

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu
„Imobil cu funcțiunea de locuințe cu partiu special pentru profesii liberele cu
RHpropus=S/DS+P+2E-3Eretras-4Eretras-5Eretras, pe un teren situat în
Splaiul Unirii nr. 209, 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. 465/04/CP/08.12.2025 al Primarului Sectorului 3;
- Raportul de specialitate nr. 15/20.06.2024/02.12.2025 al Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef;
- Adresa nr. 455520/02.12.2025 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 General al Municipiului București aprobat prin HCGMB nr. 269/2000, prelungit și modificat prin HCGMB nr. 324/2010, HCGMB nr. 241/2011, HCGMB nr. 232/2012, HCGMB nr. 224/2015, HCGMB nr. 341/2018, HCGMB nr. 877/2018, HCGMB nr. 230/2019, HCGMB nr. 566/2019 și HCGMB nr. 567/2019.

Luând în considerare:

- Avizul Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului –Avizul Arhitectului Șef nr. D/U/04-2022/20.06.2024;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 13/20.06.2024;
- Punctul de vedere al Compartimentului Documentații de Urbanism nr. 14/20.06.2024;
- Avizul Comisiei de urbanism, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului și salubritate.

Cu respectarea prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, conform Anunțului nr. 213250/27.06.2024.

În temeiul prevederilor art. 139 alin. (3) lit. e) și art. 166 alin. (2) lit. j) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu „*Imobil cu funcțiunea de locuințe cu partiu special pentru profesii libere cu RHsolicitat=S/DS+P+2E-3Eretras-4Eretras-5Eretras, pe un teren situat în Splaiul Unirii nr. 209, Sector 3*”, proprietate privată persoană fizică, cu suprafața de 349,00 mp. din acte și 359,00 mp din măsurători în conformitate cu **Anexele nr. 1 și 2**, reprezentând Avizul Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef și Planul de reglementări urbanistice, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă Raportul informării și consultării publicului nr. 13/20.06.2024, conform **Anexei nr. 3** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

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

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

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

INIȚIATOR,
PRIMAR
ROBERT SÖRIN NEGOIȚĂ



AVIZEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
CORHANĂ EDUARD MARIAN



CC



PRIMĂRIA
SECTORULUI
BUCUREȘTI



DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
ARHITECT ȘEF



ANEXA nr. 1

www.primarie3.ro

TELEFON (004 021) 318 03 23 - 28 FAX (004 021) 318 03 04 E-MAIL urbanism@primarie3.ro
Calea Dudești nr. 191, Sector 3, 031084, București

Ca urmare a cererii adresate de

prin

cu domiciliul în

, telefon -, e-mail -, înregistrată cu nr. 57650 / 17.03.2022 și completată cu nr. 180124 / 13.07.2023,
nr. 22825 / 23.01.2024, nr. 114362 / 01.04.2024 și nr. 183953 / 31.05.2024.

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

AVIZ

Nr. D/U/04-2022/20.06.2024

Pentru Planul urbanistic de detaliu pentru³⁾ Imobil cu funcțiunea de locuințe cu partiu special pentru profesii libere cu RHsolicitat=S/DS+P+2E-3Eretras-4Eretras-5Eretras.

generat de imobilul⁴⁾ situat în Municipiul București, Splaiul Unirii nr. 209, Sector 3.

Inițiatori:

Proiectant: S.C. URBANART S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arhitect/urbanist Florin V. CIOBANU, RUR – D,E.

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: amplasamentul este situat în intravilanul Municipiului București, delimitat de următoarele repere urbane – la Nord: Strada Călugăreni, la Vest: Splaiul Unirii, la Est: Strada Ion Minulescu, la Sud: Intrarea Scorțeni și este format din teren având categoria de folosință – curții construcții, în suprafață de 349,00 mp din acte și 359,00 mp din măsurători și construcția edificată pe acesta Corp C1 locuință cu RH=S+P+1E (propus spre consolidare, supraetajare, modificări interioare și exterioare, reconfigurare și remodelare fațade), conform extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 223984.

Prevederi R.L.U. aferent P.U.G. – M.B. aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București – H.C.G.M.B. nr. 269/2000, prelungit și modificat prin H.C.G.M.B. nr. 324/2010, H.C.G.M.B. nr. 241/2011, H.C.G.M.B. nr. 232/2012, H.C.G.M.B. nr. 224/2015, H.C.G.M.B. nr. 341/2018, H.C.G.M.B. nr. 877/2018, H.C.G.M.B. nr. 230/2019, H.C.G.M.B. nr. 566/2019 și H.C.G.M.B. nr. 567/2019:

- terenul este situat în intravilanul Municipiului București și se încadrează zona CB, respectiv subzona CB3 – subzona polilor urbani principali:

- *instituții și servicii publice supramunicipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale; servicii financiar-bancare și de asigurări, poșta și telecomunicații (releu infrastructură), servicii avansate manageriale, tehnice și profesionale (sedii de companii și firme în clădiri specializate); cercetare-dezvoltare, edituri, servicii pentru media; centre de informare, bibliotecă / mediatecă; activități asociative diverse; servicii profesionale, colective și personale, hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție, restaurant cofetării, cafenele, baruri, comerț, expoziții, recreere (cazino, dancing, cinema, centre de recreere, sport în spații acoperite), săli de conferințe, spectacole și cinema de diferite capacități cu serviciile anexe, locuințe cu partiu special pentru profesii libere, învățământ superior și de formare continuă; - unități mici și mijlocii specializate în activități de producție abstractă și concretă în domenii de vârf; activități manufacturiere și depozitare mic-gros legate de funcționarea polului terțiar, parcaje multietajate.*

- Hmax. = nu se limitează înălțimea clădirilor; înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; 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, cu respectarea prevederilor tabelului de la art. 10 din R.L.U. aferent P.U.G. – M.B.;

- POTmax. = 70%, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 80% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (Hmaximă = 8 metri) pentru diferite utilizări;

- CUT max. = 4,5 mp.ADC/mp.teren;

- **retragerea minimă față de aliniament** = în zonele constituite retragerea de la aliniament va fi de minim 6.0 metri de la aliniament;

- **retrageri minime față de limitele laterale și posterioare** = clădirile se vor retrage de la limitele laterale la o distanță egală cu 1/3 din înălțime, dar nu cu mai puțin de 5,0 metri; - clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri.

Imobilul nu este cuprins în Lista Monumentelor Istorice actualizată, nu se află în P.U.Z. - Zone construite protejate și nu se află în zona de protecție a unor monumentelor istorice izolate, conform informațiilor din Certificatul de urbanism nr. 230/28.02.2024, emis de Primăria Sectorului 3.

Conform R.L.U. aferent P.U.G. – M.B. aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București – H.C.G.M.B. nr. 269/2000, prelungit și modificat prin H.C.G.M.B. nr. 324/2010, H.C.G.M.B. nr. 241/2011, H.C.G.M.B. nr. 232/2012, H.C.G.M.B. nr. 224/2015, H.C.G.M.B. nr. 341/2018, H.C.G.M.B. nr. 877/2018, H.C.G.M.B. nr. 230/2019, H.C.G.M.B. nr. 566/2019 și H.C.G.M.B. nr. 567/2019, Titlul I- Prescripții Generale, punctul 4. Derogări



de la prevederile regulamentului, alin. 4.1. 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. 4.2 Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise în condițiile legii.

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

Prevederi P.U.D. propuse:

- retrageri minime față de limitele laterale și posterioare - conform planșei de reglementări urbanistice - nr. U05, vizată spre neschimbare, anexată prezentului aviz;

- POT_{PROPUȘ} = 70.00%;

- CUT_{PROPUȘ} = 3,25 mp.ADC/mp.teren;

- H_{propusă} = 19,00 m. pentru S+P+2E+3E-5Eretrase.

- 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.G.-M.B. și în planșa de reglementări urbanistice, vizată spre neschimbare, anexată prezentului aviz:

- circulații și accesuri: conform Avizului de circulații nr. 21183/22.03.2022 Mar. 2238 - 21183/22.03.2022 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.

- echipare tehnico-edilitară: toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico edilitare. Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de utilități prezentate la dosar, obținute conform certificatului de urbanism.

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

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

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

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

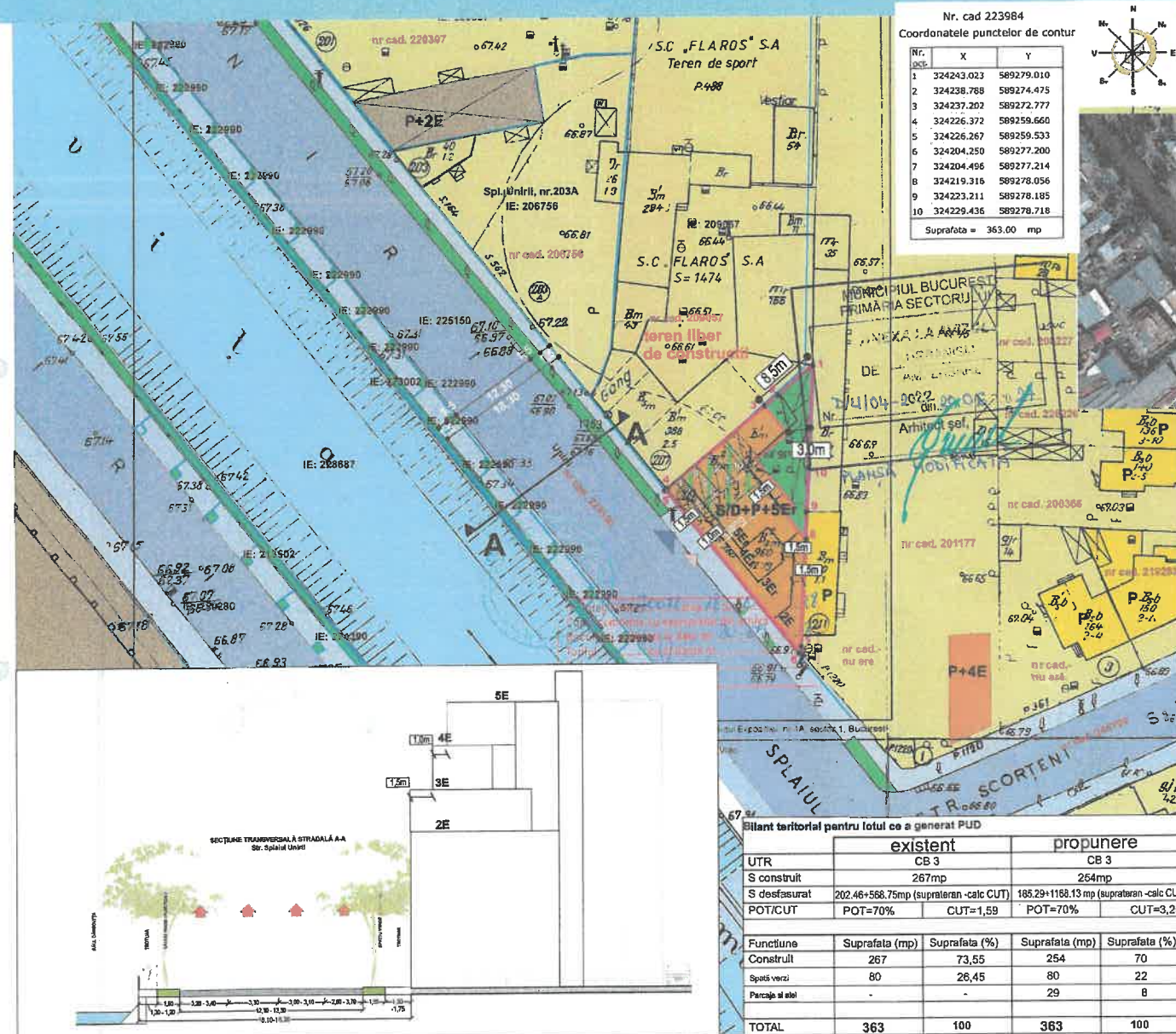
Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 230/28.02.2024 emis de Primăria Sector 3.

Arhitect Șef,
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

Splaiul Unirii nr 209, Sect. 3, Bucuresti PLANSA 05 - REGLEMENTARI

ANEXA NR. 2



- LIMITA TEREN CE A GENERAT PUD
- LIMITE PROPRIETATI - OCPI
- EDIFICABIL PROPUIS
- LOCUINTE COLECTIVE
- LOCUINTE UNIFAMILIALE
- CURTI CONSTRUCTII
- SPATII PLANTATE = 22 %
- SPATII PLANTATE PE TERASA = 10 %
- DEPOZITARE
- CIRCULATII AUTO/CIRCULATII AUTO
- PARCAJE/ALEI
- ACCES AUTO PARCARE
- ACCES PIETONAL

S teren= 359 mp
S teren din masuratori= 363 mp
P.O.T. existent = 70 %
P.O.T. propus = 70 % (proiectia etaj)
C.U.T. existent = 1.59
C.U.T. propus = 3.25
RHM existent =S+P+2E
RHM propus =S+P+2E-3Er-4Er-5Er

Certificat de Urbanism nr. 230 din 28.02.2024



P.U.D.

CONSOLIDARE, SUPRAETAJARE, MODIFICARI INTERIOARE SI EXTERIOARE, RECONFIGURARE SI REMODELARE CONSTRUCTIE EXISTENTA REZULTANT IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE CU S/DS+P+2E-3E RETRAS-4E RETRAS-5E RETRAS



urbanart urban planning evolution		PROIECTANT GENERAL SC URBANART SRL CUI: RO1743087/U/2005 J40/60 72/2008		consolidare, supraetajare, modificari interioare si exterioare, reconfigurare si remodelare constructie existenta rezultant imobil de locuinte colective cu S/DS+P+2E-3E RETRAS-4E RETRAS-5E RETRAS Splaiul Unirii nr 209, Sect. 3, Bucuresti		Pt. nr.: 0587U08-20 Faza: P.U.D.
PROIECTAT:	Urb. C.Arh. Florin Ciobanu	Data:	februarie 2022	Beneficiar:		
DESENAT:	Urb. Razvan Ilescu	Scara:	1:500			
REGLEMENTARI						PL. Nr. U05



PRIMĂRIA
SECTORULUI
BUCUREȘTI



DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
ARHITECT ȘEF



ANEXA nr. 3

www.primarie3.ro

TELEFON (004 021) 318 03 23 - 28 FAX (004 021) 318 03 04 E-MAIL urbanism@primarie3.ro
Calea Dudești nr. 191, Sector 3, 031084, București

Nr. 13/20.06.2024

**Raportul informării și consultării publicului privind documentația
„Imobil cu funcțiunea de locuințe cu partiu special pentru profesii liberele cu
RH_{propus}=S/DS+P+2E-3E_{retras}-4E_{retras}-5E_{retras}, pe un teren situat în
Splaiul Unirii nr. 209, Sector 3”**

Beneficiarul documentației:
Urbanist: arhitect/urbanist Florin V. CIOBANU
Proiect nr.: 0367U08-20

prin

Datele privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul, inclusiv:

1. Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului:
 - *Compatimentul Documentației de Urbanism, parter, în fiecare zi de marți și joi, orele 9,00-14,00;*
 - *pe panoul rezistent la intemperii, amplasat în loc vizibil pe parcela care a generat inițierea elaborării P.U.D.*
2. Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații:
 - *planșa de reglementări s-a afișat:*
 - *la sediul Primăriei Sectorului 3 începând cu data: 17.04.2024;*
 - *pe site-ul Primăriei Sectorului 3 începând cu data: 17.04.2024;*
 - *pe panoul rezistent la intemperii, amplasat în loc vizibil pe parcela care a generat inițierea elaborării P.U.D. începând cu data: 15.03.2022.*
 - *anunț în ziare locale:*
 - *Ziarul România Liberă – Mica Publicitate, pag. 7 din data de 13.07.2023;*
 - *Anunț Bursa, pag. 6 din data de 12.07.2023;*
3. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise:
 - *notificare / acord S.C. Flaros S.A. – vecin stânga (nord) – pentru imobilul din Splaiul Unirii nr. 207, Sector 3, București, identificat cu nr. cad. 209057;*
 - *notificare dna. și dna. – vecini dreapta (est) – pentru imobilul din Splaiul Unirii nr. 211, Sector 3, București, identificat cu nr. cad. 204605.*
4. Lista persoanelor care au participat la acest proces:
 - *S.C. Flaros S.A. – vecin stânga (nord) – pentru imobilul din Splaiul Unirii nr. 207, Sector 3, București, identificat cu nr. cad. 209057;*
 - *dna. și dna. – vecini dreapta (est) – pentru imobilul din Splaiul Unirii nr. 211, Sector 3, București, identificat cu nr. cad. 204605.*

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 e 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.G. – M.B., aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 269/2000, prelungit și modificat prin H.C.G.M.B. nr. 324/2010, H.C.G.M.B. nr. 241/2011, H.C.G.M.B. nr. 232/2012, H.C.G.M.B. nr. 224/2015, H.C.G.M.B. nr. 341/2018, H.C.G.M.B. nr. 877/2018, H.C.G.M.B. nr. 230/2019, H.C.G.M.B. nr. 566/2019 și H.C.G.M.B. nr. 567/2019, 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. nr. 21183/22.03.2022 Mar. 2238 - 21183/22.03.2022 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.
- referitor la evaluarea de mediu, P.U.D. nu se încadrează în categoria planurilor care intră sub incidența H.G. nr. 1076/2004 deoarece nu creează cadrul pentru realizarea de proiecte de investiții menționate în Anexa 1 sau Anexa 2 la H.G. nr. 445/2009, conform circularei nr. 13554/SON/15.06.2016.

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

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

Arhitect Șef,
arh. Ștefan Gălin Dumitrașcu

Întocmit, urb. A.T. Untaru



PRIMĂRIA
SECTORULUI
BUCUREȘTI

3 I ♥ S3
I love sector 3

CABINET PRIMAR



www.primarie3.ro

TELEFON (004 021) 318 03 23 - 28 FAX (004 021) 318 03 04
Calea Ducești nr. 191, Sector 3, 031084, București

SECTOR 3
E-MAIL: cabinetprimar@primarie3.ro
CABINET PRIMAR
Nr. 465104
Data: 08.12.2025

REFERAT DE APROBARE

**a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu
„Imobil cu funcțiunea de locuințe cu partiu special pentru profesii liberele cu
RHsolicitat=S/DS+P+2E-3Eretras-4Eretras-5Eretras, pe un teren situat în
Splaiul Unirii nr. 209, Sector 3”**

Luând în considerare:

- Raportul de specialitate nr. 15/20.06.2023/02.12.2025 al Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef,
- Avizul Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef nr. D/U/04-2022/20.06.2024;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 13/20.06.2024;
- Punctul de vedere al Compartimentului Documentații de Urbanism nr. 14/20.06.2024;

Cu privire la documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu „Imobil cu funcțiunea de locuințe cu partiu special pentru profesii liberele cu RHsolicitat=S/DS+P+2E-3Eretras-4Eretras-5Eretras, pe un teren situat în Splaiul Unirii nr. 209, Sector 3” proprietate privată persoană fizică.

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

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

propun spre aprobare Consiliului Local al Sectorului 3 proiectul de hotărâre privind aprobarea Plan Urbanistic de Detaliu „Imobil cu funcțiunea de locuințe cu partiu special pentru profesii liberele cu RHsolicitat=S/DS+P+2E-3Eretras-4Eretras-5Eretras, pe un teren situat în Splaiul Unirii nr. 209, Sector 3”.





PRIMĂRIA
SECTORULUI
BUCUREȘTI



DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
ARHITECT ȘEF



www.primarie3.ro

TELEFON (004 021) 318 03 23 - 28 FAX (004 021) 318 03 04 E-MAIL urbanism@primarie3.ro
Calea Dudești nr. 191, Sector 3, 031084, București

Nr. 15/20.06.2024/02.12.2025

**RAPORT DE SPECIALITATE
PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU
"Imobil cu funcțiunea de locuințe cu partiu special pentru profesii libere cu
RHsolicitat=S/DS+P+2E-3Eretras-4Eretras-5Eretras, pe un teren situat în
Splaiul Unirii nr. 209, Sector 3"**

În urma analizării proiectului de hotărâre privind aprobarea Planul Urbanistic de Detaliu "Imobil cu funcțiunea de locuințe cu partiu special pentru profesii libere cu RHsolicitat=S/DS+P+2E-3Eretras-4Eretras-5Eretras, pe un teren situat în Splaiul Unirii nr. 209, Sector 3", în cadrul Ședinței Consiliului Local Sector 3 din data de 28.08.2024, acesta a fost respins, în acest sens aprobându-se Hotărârea nr. 355/28.08.2024 de respingere a respectivului P.U.D.

Ulterior, în cadrul Primăriei Sectorului 3 al Municipiului București, a fost înregistrată adresa nr. 215024/17.06.2025 (anexată prezentei), prin intermediul căreia au fost aduse o serie de clarificări/completări/modificări în vederea susținerii 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. U05 (anexată prezentei), cu mențiunea faptului că acestea se încadrează în prevederile - Raportului Informării și consultării publicului nr. 13/20.06.2024; Punctului de vedere al Compartimentului Documentații de Urbanism nr. 14/20.06.2024; Raportului de specialitate privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu nr. 15/20.06.2024, Avizului favorabil nr. D/U/04-2022/20.06.2024; (anexate prezentei), emise pentru documentația de urbanism în cauză.

Arhitect Șef,
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

Întocmit: urb A. T. Untaru



Nr. 15/20.06.2024

**RAPORT DE SPECIALITATE
PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU
"Imobil cu funcțiunea de locuințe cu partiu special pentru profesii liberele cu
RHsolicitat=S/DS+P+2E-3Eretras-4Eretras-5Eretras, pe un teren situat în
Splaiul Unirii nr. 209, 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.G. – M.B. aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București – H.C.G.M.B. nr. 269/2000, prelungit și modificat prin H.C.G.M.B. nr. 324/2010, H.C.G.M.B. nr. 241/2011, H.C.G.M.B. nr. 232/2012, H.C.G.M.B. nr. 224/2015, H.C.G.M.B. nr. 341/2018, H.C.G.M.B. nr. 877/2018, H.C.G.M.B. nr. 230/2019, H.C.G.M.B. nr. 566/2019 și H.C.G.M.B. nr. 567/2019.

Planul Urbanistic de Detaliu întocmit pentru "Imobil cu funcțiunea de locuințe cu partiu special pentru profesii liberele cu RHsolicitat=S/DS+P+2E-3Eretras-4Eretras-5Eretras, pe un teren situat în Splaiul Unirii nr. 209, Sector 3" în baza Certificatului de urbanism nr. 230/28.02.2024, emis de Primăria Sector 3, a primit aviz favorabil sub nr. D/U/04-2022/20.06.2024.

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt: $POT_{PROPOS} = 70.00\%$, $CUT_{PROPOS} = 3,25 \text{ mp.ADC/mp.teren}$; $H_{propusă} = 19,00 \text{ m.}$ pentru S+P+2E+3E-5Eretrase.

A fost avizată amplasarea unui imobil cu funcțiunea de locuințe cu partiu special pentru profesii liberele cu RHsolicitat=S/DS+P+2E-3Eretras-4Eretras-5Eretras, într-un edificabil maxim determinat de retragerile și aliniamentele/alinierele conform planșei de reglementări urbanistice - nr. U05.

Parcarea se va asigura în incintă proprie, conform Avizului de circulații nr. 21183/22.03.2022 Mar. 2238 - 21183/22.03.2022 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.

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

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

vă înaintăm alăturat proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu "Imobil cu funcțiunea de locuințe cu partiu special pentru profesii liberele cu RHsolicitat=S/DS+P+2E-3Eretras-4Eretras-5Eretras, pe un teren situat în Splaiul Unirii nr. 209, Sector 33".

Arhitect Șef,
arh. Ștefan Călin Dumitrescu

Întocmit: URB. A.T. Untaru



PRIMĂRIA
SECTORULUI
BUCUREȘTI



DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
ARHITECT ȘEF



www.primarie3.ro

TELEFON (004 021) 318 03 23 - 28 FAX (004 021) 318 03 04 E-MAIL urbanism@primarie3.ro
Calea Dudești nr. 191, Sector 3, 031084, București

Nr. 14/20.06.2024

PUNCTUL DE VEDERE AL COMPARTIMENTULUI DOCUMENTAȚII DE URBANISM

Cu privire la P.U.D. „Imobil cu funcțiunea de locuințe cu partiu special pentru profesii liberele cu RHsolicitat=S/DS+P+2E-3Eretras-4Eretras-5Eretras, pe un teren situat în Splaiul Unirii nr. 209, Sector 3”

Documentația propune amplasarea unui imobil cu funcțiunea de locuințe cu partiu special pentru profesii liberele cu RHsolicitat=S/DS+P+2E-3Eretras-4Eretras-5Eretras într-un edificabil maxim determinat de retragerile și aliniamentele/alinierea conform planșei de reglementări urbanistice - nr. U05.

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt: $POT_{PROPOS} = 70.00\%$, $CUT_{PROPOS} = 3,25 \text{ mp.ADC/mp.teren}$, $H_{PROPOS} = 19,00\text{m}$ pentru S+P+2E+3E-5Eretrase.

Conform R.L.U. aferent P.U.G. – M.B. aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București – H.C.G.M.B. nr. 269/2000, prelungit și modificat prin H.C.G.M.B. nr. 324/2010, H.C.G.M.B. nr. 241/2011, H.C.G.M.B. nr. 232/2012, H.C.G.M.B. nr. 224/2015, H.C.G.M.B. nr. 341/2018, H.C.G.M.B. nr. 877/2018, H.C.G.M.B. nr. 230/2019, H.C.G.M.B. nr. 566/2019 și H.C.G.M.B. nr. 567/2019, amplasamentul studiat se află în zona CB, respectiv subzona CB3 – subzona polilor urbani principali, cu $POT_{max} = 70\%$, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 80% cu clădiri cu maxim 2 niveluri ($H_{maximă} = 8 \text{ metri}$) pentru diferite utilizări; $CUT_{max} = 4,5 \text{ mp.ADC/mp.teren}$, $H_{max} =$ nu se limitează înălțimea clădirilor.

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. 13/20.06.2024, privind documentația P.U.D. - “Imobil cu funcțiunea de locuințe cu partiu special pentru profesii liberele cu RHsolicitat=S/DS+P+2E-3Eretras-4Eretras-5Eretras, pe un teren situat în Splaiul Unirii nr. 209, 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, respectă soluțiile funcționale, gradul de însoțire al construcțiilor învecinate și normele privind asigurarea spațiilor verzi.

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

Arhitect Șef,
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

Întocmit: urb. A.T. Untaru

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 230 din 28.02.2024

ÎN SCOPUL : pentru promovare P.U.D. și pentru elaborarea documentațiilor în vederea autorizării lucrărilor de construire consolidare, supraetajare, modificări interioare și exterioare, reconfigurare și remodelare fațade la construcția existentă corp C1, rezultând un IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE cu $RH_{SOLICITAT}=S/DS+P+2E-3E_{RETRAS}-4E_{RETRAS}-5E_{RETRAS}$ și organizare de execuție

Ca urmare a cererii adresate de

cu sediul în

, înregistrată cu nr. **33826** din **02.02.2024**.

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul/Municipiul **București**, Sectorul **3**, **SPLAIUL UNIRII NR. 209** sau identificate prin planuri cadastrale 1/500 și 1/2000.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza **P.U.G.-M.B.** aprobată prin **H.C.G.M.B. nr. 269/2000**, prelungită și modificată cu **H.C.G.M.B. nr. 324/2010**, **H.C.G.M.B. nr. 241/2011**, **H.C.G.M.B. nr. 232/2012**, **H.C.G.M.B. nr. 224/2015**, **H.C.G.M.B. nr. 341/2018**, **H.C.G.M.B. nr. 877/2018**, **H.C.G.M.B. nr. 230/2019**, **H.C.G.M.B. nr. 566/2019** și **H.C.G.M.B. nr. 567/2019**.

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

CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul situat în intravilan, compus din teren, în suprafață de **349,00** mp din acte și **359.00** mn din măsurători. având număr cadastral **223984** și construcția edificată pe acesta, este proprietatea numitel conform actelor menționate în extrasul de Carte Funciară pentru Informare nr. 223984, emis de A.N.C.P.I. în baza cererii nr. 10958/02.02.2024.

Potrivit extrasului de carte funciară pentru Informare mai sus menționat și a planului cadastral scara 1:500 (anexat) aferent imobilului în cauză, emis de O.C.P.I. București, terenul se suprapune cu alte limite cadastrale ale parcelelor învecinate, în acest sens până la faza A.C. se vor stabili și definitivă clar, limitele cadastrale ale parcelei aflate în proprietate. De asemenea, conform aceluiasi extras terenul nu prezintă înscrieri privitoare la sarcini.

Imobilul nu este cuprins în Lista Monumentelor Istorice actualizată, nu se află în P.U.Z. - Zone construite protejate și nu se află în zona de protecție a unor monumentelor istorice izolate.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: teren curți / construcții - corp C1 locuință cu $RH=S+P+1E$, conform extrasului C.F.

Destinația: Conform R.L.U. aferent P.U.G.-M.B. aprobat, amplasamentul se află în **UTR CB3 - subzona polilor urbani principali**.

Pentru acest teren, Primăria Sectorului 3 al Municipiului București a emis Certificatul de urbanism nr. 140/05.02.2021 având ca obiect promovare P.U.D. și pentru elaborarea documentației în vederea autorizării lucrărilor de construire și organizare de execuție, pentru consolidare, supraetajare, modificări interioare și exterioare, reconfigurare și remodelare fațade la construcția existentă corp C1, rezultând un IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE cu $RH_{SOLICITAT}=S/DS+P+2E-3E_{RETRAS}-4E_{RETRAS}-5E_{RETRAS}$ și organizare de execuție. Ulterior, în cadrul Institutului a fost înregistrată cererea nr. 57650 / 17.03.2022, având ca obiect avizarea și aprobarea documentației de urbanism - P.U.D. pentru edificarea imobilului în cauză, documentație întocmită în baza Certificatului de urbanism nr. 140/05.02.2021.

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

Propunere: consolidare, supraetajare, modificări interioare și exterioare, reconfigurare și remodelare fațade la construcția existentă corp C1, rezultând un IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE cu $RH_{SOLICITAT}=S/DS+P+2E-3E_{RETRAS}-4E_{RETRAS}-5E_{RETRAS}$ și organizare de execuție

3. REGIMUL TEHNIC:

Autorizațiile de construire se vor emite în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, precum și cu legislația specifică în vigoare, cu mențiunea faptului că autorizația de construire se va emite ulterior aprobării de către C.L.S.3 a documentației de urbanism - P.U.D. pentru amplasamentul în cauză. Documentațiile în vederea emiterii autorizațiilor de desființare și construire se vor elabora în temeiul Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G.-M.B. aprobat, cu modificările și completările ulterioare, al Codului Civil, al H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare, precum și alte prevederi legale incidente în vigoare.

Pentru realizarea lucrărilor de construire privind consolidare, supraetajare, modificări interioare și exterioare, reconfigurare și remodelare fațade la construcția existentă corp C1, rezultând un IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE cu $RH_{SOLICITAT}=S/DS+P+2E-3E_{RETRAS}-4E_{RETRAS}-5E_{RETRAS}$ și organizare de execuție, este necesară întocmirea unei documentații de urbanism P.U.D., în conformitate cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G.-M.B. aprobat - Titlul I - Prescripții Generale, punctul 4. Derogări de la prevederile regulamentului, alin. 4.1. 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. 4.2 Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise în condițiile legii.

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G.-M.B pentru **U.T.R. - CB3 - SECȚIUNEA 1 : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ - ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE:** instituții și servicii publice supramunicipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale; servicii financiar-bancare și de asigurări, poșta și telecomunicații (releu infostructură), servicii avansate manageriale, tehnice și profesionale (sedii de companii și firme în clădiri specializate); cercetare-dezvoltare, edituri, servicii pentru media; centre de informare, bibliotecă / mediatecă; activități asociative diverse; servicii profesionale, colective și personale, hotelul pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție, restaurant cofetării, cafenele, baruri, comerț, expoziții, recreere (cazino, dancing, cinema, centre de recreere, sport în spații acoperite), săli de conferințe, spectacole și cinema de diferite capacități cu serviciile anexe, locuințe cu partiu special pentru profesii libere, învățământ superior și de formare continuă;

- unități mici și mijlocii specializate în activități de producție abstractă și concretă în domeniul de vârf; activități manufacturiere și depozitare mic-gros legate de funcționarea polului terțiar, parcaje multietajate.

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

Propunerea: promovare P.U.D. și pentru elaborarea documentațiilor în vederea autorizării lucrărilor de construire consolidare, supraetajare, modificări interioare și exterioare, reconfigurare și remediere fațade la construcție existentă corp C1, rezultând un IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE cu RH_{solicitat}=S/DS+P+2E-3E_{RETRAS}-4E_{RETRAS}-5E_{RETRAS} și organizare de execuție

Eficacitatea/amenajamentul:

- se va definitiva prin P.U.D., în conformitate cu prevederile R.L.U. aferent P.U.G.-M.B. și ale legislației specifice în vigoare. Întocmirea D.T.A.C. se recomandă a se realiza numai după aprobarea documentației de urbanism – P.U.D. și în conformitate cu prevederile acesteia.

Parcări/circulații/accesuri:

- parcela are deschidere și acces la Splaiul Unirii, care are un profil existent de aprox. 19,00 m, al cărui prospect se va stabili și definitiva clar la faza P.U.D. prin detalierea soluției, precum și prin avizul de circulații;
- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică;
- asigurarea parcarilor, circulațiilor și accesurilor se va face cu respectarea prevederilor Regulamentului P.U.G.-M.B., alin. 4.11, din Anexa nr. 4 aferentă art. 40 din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006 cu privire la locurile de parcare și respectiv, prevederile O.M.S. nr. 119/2014;
- 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.);
- parcare/gararea se vor realiza în incinta proprietății; în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj comun multietajat; aceste parcaje vor fi situate la distanța de maxim 150 metri.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor:

Regimul de înălțime maxim al imobilului (RH_{maxim}), precum și înălțimea maximă (H_{maxim}), a imobilului propus, se vor stabili și definitiva la faza P.U.D., fără a depăși RH_{solicitat} = S/DS+P+2E-3E_{RETRAS}-4E_{RETRAS}-5E_{RETRAS}, cu respectarea prevederilor R.L.U. aferent P.U.G.-M.B. și a altor prevederi legale incidente în vigoare.

- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0m continuat cu tangenta sa la 45 grade, cu respectarea prevederilor art. 10 din R.L.U. aferent P.U.G.-M.B. pentru UTR CB3.

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 se vor realiza în incintă;
- platforme și sisteme îngropate/semiîngropate destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanța de min. 10,00m. de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spalare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a 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 băut covoare (conform O.M.S. 119/2014, art. 4);
- 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 O.M.S. 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;
- 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.
- se vor respecta prevederile R.L.U. aferent P.U.G.-M.B. pentru UTR CB3;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- organizarea de șantier se va realiza în incinta proprietății, în conformitate cu prevederile art. 28 lit. a)-g) din H.C.G.M.B. 120/2010 cu modificările și completările ulterioare;

Spații libere și spații plantate:

- se vor respecta prevederile R.L.U. aferent P.U.G.-M.B., precum și legislația specifică în vigoare.

Indicatori urbanistici:

Conform Regulamentului P.U.G.-M.B. aprobat, indicatorii urbanistici pentru UTR CB3 sunt:

- POT_{MAXIM} = 70%, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 80% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (H_{maxim} = 8 metri) pentru diferite utilizări; CUT_{MAXIM} = 4,5 mp.ADC/mp.teren.

Condiționări:

- Recepția imobilului este condiționată de echiparea edilitară conform O.M.T. nr. 1294/30.08.2017 și de realizarea drumului de acces cu respectarea prevederilor O.M.T. nr. 49/27.01.1998.
- în cazul în care, în urma analizării documentelor prezentate va reieși necesitatea depunerii altor înscrisuri sau informații în completarea Primăriei Sectorului 3 al Municipiului București, își rezervă dreptul de a le solicita ulterior.
- în măsura în care avizele, acordurile și studiile de specialitate obținute în baza C.U. nr. 140/05.02.2021 se încadrează în termenul de valabilitate și în soluția tehnică pentru care au fost solicitate, acestea se pot utiliza pentru continuarea procedurii de promovare a documentației de urbanism - P.U.D. și pentru elaborarea documentației tehnice în vederea obținerii autorizației de construire și organizare de execuție.

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

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

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

Propunere: promovare P.U.D. și pentru elaborarea documentațiilor în vederea autorizării lucrărilor de construire consolidare, supraetajare, modificări interioare și exteroare, reconfigurare și remodelare fațade la construcția existentă corp C1, rezultând un IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE cu RH SOLICITAT=S/DS+P+2E-3E+RETRAS+5E+RETRAS și organizare de execuție

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acestora 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:

- Certificatul de urbanism, inclusiv anexe (copie);
- Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții (copie conform cu originalul), sau după caz extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de Carte Funcară de Informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel;
 - ☒ Rectificare cadastrală a limitelor de proprietate ale imobilului-terenului (fără suprapuneri)
- 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.
- Avize și acorduri solicitate prin certificatul de urbanism
 - Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:
 - ☒ alimentare cu apă ☒ alimentare cu energie electrică ☒ telefonizare
 - ☒ canalizare ☒ alimentare cu energie termică ☐ Transgaz S.A.
 - ☒ gaze naturale ☒ salubritate (D.G.S. - P.S.3) ☒ C.M.I.P.B. (iluminat public)
 - Avize și acorduri privind:
 - ☒ protecție civilă ☒ securitate la incendiu ☒ sănătatea populației
 - Alte acorduri/declarații:
 - ☒ Acordul notarial al tuturor vecinilor direct afectați pentru lucrări la limita de proprietate, dacă lucrările propuse impun luarea unor măsuri de intervenție pentru protejarea imobilelor existente (subzidirii, consolidări, etc.) și dacă prin proiect se menține această obligativitate - în original
 - ☒ Acordul notarial al tuturor vecinilor direct afectați, 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.) - în original
 - ☒ Alte acorduri se vor stabili la faza P.U.D.
 - Avizele și acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:
 - ☒ Aviz circulației D.T.-P.M.B.
 - ☒ Aviz Brigada de Poliție Rutieră București
 - ☒ Aviz/Acord Serviciul de Telecomunicații Speciale (S.T.S.)
 - Studii de specialitate: ☒ Documentație cadastrală ☒ Studiu Geotehnic (verificat A) ☒ Studiu de însorire (verificat)
 - ☒ Calcul "G" + Studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic, funcțional și al mediului înconjurător a utilizării sistemelor alternative de înaltă eficiență de producere a energiei (studiu de conformare energetică cu standardul nZEB)
 - ☒ Expertiză tehnică pentru lucrările propuse
 - ☒ Fotografii corp existent, propuse spre intervenție
 - ☒ PUD aprobat în condițiile Legii, inclusiv planșă reglementări și planșă rețele edilitare (color)
 - ☒ Ilustrare de tenă (pt. faza P.U.D.)
 - ☒ Suport topografie Stereo 70 realizat pe planuri cadastrale OCPI (inclusiv cote) - existent și propunere, însoțit ing. topograf și proiectant
- Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului - A.P.M.B. (Aleea Lacul Morii Nr.1, S.6, București)
- Dovada privind achitarea taxelor legale (copii): taxă R.U.R., taxă A.C. taxă timbru O.A.R. (inclusiv dovada de luare în evidență a proiectului de arhitectură).

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

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii, 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 Negoț
VICEPRIMAR
ELENA PETRESCU

SECRETAR GENERAL,
Eduard Marian Corhană

ARHITECT ȘEF,
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

Achitat taxa de: 9,00 lei conform chitanță I.T.L. nr. 6041037 (4) din 02.02.2024.

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

SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de _____ până la data de _____

PRIMAR,
Robert Sorin Negoț

SECRETAR GENERAL,
Eduard Marian Corhană

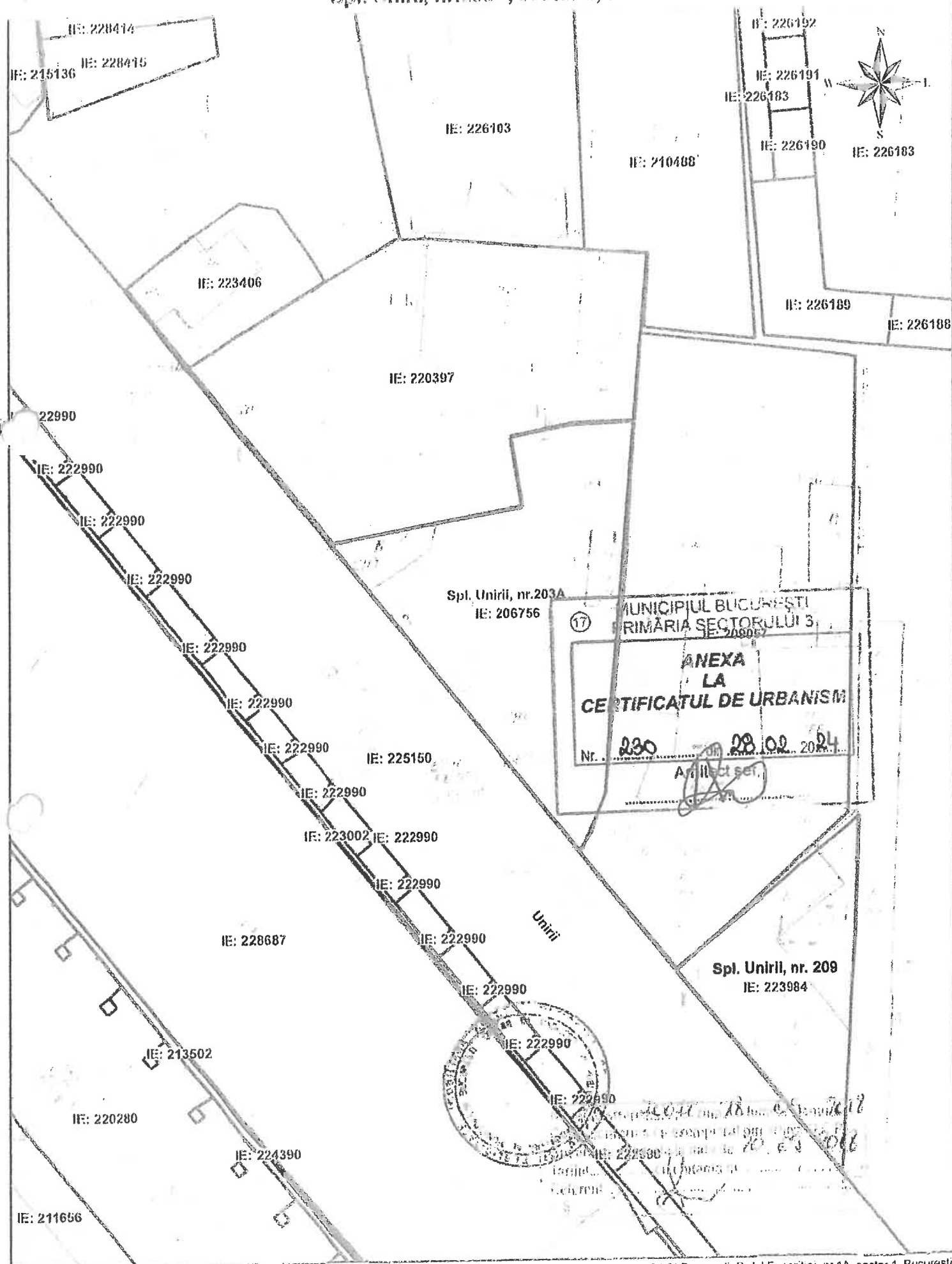
ARHITECT ȘEF,
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

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

Data prelungirii valabilității: _____

Achitat taxa de: _____ lei, conform chitanței nr. _____ din _____

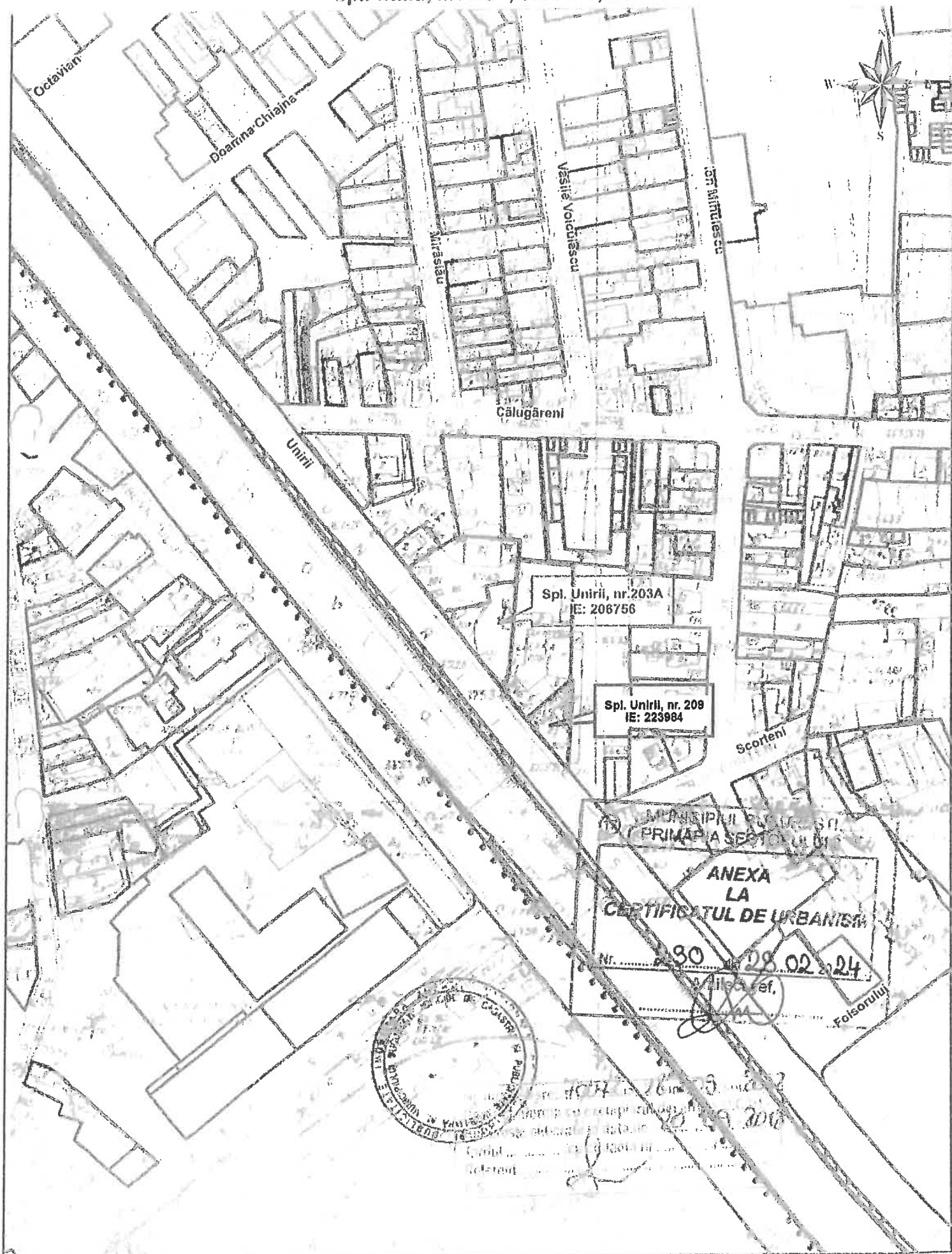
PLAN CABAŞTEA, SEARA 1500 aferen imobilului situat în
Spl. Unirii, nr.209 , sector 3, Bucureşti.



-- Documentatii cadastrale avizate

OCPI Bucuresti, B-dul Expozitiei, nr.1A, sector 1, Bucuresti.
Data: 20.09.2018
Intocmit: Diaconu Vlad

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ, SCARA 1:2000 al terenului înobilat în
Spl. Unirii, nr. 209 , sector 3, București.



- asigurarea parcarilor, circulațiilor și acceselor se va face cu respectarea prevederilor Regulamentului P.U.Z S.3 - art. 9 Generalități - punctul 9.7. și 9.8. și alin. 4.11. din Anexa nr. 4 aferentă art. 40 din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006 cu privire la locurile de parcare și respectiv, prevederile O.M.S. nr. 119/2014;
- parcare/gararea se vor rezolva în incinta proprietății;
- 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 ($RH_{MAX.}$), precum și înălțimea maximă admisă ($H_{MAX.}$), a imobilului propus, se vor stabili și definitivă la faza P.U.D., cu respectarea prevederilor R.L.U. aferent P.U.Z. S.3 și a altor prevederi legale incidente în vigoare.

- în cazul în care înălțimea clădirii propuse depășește distanța dintre alinieri, noua construcție se va retrage suplimentar astfel încât $H_{MAX.}$ să nu depășească distanța dintre alinieri sau în cazul în care nu este configurat frontul de vis-a-vis, clădirea nu va depăși dublul distanței din axul străzii până la clădire, cu condiția să nu fie lăsate vizibile calcane de pe parcelele alăturate; prevederi aplicabile inclusiv în cazul parcelelor cu acces la drumuri/servituți private;
- în cazul realizării unui demisol, acesta trebuie să aibă mai puțin decât jumătate din înălțimea liberă a nivelului sub cota terenului amenajat;
- învelitoarea va fi realizată în sistem terasă, iar în cazul unei învelitori de tip șarpantă, se recomandă ca aceasta să nu fie vizibilă din spațiul public (inclusiv în cazul parcelelor cu acces la drumuri/servituți private).

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/semiîngropate destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanța de min. 10,00 m de ferestrele locuințelor, vor fi înprejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spalare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunolului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanență în stare de curățenie, platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare (conform O.M.S. 119/2014, art. 4);
- spațiile libere din fața construcțiilor vor fi tratate în mod obligatoriu în continuitate cu spațiul public chiar și atunci când frontul este retras de la aliniament și nu poate fi utilizat pentru amenajarea de locuri de parcare decât dacă retragerea este mai mare de 11,00 m și există o bandă de cel puțin 5,00 m 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 1,30 mp teren de flecare 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 H.C.G.M.B. 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 P.U.Z.-S.3 - art. 9 Generalități - punctul 9.12. și conform legislației specifice în vigoare.

Împrejmuiuri:

- nu fac obiectul prezentului certificat de urbanism.

Indicatori urbanistici:

Conform Regulamentului P.U.Z.-S.3 aprobat indicatorii urbanistici pentru **UTR CB3** sunt:

- **P.O.T._{MAX.} = 70%**
- **C.U.T._{MAX.} = 4,5 mp A.D.C./mp tere**

Conditionări:

- Recepția imobilului este condiționată de echiparea edilitară conform O.M.T. nr. 1294/30.08.2017 și de realizarea drumului de acces/alei carosabile cu respectarea prevederilor O.M.T. nr. 49/27.01.1998.

În cazul în care, în urma analizării documentelor prezentate va reieși necesitatea depunerii altor înscrisuri sau informații în completare, Primăria Sectorului 3 al Municipiului București, își rezervă dreptul de a le solicita ulterior.

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

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru promovare P.U.D. și pentru obținerea autorizației de construire și organizare execuție.

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

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

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

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

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

☒ Certificat de rol fiscal D.G.I.T.L. Sector 3 - în original

☒ Rectificare cadastrală limite de proprietate ale imobilului-teren

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

☒ D.T.A.C.

☒ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) Avize și acorduri solicitate prin certificatul de urbanism

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

☒ alimentare cu apă

☒ alimentare cu energie electrică

☒ telefonizare

☒ canalizare

☒ alimentare cu energie termică

☐ Metroul S.A. / S.T.B.

☒ gaze naturale

☒ salubritate (D.G.S. - P.S.3)

☒ C.M.I.P.B. (iluminat public)

d.2. Avize și acorduri privind:

☒ protecție civilă (pt. SDC ≥ 600 mp)

☒ securitate la incendiu

☒ sănătatea populației

d.3. Alte acorduri/declarații:

☒ Declarație notarială pe proprie răspundere a proprietarului / coproprietarilor din care să rezulte dacă imobilul face / nu face obiectul unui litigiu aflat pe rolul unei instanțe judecătorești - în original

☒ Acordul notarial al tuturor vecinilor direct afectați, 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.) - în original

☒ Acordul notarial al coproprietarilor vecini ai imobilului de pe limita stângă de proprietate pentru lucrările propuse prin prezentul certificat de urbanism - în original

☒ Alte acorduri se vor stabili la faza P.U.D.

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

☒ Aviz circulației D.T.-P.M.B.

☒ Aviz Brigada de Poliție Rutieră București

d.5. Studii de specialitate: ☒ Documentație cadastrală ☒ Studiu Geotehnic (verificat Af) ☒ Studiu de însorire (verificat)

☒ Calcul "G" + Studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată

☒ Suport topografie Stereo 70 realizat pe planuri cadastrale O.C.P.I. (inclusiv cote) - existent și propunere (însoțit de ing. topograf și proiectant)

☒ Expertiză tehnică pentru lucrările propuse

☒ P.U.D. aprobat în condițiile Legii, inclusiv planșă reglementări și planșă rețele edilitare (color)

☒ Ilustrare de tenă (pt. faza P.U.D.)

e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului - A.P.M.B. (Aleea Lacul Morii Nr.1, S.6, București)

f) Dovada privind achitarea taxelor legale (copii): taxă A.C., taxă timbru O.A.R. (inclusiv dovadă de luare în evidență a proiectului de arhitectură) și taxă R.U.R.

Nr. 150 din 04.02.2021

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/DEȘTEINTARE
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.



SECRETAR GENERAL,
Eduard-Marian Corhană

ARHITECT ȘEF,
arh. Călin Ștefan Dumitrașcu

Întocmit: urb. T. Tatr

Achitat taxa de: 8,00 lei conform C.F. nr. 008033 (11) din 23.12.2020

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

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

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de 05.06.2023 până la data de 04.02.2024



SECRETAR GENERAL,
Eduard-Marian Corhană

5901/2022
GEORGESCU ALINA

ARHITECT ȘEF,
arh. Călin Ștefan Dumitrașcu

29.12.2022

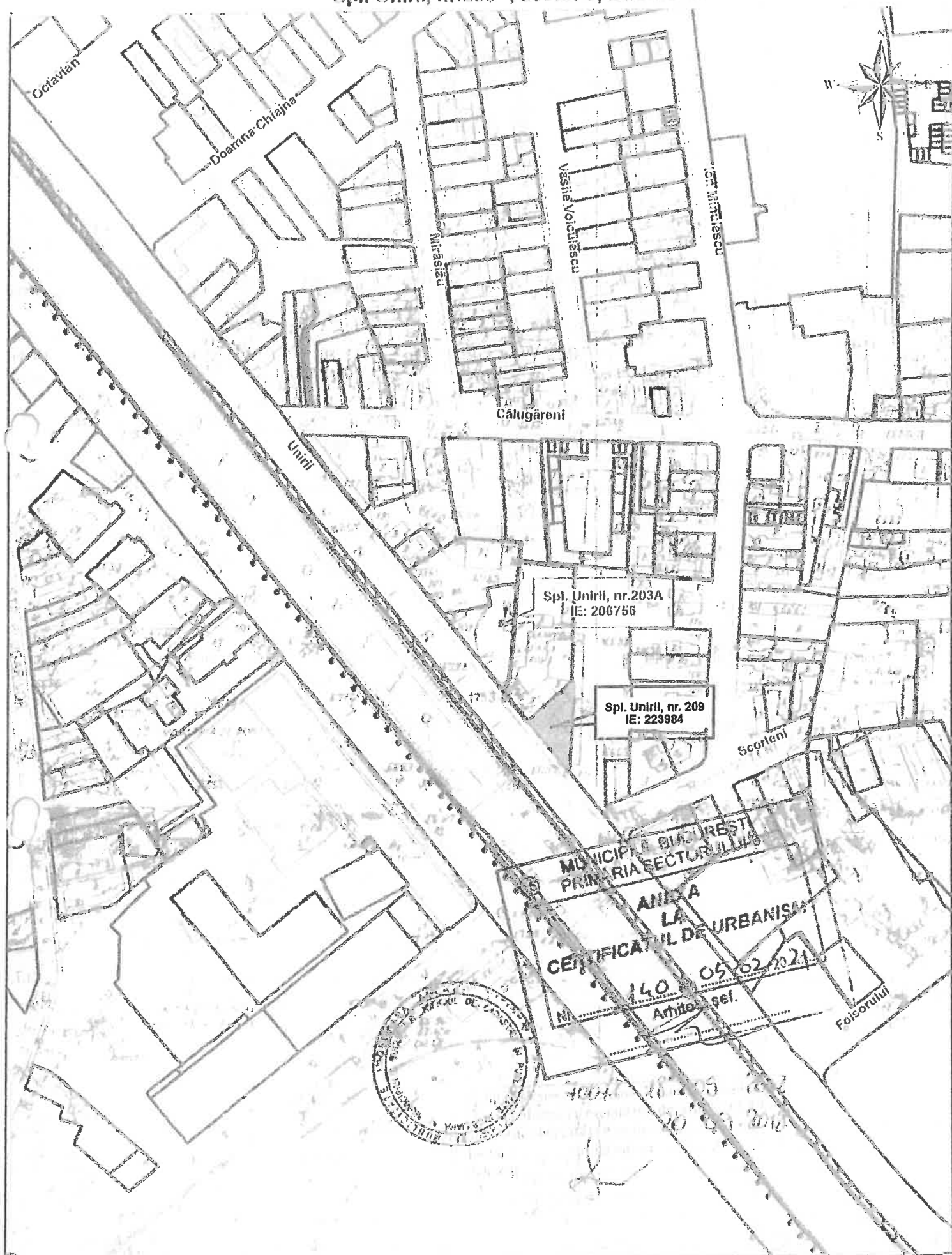
Întocmit: STANCIU S.

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

Data prelungirii valabilității: 29.12.2022

Achitat taxa de: lei, conform chitanței nr. din

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ, SCALA 1:2000 aferent imobilului situat în
Spl. Unirii, nr. 209, sector 3, București.



[illegible]

-- Construcții înregistrate în sistemul integral de cadastru și carte funciara

25  75



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 223984 București Sectorul 3

Nr. cerere	6418
Ziua	22
Luna	01
Anul	2024
Cod verificare 100163400802	



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. București Sectorul 3, Splaiul Unirii, Nr. 209, Jud. București

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	223984	Din acte: 359 Masurata: 363	Teren Imprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	223984-C1	Loc. București Sectorul 3, Splaiul Unirii, Nr. 209, Jud. București	S. construita la sol: 267 mp; Locuinta (S+P+1E)

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
76229 / 31/10/2016		
Act Notarial nr. 3331, din 28/10/2016 emis de NP NICA ADRIANA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1 1)	A1, A1.1 / B.4
88063 / 02/10/2019		
Act Notarial nr. 1612, din 22/08/2019 emis de GOGOLAN RARES IONUT;		
B4	Se notează actualizarea informațiilor tehnice în vederea obținerii limitei unice	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

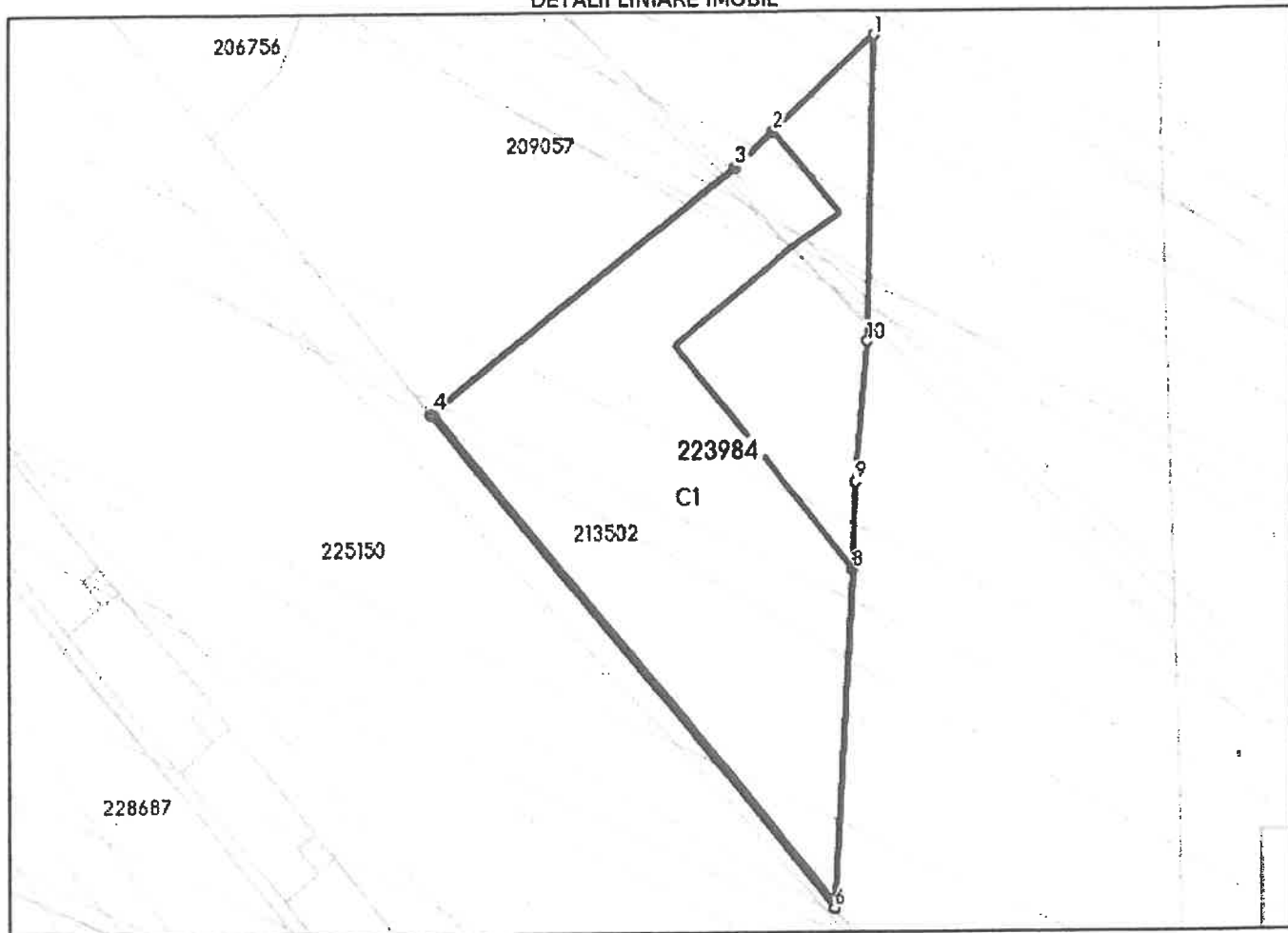
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
223984	Din acte: 359 Masurata: 363	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	Din acte: 359 Masurata: 363	-	-	-	imprejmuit cu gard

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	223984-C1	construcții de locuințe	267	Cu acte	S. construita la sol: 267 mp; Locuinta (S+P+1E)

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	6.205
2	3	2.323

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
3	4	17.01
4	5	0.165
5	6	28.229
6	7	0.246
7	8	14.844
8	9	3.897
9	10	6.248
10	1	13.591

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

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

Data și ora generării,

22/01/2024, 17:03



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția Transporturi

COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE

Nr. 21183/22.03.2022

Mar 2238

Către

S.C. URBANEFFECT S.R.L.
Drumul Taberei nr. 98, sectorul 6, București

În ședința extraordinară restrânsă a Comisiei Tehnice de Circulație din data de 22.03.2022 s-a dat acordul de principiu, din punct de vedere tehnic al circulației rutiere și pietonale, pentru documentația „P.U.D. – Splaiul Unirii nr.209, sectorul 3, București”, în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr.140 din 05.02.2021 eliberat de Primăria Sectorului 3 București și planul anexat, cu condiția asigurării parcării în incintă, în conformitate cu prevederile HCGMB nr.66/2006.

Pentru avizul Comisiei Tehnice de Circulație veți reveni la următoarea fază de proiectare (D.T.A.C.), după aprobarea documentației P.U.D. și obținerea Hotărârii Consiliului Local Sector 3 București.

PREȘEDINTE COMISIE

MIHAI TEODORESCU

VICEPREȘEDINTE COMISIE

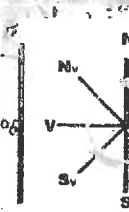
FILIP ATANASIU

Redactat: B.M. – 2 exemplare – 22.03.2022

consolidare, supraetajare, modificări
interioare și exterioare, reconfigurare și
remodelare construcție existentă
rezultant imobil de locuințe colective cu
S/Ds+P+2E-3E retras-4E retras-5E retras

Nr. cad 22/1984
Coordonatele punctelor de contur

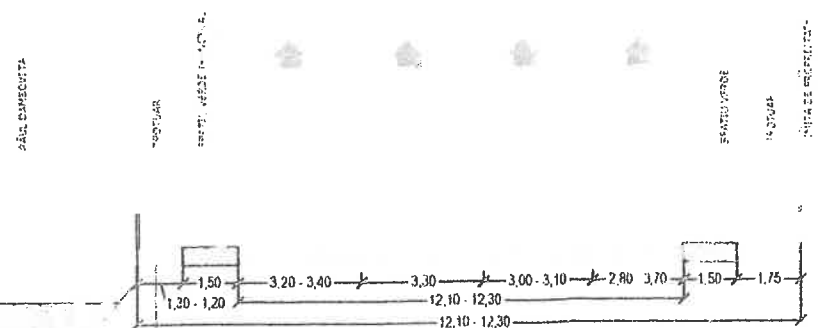
Pt	X	Y
1	571243.023	589220.010
2	571238.788	589220.475
3	571232.202	589222.777
4	571226.172	589229.600
5	571226.261	589239.513
6	571204.290	589247.200
7	571204.496	589257.214
8	571219.416	589278.056
9	571221.211	589278.185
10	571229.436	589288.118
Suprafata		363.000 m ²



- LIMITA TEREN CE A GENERAT PUD
- LIMITE PROPRIETATI - OCPI
- EDIFICABIL PROPUȘ
- LOCUINTE COLECTIVE
- LOCUINTE UNIFAMILIALE
- DEPOZITARE/INDUSTRIE
- REAMBULARE CONSTRUCTII EXISTENTE
- SPATII PLANTATE
- CIRCULATII AUTO/CIRCULATII AUTO
- PLATFORME
- PARCARI DE RESEDINTA
- ACCES AUTO PARCARE
- ACCES PIETONAL

Bilant teritorial pentru lotul ce a generat PUD

Funcțiune	Suprafata (mp)	Suprafata (%)
Construit	251.3	70
Parcări și alți		
TOTAL	363	100

SECȚIUNE TRANSVERSALĂ STRADALĂ A-A
Str. Splaiul Unirii

COMISIA TEHNICĂ DE CERCETARE
A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Data: 27.12.2005
Semnatura: [Signature]

PROIECTANT GENERAL
SC URBANART SRL
CUI: RO17430371/2005 J40/6072/2005

PROIECTAT: Urb. C.Arh. Florin Ciobanu
DESENAT: Urb. Razvan Iliescu

Data:
februarie
2022

Scara:
1:500

consolidare, supraetajare, modificări interioare și
exterioare, reconfigurare și remodelare construcție
existentă rezultant imobil de locuințe colective cu
S/Ds+P+2E-3E retras-4E retras-5E retras
Splaiul Unirii nr 209, Sect. 3, București

Beneficiari:

REGLEMENTARI

Pr. nr.:
0367U08-20
Faza:
P.U.D.

PL. Nr.
U05

Primăria Sectorului 3 - Bucuresti

A Si



urb

25-215024-PS3

Nr.inreg.: 215024

Data inreg.: 17.06.2025

Ora inreg.: 15:12:13

Provenienta:

Telefon:

Email: OFFICE@URBANART.RO

Adresant: Primăria Sectorului 3 - București

Cuprins: Completare documentatie urbanism PT PUD

Adresa:județul Bucuresti, municipiu Bucuresti, strada

Adresa Lucrare:județul Bucuresti, municipiu Bucuresti, strada SPLAIUL UNIRII, nr. 209, sector. 3

Observatii:

Nr. File:5

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 Dudesti 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

Domnule Primar,

Subsemnatul(a)..... str. SPACIUL LIBRU
domiciliat(a) in
nr. 209, bl., sc., ap., judetul/sectorul.....
telefon email office@urbanart.ro in calitate de
reprezentant al
193 953 24.05.2014

reprezentant al 183953, din data de 31.05.2004, cu
Completez dosarul inregistrat cu numarul
urmatoarele documente:

urmatoarele documente:

— PLANSĂ REGLEMENTARĂ X 4 ex.

TOTAL FILE =

DATA

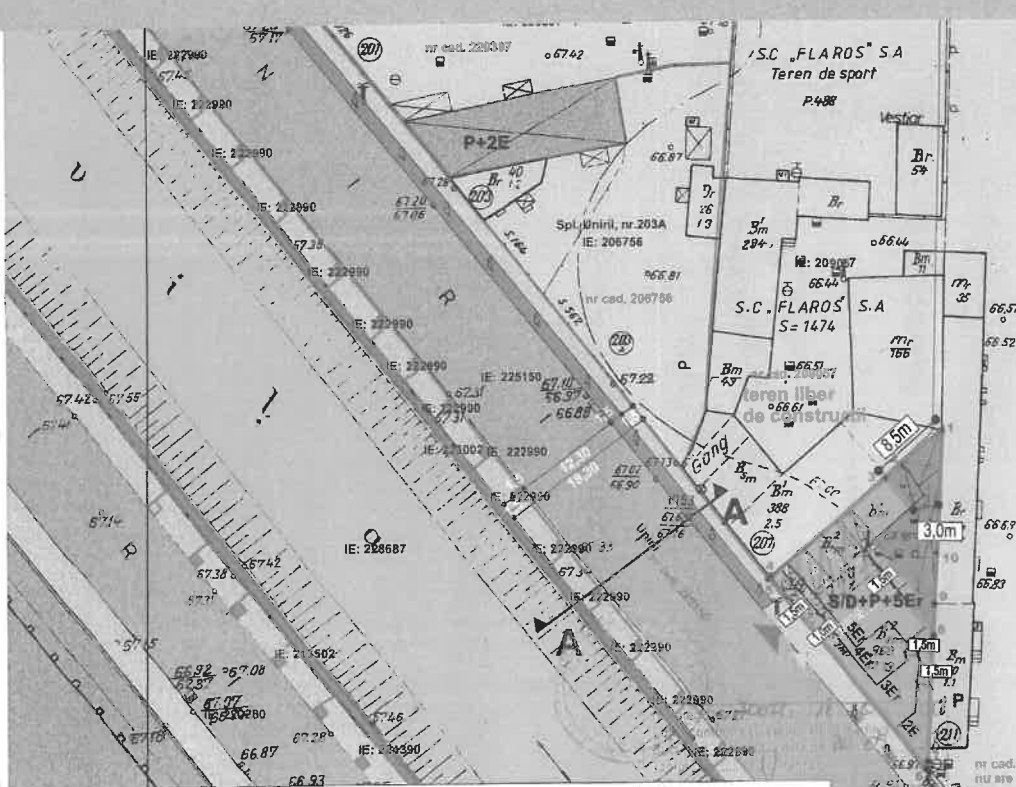
17.06.2025

SEM NATURA

Splaiul Unirii nr 209, Sect. 3, Bucuresti **PLANSA 05 - REGLEMENTARI**

P.U.D.

CONSOLIDARE, SUPRAETAJARE, MODIFICARI INTERIOARE SI EXTERIOARE, RECONFIGURARE SI REMODELARE CONSTRUCTIE EXISTENTA REZULTANT IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE CU S/DS+P+2E-3E RETRAS-4E RETRAS-5E RETRAS



Nr. cad 223984
Coordonatele punctelor de contur

Nr. punct	X	Y
1	324243.023	589279.010
2	324238.788	589274.475
3	324237.202	589272.777
4	324226.372	589259.660
5	324226.267	589259.533
6	324204.250	589277.300
7	324204.496	589277.314
8	324219.316	589278.056
9	324223.211	589278.185
10	324229.436	589278.718

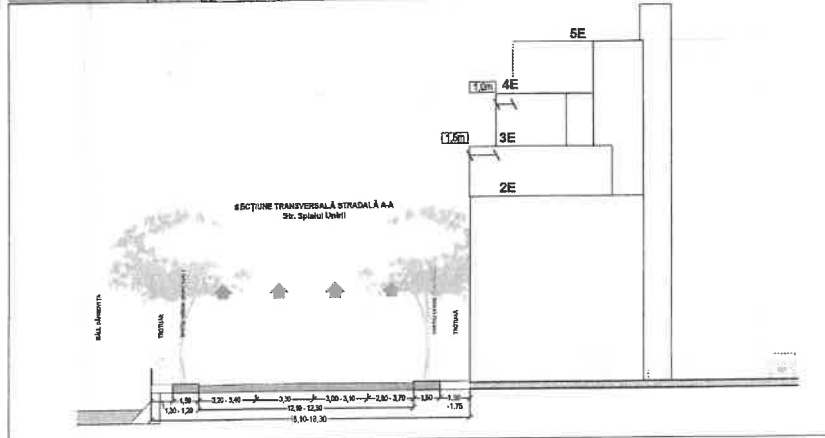
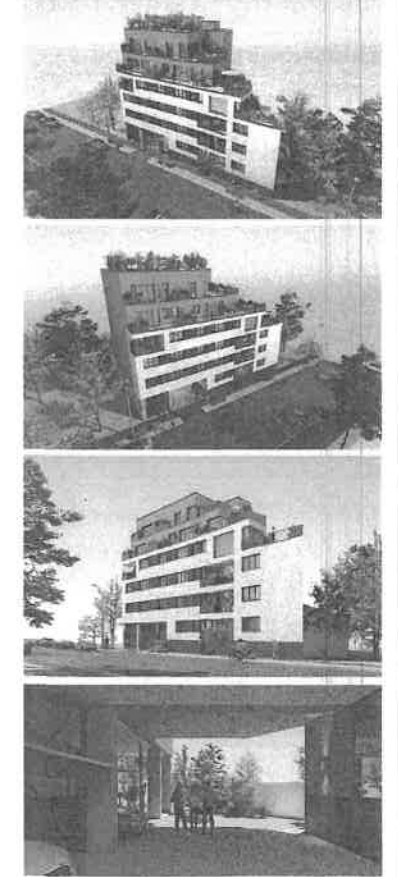
Suprafata = 363.00 mp



- LIMITA TEREN CE A GENERAT PUD
- LIMITE PROPRIETATI - OCPI
- EDIFICABIL PROPU
- LOCUINTE COLECTIVE
- LOCUINTE UNIFAMILIALE
- CURTI CONSTRUCTII
- SPATII PLANTATE = 22 %
- SPATII PLANTATE PE TERASA = 10 %
- DEPOZITARE
- CIRCULATII AUTO/CIRCULATII AUTO
- PARCAJE/ALEI
- ACCES AUTO PARCARE
- ACCES PIETONAL

S teren= 359 mp
S teren din masuratori= 363 mp
P.O.T. existent = 70 %
P.O.T. propus = 70 % (proiectia etaj)
C.U.T. existent = 1.59
C.U.T. propus = 3.25
RHM existent =S+P+2E
RHM propus =S+P+2E-3Er-4Er-5Er

Certificat de Urbanism nr. 230 din 28.02.2024



bilant teritorial pentru lotul ce a generat PUD

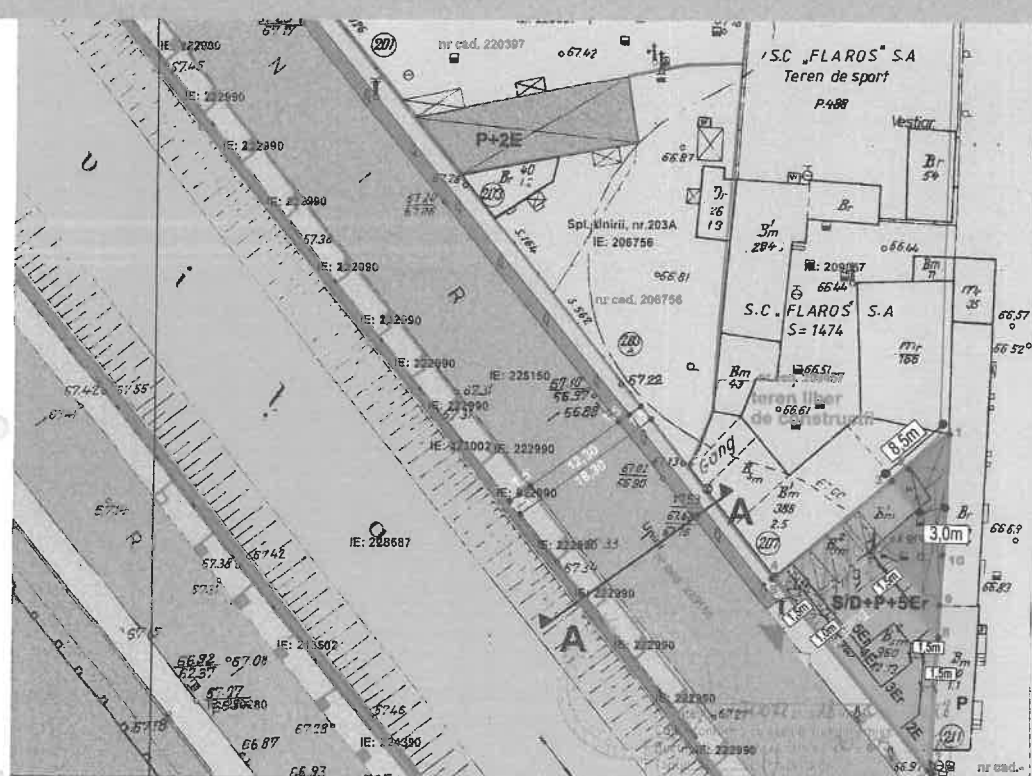
	existent	proponere
UTR	CB 3	CB 3
S construit	267mp	254mp
S desfasurat	202.46+568.75mp (supralatan -calc CUT)	185.29+1168.13 mp (supralatan -calc CUT)
POT/CUT	POT=70% CUT=1.59	POT=70% CUT=3.25
Funciune	Suprafata (mp)	Suprafata (%)
Construit	267	73.55
Spatii verzi	80	26.45
Parcapi si alei	-	29
TOTAL	363	100

PROIECTANT GENERAL	SC URBANART SRL	Pr. nr.: 08/1005-20
CUI: RO174303711 2005 J408 072/2011		Faza: P.U.D.
PROIECTAT:	Urb. C.Ar. Florin Ciobanu	Beneficiari:
DESENAT:	Urb. Razvan Ilescu	REGLEMENTARI
		PL. Nr. U05

Splaiul Unirii nr 209, Sect. 3, Bucuresti **PLANSĂ 05 - REGLEMENTARI**

P.U.D.

CONSOLIDARE, SUPRAETAJARE, MODIFICĂRI INTERIOARE ȘI EXTERIOARE, RECONFIGURARE ȘI REMODELARE CONSTRUCTIE EXISTENTA REZULTANT IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE CU S/DS+P+2E-3E RETRAS-4E RETRAS-5E RETRAS



Nr. cad 223984
Coordonatele punctelor de contur

Nr.	X	Y
1	324243.023	589279.010
2	324238.788	589274.475
3	324237.202	589272.777
4	324226.372	589259.660
5	324226.267	589259.533
6	324204.250	589277.200
7	324204.498	589277.214
8	324219.316	589278.056
9	324223.211	589278.185
10	324229.436	589278.718

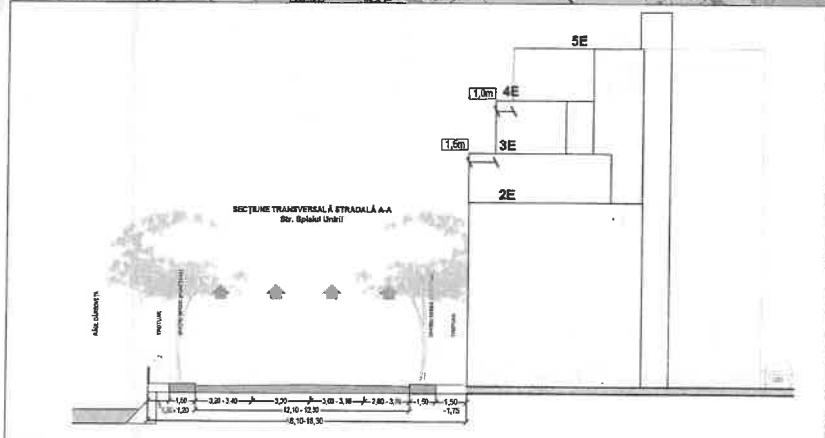
Suprafata = 363.00 mp



- LIMITA TEREN CE A GENERAT PUD
- LIMITE PROPRIETATI - OCPI
- EDIFICABIL PROPUȘ
- LOCUINTE COLECTIVE
- LOCUINTE UNIFAMILIALE
- CURTI CONSTRUCTII
- SPATII PLANTATE = 22 %
- SPATII PLANTATE PE TERASA = 10 %
- DEPOZITARE
- CIRCULATII AUTO/CIRCULATII AUTO
- PARCAJE/ALEI
- ACCES AUTO PARCARE
- ACCES PIETONAL

S teren= 359 mp
S teren din masuratori= 363 mp
P.O.T. existent = 70 %
P.O.T. propus = 70 % (proiectia etaj)
C.U.T. existent = 1.59
C.U.T. propus = 3.25
RHM existent = S+P+2E
RHM propus = S+P+2E-3E-4E-5E

Certificat de Urbanism nr. 230 din 28.02.2024



Ilant teritorial pentru lotul ce a generat PUD

	existent	proponere
UTR	CB 3	CB 3
S construit	267mp	254mp
S desfasurat	202.46+568.75mp (suprafata -calc CUT)	185.29+1168.13 mp (suprafata -calc CUT)
POT/CUT	POT=70% CUT=1.59	POT=70% CUT=3.25
Funcțiune		
Construit	Suprafata (mp) 267 Suprafata (%) 73.55	Suprafata (mp) 254 Suprafata (%) 70
Spatii verzi	80 26.45	80 22
Parcaje si alei	-	29 8
TOTAL	363 100	363 100



PROIECTANT GENERAL
SC URBANART SRL
CUI: RO17430371/2005 J40/057/20205

PROIECTAT: Urb. C.Arth. Florin Ciobanu
DESEINAT: Urb. Razvan Ilescu

consolidare, supraetajare, modificări interioare și exterioare, reconfigurare și remodelare construcție existentă rezultant imobil de locuințe colective cu S/DS+P+2E-3E retras-4E retras-5E retras
Splaiul Unirii nr 209, Sect. 3, Bucuresti

Beneficiari:

REGLEMENTARI

PL. Nr. **U05**



PRIMĂRIA
SECTORULUI
BUCUREȘTI



DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
ARHITECT ȘEF



www.primarie3.ro

TELEFON (004 021) 318 03 23 - 28 FAX (004 021) 318 03 04 E-MAIL urbanism@primarie3.ro
Calea Dudești nr. 191, Sector 3, 031084, București

Nr. înreg. 455520/02.12.2025

Aprobat
cu îndeplinirea
dispozițiilor legale
PRIMAR

**Către,
CABINET PRIMAR**

Prin prezenta, vă transmitem spre examinare proiectul de hotărâre privind Planul Urbanistic de Detaliu "Imobil cu funcțiunea de locuințe cu partiu special pentru profesii libere cu RHsolicitat=S/DS+P+2E-3Eretras-4Eretras-5Eretras, pe un teren situat în Splaiul Unirii nr. 209, Sector 3", proiect respins în Consiliul Local Sector 3 (C.L.S.3) în cadrul Ședinței din data de 28.08.2024 - în acest sens aprobându-se Hotărârile nr. 355/2024 de respingere a respectivului P.U.D.

Menționăm faptul că ulterior respingerii în cadrul C.L.S.3., a fost înregistrată adresa nr. 215024/17.06.2025 prin intermediul căreia au fost aduse o serie de clarificări/completări/modificări, precum și solicitată reanalizarea și repunerea pe ordinea de zi a documentației de urbanism - P.U.D. în cauză.

ARHITECT ȘEF,
arh. Ștefan Călin Dumitrescu