
  - Jurnalul Cotidian Național, din data de 31.08.2021;
  - www.anuntul.ro, din data de 01.09.2021.
3. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise:
  - notificare S.C. GRANTMETAL S.A. – vecin dreapta (Nord) și spate (Vest) – pentru terenurile din Strada Ilioara nr. 54, lot 4/2/1 și lot 4/2/2 și Strada Ilioara nr. 54, Sector 3, București, nr. cad. 229425, 229426 și 225089, notificare la sediul din Strada Mehadia nr. 41, București;
  - notificare S.C. AGAM DEVELOPMENT S.R.L. – vecin spate (Vest) – pentru terenul din Bulevardul Energeticienilor nr. 13-15, lot 3, Sector 3, București, nr. cad. 229677, notificare la sediul din Bulevardul Energeticienilor nr. 13-15, corp administrativ, biroul nr. 2, et. 1, București;
  - notificare S.C. ELECTROCENTRALE BUCUREȘTI S.A. – vecin stânga (Sud) și spate (Vest) – pentru terenul din Strada Releului nr. 2B, Sector 3, București, nr. cad. 223515, notificare la sediul din Splaiul Independenței nr. 227, București.
4. Lista persoanelor care au participat la acest proces:
  - S.C. GRANTMETAL S.A. – vecin dreapta (Nord) și spate (Vest) – pentru terenurile din Strada Ilioara nr. 54, lot 4/2/1 și lot 4/2/2 și Strada Ilioara nr. 54, Sector 3, București, nr. cad. 229425, 229426 și 225089;
  - S.C. AGAM DEVELOPMENT S.R.L. – vecin spate (Vest) – pentru terenul din Bulevardul Energeticienilor nr. 13-15, lot 3, Sector 3, București, nr. cad. 229677;
  - S.C. ELECTROCENTRALE BUCUREȘTI S.A. – vecin stânga (Sud) și spate (Vest) – pentru terenul din Strada Releului nr. 2B, Sector 3, București, nr. cad. 223515.

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 au fost respectate cerințele din Avizului de circulații nr. 1417/12.02.2021-1923788/11.02.2021 emis de P.M.B.-D.T.-C.T.C. cu condiția asigurării parcurii în incintă, în conformitate cu prevederile H.C.G.M.B. nr. 66/2006 și a celorlalte prevederi înscrise în avize;
- 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 și adresei nr. 19938/18.11.2021 emise de M.M.A.P.

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 Rașchieru

PREZENTA COPIE  
CONFORM CU ORIGINALUL  
SECRETAR GENERAL  
CORHANĂ EDUARD MARIAN

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 77 din 20.01. 2020

**În scopul:** obținerea autorizației de desființare, întocmirea documentației P.U.D. în vederea aprobării acestuia de către C.L.S.3, și după aprobare, elaborarea documentației în vederea autorizării lucrărilor de desființare/construire.

Ca urmare a Cererii adresate de către **S.C. ENERGIOMONTAJ S.A.** pentru **S.C. CROSS CITY S.R.L.**  
Cu domiciliul/sediul în județul.....municipiul/orașul/comuna/ Bucuresti.....satul.....Sectorul 1  
.....cod poștal .....str./ Calea Dorobanților nr. 103-105, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, CUI 1555468/09.12.1992,  
telefon/fax .....e-mail .....

înregistrată la nr. **768056 / 23.12.2019**,  
pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în municipiul BUCUREȘTI, Sectorul 3, cod poștal .....,  
**Str. ILIOARA nr. 54, bl.-, sc. -, et. -, ap. -.....**,

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 construcții și teren în suprafață de **62.702,00mp.** din acte, iar din măsurătorile cadastrale a rezultat suprafața de **62.801,00mp** având nr. cadastral **200551**, situate în intravilanul municipiului București, aflate în proprietatea **S.C. ENERGIOMONTAJ S.A.** conform Certificatului de Atestare nr. M03 nr. 0515 din 11.10.1993 emis de Ministerul Industriilor (c-v-c nr. 250/27.12.1993 emis de FPS București, c-v-c nr. 55/11.02.1994 emis de FPP IV Muntenia), Act administrativ nr. 35/ 28.05.2012 emis de CGMB (act administrativ nr. 155/28.09.2012 emis de CGMB) unde s-a notat „declarația de utilitate publică în vederea exproprierii” conform art. 903 alineatul 2 din Noul Cod Civil, iar **S.C. CROSS CITY S.R.L.** are calitatea de promitent cumpărător cu termen de încheiere a contractului de vânzare-cumpărare până la data de 01.09.2020, conform actelor notariale nr. 472/01.03.2019, nr. 655/21.03.2019 emise de NP Mihalache Cristina. Imobilul are menționate sarcini la Cap. C. Partea a III-a respectiv drept de ipotecă în favoarea SC BRD GROUPE SOCIETE GENERALE SA – prin SCURSALA MARI CLIEŢI CORPORATIVI, este intabulat la ANCPPI- BCPI- Sector 3 potrivit extrasului de carte funciară pentru informare nr. cerere 109983 / 05.12.2019.

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 având acte : C1, C2, C7, C9, C18, C19, C27, C29 - C31, C35, C36 cu funcțiunea de construcții industriale și edilitare, iar restul de la C3 - C47 inclusiv, construcții fără acte (excluzându-se corpurile mai sus menționate);

Destinația stabilită: Conform RLU aferent PUZ-S3 aprobat, amplasamentul se află preponderent în UTR M2 - subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte și parțial în UTR R – zona echipamentelor tehnice majore.

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

Propunere: desființare construcții existente C1, C2, C7, C9, C18, C19, C27, C29 - C31, C35, C36;

construire ansamblu imobiliar cu funcțiuni mixte, amenajare parcaje auto la sol, amenajare incintă, alei pietonale, carosabile, amenajări accese auto și pietonale; amenajare parcaje auto sol/subsoluri, spații verzi, amenajări incintă, alei pietonale, carosabile, amenajări accese auto și pietonale, racorduri la drumurile publice, rețele interioare, împrejmuire teren, organizare de șantier;

**3. REGIMUL TEHNIC:**

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

Terenul se află în zona de impact (1,2,3,4) de dispersie CTE /CET Sud.

Terenul este parțial afectat de conductele de termoficare situate în zona echipamentelor tehnice majore.

- Se permite autorizarea directă pentru realizarea lucrărilor de desființare a construcțiilor existente C1, C2, C7, C9, C18, C19, C27, C29 - C31, C35, C36 cu funcțiunea de construcții industriale și edilitare și a lucrărilor de împrejmuire a terenului și pentru realizarea organizării de șantier pentru lucrările de desființare pentru investiția propusă. Lucrările de desființare putând fi autorizate separat sau împreună cu obținerea autorizației de construire. Iar pentru restul construcțiilor numerotate de la C3 - C47 inclusiv, construcții fără acte (excluzându-se corpurile cu acte) acestea vor putea fi desființate în urma întocmirii unei note de constatare emisă de DGPL-S3 – Serviciul Disciplina în Construcții, întocmirii unei documentații cadastrale și apoi se vor radia de la DGITL-S3.

- Pentru realizarea lucrărilor de construire a ansamblului imobiliar cu funcțiuni mixte, amenajare parcaje auto la sol, amenajare incintă, alei pietonale, carosabile, amenajări accese auto și pietonale; amenajare parcaje auto sol/subsoluri, spații verzi, amenajări incintă, alei pietonale, carosabile, amenajări accese auto și pietonale, racorduri la drumurile



publice, rețele interioare, împrejurire teren, organizare de șantier, este necesară întocmirea unei documentații de urbanism P.U.D., în conformitate cu prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism PUZ-S3, aprobată conform legislației și normelor specifice în vigoare.

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

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

#### Edificabilul/amplasamentul:

- se va definitiva prin PUD, în conformitate cu prevederile prezentului Regulament, inclusiv ieșirile în consolă, bowindowurile, logiile, terasele/balcoanele. Iar conformarea arhitectural-volumetrică, reglementările cuprinse în ilustrarea urbanistică, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, se vor stabili și definitiva 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 și după obținerea autorizației de desființare (sau concomitent, după caz).
- 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:

- Accesul la teren pietonal și auto se realizează la Est prin 3 drumuri de acces din Bd. Nicolae Grigorescu ce are un profil existent de 24m în dreptul terenului, (arteră de circulație de categoria a II-a), fiind propus pentru supralărgire pe partea de Vest la un profil de 42m arteră de circulație de categoria a I-a pe tronsonul cuprins între Str. Prevederii – Drumul Lunca Cetății conform avizului de circulație PMB nr. 9142/ 26.06.2018 (PUZ-S3), astfel gradul de afectare al parcelei va fi stabilit prin soluția tehnică care va fi însoțită de suport topografic în sistem Stereo 70, precum și prin avizul comisiei tehnice de circulație. Circulația auto în incintă se va asigura prin intermediul drumurilor de incintă propuse.
- 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 și respectiv, prevederile OMS nr. 119/2014;
- parcarea/gararea se vor rezolva în incinta proprietății, stabilită prin avizul de specialitate;
- se vor asigura spații destinate depozitării bicicletelor, cu o capacitate de stocare suficientă, în funcție de caracterul funcțiunii și frecvența publicului (suprafața care revine fiecărei biciclete, inclusiv suprafața de mișcare este de 60 x 250cm);
- spațiile destinate circulațiilor auto, locurilor de parcare, precum și spațiile tehnice, nu își vor modifica destinația pe întreaga existență a construcției.

#### Înălțimea maximă admisă a clădirilor:

- Regimul de înălțime maxim admis (RHmax.), înălțimea maximă admisă (Hmax.) a imobilului propus se vor definitiva la faza P.U.D. (fără depășirea parametrilor urbanistici aprobați) în conformitate cu prevederile RLU aferent PUZS3 și a altor prevederi legale incidente în vigoare.
- 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; 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 burletelor 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 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;
- 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



# CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 77 din 20.01. 2020

folosi finisaje de calitate superioară cu aspect corespunzător cerințelor urbanistice actuale.

## Spații libere și spații plantate:

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

## Împrejmuiri:

- gardurile spre stradă/drum de acces vor fi transparente cu înălțimea de max. 2,00 m din care un soclu opac de 0,60 m și o parte transparentă din fier forjat sau plasă metalică, dublate de gard viu și amplasate pe 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 și a avizului tehnic de circulații D.T.-M.B.;

- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de max. 2,50m.

## Indicatori urbanistici:

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

- M2 - POT<sub>MAX.</sub> = 70%;

R - POT<sub>MAX.</sub> = 70%;

- M2 - CUT<sub>MAX.</sub> = 3,5mp. ADC/mp.teren; R - CUT<sub>MAX.</sub> = 3,0mp. ADC/mp.teren;

- se vor respecta și prevederile specificate la capitolul 9 GENERALITĂȚI, punctul 9.14.1, 9.14.2, 9.14.3, 9.14.5.

### • Posibilitatea de depășire a CUT (conform art. 9 Generalități - punctul 9.14.):

- proprietarii parcelelor, din care prin PUZ sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea primăriei. Actul notarial va conține acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. în domeniul public fără a cere despăgubiri, cu condiția aprobării unui spor de depășire a suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața transferată în domeniul public;
- majorare prin cumulare în cazul amenajării parcajelor necesare investiției dacă acestea sunt amplasate la parterul clădirilor sau în construcții speciale având destinația de parcaje, cu condiția ca acestea din urmă să fie deschise. În acest caz, majorarea C.U.T.-ului este egală cu suprafața destinată parcajelor;
- C.U.T. nou nu poate depăși 4.0. În situația depășirii RH maxim, P.O.T. sau modificarea retragerii față de aliniament se va elabora PUZ.

## Condiționări:

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

Proiectele vor fi întocmite de proiectanți autorizați și verificate de către specialiști verficatori de proiecte atestați conform Legii 10/1995.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat pentru obținerea autorizației de desființare, pentru elaborarea documentației și întocmirea documentației P.U.D. în vederea aprobării acestuia de către C.L.S.3, și obținerea autorizației de desființare/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 construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: Agenția Națională de Protecția Mediului București, Str. Aleea Lacul Morii nr. 1, sector 6, București.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

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

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

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

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

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

b) Dovezi titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții (copie legalizată/duplicat/conform cu originalul - întărit), 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 val fiscal D.G.I.T.T., Sector 6 - în original;

Formular F-3 - Rev. în 2014 emis de I.C.G.M. - 1/2014

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 77 din 20.04. 2020

- c) Documentația tehnică - D.T., după caz (2 ex. originale), verificată tehnic (+ referate verificare) și însoțită de deviz lucrări.  
 D.T.A.C.  D.T.O.E.  D.T.A.D.
- d) Avize și acorduri solicitate prin certificatul de urbanism:
- d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:
- |   |  |   |
|---|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu apă | <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică      | <input checked="" type="checkbox"/> telefonizare- ROMTELECOM      |
| <input checked="" type="checkbox"/> canalizare        | <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu energie termică -RADET | <input checked="" type="checkbox"/> iluminat public -CMIPB        |
| <input checked="" type="checkbox"/> gaze naturale     | <input checked="" type="checkbox"/> salubritate (D.G.S. - P.S.3)         | <input checked="" type="checkbox"/> ELECTROCENTRALE BUCUREȘTI S.A |
| <input checked="" type="checkbox"/> C.F.R.;           | <input checked="" type="checkbox"/> A.A.C.R. - după caz;                 |   |
- d.2. Avize și acorduri privind:  
 protecție civilă la clădiri cu aria desfășurată ≥ cu 600 mp;  
 securitate la incendiu;  
 sănătatea populației;
- d.3. Alte acorduri/declarații :
- Declarație notarială pe proprie răspundere a tuturor proprietarilor din care să rezulte că imobilul nu face obiectul unui litigiu aflat pe rolul unei instanțe judecătorești, precum și acordul acestora pentru lucrările propuse - original;
  - Acordul notarial al tuturor vecinilor direct afectați și asociației de proprietari (după caz), în cazul afectării gradului de însorire sau pentru alte prejudicii create acestora, conform prevederilor legale incidente în vigoare (OMS / Norme metodologice L50/1991 / Cod Civil etc.) - original (după caz);
  - Declarație notarială proprietar privind acordul acestuia de a ceda domeniului public, suprafața de teren afectată de realizarea profilului stradal (trotuar), în metri pătrați, oricând la solicitarea administrației publice, cu despăgubiri (după caz).
  - Acord bancă creditoare sau dovadă radiere ipotecă - original;
  - Alte acorduri/avize/studii ce pot fi solicitate la faza PUD (după caz);
- d.4. Avizele și acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:  
 Aviz Comisia Tehnică de Circulații D.T. -P.M.B. + planuri anexă + Studiu de Circulație pentru un nr. > 100 autoturisme;  
 Aviz Brigada de Poliție Rutieră București + planuri anexă;  
 Acordul IRCBI - I.S.C. pt. DTAD+(DTAC în caz de alipire, subzidire) - după caz;
- d.5. Studii de specialitate:  Documentație cadastrală;  Studiu Geotehnic (verificat Af);  
 Studiu de însorire PUD și DTAC;  expertiză tehnică pt. DTAD+(DTAC în caz de alipire, subzidire);  
 Calcul "G" + Studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată (după caz);  
 Suport topografic Stereo 70 realizat pe planuri cadastrale OCP1 (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;
- e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului - A.P.M.B. (Aleea Lacul Morii Nr.1, S.6, București) - PUD+DTAC;  
 f) Dovada privind achitarea taxelor legale (copii) : taxă PUD/DTAD/DTAC/DTOE, taxe timbru CAR. (copie)

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

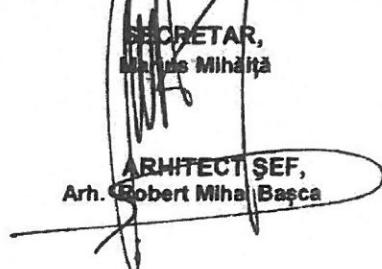
Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de **24 luni** de la data emiterii, putând fi prelunțat conform prevederilor art. 40 alin (1) din Normele metodologice de aplicare a Legii 50/1991, la cererea titularului, formulată cu cel puțin 15 zile înainte de data expirării acestuia.

**PRIMAR,**  
 Robert Sorin Negoită



**SECRETAR,**  
 Marius Mihăiță

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



Intocmit, arh. M.G. Voinea  
 Achitat taxa de: 632,00 lei, conform chitanței ITL S3 nr. 5269934 / 23.12.2019.  
 Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de .....  
 În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**se prelungește valabilitatea  
 Certificatului de urbanism  
 de la data de ..... până la data de .....**

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

**PRIMAR,**  
 Robert Sorin Negoită

**SECRETAR,**  
 Marius Mihăiță

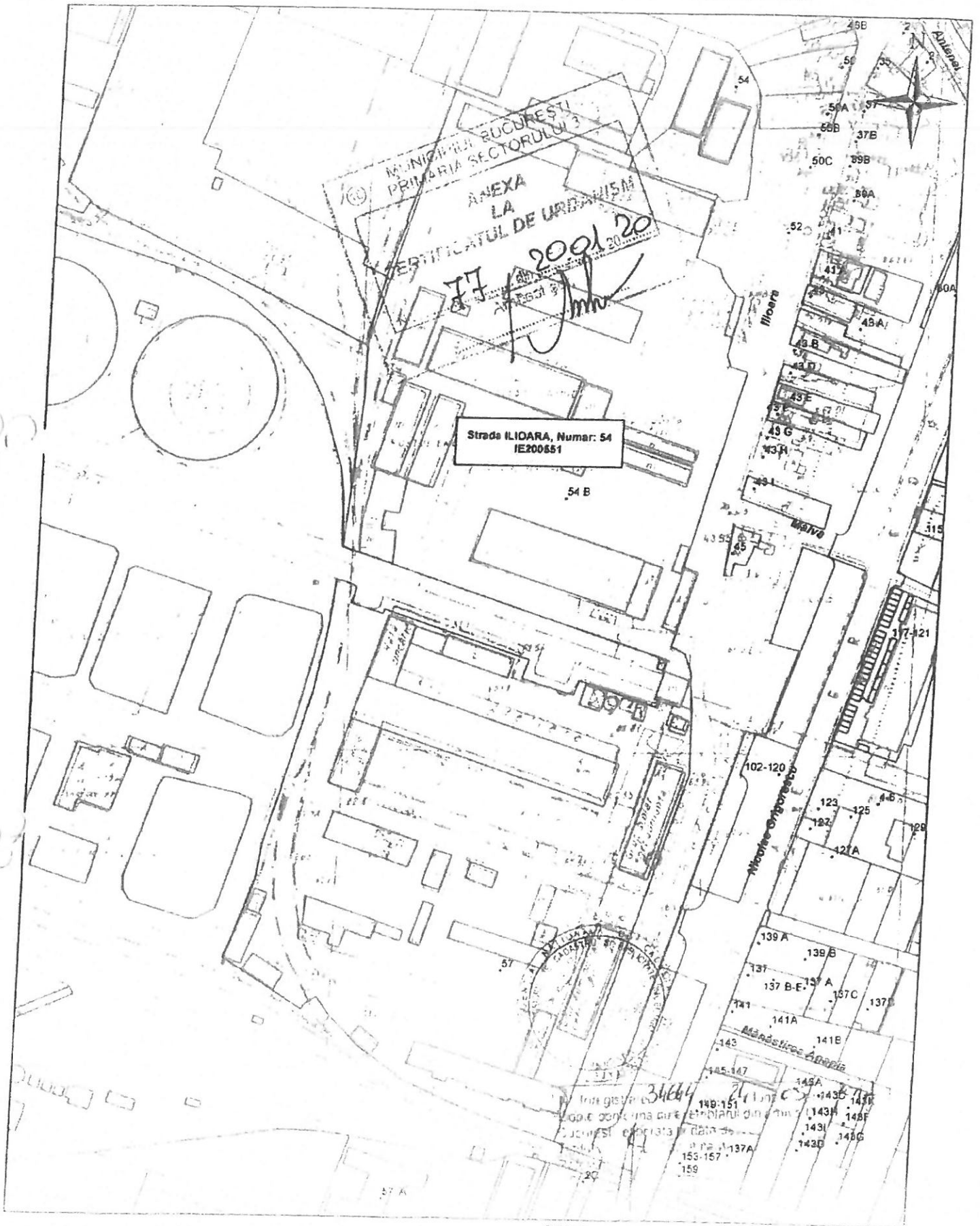
**ARHITECT ȘEF,**

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





PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ SCARA 1:2000 aferent imobilului situat în Strada ILIOARA, Numar: 54, sector 3, București



Echipamentul constructiv existent  
 Construcții noi în conformitate cu planul de zonă anexat

OCPI Bucuresti, Bdul Expeditiei, nr. 1A, sector 3, ROMANIA  
 Data: 06.2017  
 Intitulat: Mariusache Clotilde





Ministerul Mediului, Apelor si Padurilor  
Agenția Națională pentru Protecția Mediului  
AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

Nr. 19938 / 18.11.2021

CĂTRE  
S.C. ENTIRE REAL ESTATE SOLUTIONS S.R.L.  
B-dul Decebal, nr. 5B, sector 3, Bucuresti

Ca urmare a notificării adresate S.C. **ENTIRE REAL ESTATE SOLUTIONS S.R.L.** cu sediul B-dul Decebal, nr. 5B, sector 3, Bucuresti, privind declanșarea etapei de încadrare pentru PUD – „*Construire ansamblu imobiliar cu functiuni mixte, amenajare parcaje auto la sol, amenajare incinta, alei pietonale, carosabile, racorduri la drumurile publice, retele interioare, imprejmuire teren*” pe amplasamentul din Str. Ilioara nr. 54, sector 3 (pentru care s-a emis Certificatul de Urbanism nr. 77 din 20.01.2020 emis de Primaria Sectorului 3), înregistrată la A.P.M. București cu nr. 19938/17.11.2021, conform HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, în urma analizării documentelor transmise și a verificării, în baza circularei nr. 13554/SON/15.06.2016 emisă de Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor, va comunicăm:

- Planurile urbanistice de detaliu nu se încadrează în categoria planurilor care intra sub incidența HG nr. 1076/2004 deoarece nu creează cadrul pentru realizarea de proiecte de investiții menționate în Anexa 1 sau Anexa 2 la HG nr. 445/2009.

*Prezenta constituie punctul de vedere al Agenției pentru Protecția Mediului București ca autoritate publică competentă pentru protecția mediului.*

DIRECTOR EXECUTIV,  
Dr. Ing. Simona Mihaela ALDEA

AVIZAT:  
ȘEF SERVICIU AVIZE, ACORDURI, AUTORIZAȚII,  
Ing. Elena GÂRBAN



REDACTAT:  
Ing. Andrei STROIAN



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

Adresa: Aleea Lacul Morii nr. 1, sector 6, Cod 060841

E-mail: office@apmbuc.anpm.ro; Tel: 021 430 66 77; Fax: 021 430 66 75

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679



01.02

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

Nr. intrare PMB: 1917252/15.01.2021; completare nr. 1921988/01.02.2021  
Nr. ieșire PMB: 1917252/1921988/91/38/223/100/18.02.2021

**Aviz tehnic de consultanță preliminară de circulație nr. 38/18.02.2021**  
**Categoria A3- "teritoriu urban", tip 4 - analiză prospectivă de trafic**

**Solicitant:** S.C. ENTIRE REAL ESTATE SOLUTIONS SRL  
Bulevardul Decebal nr. 5, bl. S12, ap. 26, sector 3, București  
Se solicită ridicarea Avizului de la Registratura PMB.

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

**Amplasament:** București, sector 3, Strada Ilioara nr. 54 (NC 200551)

**1. Situația existentă**

Terenul cu adresă poștală București, Sector 3, Strada Ilioara nr. 54 (NC 200551) 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, este adiacent Străzii Ilioara și unei alei a cărei situație juridică nu o cunoaștem (conform planului cadastral scara 1:500, anexat cererii dvs.). Artera de circulație la care raportăm analiza de trafic solicitată prezintă următoarele caracteristici:

- Strada Ilioara este o arteră de circulație cu profil variabil care are, în dreptul terenului analizat, un prospect cuprins între cca. 14,00m-14,50m lățime între limitele de proprietate (conform planului cadastral sc. 1:500 eliberat la data de 24.05.2017 de OCPI București, 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.
- “Norme privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație pe teritoriul Municipiului București” aprobate prin H.C.G.M.B. nr. 66/06.04.2006.

## 3. Prevederi generale și detalii de reglementare

- Prin reglementările PUG/PUZ/Norme sunt aprobate caracteristicile sistemului de circulație, obiectivele în palierele strategiei de dezvoltare urbană, precum și corelarea/corectarea profilurilor 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” Conform Planșei de circulație anexă la avizul Comisiei Tehnice de Circulație nr. 1626674/24.05.2018 și a planșei Reglementări urbanistice, prevăd următoarele:

- caietul de profile prevede străzile existente de cat. III-a care nu fac parte din zona protejată (așa cum este încadrată și Str. Iliara), realizarea unui prospect de 12,00m lățime, compus din carosabil de 7,00m și trotuare de câte 1,50m fiecare, separate de carosabil prin zone verzi de 1,00m fiecare. Dezvoltarea propusă se va realiza cu păstrarea axului existent al arterei;

- realizarea unei artere de circulație care traversează terenul analizat de la est la vest, fiind prevăzută conform planșei de circulație în prelungirea Străzii Malva și al cărui prospect nu este prezentat;

- pentru Bulevardul Nicolae Grigorescu (conform profilului K-K din planșa de reglementări urbanistice pe tronsonul cuprins între B-dul Camil Rescu și Splaiul Unirii) se prevede lărgirea profilului transversal al arterei de la est la vest și realizarea unui prospect de 42,00m lățime, compus din : zonă proprie de tramvai de 7,00m în axul arterei, carosabil de câte 10,50m de o parte și de alta a zonei de tramvai ( trei benzi de circulație pe sens) și trotuare de câte 4,00m, separate de carosabil prin zone verzi de aliniament de câte 3,00m fiecare. Dezvoltarea arterei se va realiza cu menținerea bordurii adiacente carosabilului de la estul arterei către vestul acesteia.

- HCGMB nr. 66/2006 menționează la punctul B, cap. I, art. 1 că: “Prevederile prezentelor Norme privind asigurarea lățimii profilurilor 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

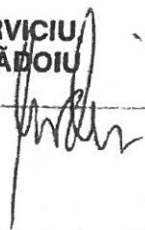
- Certificatul de urbanism nr. 77 din 20.01.2020, eliberat de Primăria Sectorului 3, a fost emis pentru obținerea autorizației de desființare, pentru elaborarea documentației și întocmirea documentației P.U.D. în vederea aprobării acestuia de către C.L.S.3 și obținerea autorizației de desființare/ construire. 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. 258043 din 15.01.2021, în valoare de 70,00 lei.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,  
Arh. Adrian BOLD



ȘEF SERVICIU  
Elena BĂDOIU



Întocmit în 3 (trei) exemplare: expert G. Bujor







# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Transporturi

COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE

Nr.1417./12.02.2021.....

Feb1123

1923788

Către

S.C. DACRA STUDIO S.R.L.  
Str. Argetoaia nr. 5, mansarda, București

În ședința Comisiei Tehnice de Circulație din data de 11.02.2021 s-a dat acordul de principiu pentru documentația „P.U.D. str. Ilioara nr. 54, sectorul 3, Municipiul București”, conform certificatului de urbanism nr. 77 din 20.01.2020, eliberat de Primăria Sectorului 3, a studiului de circulație nr. 04/2021 elaborat de S.C. Traffic Solutions Group S.R.L. 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 – 12.02.2021





Strada Ilioara nr. 54  
**P.U.D.** Sector 3, Bucuresti

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**6. REGLEMENTARI URBANISTICE**

**LEGENDA**

- Limita de proprietate/teren reglementat  
Strada Ilioara nr. 54 sector 3, Bucuresti  
S teren = 62,801 mp (confor cadastru)
- Parcelar

**ZONIFICARE FUNCTIONALA conf. PUZ Sector 3:**

- M2
- Cb1
- R
- L1a
- Situri arheologice
- Zona protectie cale ferata

**CIRCULATII conform PUZ Sector 3:**

- Circulatii carosabile propuse
- Circulatii pietonale propuse

**REGLEMENTARI conform PUZ Sector 3**

M2- subzona mixta aflata in afara zonelor protejate, cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+14 niveluri

Subzona M3 - cf. PUZ Sector 3  
 P.O.T max = 70%  
 C.U.T max = 3,5  
 Rh max - P+1E

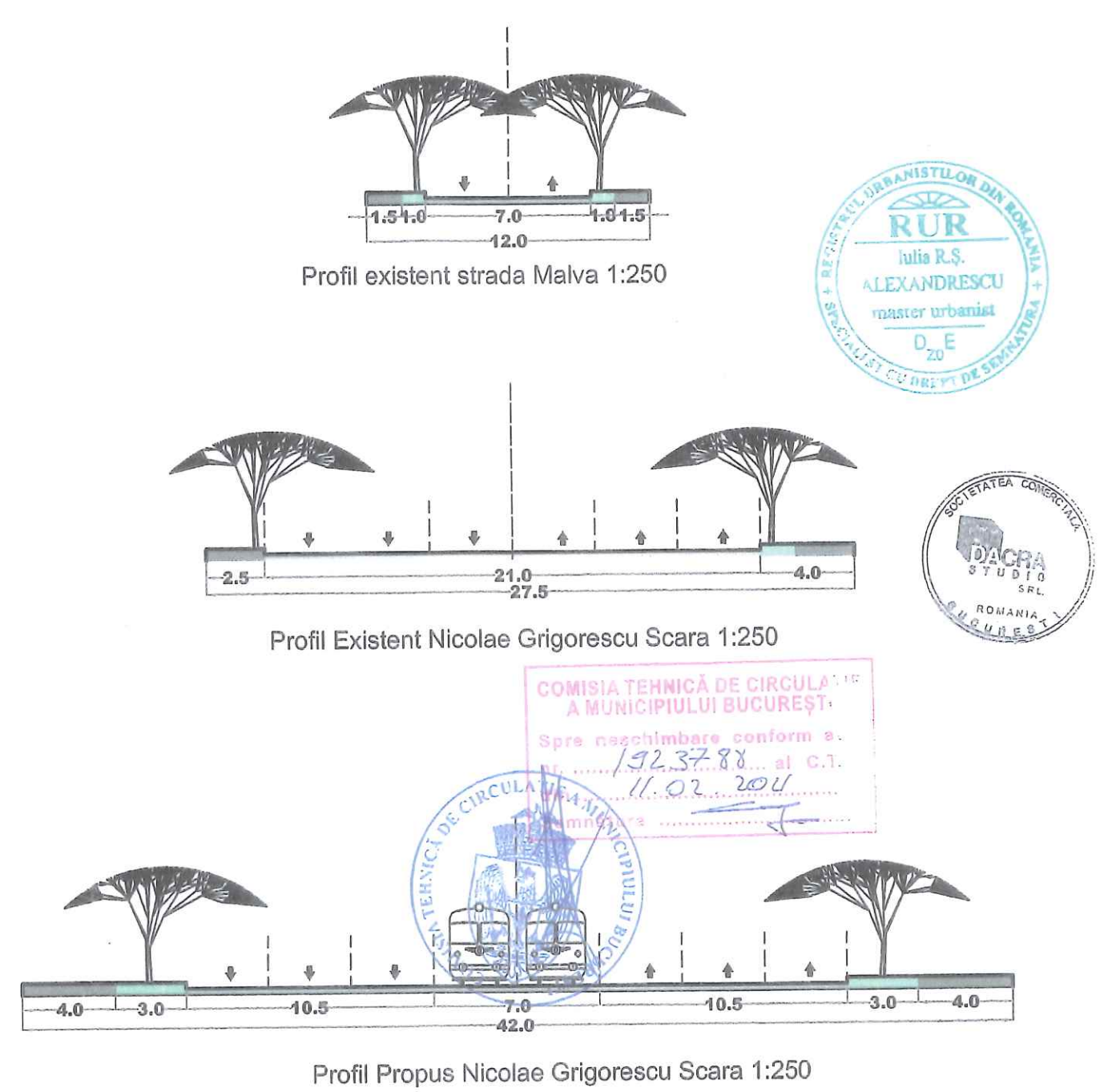
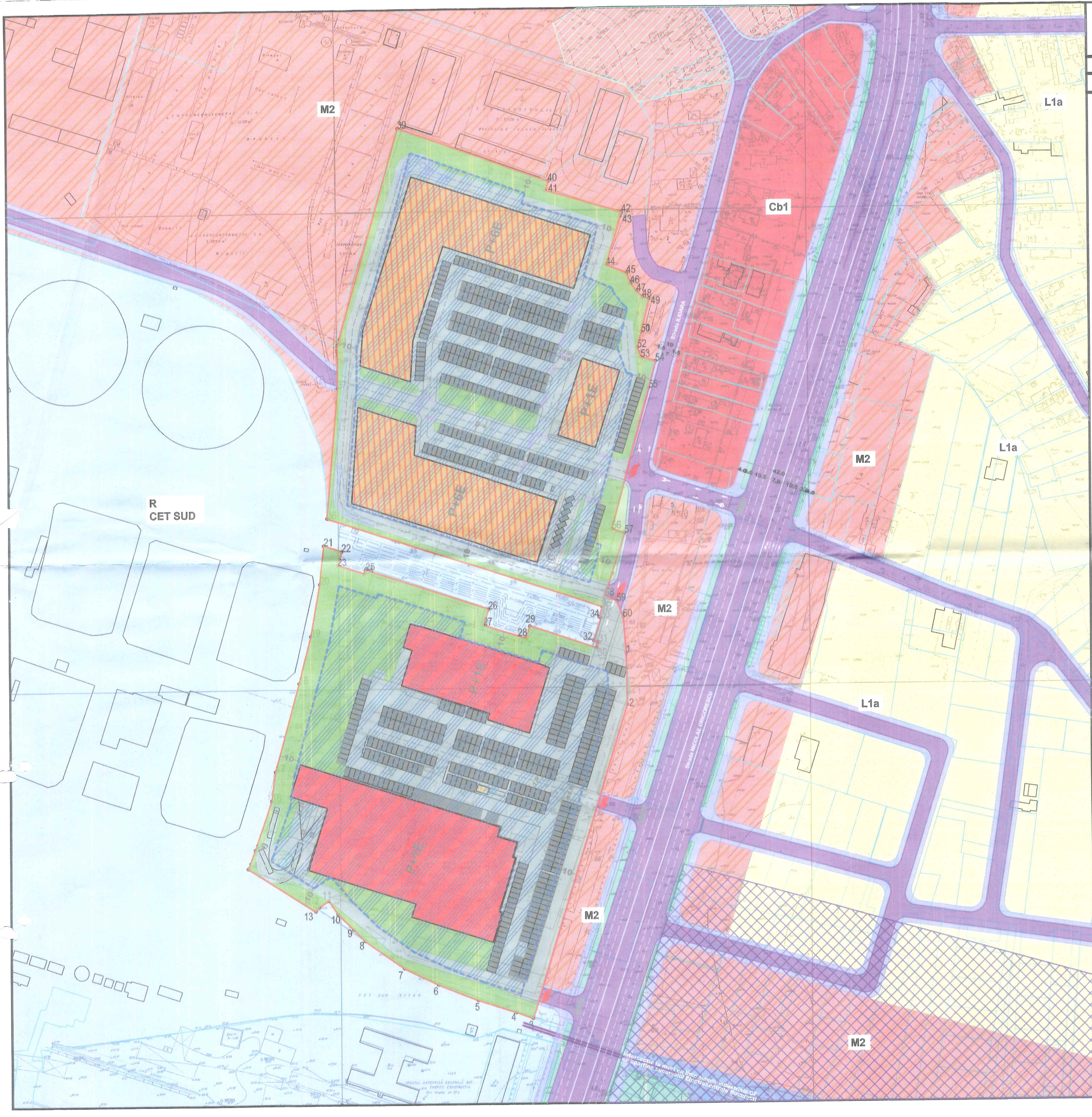
P.O.T. propus - 70%  
 C.U.T. propus - 3,5  
 Rh propus - P+1E/P+6E

**REGLEMENTARI:**

- Constructii propuse - functiune comerciala
- Constructii propuse - functiune mixta - servicii/birouri/locuire
- Limita edificabil maxim
- Spatii verzi la sol pozitionate orientativ
- ▲ Acces Auto

Intersectii de coordonate SE 2005/1  
 Sistem de coordonate: STEREO 70

MP/Pl	Nord (m)	Est (m)	Distanța (m)
1	333450.81	992896.76	16.66 m
2	333450.15	992894.18	172.10 m
3	333325.79	992845.17	9.27 m
4	333285.88	992835.48	21.68 m
5	333295.45	992815.80	22.66 m
6	333303.80	992804.78	20.08 m
7	333313.68	992794.74	15.58 m
8	333323.11	992785.01	8.84 m
9	333333.22	992775.04	11.85 m
10	333343.18	992764.76	8.68 m
11	333353.49	992754.87	5.99 m
12	333364.17	992744.88	2.88 m
13	333375.18	992734.69	42.87 m
14	333385.45	992724.86	10.07 m
15	333395.18	992714.69	27.33 m
16	333405.69	992704.73	21.55 m
17	333416.17	992694.81	48.04 m
18	333426.48	992684.57	25.31 m
19	333436.89	992674.25	21.55 m
20	333447.03	992663.19	20.87 m
21	333457.78	992652.42	9.98 m
22	333468.69	992641.91	7.92 m
23	333479.02	992631.85	14.92 m
24	333489.38	992621.84	21.11 m
25	333499.48	992611.52	68.88 m
26	333509.11	992601.89	8.74 m
27	333518.18	992591.94	23.86 m
28	333528.75	992582.73	6.81 m
29	333539.21	992574.85	37.31 m
30	333549.35	992566.78	3.31 m
31	333559.80	992558.25	2.82 m
32	333569.49	992549.78	12.23 m
33	333579.33	992541.59	0.90 m
34	333589.60	992533.74	5.89 m
35	333599.08	992525.29	152.64 m
36	333609.01	992517.35	68.37 m
37	333619.11	992509.45	22.34 m
38	333629.45	992501.57	117.97 m
39	333639.35	992493.43	84.76 m
40	333649.37	992485.30	5.04 m
41	333659.55	992477.80	42.12 m
42	333669.35	992469.30	2.24 m
43	333679.50	992461.46	28.72 m
44	333689.20	992453.83	13.87 m
45	333699.61	992446.61	5.70 m
46	333709.42	992439.84	5.50 m
47	333719.62	992432.87	4.58 m
48	333729.33	992425.95	3.99 m
49	333739.38	992419.09	0.07 m
50	333749.49	992412.07	2.58 m
51	333759.80	992405.07	5.52 m
52	333769.80	992398.02	5.52 m
53	333779.80	992391.02	5.52 m
54	333789.80	992384.02	5.52 m
55	333799.80	992377.02	5.52 m
56	333809.80	992370.02	5.52 m
57	333819.80	992363.02	5.52 m
58	333829.80	992356.02	5.52 m
59	333839.80	992349.02	5.52 m
60	333849.80	992342.02	5.52 m
61	333859.80	992335.02	5.52 m
62	333869.80	992328.02	5.52 m
63	333879.80	992321.02	5.52 m
64	333889.80	992314.02	5.52 m
65	333899.80	992307.02	5.52 m
66	333909.80	992300.02	5.52 m
67	333919.80	992293.02	5.52 m
68	333929.80	992286.02	5.52 m
69	333939.80	992279.02	5.52 m
70	333949.80	992272.02	5.52 m
71	333959.80	992265.02	5.52 m
72	333969.80	992258.02	5.52 m
73	333979.80	992251.02	5.52 m
74	333989.80	992244.02	5.52 m
75	333999.80	992237.02	5.52 m
76	334009.80	992230.02	5.52 m
77	334019.80	992223.02	5.52 m
78	334029.80	992216.02	5.52 m
79	334039.80	992209.02	5.52 m
80	334049.80	992202.02	5.52 m
81	334059.80	992195.02	5.52 m
82	334069.80	992188.02	5.52 m
83	334079.80	992181.02	5.52 m
84	334089.80	992174.02	5.52 m
85	334099.80	992167.02	5.52 m
86	334109.80	992160.02	5.52 m
87	334119.80	992153.02	5.52 m
88	334129.80	992146.02	5.52 m
89	334139.80	992139.02	5.52 m
90	334149.80	992132.02	5.52 m
91	334159.80	992125.02	5.52 m
92	334169.80	992118.02	5.52 m
93	334179.80	992111.02	5.52 m
94	334189.80	992104.02	5.52 m
95	334199.80	992097.02	5.52 m
96	334209.80	992090.02	5.52 m
97	334219.80	992083.02	5.52 m
98	334229.80	992076.02	5.52 m
99	334239.80	992069.02	5.52 m
100	334249.80	992062.02	5.52 m



Proiectant:	ENTRE REAL ESTATE SOLUTIONS SRL	Proiect:	463/2020
ELABORAT:	SC. DACRA STUDIO S.R.L.	Scara:	1/1000
SEF PROIECT:	ING. IULIA ALEXANDRESCU	Titlu scara:	P.U.D. - Strada Ilioara nr. 54
PROIECTAT:	ING. IULIA ALEXANDRESCU	Data:	26.01.2021
PROIECTAT:		Titlu plan:	REGLEMENTARI URBANISTICE
		Plan nr.:	06