



Nr. 168479 / 06.09.2021

### 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 „Complex multifuncțional – comerț, servicii, locuire, depozitare mic-gros, parcaje, spații verzi, cu  $RH_{propus} = 2S+P+Mz+8E+9-10/11E$  retrase, pe un teren situat în Calea Dudești nr. 124, Sector 3”.
- 2) Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Ansamblu funcțiuni mixte – locuire, comerț și servicii cu  $RH_{propus} = DS+P+10E$ , pe un teren situat în Drumul Gura Calitei nr. 162-180, Sector 3”.
- 3) Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Imobil locuință unifamilială cu  $RH_{propus} = S+P+1E$  pe un teren situat în Strada Arcușului nr. 2A (fostă Strada Arcușului nr. 2A, Strada Lt. Col. Papazoglu Dumitru nr. 85), Sector 3”.

Proiectele de acte normative pot fi consultate pe site-ul instituției [https://www.primarie3.ro/index.php/consiliul\\_local/proiecte\\_dezbateri](https://www.primarie3.ro/index.php/consiliul_local/proiecte_dezbateri)

Proiectele de acte normative se pot obține și în copie, pe baza 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 17.09.2021 se pot trimite în scris, propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de act normativ supus 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 Primaria 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,  
conform Dispoziției nr. 498/10.02.2021  
Cojanu Camelia**

**H O T Ă R Ă R E**

**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu  
„Ansamblu funcțiuni mixte – locuire, comerț și servicii cu  $RH_{propus} = D_S+P+10E$ ,  
pe un teren situat în Drumul Gura Calitei nr. 162-180, 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. 167852/CP/03.09.2021 al Primarului Sectorului 3;
- Raportul de specialitate nr. 48/30.08.2021 al Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului - Arhitect Șef;
- Adresa nr. 165001/31.08.2021 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 Arhitectului Șef nr. D/GC/03-2021/30.08.2021;
  - Raportul informării și consultării publicului nr. 46/30.08.2021;
  - Punctul de vedere al Compartimentului Documentații de Urbanism nr. 47/30.08.2021;
  - Avizul Comisiei de urbanism, amenajarea teritoriului, fond locativ și arhitectură.
- În temeiul prevederilor art. 139 alin. (3) lit. e) și art. 166 alin. (2) lit. j) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

**H O T Ă R Ă Ș T E:**

**Art.1.** Se aprobă documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu „Ansamblu funcțiuni mixte – locuire, comerț și servicii cu  $RH_{propus} = D_S+P+10E$ , pe un teren situat în Drumul Gura Calitei nr. 162-180, Sector 3”, proprietate privată persoană juridică, cu suprafața de 20.300,00 mp din acte și 20.334,00 mp din măsurători cadastrale, în conformitate cu Anexele 1 și 2, reprezentând Avizul Arhitectului Șef și Planul de reglementări urbanistice, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** Se aprobă Raportul informării și consultării publicului nr. 46/30.08.2021, conform Anexei 3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

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

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


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

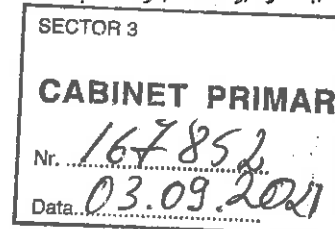
**INIȚIATOR,  
PRIMAR  
ROBERT SORIN NEGOIȚĂ**



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

Data 03.09.2021





### REFERAT DE APROBARE

**a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Ansamblu funcțiuni mixte – locuire, comerț și servicii cu  $RH_{propus} = D_s + P + 10E$ , pe un teren situat în Drumul Gura Caliței nr. 162-180, Sector 3”**

Luând în considerare:

- Raportul de specialitate nr. 48/30.08.2021 al Arhitectului Șef,
- Avizul Arhitectului Șef nr. D/GC/03-2021/30.08.2021;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 46/30.08.2021;
- Punctul de vedere al Compartimentului Documentații de Urbanism nr. 47/30.08.2021;

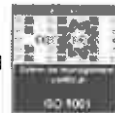
Cu privire la documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu „Ansamblu funcțiuni mixte – locuire, comerț și servicii cu  $RH_{propus} = D_s + P + 10E$ , pe un teren situat în Drumul Gura Caliței nr. 162-180, Sector 3”, proprietate privată persoană juridică.

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

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

propun spre aprobare Consiliului Local al Sectorului 3 proiectul de hotărâre privind aprobarea Plan Urbanistic de Detaliu „Ansamblu funcțiuni mixte – locuire, comerț și servicii cu  $RH_{propus} = D_s + P + 10E$ , pe un teren situat în Drumul Gura Caliței nr. 162-180, Sector 3”.

PRIMAR  
ROBERT SORIN NEGOIȚĂ



Anexa nr. 1

Ca urmare a cererii adresate de societatea SATURN LAND S.R.L., cu sediul în Municipiul București, Str. Nicolae Filipescu nr. 53-55, et. 7, cam. 10, Sector 2, prin Gherghina Cătălin, telefon/fax ....., e-mail ....., înregistrată cu nr. 41696/03.03.2021 și completată cu nr. 68276/12.04.2021, nr. 87209/11.05.2021, nr. 105186/31.05.2021, nr. 122310/28.06.2021, nr. 132182/12.07.2021 și nr. 155021/16.08.2021.  
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

## AVIZ

Nr. D/GC/03-2021/30.08.2021

**Pentru Planul urbanistic de detaliu pentru<sup>3)</sup> Ansamblu funcțiuni mixte – locuire, comerț și servicii cu RH<sub>propus</sub> = D<sub>S</sub>+P+10E**

**generat de imobilul<sup>4)</sup> situat în Drumul Gura Caliței nr. 162-180, Sector 3**

**Inițiatori: S.C. SATURN LAND S.R.L.**

**Proiectant: S.C. ARHITECTURE CONCEPT MH S.R.L.**

**Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Horațiu Florin C. ILIESCU, 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 Drumul Gura Bădicului, la Vest Drumul Gura Caliței, la Sud Drumul Gura Crivățului, la Est Drumul Gura Arieșului și este format din teren curți-construcții în suprafață de 20.300,00mp. din acte și 20.334,00mp. din măsurători cadastrale.

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

- imobilul este situat în intravilanul Municipiului București și se încadrează în **U.T.R. M2** – subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte și parțial afectat de lucrări de infrastructură rutieră;

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

- RH<sub>maximă</sub> – 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<sub>max</sub> 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<sub>maxim</sub> = 70%;

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

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

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

- retrageri minime față de limitele posterioare = clădirile se vor retrage minim 5,0 m, dar nu mai puțin de 1/3 din înălțimea clădirii măsurată la cornișă. În condițiile în care h/3 > 10,00 m retragerea față de limitele posterioare poate rămâne de 10,00 m. Distanța minimă se calculează între limita parcelei și proiecția fațadei pe teren (inclusiv balcoane, console, bovindouri etc.) fără a lua în considerare streășina;

- amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă = clădirile situate pe aceeași parcelă vor respecta între ele 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 camera de locuit, distanța dintre acestea va fi minim 2/3 din înălțime (înălțimea reprezintă media înălțimilor clădirilor).

Imobilul nu este cuprins în Lista Monumentelor Istorice actualizată, nu se află în P.U.Z. - Zone construite protejate și nu se află în zona de protecție (delimitată prin P.U.Z.-S.3) a unor monumentelor istorice izolate, conform informațiilor din Certificatul de urbanism nr. 672/16.04.2019, 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 construibilitate a parcelelor, alin. 6.4 – Pentru parcelele cu suprafețe mari și foarte mari, modul de construire se va reglementa prin Planuri urbanistice de detaliu (P.U.D.), astfel: [...] subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate (M2-M3) și zona de activități productive (A) – parcele mai mari de 7 000 mp.*

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

Prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 66/26.02.2021 s-a aprobat suspendarea H.C.G.M.B nr. 49/2019 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – P.U.Z. Coordonator Sector 3, pentru o perioadă de 12 luni, începând cu data intrării în vigoare a hotărârii, respectiv începând cu data de 26.02.2021. Totodată, potrivit art. 2 alin (1) din aceeași hotărâre este prevăzut faptul că prevederile privind suspendarea, menționate la art. 1 alin (1), - nu se aplică certificatelor de urbanism pentru autorizare emise anterior adoptării prezentei hotărâri și autorizațiilor de construire/desființare aflate în curs de emitere și pentru care au fost deja emise certificate de urbanism în baza H.C.G.M.B. nr. 49/2019 și a H.C.G.M.B. nr. 717/2019.

De asemenea, relevante sunt și prevederile art. 32, alin (6) din Legea nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, potrivit căruia - *după aprobarea Planului urbanistic zonal sau, după caz, a Planului urbanistic de detaliu se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire, precum și scopul* menționat în Certificatul de urbanism nr. 672/16.04.2019 (certificat emis anterior datei de 26.02.2021).

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

- retrageri minime față de limitele laterale = dreapta (Sud) – retras 20,00m. față de limita de proprietate; stânga (Nord) – retras 12,00m. față de limita de proprietate.;

- retrageri minime față de limita posterioră (Est) = retras 15,00m. față de limita de proprietate;

- POT<sub>propus</sub> = 28%;

- CUT<sub>propus</sub> = 3,0mp.ADC/mp.teren;

- H<sub>propusă</sub> = 37,00m. pentru D<sub>s</sub>+P+10E;

- 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 accese: conform Avizului de circulații nr. 9640/05.06.2020-1836918/26.05.2020 emis de P.M.B.-D.T.-C.T.C. cu respectarea normelor privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajării autorizate pe teritoriul Municipiului București, aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 66/06.04.2006 și a celorlalte prevederi înscrise în aviz;

- echipare tehnică-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>: ansamblui 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.*

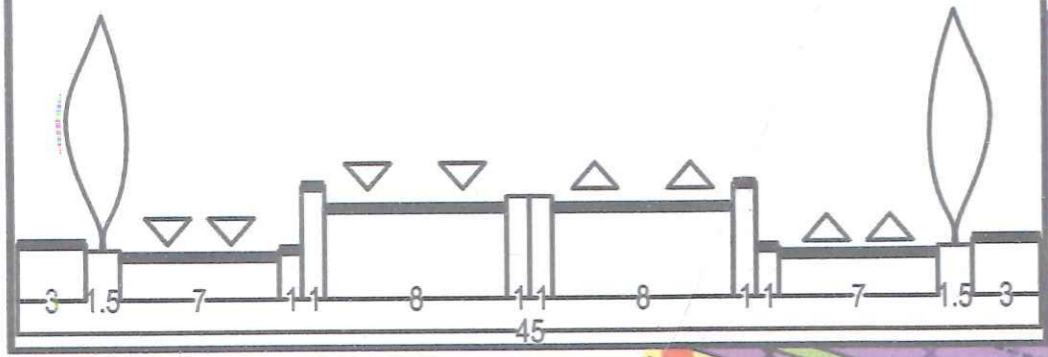
**Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 672/16.04.2019 emis de Primăria Sector 3.**

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

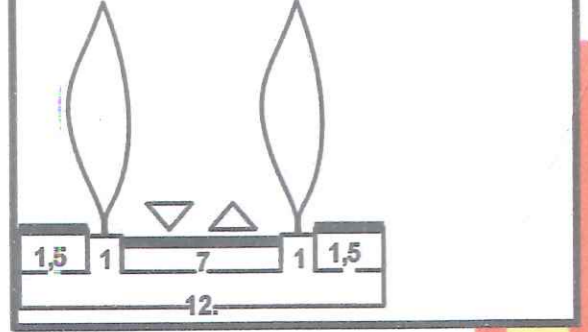
F8 - Aviz Plan urbanistic de detaliu

Întocmit: arh. Adrian Rachieru

SECTIUNE GURA CALITEI



SECTIUNE GURA BADICULUI

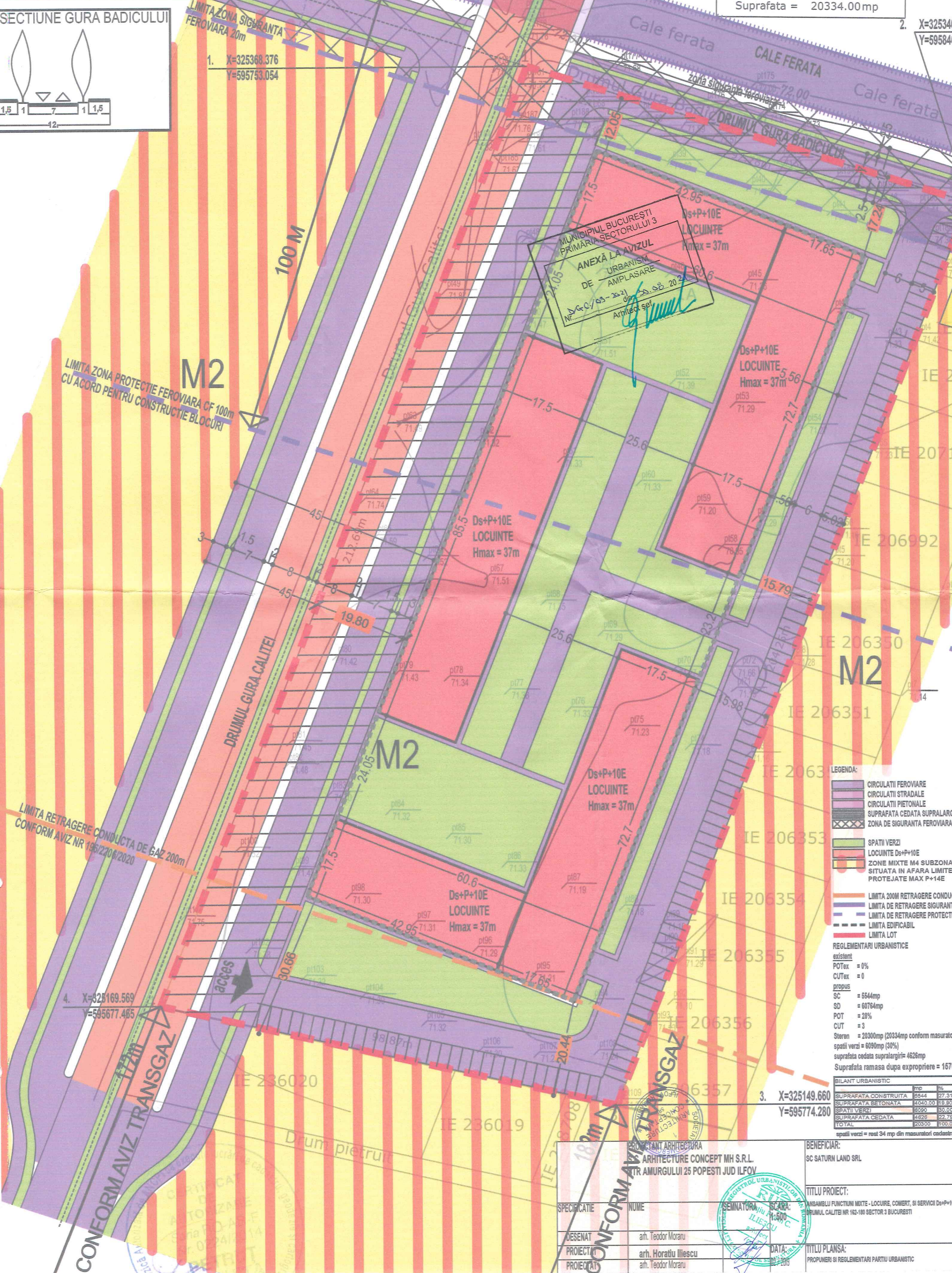


Anexa nr. 2

Coordonatele punctelor de contur  
Nr cad 9171, IE 206094

Nr. pct.	X	Y
1	325368.376	595753.054
2	325340.603	595846.808
3	325149.660	595774.280
4	325169.569	595677.465

Suprafata = 20334.00mp



MUNICIPIUL BUCURESTI  
PRIMARIA SECTORULUI 3  
**ANEXĂ LA AVIZUL  
DE URBANISM  
DE AMPLASARE**  
Nr. 542/03-2021  
Arhitect șef

**LEGENDA:**

- CIRCULATI FERUVIARE
- CIRCULATI STRADALE
- CIRCULATI PIETONALE
- SUPRAFATA CEDATA SUPRALARGIRI
- ZONA DE SIGURANTA FERUVIARA 20m
- SPATII VERZI
- LOCUINTE Ds+P+10E
- ZONE MIXTE M4 SUBZONA MIXTA SITUATA IN AFARA LIMITELOR ZONEI DE SIGURANTA FERUVIARE
- LIMITA 200M RETRAGERE CONDUCTA DIS
- LIMITA DE RETRAGERE SIGURANTA FEROC
- LIMITA DE RETRAGERE PROTECTIE FEROC
- LIMITA EDIFICABIL
- LIMITA LOT

**REGLEMENTARI URBANISTICE**

EXISTENT:

POTex = 0%

CUTex = 0

PROPOS:

SC = 5544mp

SD = 60764mp

POT = 28%

CUT = 3

Sterari = 20300mp (20334mp conform masuratori cadastru)

spatii verzi = 6090mp (30%)

suprafata cedata supralargiri = 4626mp

Suprafata ramasa dupa expropriere = 16708mp

**BILANT URBANISTIC**

	mp	%
SUPRAFATA CONSTRUITA	5544	27.31
SUPRAFATA BETONATA	4040.00	19.90
SPATII VERZI	6090	30.00
SUPRAFATA CEDATA	4626	22.79
TOTAL	20300	100.00

spatii verzi = rest 34 mp din masuratori cadastru

PROIECTANT ARHITECTURA	PROIECTANT ARHITECTURA	BENEFICIAR:	SC SATURN LAND SRL
PROIECTANT ARHITECTURA	PROIECTANT ARHITECTURA	TITLU PROIECT:	ANSAMBLU FUNCTIONII MIXTE - LOCUIRE, COMERT, SI SERVICII Ds+P+10E DRUMUL CALITEI NR 162-180 SECTOR 3 BUCURESTI
DESEINAT	arh. Teodor Moraru	SEMNATURA	SCARA: 1:500
PROIECTANT	arh. Horatiu Iliescu	DATA	12.2025
PROIECTANT	arh. Teodor Moraru	TITLU PLANSA:	PROPUNERI SI REGLEMENTARI PARTII URBANISTIC





Anexa nr. 3

Nr. 46/30.08.2021

**Raportul informării și consultării publicului privind documentația  
"Ansamblu funcțiuni mixte – locuire, comerț și servicii cu RH<sub>propus</sub> = D<sub>s</sub>+P+10E,  
pe un teren situat în Drumul Gura Calii nr. 162-180, Sector 3"**

**Beneficiarul documentației: S.C. SATURN LAND S.R.L.  
Urbanist: arh. Horațiu Florin C. ILIESCU  
Proiect nr.: 04/02/2020**

**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:

- *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: 01.07.2021;*
- *pe site-ul Primăriei Sectorului 3 începând cu data: 01.07.2021;*
- *pe panoul rezistent la intemperii, amplasat în loc vizibil pe parcela care a generat inițierea elaborării P.U.D. începând cu data: 10.02.2021.*
- *anunț în ziare locale:*
- *Anunțul Telefonic, pag. 52, din data de 16.04.2021;*
- *Anunțul Telefonic, pag. 48, din data de 26.04.2021;*
- *Ziarul Bursa, pag. 6, din data de 17.06.2021.*

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

- *notificare* - *vecin spate (Est) – I*
- Sector 3, Bucuresti. nr. cad. 207076;
- *notificare* - *vecini spate (Est) –*
- Sector 3, Bucuresti. nr. cad. 207134;
- *notificare* - *vecini spate (Est) –*
- Sector 3, București, nr. cad. 207132;
- *notificare* - *vecini spate (Est) – I*
- București, nr. cad. 207133;
- *notificare* - *vecini spate (Est) –*
- Sector 3, București, nr. cad. 206992;
- *notificare* - *vecin spate (Est) – I*
- București, nr. cad. 206350; Sector 3,
- *notificare I* - *vecini spate (Est) –*
- Sector 3, București, nr. cad. 206351, 206352, 206353;
- *notificare* - *vecin spate (Est) – I*
- Sector 3, București, nr. cad. 206354, 206355, 206356;



- notificare Sector 3, București nr. cad. 206357; – vecini spate (Est) –
- notificare Sector 3, București, nr. cad. 232309; – vecini dreapta (Sud) –
- notificare S.C. JACOB GARDENS S.R.L. – vecin dreapta (Sud) – Drumul Gura Calîței nr. 67-71, Sector 3, București, nr. cad. 238708;
- notificare nr. cad. 236020; – vecin dreapta (Sud) – București,
- notificare Sector 3, București, nr. cad. 236019. – vecini dreapta (Sud) –

4. Lista persoanelor care au participat la acest proces:

- vecin spate (Est) – Sector 3, București, nr. cad. 207076;
- vecini spate (Est) – Sector 3, București, nr. cad. 207134;
- vecini spate (Est) – Sector 3, București nr. cad. 207132;
- vecini spate (Est) – Sector 3, București, nr. cad. 207133;
- vecini spate (Est) – Sector 3, București, nr. cad. 206992;
- vecin spate (Est) – Sector 3, București, nr. cad. 206350;
- vecini spate (Est) – Sector 3, București, nr. cad. 206351, 206352, 206353;
- vecin spate (Est) – Sector 3, București, nr. cad. 206354, 206355, 206356;
- vecini spate (Est) – Sector 3, București, nr. cad. 206357;
- vecini dreapta (Sud) – Sector 3, București, nr. cad. 232309;
- S.C. JACOB GARDENS S.R.L. – vecin dreapta (Sud) – Drumul Gura Calîței nr. 67-71, Sector 3, București, nr. cad. 238708;
- vecin dreapta (Sud) – Sector 3, București, nr. cad. 236020;
- vecini dreapta (Sud) – Sector 3, București, nr. cad. 236019.

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 Avizul de circulații nr. 9640/05.06.2020-1836918/26.05.2020 emis de P.M.B.-D.T.-C.T.C. cu condiția asigurării



parcării în incintă, în conformitate cu prevederile H.C.G.M.B. nr. 66/2006 și a celorlalte prevederi înscrise în aviz;

- referitor la evaluarea de mediu, P.U.D. nu se încadrează în categoria planurilor care intră sub incidența H.G. nr. 1076/2004 deoarece nu creează cadrul pentru realizarea de proiecte de investiții menționate în Anexa 1 sau Anexa 2 la H.G. nr. 445/2009, conform circularei nr. 13554/SON/15.06.2016 și adresei nr. 5873/04.03.2020 emise de A.N.P.M.

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 Dumitrașcu

Întocmit: arh. Adrian Rachieru



SECTOR 3
<b>CABINET PRIMAR</b>
Nr. <u>167852</u>
Data <u>03.09.2021</u>

### REFERAT DE APROBARE

**a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Ansamblu funcțiuni mixte – locuire, comerț și servicii cu  $RH_{propus} = D_S+P+10E$ , pe un teren situat în Drumul Gura Calitei nr. 162-180, Sector 3”**

Luând în considerare:

- Raportul de specialitate nr. 48/30.08.2021 al Arhitectului Șef,
- Avizul Arhitectului Șef nr. D/GC/03-2021/30.08.2021;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 46/30.08.2021;
- Punctul de vedere al Compartimentului Documentații de Urbanism nr. 47/30.08.2021;

Cu privire la documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu „Ansamblu funcțiuni mixte – locuire, comerț și servicii cu  $RH_{propus} = D_S+P+10E$ , pe un teren situat în Drumul Gura Calitei nr. 162-180, Sector 3”, proprietate privată persoană juridică.

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

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

propun spre aprobare Consiliului Local al Sectorului 3 proiectul de hotărâre privind aprobarea Plan Urbanistic de Detaliu „Ansamblu funcțiuni mixte – locuire, comerț și servicii cu  $RH_{propus} = D_S+P+10E$ , pe un teren situat în Drumul Gura Calitei nr. 162-180, Sector 3”.

PRIMAR  
**ROBERT SORIN NEGOIȚĂ**



Nr. 48/30.08.2021

**RAPORT DE SPECIALITATE  
PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU  
"Ansamblu funcțiuni mixte – locuire, comerț și servicii cu  $RH_{propus} = D_s + P + 10E$ ,  
pe un teren situat în Drumul Gura Caliței nr. 162-180, 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.

Prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 66/26.02.2021 s-a aprobat suspendarea H.C.G.M.B nr. 49/2019 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – P.U.Z. Coordonator Sector 3, pentru o perioadă de 12 luni, începând cu data intrării în vigoare a hotărârii, respectiv începând cu data de 26.02.2021. Totodată, potrivit art. 2 alin (1) din aceeași hotărâre este prevăzut faptul că prevederile privind suspendarea, menționate la art. 1 alin (1), - nu se aplică certificatelor de urbanism pentru autorizare emise anterior adoptării prezentei hotărâri și autorizațiilor de construire/desființare aflate în curs de emiterie și pentru care au fost deja emise certificate de urbanism în baza H.C.G.M.B. nr. 49/2019 și a H.C.G.M.B. nr. 717/2019.

De asemenea, relevante sunt și prevederile art. 32, alin (6) din Legea nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, potrivit căruia - după aprobarea Planului urbanistic zonal sau, după caz, a Planului urbanistic de detaliu se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire, precum și scopul menționat în Certificatul de urbanism nr. 672/16.04.2019 (certificat emis anterior datei de 26.02.2021).

Planul Urbanistic de Detaliu întocmit pentru "Ansamblu funcțiuni mixte – locuire, comerț și servicii cu  $RH_{propus} = D_s + P + 10E$ , pe un teren situat în Drumul Gura Caliței nr. 162-180, Sector 3" în baza Certificatului de urbanism nr. 672/16.04.2019, emis de Primăria Sector 3, a primit aviz favorabil sub nr. D/GC/03-2021/30.08.2021.

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt:  $POT_{propus} = 28\%$ ,  $CUT_{propus} = 3,0mp.ADC/mp.teren$ ,  $H_{propus} = 37,00m$ . pentru  $D_s + P + 10E$ .

A fost avizată amplasarea unui ansamblu într-un edificabil maxim determinat de următoarele retrageri și aliniamente: față (Vest) – pe viitorul aliniament al Drumului Gura Caliței, arteră de circulație propusă spre supralărgire (profil propus 45,00m.); dreapta (Sud) – retras min. 20,00m. față de limita de proprietate; stânga (Nord) – retras min. 12,00m față de limita de proprietate.; spate (Est) - retras min. 15,00m. față de limita de proprietate, conform planului de reglementări urbanistice (planșa nr. U9) pentru ansamblul cu funcțiuni mixte – locuire, comerț și servicii, având  $RH_{propus} = D_s + P + 10E$ .

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

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

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

vă înaintăm alăturat proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu "Ansamblu funcțiuni mixte – locuire, comerț și servicii cu  $RH_{propus} = D_s + P + 10E$ , pe un teren situat în Drumul Gura Caliței nr. 162-180, Sector 3".

Arhitect Șef,  
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

Intocmit: arh. Adrian [Signature]



Nr. 47/30.08.2021

## PUNCTUL DE VEDERE AL COMPATIMENTULUI DOCUMENTAȚII DE URBANISM

**Cu privire la P.U.D. "Ansamblu funcțiuni mixte – locuire, comerț și servicii cu  $RH_{propus} = D_s+P+10E$ , pe un teren situat în Drumul Gura Caliței nr. 162-180, Sector 3"**

Documentația propune amplasarea unui ansamblu într-un edificabil maxim determinat de următoarele retrageri și aliniamente: față (Vest) – pe viitorul aliniament al Drumului Gura Caliței, arteră de circulație propusă spre supralărgire (profil propus 45,00m.); dreapta (Sud) – retras min. 20,00m. față de limita de proprietate; stânga (Nord) – retras min. 12,00m față de limita de proprietate.; spate (Est) - retras min. 15,00m. față de limita de proprietate, conform planului de reglementări urbanistice (planșa nr. U9) pentru ansamblul cu funcțiuni mixte – locuire, comerț și servicii, având  $RH_{propus} = D_s+P+10E$ .

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt:  $POT_{propus} = 28\%$ ,  $CUT_{propus} = 3,0mp.ADC/mp.teren$ ,  $H_{propusă} = 37,00m.$  pentru  $DS+P+10E$ .

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

Potrivit prevederilor Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, procedura a fost parcursă așa cum reiese din Raportul informării și consultării publicului nr. 46/30.08.2021, privind documentația P.U.D. - "Ansamblu funcțiuni mixte – locuire, comerț și servicii cu  $RH_{propus} = D_s+P+10E$ , pe un teren situat în Drumul Gura Caliței nr. 162-180, Sector 3".

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

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

Arhitect Șef,  
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

Întocmit: arh. Adrian Rașchieru

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 672 din 16.04.2019

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

Ca urmare a cererii adresate de **SATURN LAND S.R.L. - CIF 19616339**, prin Rațiu Mihai, cu sediul în *Municipiul București, sectorul 2, Strada Nicolae Filipescu nr. 53-55, et. 7, cam. 10*, înregistrată cu nr. **354524** din **28.03.2019**.

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul / Municipiul **București**, sectorul **3**, **DRUMUL GURA CALIȚEI nr. 162-180** sau identificat prin planuri cadastrale 1/500 și 1/2000.

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

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

**CERTIFICĂ :**

**1. REGIMUL JURIDIC:**

Imobilul-teren situat în Intravilan în suprafață de **20.300,00** mp. din acte (20.335,11 mp. din măsurătorile cadastrale), având nr. cadastral **206094**, este proprietatea **SATURN LAND S.R.L.**, conform C.V.C. nr. 185/01.02.2007, autentificat de NP Violeta Simona Petculescu și a extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 206094 emis de ANCPÎ în baza cererii nr. 25494/25.03.2019.

*Imobilul nu are înscrieri privitoare la sarcini, nu este cuprins în Lista Monumentelor Istorice actualizată, nu se află în aria de protecție a monumentelor istorice și nu se află în PUZ - Zone construite protejate.*

**2. REGIMUL ECONOMIC:**

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

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

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

**Propunere:** construire ANSAMBLU FUNCȚIUNI MIXTE - locuire, comerț și servicii cu  $RH_{PROPUS} = D_5 + P + 12^E$ , construcții anexe, rețele interioare, accesuri auto și pietonale, racord la drumul public, parcuri, spații verzi, împrejmuire teren și organizare de execuție lucrări.

**3. REGIMUL TEHNIC:**

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

**Notă:**

- Terenul se află în zona de restricție - "zonă de atenție" aflată sub incidența directivei SEVESO, conform recomandărilor secretariatului de risc din cadrul ISU, GNM-CMB și APMB.
- Terenul se află (parțial) în zona de protecție a rețelelor Transgaz (200m.) care are regimul de înălțime al clădirilor restricționat la maximum P+3E.
- Terenul se află (parțial) în zona de siguranță (20m.) și de protecție CFR (100m.).
- Terenul va fi parțial afectat de supralărgirea profilului stradal existent al Drumul Gura Calitei la un profil de 30,00m. (drum expres), precum și de realizarea/constituirea Drumului Gura Bădicului la un profil de 12,00m. (arteră de circulație categ. a III-a), propuse prin avizul de circulații DT-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 avizului de circulații. **Lucrările de construire, inclusiv împrejurimi, parcaje, rețele interioare și echipamentele aferente (firide, cofrete, etc) se vor realiza strict de la limita exterioară a noului profil stradal propus spre interiorul proprietății.**

Pentru realizarea lucrărilor de construire a unui ansamblu cu funcțiune mixtă - locuire, comerț și servicii, construcții anexe (cabină poartă, anexe tehnice etc), rețele interioare, accesuri auto și pietonale, racord la drumul public, parcări, spații verzi, împrejmuire teren și organizare de execuție lucrări, este necesară întocmirea unei *documentații de urbanism P.U.D.*, în conformitate cu prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism aferent PUZ-S3, aprobată conform legislației și normelor specifice în vigoare.

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

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

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

#### **Parcări/circulații/accese:**

- parcela are deschidere și acces direct la 2 străzi respectiv, la Drumul Gura Caliței care un profil existent de aprox. 6,00m., urmând ca pe termen scurt profilul să fie majorat la 30,00m. (drum expres) și la Drumul Gura Bădicului care în prezent nu are un profil constituit (în dreptul proprietății), urmând ca pe termen scurt să fie realizată o arteră de circulație de categ. a III-a cu profil de 12,00m., conform avizului de circulații DT-PMB nr. 9142/26.06.2018 (PUZ-S3);
- parcela are o lungime mai mare de 100,00 m. astfel, conform prezentului Regulament, drumul de acces și/sau aleile carosabile nou create vor fi trebui să aibă min. 2 benzi de circulație de min. 7,00m., cu trotuar pe cei puțin o latură; se vor racorda la drumul public;
- asigurarea parcărilor, circulațiilor și acceselor se va face cu respectarea prevederilor Regulamentului PUZS3 - art. 9 Generalități - punctul 9.7. și 9.8. și alin. 4.11. din Anexa nr. 4 aferentă art. 40 din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006 cu privire la locurile de parcare și respectiv, prevederile O.M.S. nr. 119/2014;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor (minim 4,00m. lățime și 4,50m. înălțime); distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,00m.;
- parcare/gararea se vor rezolva în incinta proprietății;
- se vor asigura spații destinate depozitării bicicletelor, cu o capacitate de stocare suficientă, în funcție de caracterul funcțiunii și frecvența publicului (suprafața care revine fiecărei biciclete, inclusiv suprafața de mișcare este de 60 x 250cm.);
- spațiile destinate circulațiilor auto, locurilor de parcare, precum și spațiile tehnice, nu își vor modifica destinația pe întreaga existență a construcției.

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

**Regimul de înălțime al clădirilor (RH) se va definitiva prin PUD**, în conformitate cu prevederile prezentului Regulament.

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

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

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fire optice; se recomandă ca toate rețelele să fie introduse în subteran; racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare; toate investițiile noi vor avea prevăzute racorduri separate de canalizare (apa uzată menajeră și apă pluvială);
- scurgerea apelor pluviale și organizarea executării lucrărilor se vor realiza în incintă;
- platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanța de min. 10,00m. de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de 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 pavae, borduri, garduri vii, terase etc. Porțile de acces se vor deschide spre interiorul proprietății. Pe parcele afectate de străzi noi propuse sau supralărgiri, gardurile spre stradă/drum de acces se vor realiza strict de la limita exterioară a noului profil spre interiorul proprietății, în conformitate și cu prevederilor avizului tehnic de circulații D.T.-P.M.B.;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de max. 2,50 m.

#### **Indicatori urbanistici:**

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

- **POT<sub>MAX.</sub> = 70%**
- **CUT<sub>MAX.</sub> = 3,5 mp. ADC/mp.teren**
  - o **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 cu maxim 0,5 pentru parcelele situate la intersecția a două străzi (parcele de colț sau în cazul intersecției în T parcela situată în dreptul străzii care nu se mai continuă);
    - 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, POT sau modificarea retragerii față de aliniament se va elabora PUZ.

#### **Condiționări:**

- **Înainte de receptia finală a lucrărilor se va dezmembra terenul afectat de noua stradă propusă/lărgirea profilului stradal prevăzută prin documentațiile de urbanism.**

- Lucrările de construire, inclusiv împrejurări, parcaje, rețele interioare și echipamentele aferente (firide, cofrete, etc) se vor realiza strict de la limita exterioară a noului profil stradal propus spre interiorul proprietății.
- 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 cu respectarea prevederilor O.M.T. nr. 49/27.01.1998.

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

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

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

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

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construire / desființare, solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **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 ÎNȘOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:**

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

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

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

Atribuire/confirmare număr poștal - PMB

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

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) Avize și acorduri solicitate prin certificatul de urbanism

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

alimentare cu apă

canalizare

gaze naturale

alimentare cu energie electrică

alimentare cu energie termică

salubritate (D.G.S. - P.N.3)

telefonizare

Metrou SA/ STB

Transgaz SA

d.2. Avize și acorduri privind:

protecție civilă, după caz

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

Alte acorduri se vor stabili la faza PUD, după caz

Acord bancă creditare sau dovadă radiere ipotecă

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

Aviz tehnic de consultanță preliminară de circulație S.P.U.-P.M.B.

- | Aviz circulații D.T.-P.M.B.
- | Aviz Brigada de Poliție Rutieră București
- | Aviz Ministerul Afacerilor Interne (pentru "zona de atenție" - Seveso)
- | Acord Regionala de Căi Ferate București
- | Acord Ministerul Transporturilor
- | Acord Direcția de Mediu - P.M.B.
- | Acord Inspectoratul de Stat în Construcții București-Ilfov
- | Aviz cultură - Direcția pentru Cultură a Municipiului București

- d.5. Studii de specialitate:  | Documentație cadastrală  | Studiu Geotehnic (verificat Af)  | Studiu de însorire
- | Calcul "G" + Studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată
  - | Suport topografic Stereo 70 realizat pe planuri cadastrale OCPI (inclusiv cote) - existent și propunere, zonă afectată de lucrări de infrastructură (însușit ing. topograf și proiectant)
  - | Studiu de trafic (circulații)
  - | PUD aprobat în condițiile Legii inclusiv planșă reglementări și planșă rețele edilitare (color)
  - | Ilustrare de temă (pt. faza PUD)

- e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului - A.P.M.B. (Aleea Lacul Morii Nr.1, S.6, București)
- f) Dovada privind achitarea taxelor legale (copii) : taxă AC, taxă timbru OAR, taxă RUR.

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

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

PRIMAR,  
Robert Sorin Negoita

Intocmit: arh. A. Rachieru

SECRETAR,  
Maria Mihaiță

ARHITECT ȘEF  
arb. Robert Bașca

Achitat taxa de: **207,00 lei**, conform C.F. nr. **5177575 (125)** din **28.03.2019**.

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

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA  
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de 16.04.2021 până la data de 16.04.2022

PRIMAR,  
Robert Sorin Negoita

SECRETAR,  
EDUARD CORHANA

ARHITECT ȘEF  
ARH. ȘTEFAN CĂLIN DUMITRĂSCU

Intocmit: \_\_\_\_\_

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: 16.03.2021

Achitat taxa de: 104,00 lei, conform chitanței nr. 5769781 din 12.03.2021



IE 206094  
Str. Drumul Gura Calței, Nr. 162-180

MUNICIPIUL BUCUREȘTI  
PRIMĂRIA SECTORULUI 1  
Sectorul 1  
CEPTEȘCAȚUL L. URBANISM  
Nr. 16.04.2019  
Amplasament

OCPI BUCUREȘTI  
OFICIUL DE REGISTRARE  
CADASTRALĂ ȘI TERENURI  
AGRICOLE

Copie conformă cu exemplarul din arhiva O.C.P.I. București, eliberată la data de 22.03.2019  
Referențiu.....cu chitanță nr. ....

- Documentații cadastrale avizate
- Construcții introduse în sistemul integrat de cadastru și carte funciară

OCPI București, Bd. Expoziției, nr. 1A, scd nr. 1, România  
Data: 25.03.2019  
Înlocuitor: Marius Macovei

51

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat in Str. Drumul Gurguii, Nr. 182-180, sector 3, Bucuresti



Str. Drumul Gurguii, Nr. 182-180

Handwritten notes and signatures in the top right corner, including a circular stamp.

marjele cadastrale sunt in inchisura in alb



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

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 206094 București Sectorul 3

Nr. cerere	43610
Ziua	10
Luna	05
Anul	2021
Cod verificare 100104104368	



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

**TEREN** Intravilan

Nr. CF vechi:63544  
Nr. cadastral vechi:9171

**Adresa:** Loc. București Sectorul 3, Str Drumul Gura Calitei, Nr. 162-180, Jud. București, UAT București Sector 3 - Drum Gura Calitei, nr. 162-180

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	206094	Din acte: 20.300 Masurata: 20.334	Descriere: TEREN ARABIL, EXTRAVILAN; VECINATATI: N - DRUMUL GURA CALITEI; S - PROPR. GANOVICI VASILE; E - PROPR. CIOBANU MARIA; V - DRUMUL GURA CALITEI

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
713562 / 13/02/2007		
Contract Vanzare-Cumparare nr. 185, din 01/02/2007 emis de NP VIOLETA SIMONA PETCULESCU;		
B3	intabulare, drept de PROPRIETATE Cota: 1/1, dobandit prin CUMPARARE, cota actuala 1/1 1) SC SATURN LAND SRL	A1

#### C. Partea III. SARCINI .

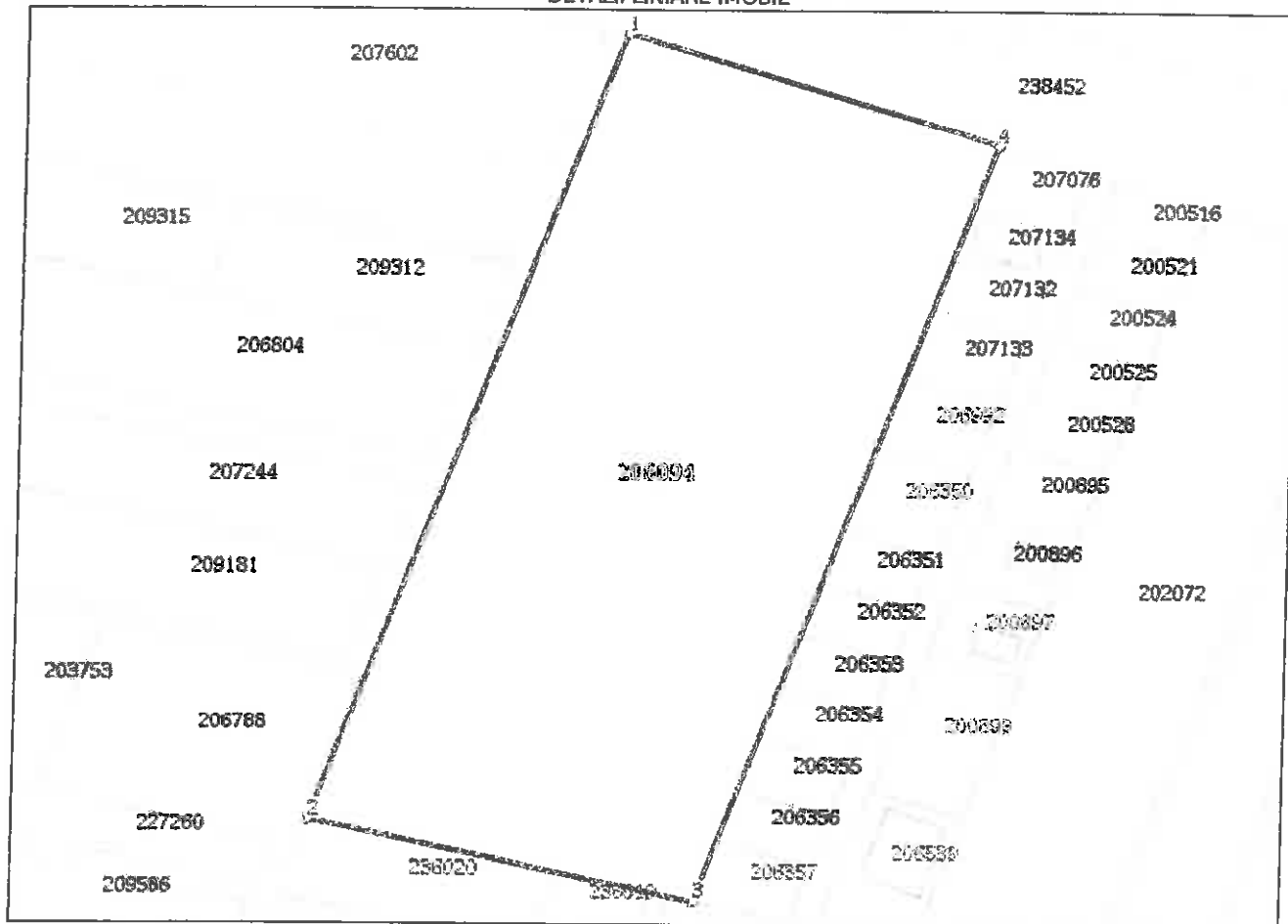
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
206094	Din acte: 20.300 Masurata: 20.334	Descriere: TEREN ARABIL, EXTRAVILAN; VECINATATI: N - DRUMUL GURA CALITEI; S - PROPR. GANOVICI VASILE; E - PROPR. CIOBANU MARIA; V - DRUMUL GURA CALITEI

\* 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	nedeterminata	DA	20.334	-	-	-	parcela cu caracter temporar

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	212.693
2	3	98.841
3	4	204.253

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
4	1	97.781

\*\* 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](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

10/05/2021, 16:48





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

Nr. Intraire PMB : 1801807/11.12.2019

Nr. ieșire PMB: 1801807/2999/1621/06.04.2020

**Aviz tehnic de consultanță preliminară de circulație nr. 1621/06.04.2020**  
**Categoria A3 - "Teritoriu urban", tip 4 - analiză prospectivă de trafic**

**Solicitant:** S.C. SATURN LAND S.A. prin Dnul GHERGHINA Cătălin  
București, sector 2, Str. Nicolae Filipescu nr. 53-55, etaj 7, ap. 10

**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, Drumul Gura Caliței nr. 162-180 (NC 206094)

**1. Situația existentă**

Terenul cu adresa poștală în **București, Sector 3, Drumul Gura Caliței nr. 162-180 (NC 206094)** care face obiectul prezentului Aviz tehnic de consultanță preliminară de circulație, delimitat/ marcat pe planurile cadastrale anexate cererii adresate DGUAT - SPU este **adiacent la Drumul Gura Caliței la partea nord-vestică și la Drumul Gura Badicului la partea nord-estică** (conform planului cadastral scara 1:500 și planului de amplasament și delimitare a imobilului scara 1:1000 anexate documentației depuse). Arterele de circulație la care raportăm analiza de trafic solicitată prezintă următoarele caracteristici:

- **Drumul Gura Caliței** este o arteră de circulație cu profil variabil ce are, în zona terenului analizat, un profil transversal are în zona terenului analizat circa 6,50m lățime între limitele de proprietate (conform planului cadastral scara 1:500, vizat de OCPI, anexat cererii).
- **Drumul Gura Badicului** este o arteră de circulație nemodernizată/nesistematizată (drum de pământ); din planurile cadastrale scara 1:500 și 1:2000 atașate documentației depuse nu se poate determina profilul transversal existent al arterei, dar conform planului scara 1:500 distanța de la CF la limita de proprietate nord-estică a terenului analizat este de 9,00m.

**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 și prelungit prin HCGMB nr. 877/12.12.2018;

- Planul Urbanistic Zonal "PUZ Sector 3, București" aprobat prin 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** sunt aprobate caracteristicile sistemului de circulație, obiectivele în palierul strategiei de dezvoltare urbană, precum și corelarea/ corectarea profilelor funcționale ale arterelor de circulație, în scopul fluidizării traficului urban și a unei corecte deserviri a orașului, în acord cu structura spațial – compozițională a diferitelor zone și a întregului sistem urban.

• **Reglementările de circulație aprobate prin „PUZ Sector 3, București” prevăd următoarele:**

➤ Conform planșei de circulație, pe traseul **Drumului Gura Caliței se prevede realizarea unui tronson al Drumului Expres, în dreptul terenului analizat fiind propus un pasaj ce supratraversează calea ferată situată la partea nord-estică a terenului analizat. Caietul de profile prevede un profil total de 45,00m lățime compus din următoarele elemente:**

- Pasajul suprateran de 20,00m lățime (sensuri de circulație de câte 8,00 lățime fiecare, separator de sensuri de 2,00m lățime și trotuare de gardă de câte 1,00m lățime fiecare);
- Artere locale de câte 7,00m lățime, separate de pasajul suprateran prin trotuare de gardă de câte 1,00m lățime;
- Trotuare de câte 3,00m despărțite de arterele locale prin zone verzi de aliniament de câte 1,50m lățime.

**Conform planșei de circulație dezvoltarea propusă se suprapune parțial peste terenul analizat.**

➤ Conform planșei de circulație, **Drumului Gura Badicului este încadrat în sistemul arterelor de circulație de categoria a-III-a. Caietul de profile prevede pentru acest tip de artere realizarea unui prospect de 12,00m lățime, compus din carosabil de 7,00m de 1,50m fiecare, separate de carosabil prin zone verzi de 1,00m fiecare. Dezvoltarea arterei se suprapune parțial peste terenul analizat.**

➤ **Peste terenul analizat se suprapune parțial o zonă de protecție CFR și o zonă de siguranță CF.**

➤ **Peste terenul analizat se suprapune parțial o zonă de protecție/siguranță CET.**

• HCGMB nr. 66/2006 menționează la punctul B, cap. I, art. 1 că: "Prevederile prezentelor Norme privind asigurarea lățimii profilelor transversale ale arterelor de circulație din rețeaua stradală a orașului se vor aplica la elaborarea proiectelor pentru realizarea tuturor obiectivelor și amenajărilor pe teritoriul Municipiului București".

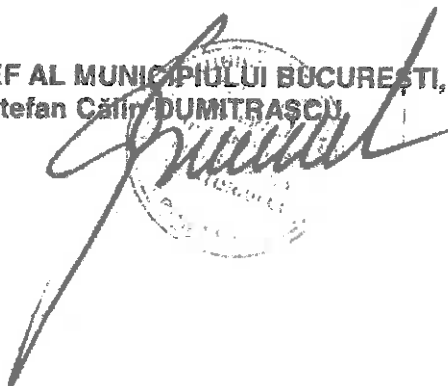
### 4. Concluzii și recomandări:

• **Certificatul de Urbanism nr. 672 din 16.04.2019 eliberat de Primăria Sector 3 a fost emis în scopul promovării PUD și pentru obținerea autorizației de construire.**

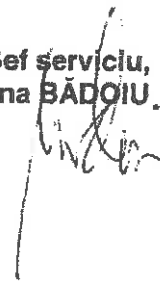
Documentațiile care se vor întocmi vor respecta prevederile documentațiilor de urbanism aprobate.

- Datele conținute în acest 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. 239519 din 11.12.2019, în valoare de 70,00 lei.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,  
Arh. Ștefan Călin DUMITRAȘCU

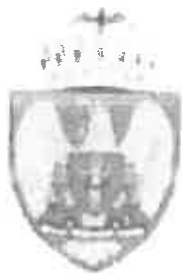


Șef serviciu,  
Elena BĂDOIU.



Întocmit în 3 (trei) exemplare: Arh. Andreea ASANACHE





PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI

Directia Transporturi

COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE

Nr. 96/40

Mai 2020

1836918

Către

SC ASCO INSIAN I RESULI S.R.L  
pentru SC SATURN LANDS R I  
Str. Cezar Bolliac nr. 8, Et. 3, Birou 7, Sectorul 3, București

În ședința extraordinară restrânsă a Comisiei Tehnice de Circulație din data de 26.05.2020 s-a dat acordul de principiu, din punct de vedere tehnic al circulației rutiere și pietonale, pentru documentația „P.U.D. - Drumul Gura Calitei nr.162-180, sectorul 3 București”, în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr.672 din 16.04.2019 eliberat de Primăria Sectorului 3 București și planului anexat la aviz, cu condiția asigurării parcarii în incintă, în conformitate cu prevederile H.C.G.M.B nr.66/2006.

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

VICEPREȘEDINTE COMISIE

ELIP ATANASIU



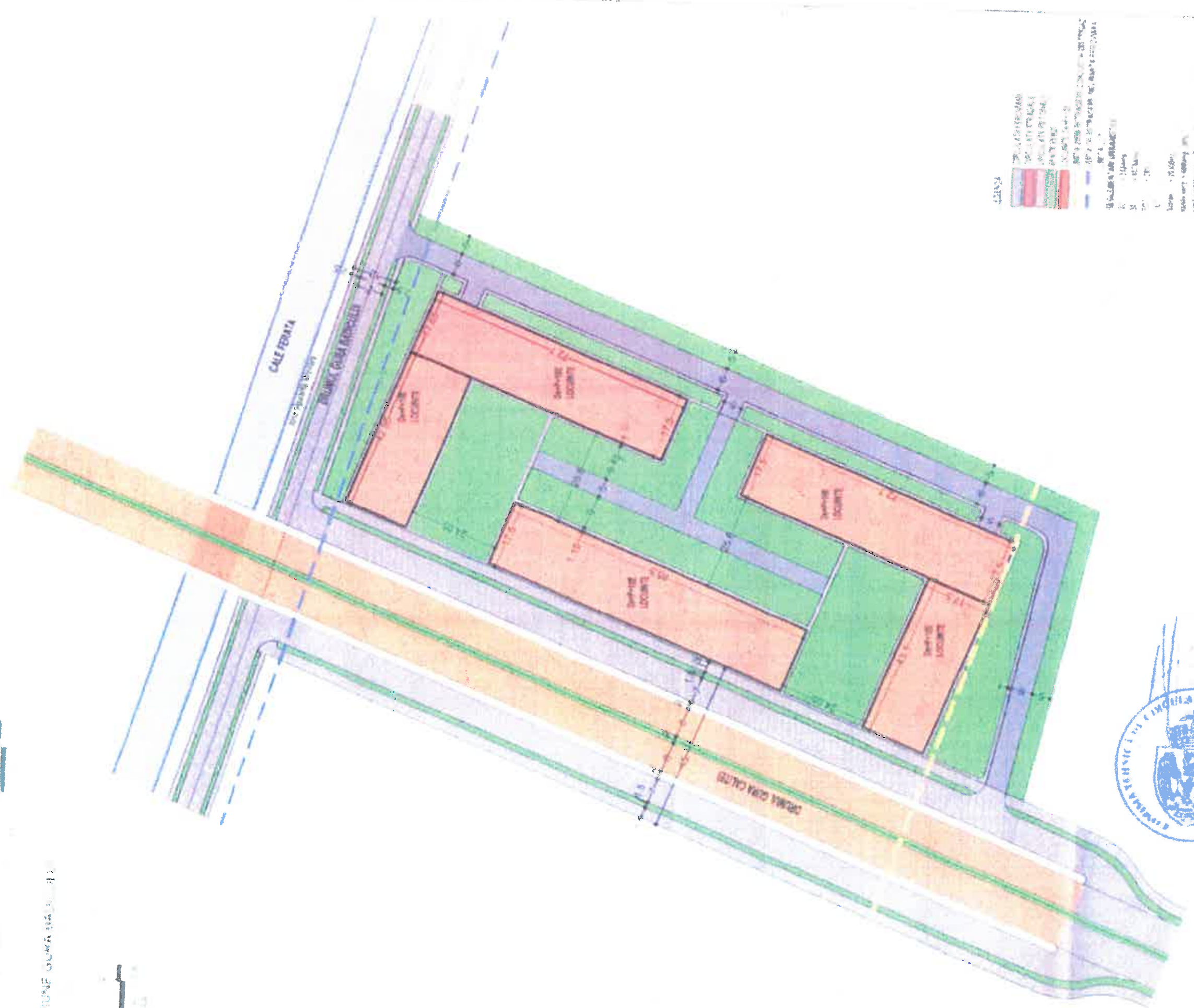
Redactor H.M. Exemplare: 05/06/2020




SF. 1. INE GURA CALITEI

PUD GURA CALITEI 162 - 180 SECT 3 BUCURESTI

SECTIUNE GURA CALITEI - 11



- LEGENDA
- TERENUL DE CONSTRUCȚII
  - TERENUL DE PARCARE
  - TERENUL DE VERDE
  - TERENUL DE GRĂZIE
  - TERENUL DE PAVAJ
  - TERENUL DE ACUMULARE
  - TERENUL DE DRENAJ
  - TERENUL DE IZBITELĂ
- LEGENDA DE SIMBOLURI
- Cămin
  - Locuință
  - Teren
  - Cămin
  - Locuință
  - Teren
  - Cămin
  - Locuință
  - Teren
- LEGENDA DE LINII
- Linia de construcție
  - Linia de amenajare
  - Linia de delimitare
  - Linia de protecție
  - Linia de servitate

 <p>PROIECTANT ARHITECT        S.C. ARHITECTURĂ CONCEPT IM S.R.L.        STR. ANTONI D. BR. POPESCU, 110 BUCUREȘTI</p>		BENEFICIAR S.C. ... ..	PROIECT DE ... ..
SCALA 1:200	DATE 10.01.2011	PLAN ... ..	PLANȘA ... ..

ROMANIA  
 MINISTERUL INFRASTRUCTURII ȘI TRANSPORTURILOR



Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor  
Agenția Națională pentru Protecția Mediului  
AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

Nr. 5873 / 04.03.2020

CĂTRE

S.C. SATURN LAND S.R.L.

Str. Nicolae Filipescu, nr. 53-55, et. 7, camera 10, sector 2, București

Ca urmare a notificării adresate S.C. SATURN LAND S.R.L. cu sediul în Str. Nicolae Filipescu, nr. 53-55, et. 7, camera 10, sector 2, București, privind declanșarea etapei de încadrare pentru PUD „Construire ansamblu funcțiuni mixte-locuire, comerț și servicii cu  $R_{hmax} = Ds + P + 12E$ , construcții anexe, rețele interioare, accesuri auto și pietonale, racord la drumul public, parcuri, spații verzi, împrejmuire teren și organizare de execuție lucrări” amplasat în Str. Drumul Gura Calitei, nr. 162-180, sector 3, București (pentru care s-a emis Certificatul de Urbanism nr. 672 din 16.04.2019), înregistrată la A.P.M. București cu nr. 5873 / 03.03.2020, 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. Andruș 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

110h



Nr. 165001 / 31.08.2021

De acord  
PRIMAR

ROBERT



**Către,  
Cabinet Primar**

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

- „Ansamblu funcțiuni mixte – locuire, comerț și servicii cu  $RH_{propus}=Ds+P+10E$ , pe un teren situat în Drumul Gura Calitei nr. 162-180, Sector 3”;
- „Imobil locuință unifamilială cu  $RH_{propus}=S+P+1E$  pe un teren situat în Strada Arcușului nr. 2A (fostă Strada Arcușului nr. 2A, Strada Lt. Col. Papazoglu Dumitru nr. 85), Sector 3”;
- „Complex multifuncțional – comerț, servicii, locuire, depozitare mic-gros, parcaje, spații verzi, cu  $RH_{propus}=2S+P+Mz+8E+9-10/11E_{retrase}$ , pe un teren situat în Calea Dudești nr. 124, Sector 3”.

Vă mulțumim pentru colaborare.

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

Întocmit: arh. A. Rachleru - 2 ex.