

H O T Ă R Ă R E

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu
„Construire imobil locuință individuală cu $RH_{propos} = P+2E$, pe un teren situat
în Aleea Banul Udrea nr. 3A – Strada Banul Udrea nr. 11D, 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. 57740 /CP/ 02.03.2023 al Primarului Sectorului 3;
- Raportul de specialitate nr. 57/14.10.2022/27.02.2023 al Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef;
- Adresa nr. 53085/27.02.2023 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 Hotărârea Consiliului General al Municipiului București – HCGMB nr. 269/2000, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCGMB nr. 324/17.11.2010, nr. 241/20.12.2011, nr. 232/19.12.2012, nr. 224/15.12.2015, modificată prin HCGMB nr. 341/14.06.2018 și prelungită prin HCGMB nr. 877/12.12.2018, 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/BU/02-2022/14.10.2022/27.02.2023;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 55/14.10.2022;
- Punctul de vedere al Compartimentului Documentații de Urbanism nr. 56/14.10.2022;
- 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. 252286/31.10.2022.

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu „*Construire imobil locuință individuală cu $RH_{propus} = P+2E$, pe un teren situate în Aleea Banul Udrea nr. 3A – Strada Banul Udrea nr. 11D, Sector 3*”, proprietate privată persoane fizice, cu suprafața de 134 mp din acte și 146 mp conform măsurători cadastrale, în conformitate cu **Anexele nr. 1 și nr. 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. 55/14.10.2022, 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, Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

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

INIȚIATOR,
PRIMAR
ROBERT SORIN NEGOIȚĂ



AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
CORHANĂ EDUARD-MARIAN





PRIMĂRIA
SECTORULUI
BUCUREȘTI

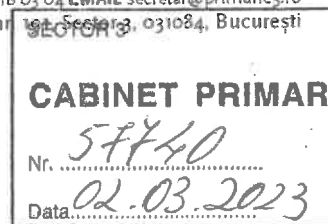
3 I ♥ S3
I love sector 3

SECRETAR GENERAL AL SECTORULUI 3



www.primarie3.ro

TELEFON (004 021) 318 03 23 - 28 FAX (004 021) 318 03 04 EMAIL secretar@primarie3.ro
Calea Dudești nr. 101, Sector 3, 031084, București



REFERAT DE APROBARE

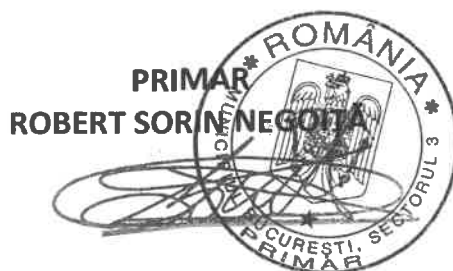
**a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu
„Construire imobil locuință individuală cu RHpropus = P+2E, pe un teren situat
în Aleea Banul Udrea nr. 3A – Strada Banul Udrea nr. 11D, Sector 3”**

Luând în considerare:

- Raportul de specialitate nr. 57/14.10.2022/27.02.2023 al Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef;
- Avizul Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef nr. D/BU/02-2022/14.10.2022/27.02.2023;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 55/14.10.2022;
- Punctul de vedere al Compartimentului Documentații de Urbanism nr. 56/14.10.2022; cu privire la documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu „Construire imobil locuință individuală cu RHpropus = P+2E, pe un teren situat în Aleea Banul Udrea nr. 3A – Strada Banul Udrea nr. 11D, Sector 3”, proprietate privată persoane fizice, 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 Planului Urbanistic de Detaliu „Construire imobil locuință individuală cu RHpropus = P+2E, pe un teren situat în Aleea Banul Udrea nr. 3A – Strada Banul Udrea nr. 11D, 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. 57/14.10.2022/27.02.2023

**RAPORT DE SPECIALITATE
PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU
"Construire imobil locuință individuală cu RH_{propos} = P+2E, pe un teren situat
în Aleea Banul Udrea nr. 3A – Strada Banul Udrea nr. 11D, Sector 3"**

În urma analizării proiectului de hotărâre privind aprobarea Planul Urbanistic de Detaliu "Construire imobil locuință individuală cu RH_{propos} = P+2E, pe un teren situat în Aleea Banul Udrea nr. 3A – Strada Banul Udrea nr. 11D, Sector 3", în cadrul Ședinței ordinare a Consiliului Local Sector 3 din data de 29.12.2022, acesta a fost respins, în acest sens aprobându-se Hotărârea nr. 561/29.12.2022 de respingere a respectivului P.U.D.

Ulterior, în cadrul Primăriei Sectorului 3 al Municipiului București, a fost înregistrată adresa nr. 39305/13.02.2023 (anexată prezentei), prin intermediul căreia au fost transmise o serie de argumente /clarificări în raport cu observațiile care au stat la baza respingerii P.U.D., astfel fiind solicitată repunerea acestuia pe ordinea de zi a Ședinței C.L.S.3. în vederea aprobării. Totodată, prin intermediul aceleiași adrese a fost înregistrat și Certificatul de urbanism nr. 126/09.02.2023, emis pentru amplasmentul în cauză.

Prin prezenta, vă aducem la cunoștință că argumentele/clarificările aduse se încadrează în prevederile - Raportului Informării și consultării publicului nr. 55/14.10.2022; Punctului de vedere al Compartimentului Documentații de Urbanism nr. 56/14.10.2022; Raportului de specialitate privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu nr. 57/14.10.2022, Avizului favorabil nr. D/BU/02-2022/14.10.2022/27.02.2023 și planșa de reglementări urbanistice nr. 06 (anexate prezentei), aferente documentației de urbanism în cauză.

Arhitect Șef,
arh. Ștefan Călin Dumitrescu



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. inreg. 53085.A.S./27.02.2023



**Către,
CABINET PRIMAR**

Prin prezenta, vă transmitem spre examinare proiectul de hotărâre privind Planului Urbanistic de Detaliu "Construire imobil locuință individuală cu $RH_{propus} = P+2E$, pe un teren situat în Aleea Banul Udrea nr. 3A – Strada Banul Udrea nr. 11D, Sector 3", proiect respins în Consiliul Local Sector 3 (C.L.S.3) în cadrul Ședinței din data de 29.12.2022 - în acest sens aprobându-se Hotărârea nr. 561/29.12.2022 de respingere a respectivului P.U.D.

Menționăm faptul că ulterior respingerii în cadrul C.L.S.3. din data de 29.12.2022, a fost înregistrată adresa nr. 39305/13.02.2023 (anexată prezentei), prin intermediul căreia au fost aduse completări (Certificatul de urbanism nr. 126/09.02.2023), precum și transmise argumente/clarificări în raport cu observațiile care au stat la baza respingerii P.U.D., astfel fiind solicitată repunerea acestuia pe ordinea de zi a Ședinței C.L.S.3. în vederea aprobării.

ARHITECT ȘEF,
arh. Ștefan Călin Dumitrescu

Af. 15. C.L.

CONS. LOCAL

Primăria Sectorului 3 - Bucuresti

23-39305-PS3

Nr.inreg.: 39305

Data inreg.: 13.02.2023

Ora inreg.: 11:56:42

Provenienta:

Telefon:

Email: -

Adresant: Primăria Sectorului 3 - București

Cuprins: Cerere

Adresa: Bucuresti, , sector. 3

Adresa Lucrare: Bucuresti, strada

Observatii: sol. acord participare la urmatoarea sedinta PUD

Nr. File: 7

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

CERERE

CĂTRE: CONSILIUL LOCAL SECTOR 3 BUCUREȘTI

SUBSEMNAȚUL _____, DOMICILIUL ÎN BUCUREȘTI,
_____, SECTOR 3.

AVÂND ÎN VEDERE REZOLUȚIA SEDINȚEI DE CONSILIU ORGANIZATĂ ÎN DATA DE 29.12.2022 CU PRIVIRE LA VOTUL CONSILIULUI ASUPRA PROIECTULUI NR.8 PE ORDINEA DE ZI A SEDINȚEI ÎN SUS MENȚIONATE „APROBAREA DOCUMENTAȚIEI PUD - CONSTRUIRE IMBILC LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ CURTI PÂTE REȚELE INTERIOARE, ACCESURILE ALTEI AUTOȘI PIETONNE, RACORD LA DRUMUL PUBLIC, PARCURI, SPAȚII VERZI, UTILITĂȚI, ORG. EXECUȚIE” CE A PRIMIT AVIZ FAVORABIL AL COMISIEI DE SPECIALITATE A CONSILIERILOR (COMISIA 3), DAR CARE A DUS LA NEAPROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU PRIN VOTUL CONSILIULUI, VĂ FAC PE ACEASTĂ CAUZĂ O SOLICITARE PT. APROBAREA PREZENTEI MELE ȘI A INGINIERULUI URBANIST ÎN VIITOAREA SEDINȚĂ DE CONSILIU LOCAL ȘI LUAREA CUVÂNTULUI ASUPRA PROIECTULUI

DE ASEMENEA, AVÂND ÎN VEDERE ÎNFORȚĂRILE FĂCUTE PREZENTATE DE CĂTRE TREI DINTRE CONSILIERI, ÎNFORMATĂ CE NU AU NICI O SUSTINERE LEGALĂ, AM RUGĂMINȚEA PENTRU AMPLIFICAREA ÎNTEREGII DOCUMENTAȚII CU PRIVIRE LA ȘOȘIIA PROPUȘĂ, AVIZELOR ȘI A ACTELOR TERENULUI ȘI REPUNEREA PE ORDINEA DE ZI ÎN URMĂTOAREA SEDINȚĂ A CONSILIULUI PT. PROMOXARE.

VĂ ÎNFORMEZ CĂ ÎNFORȚĂRILE ADUSE CU PRIVIRE LA SPAȚIILE VERZI SUNT TOTAL FALSE ȘI AU FOST ADUSE CA MOTIV DE RESPINGERE DE

CĂTRE UNII CONSIGHERI CE AU SFATUIT CEILALȚI
MEMBRI AI CONSILIULUI SĂ VOTERE ÎMPOTRIVA
PROIECTULUI. ADICĂ CU TOTUL CĂ AU FOST
PREZENTATE ÎN CADRUL COMISIEI DE SPECIALITATE
NR. 3 DIN 28.12.2022 TOTUL ARGUMENTELE
NECESARE ȘI LEGALE CU PRIVIRE LA DESTINAȚIA
SPATIILOR VERZI A DOUA ZI ÎN ȘEDINȚA DE CONSILIU
ÎN CARE NU AM PUTUT FI PREZENT NU SA SPUS NIMIC
DESPRE NORMELE LEGALE ALE REGIMULUI SPATIILOR
VERZI. PE NEȘTA CĂRE VA INFORMEZ CĂ LEGEA
SPATIILOR VERZI 313/2009 COMPLETATĂ LA LEGEA
24/2007 PREVEDE CLAR CĂ O SUPRAȚĂ CE PREZINTĂ
DESTINAȚIA DE SPAȚIU VERDE (SUBZONA V) CE A FOST
INCUSĂ ÎNTR-O DOCUMENTAȚIE DE URBANISM DE RANG
SUPERIOR DE TIP PUZ SAU PUG, ÎNTR-DEVAR NU PERMITE
NICI UN FEL DE MODIFICARE, DAR NU ESTE CAZUL
ACESTUI TEREN CARE ESTE INCUS ÎN ZONA UTR L2a.
VĂ SESIZEZ CĂ SINGURA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM
ÎN VIGOARE CE INCUDE TERENUL DISCUTAT DIN
ALEEA BĂNU UDREI NR 3A, ESTE P.U.G. AL MUNICIPIULUI
BUCUREȘTI, CARE ARE PREVĂZUTĂ PE ACEA PORȚIUNE,
SUBZONA UTR L2a ȘI L3a - PENTRU ENCLAVE
DE ACEEA VĂ SESIZEZ CĂ DOMNII CONSIGHERI AU
PREZENTAT ERONAT FĂRĂ SĂ FACĂ REFERIRE
LA LEGEA SPATIILOR VERZI ȘI PREVEDERILE ACESTEIA,
LA PUG-UL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI ȘI LA ÎNCADRAREA
ÎN ZONA L, AU FACUT REFERIRE LA UN DOCUMENT
CE NU PREZINTĂ NICI UN CARACTER JURIDIC, LEGAL

SAU DIRECTOR - REGISTRUL STATIILOR VERTE,
CARE NU A FOST APROBAT DE CONSILIUL GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCURATI SI DE ASEMENEA NU A
FOST ACTUALIZAT

IN CELA CE PRIVESTE SUPRATAFA TERENULUI
VA ADUC LA CUNOSTINTA CA TERENUL A FOST
INITIAL DE 370 MP OBTINUT IN INSTANTA IN
BASA SENTINTEI DEFINITIVE 355/24.05.1996 SI
PROCES VERBAL 373/1997 SI S-A DISPUZ RESTITUIREA
IN NATURA DE CATRE PRIMARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI
BUCURESTI DISPOZITIA 601/13.04.1999 DAR
PRIMARIA SECTORULUI 3 A ELIBERAT DOAR SUPRATAFA
DE 134 MP DIN KIASURCATORI 146 MP DE ACEEA
CONSIDER CA LIPSA SUPRAFETEI DE 4 MP
PENTRU A INTRA IN MORTIELE LEGALE DE
CONSTRUIRE IMI LIPSESC MOTIVAT, DEOARECE NU
SA ~~CONSIDER CA~~ PUS IN APLICARE UN ORDIN
JUDECATORESC SI O DISPOZITIE DE PRIMAR
GENERAL.

CONSIDER CA VOTUL DUMNEAVOASTRA DIN DATA 29.12.2021
A FOST INTELENTAT IN MARE PARTE DE CATRE DOMNII
CONSILIERI MAI SUS MENTIONATI SI DE ACEEA SESIIE
CONSILIUL LOCAL CU PRIVIRE LA RELUNEA PROCEDURII DE
PUNERE PE ORDINELE SI PROMOVARI A DOLUMENTATII
AVIZATA FAVORABIL PE 28.12.2022 DE COMISIA 3
VA MULTUMESC ANTICIPAT

13.02.2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 126 din 09.02. 2023

ÎN SCOPUL: Continuării procedurii de aprobare P.U.D. și pentru elaborarea documentației în vederea autorizării lucrărilor de construire și organizare execuție.

Ca urmare a cererii adresate de _____, cu domiciliul în Municipiul București, Sector 3, înregistrată cu nr. 23689 din 27.01.2023 și completată cu nr. 24982 din 30.01.2023.

Pentru imobilul - teren și / sau construcții - situat în Județul / Municipiul București, Sectorul 3, **AL. BANUL UDREA, NR. 3A - STR. BANUL UDREA, NR. 11D** sau identificat 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 intravilanul Municipiului București, în suprafață de 134,00 mp din acte și **146,00 mp** din măsurători, având număr cadastral 207950, reprezintă proprietatea în indiviziune a numitorilor _____, conform Contractului de Vânzare nr. 166 din 05.02.2020, autentificat de N.P. Valeria Donose și a Extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 207950, emis de A.N.C.P.I. în baza cererii nr. 9093 din 27.01.2023.

Potrivit Extrasului de Carte Funciară de Informare mai sus menționat, imobilul 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 monumente istorice izolate.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: teren curți construcții;

Destinația: Conform R.L.U. aferent **P.U.G. - M.B.**, amplasamentul se află în U.T.R. - **L3a: Subzona locuințelor colective medii cu P+3 - P+5 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate;** În cazul unor enclave de lotizări existente în ansamblurile de locuințe colective, acestea vor fi considerate funcțional și urbanistic similar zonei **L2: Subzona locuințelor individuale și colective mici cu P-P+2 niveluri realizate pe baza unor lotizări anterioare** și se vor supune reglementărilor de construire pentru această subzonă (U.T.R. - **L2a: Locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate în afara zonei protejate;**);

Pentru acest amplasament, Primăria Sectorului 3 a emis: C.U. nr. 2626 din 19.12.2018 pentru "Informare și operațiuni notariale"; C.U. nr. 2627 din 19.12.2018 pentru "Împrejmuire teren și organizare de execuție"; C.U. nr. 1074 din 25.06.2019 pentru "Concesionarea unei parcele în suprafață de 150,00 mp, învecinată cu terenul având numărul cadastral 207950 proprietate a beneficiarului prezentului certificat de urbanism, solicitare în baza H.C.G.M.B. nr. 272 din 30.06.2017"; C.U. nr. 1342 din 17.12.2021 pentru "Împrejmuire teren și organizare de execuție"; C.U. nr. 1429 din 27.12.2021 pentru "Construire imobil cu funcțiune mixtă (sală de fitness și locuire) cu RH_{SOLICITAT}=P+2E, construcții anexe, rețele interioare, accesuri/ alei auto și pietonale, racord la drumul public, parcuri, spații verzi, utilități și organizare de execuție".

Pentru realizarea lucrărilor de "Construire imobil locuință individuală cu RH_{PROPOS}= P+2E" pe terenul situat în Aleea Banu Udrea, nr. 3A - Strada Banu Udrea nr. 11 D, în baza C.U. nr. 1429 din 27.12.2021. Primăria Sectorului 3 a emis Aviz favorabil sub nr. D/BU/02-2022/14.10.2022 în vederea aprobării Planului Urbanistic de Detaliu.

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

Propunere: Construire imobil cu funcțiunea de LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, cu RH_{PROPOS}= P+2E, construcții anexe, rețele interioare, accesuri/ alei auto și pietonale, racord la drumul public, parcuri, spații verzi și organizare de execuție.

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 P.U.G.- Municipiul București aprobat, a Codului Civil, precum și alte prevederi legale incidente în vigoare.

Notă⁽¹⁾: - Terenul este parțial afectat de lucrări de amenajare spații verzi, parcaie auto (la sol) de domiciliu, realizate în urma sistematizării urbanistice a zonei, anterior procedurii de retrocedare;

Notă⁽²⁾: - 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".

Pentru realizarea lucrărilor de Construire imobil cu funcțiunea de LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, cu $RH_{propus} = P+2E$, construcții anexe, rețele interioare, accesuri/alei auto și pietonale, racord la drumul public, parcuri, spații verzi și organizare de execuție, este necesar întocmirea unei documentații de urbanism P.U.D., în conformitate cu prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism aferent P.U.G. - M.B., aprobat conform legislației și normelor specifice în vigoare.

Edificabilul/amplasamentul:

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

Parcuri/circulații/acces:

- Parcela are deschidere și acces la *Aleea Banul Udrea* cu un profil stradal menținut, în prezent fiind amenajată ca parcare de reședință și spațiu verde;
- Conform R.L.U. aferent P.U.G. - M.B., pentru U.T.R. - L1c, art. 8: "*Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate*";
- Asigurarea parcarilor, circulațiilor și acceselor se va face cu respectarea prevederilor Regulamentului P.U.G.-M.B. 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;
- Parcarea/ gararea se vor rezolva în incinta proprietății.

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 definitiva la faza P.U.D.,** cu respectarea prevederilor R.L.U. aferent P.U.G. - M.B. și a altor prevederi legale incidente în vigoare.

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);
- Orice construcție nouă sau modificare a uneia existente trebuie să se înscrie armonios în zonă, să se încadreze în particularitățile sitului, în caracterul general al zonei și să păstreze arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- 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 interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- 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:

- Suprafața minimă de spații verzi se va asigura conform legislației specifice în vigoare.

Împreimui:

- Nu, fac obiectul prezentului Certificat de Urbanism;

Indicatori urbanistici:

Conform Regulamentului P.U.G. - M.B. aprobat, indicatorii urbanistici pentru U.T.R. - L3a sunt:

- $P.O.T._{MAXIM(P+3-4E)} = 30 \%$; - $P.O.T._{MAXIM}$ PENTRU ENCLAVE DE LOTIZĂRI EXISTENTE MENȚINUTE = 45% ;

- $C.U.T._{MAXIM(P+3-4E)} = 1,0$; - $C.U.T._{MAXIM}$ PENTRU ENCLAVE DE LOTIZĂRI EXISTENTE MENȚINUTE = $1,3$.

Conform Regulamentului P.U.G. - M.B. aprobat, indicatorii urbanistici pentru U.T.R. - L2a sunt:

- $P.O.T._{MAXIM} = 45 \%$;

- $C.U.T._{MAXIM(P+2)} = 1,3$ mp ADC / mp teren;

Conditionări:

- 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;

- În măsura în care avizele, acordurile și studiile de specialitate obținute în baza C.U. nr. 1429 din 27.12.2021 se încadrează în termenul de valabilitate și în soluția tehnică pentru care au fost solicitate, acestea se pot utiliza la elaborarea documentației tehnice în vederea obținerii autorizației de construire;

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

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru **continuarea procedurii de aprobare P.U.D. și pentru obținerea autorizației de construire și organizare de execuție lucrări.**

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construire / desființare, solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: Agenția pentru Protecția Mediului București, Str. Alea 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/necadrarea 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 VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

- a) Certificatul de Urbanism + Planuri anexă; - 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;
| x | Certificat de rol fiscal D.G.J.T.L. Sector 3; - în original
c) Documentația tehnică - D.T., verificată tehnic și însoțită de Deviz Lucrări: - 2 ex. în original
| x | D.T.A.C. | x | 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:
| x | alimentare cu apă | x | alimentare cu energie electrică | x | telefonizare
| x | canalizare | x | alimentare cu energie termică | | Tranzgaz S.A.
| x | gaze naturale | x | salubritate (D.G.S. - P.S.3) | x | 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:
| x | Acordul notarial al tuturor proprietarilor vecini direct afectați, în cazul afectării gradului de însoțire sau pentru alte prejudicii create acestora, conform prevederilor legale incidente în vigoare (OMS, Norme metodologice L50/1991, Cod Civil, etc.); - după caz - în original
| x | 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:
d.5. Studii de specialitate: | x | Documentație cadastrală; | x | Studiu Geotehnic (verificat Af); | x | Studiu de însoțire (verificat D);
| x | Calcul "G";
| x | 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);
| x | Suport topografic Stereo 70 realizat pe planuri cadastrale O.C.P.I. (inclusiv cote de nivel) - existent și propunere (însoțit de ing. topograf și proiectanți);
| x | P.U.D. aprobat în condițiile Legii, inclusiv planșă reglementări și planșă rețele edilitare; (color)
| x | Ilustrare de temă; (pt. faza P.U.D.);
e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului - A.P.M.B. (Alea Lacul Morii Nr.1, S.6, București);
f) Dovada privind achitarea taxelor legale (copii): taxă A.C./A.D. și taxă timbru O.A.R. (inclusiv dovadă de luare în evidență a proiectului de arhitectură).

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/DESFINȚARE 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 Corbană

ARHITECT ȘEF,
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

Achitat taxa de: 5,00 lei conform C.F. nr. 5877082 (6) din 27.01.2023.

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 Negoită

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

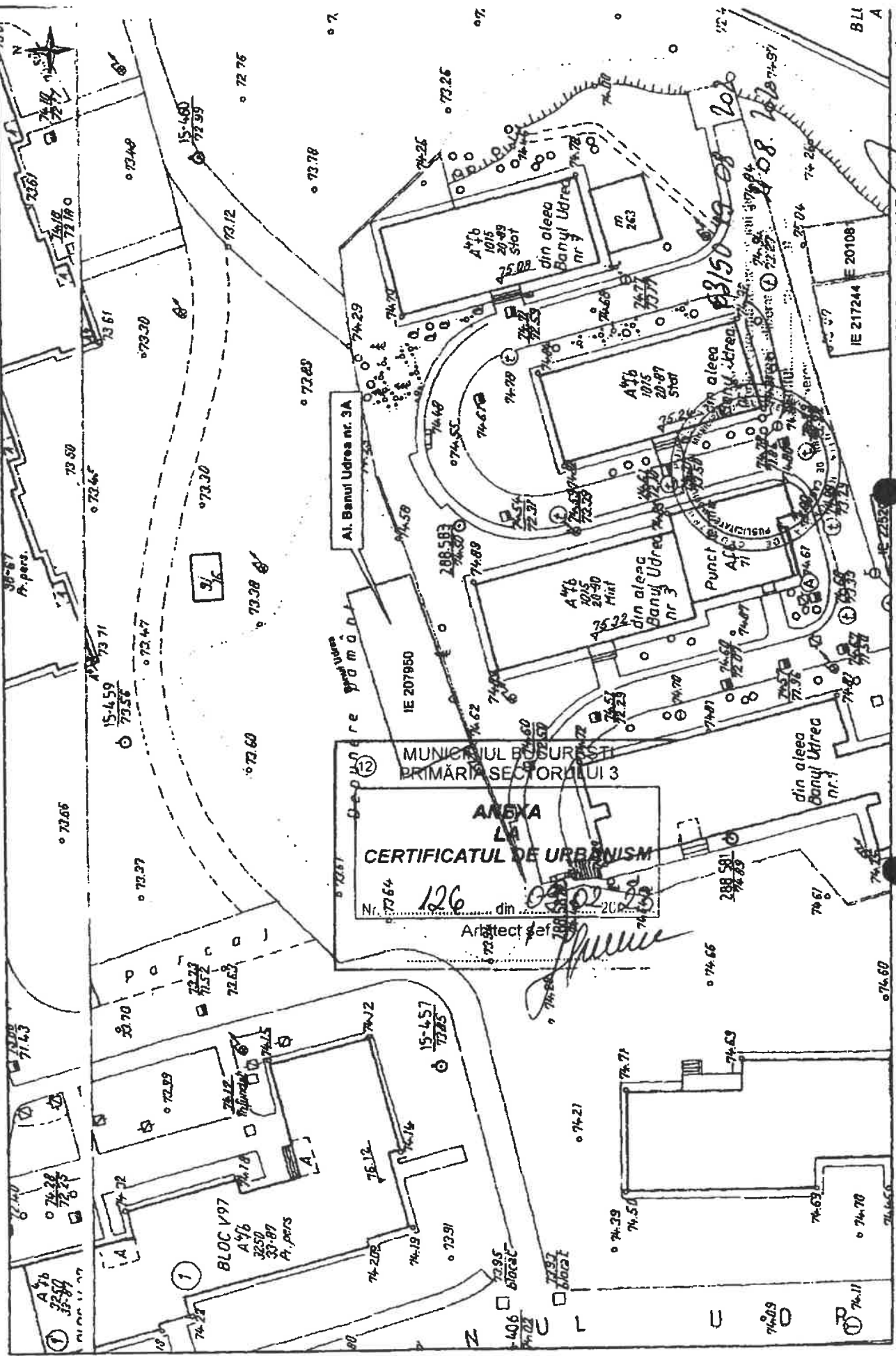
După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

Data prelungirii valabilității: _____

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

22

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL scara 1:500 aferent imobilului situat in Al. Banul Udrea nr. 3A, sector 3, Bucuresti

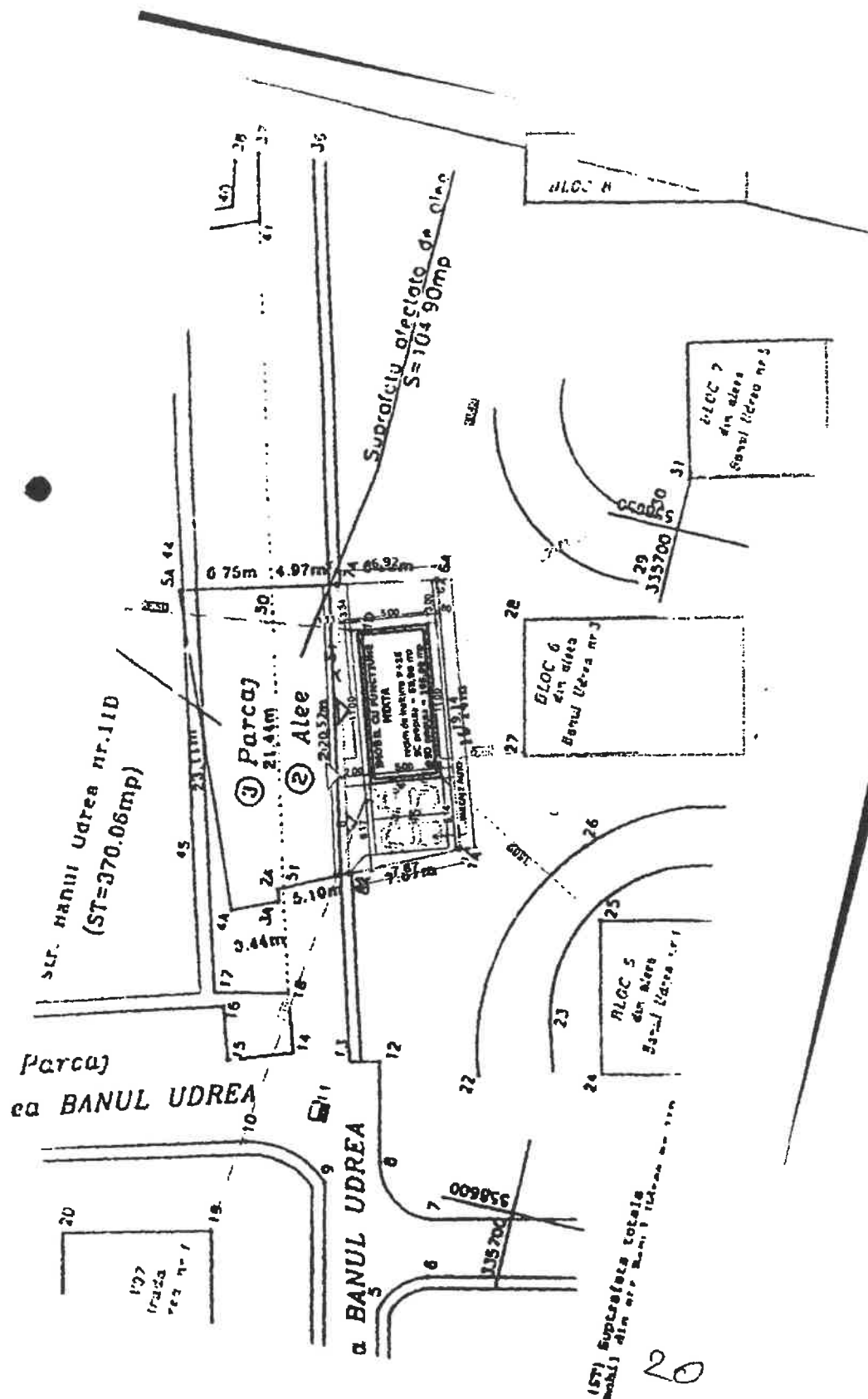


EXTRAS DE PLAN CADASTRAL sc. 1:2000 aferent imobilului situat in Al. Banul Udrea nr. 3A, sector 3, Bucuresti



OCPI Bucuresti, B-dul Exportului nr. 1A, sector 1 Rimnicesti

26
- Documentati cadastrale avizate
- Constructii inregistrate in sistemul integrat





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 Ducești nr. 191, Sector 3, 031084, București

Ca urmare a cererii adresate de numitul prin domnul ambli cu domiciliul în Municipiul București, Sector 3, telefon/fax, e-mail, înregistrată cu nr. 4504-/02.03.2022 și completată cu nr. 132751/14.06.2022, nr. 182001/11.08.2022, nr. 186564/18.08.2022, nr. 218334/23.09.2022 și nr. 39305/13.02.2023. în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. D/BU/02-2022/14.10.2022/27.02.2023

Pentru Planul urbanistic de detaliu pentru³⁾ Imobil locuință individuală cu $RH_{propus} = P+2E$ generat de imobilul⁴⁾ situat în Aleea Banul Udrea nr. 3A – Strada Banul Udrea nr. 11D

Inițiatori:

Proiectant: S.C. RHM EXPERT TEAM S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: master urbanist Paul Daniel Gh. JOTU, RUR – D D₃ D₂₀ 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 Zizin, la Nord-Est Calea Vitan, la Sud-Est Șoseaua Mihai Bravu, la Est Strada Banul Udrea și este format din teren liber de construcții în suprafață de 134mp. din acte și 146mp. conform măsurătorilor cadastrale.

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, a cărei valabilitate a fost prelungită prin H.C.G.M.B. nr. 324/17.11.2010, nr. 241/20.12.2011, nr. 232/19.12.2012, nr. 224/15.12.2015, modificată prin H.C.G.M.B. nr. 341/14.06.2018 și prelungită prin H.C.G.M.B. nr. 877/12.12.2018, 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:

- imobilul este situat în intravilanul Municipiului București și se încadrează zona L, respectiv subzona L3a – subzona locuințelor colective medii cu P+3 – P+4 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate. Potrivit art. 2 pentru subzona L3a din R.L.U. aferent P.U.G.-M.B., se prevăd următoarele: în cazul unor enclave de lotizări existente în ansamblurile de locuințe colective, acestea vor fi considerate funcțional și urbanistic similar zonei L2 și se vor supune reglementărilor de construire pentru această subzonă; UTR L2a – locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate în afara zonei protejate;
- funcțiuni predominante: locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri;
- RH_{maxim} = înălțimea clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornișă va respecta înălțimea maximă prevăzută prin proiectul inițial al lotizării;
- $POT_{maxim} = 45\%$;
- $CUT_{maxim} = 1,3 \text{ mp.ADC/mp.teren}$ (pentru înălțimi P+2E);
- retragerea minimă față de aliniament = se mențin retragerile din planurile inițiale de lotizare care variază de la lotizare la lotizare între dispunerea clădirilor pe aliniament și retrageri de circa 3,00 – 4,00 metri; se menține limita până la care se consideră în planurile inițiale parcela constructibilă (aliniament posterior);
- retrageri minime față de limitele laterale = clădirile vor respecta regimul de construire propriu lotizării; clădirile se vor cupla respectând sistemul existent pe o adâncime care nu va depăși 15 metri de la aliniament, cu o retragere față de limita laterală opusă a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 metri;
- retrageri minime față de limitele posterioare = retragerea va fi determinată de aliniamentul posterior al lotizării care va putea fi depășit numai pentru extinderi în suprafață de maxim 12,00 mp. construite la sol (pentru îmbunătățirea dotării cu încăperi sanitare) și numai în cazul în care distanța față de limita posterioară va rămâne egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5,00 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. 126/09.02.2023, 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, a cărei valabilitate a fost prelungită prin H.C.G.M.B. nr. 324/17.11.2010, nr. 241/20.12.2011, nr. 232/19.12.2012, nr. 224/15.12.2015, modificată prin H.C.G.M.B. nr. 341/14.06.2018 și prelungită prin H.C.G.M.B. nr. 877/12.12.2018, 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 = retras 5,65m. față de limita dreaptă (Vest) a proprietății; retras 2,45m. față de limita stângă (Est) a proprietății;

- retrageri minime față de limita posterioară (Sud) = pe limita de proprietate;

- POT_{maxim propus} = 37%;

- CUT_{maxim propus} = 1,13 mp.ADC/mp.teren (pentru P+2E);

- H_{maxim propusă} = 9,00m. la cornișă (pentru P+2E);

- orice alte construcții realizate în exteriorul conturului maxim edificabil propus prin P.U.D. sunt interzise cu excepția împrejuririlor, acceselor și teraselor ridicate cu cel puțin 0.40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament și a elementelor cuprinse în planșa de reglementări urbanistice, vizată spre neschimbare, anexată prezentului aviz;

- circulații și accese: conform prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/06.04.2006 și a celorlalte prevederi în vigoare;

- echipare tehnico-edilitară: toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico edilitare. 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. 126/09.02.2023 emis de Primăria Sector 3.

Arhitect Șef,
arh. Ștefan Călin Dumitrascu

F8 - Aviz Plan urbanistic de detaliu

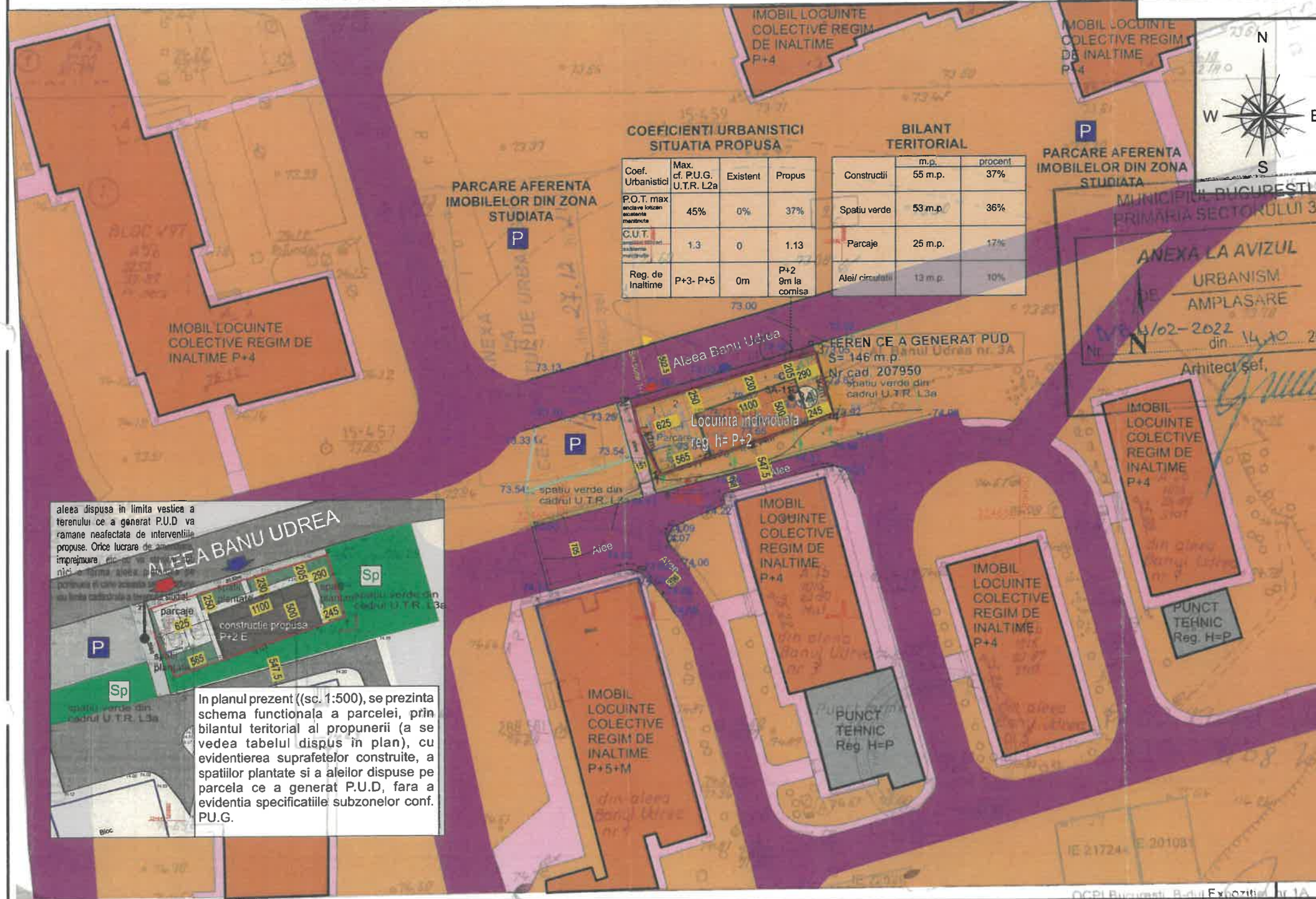
Întocmit: arh. Adrian Rachieru

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

ANEXA nr. 2

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL scara 1:500 aferent imobilului situat in Al. Banu Udrea nr. 3A, sector 3

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU OBIECTIV „CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTA INDIVIDUALA IN REGIM DE INALTIME P+2, ANEXE RETELE INTERIOARE, ACCESURI/ ALEI AUTO SI PIETONALE, RACORD LA DRUMUL PUBLIC, PARCARI, SPATII VERZI, UTILITATI SI ORGANIZARE DE EXECUTIE“, ALEEA BANU UDREA NR. 3A



In planul prezent (sc. 1:500), se prezinta schema functionala a parcelei, prin bilantul teritorial al propunerii (a se vedea tabelul dispus in plan), cu evidentiarea suprafetelor construite, a spatiilor plantate si a aleilor dispuse pe parcela ce a generat P.U.D., fara a evidentia specificatiile subzonelor conf. P.U.G.

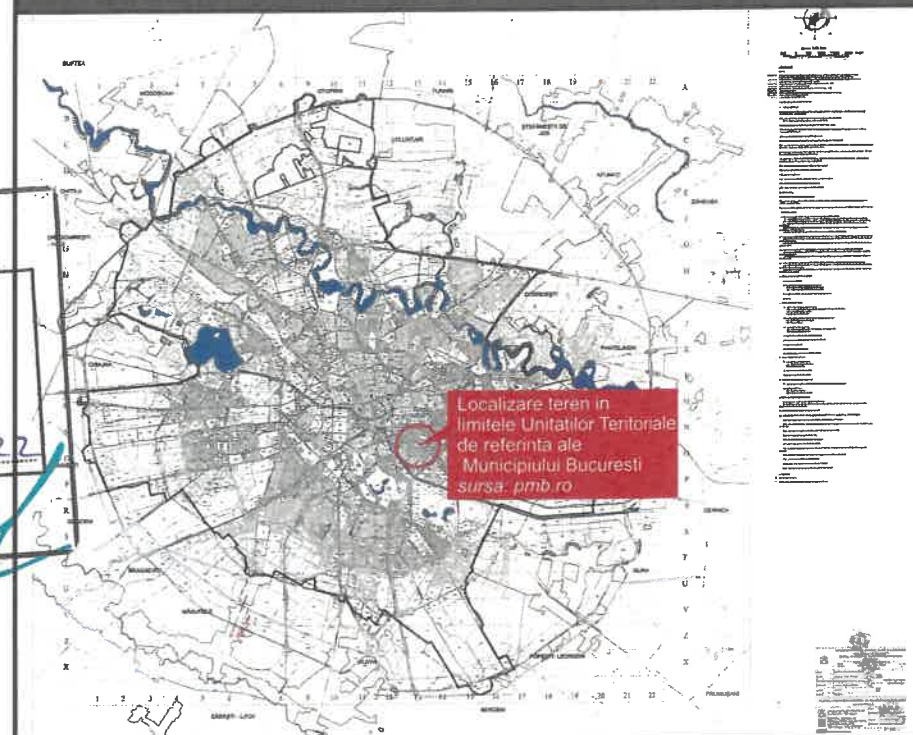
COEFICIENTI URBANISTICI SITUATIA PROPUISA

Coef. Urbanistici	Max. cf. P.U.G. U.T.R. L2a	Existent	Propus
P.O.T. max. anvelope lotului existent mentinuta	45%	0%	37%
C.U.T.	1.3	0	1.13
Reg. de inaltime	P+3- P+5	0m	P+2 9m la cornisa

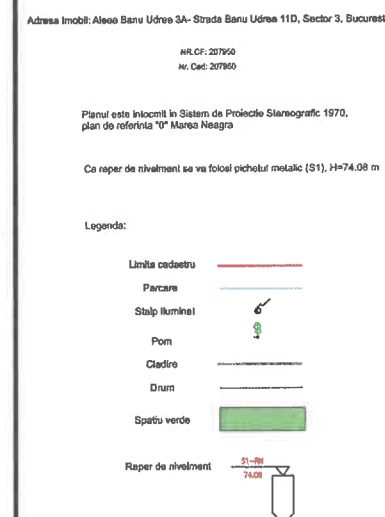
BILANT TERITORIAL

Construcții	m.p.	procent
Spatiu verde	53 m.p.	36%
Parcage	25 m.p.	17%
Aleii circulatii	13 m.p.	10%

INCADRARE IN U.T.R. PUG Bucuresti



LEGENDA TOPOGRAFICA



LEGENDA REGLEMENTARI URBANISTICE

LIMITE
limita areal studiat
limita parcela ce a generat PUD

ZONIFICARE FUNCTIONALA
terenuri aferente subzona L3a
Construcții subzona L3a anexe (puncte termice)

CIRCULATII
circulatii pietonale
circulatii carosabile
parcage
acces pietonal
acces carosabil
sina culisanta
calcan

Terenul se afla dispus in subzona L2a (enclave existente), conform P.U.G. al Municipiului Bucuresti, aprobat prin H.C.G.M.B. 269/2000 prelungit cu H.C.G.M.B. 702/2019. Fondul construit este format din constructii in regim de inaltime P+4 respectiv P+8, existand si constructii ce prezinta regim de inaltime intermediar, dar nu mai putin de P+4. Fondul construit se afla intr-o stare degradata, exceptie fiind imobilul in regim de inaltime P+5+M, renovat de curand.

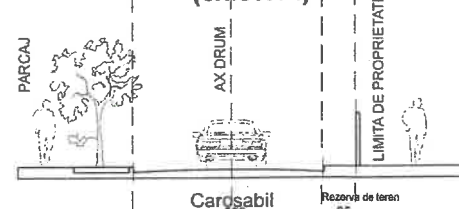
Se propune o constructie cu functiunea de locuinta individuala, in regim de inaltime P+2 (9m la cornisa), ce prezinta calcan pe latura sudica a terenului, retrageri de 2,00-2,52 m fata de aliniament, retragere minima de 5,64m fata de latura vistica, respectiv 2,475 m fata de latura estica. Se asigura 2 locuri de parcare pe lot, conform H.C.G.M.B. 66/2006.

Avand in vedere solicitarea initiala din certificatul de urbanism emis de Primaria Sectorului 3, cu nr. 1429/ 27.12.2021, prin care s-a solicitat inclusiv functiune comerciala, planul urbanistic de detaliu se intocmeste pastrand doar functiunea de locuire, avand in vedere particularitatile terenului si a lipsei rezervei de teren pentru organizare parcage pentru functiunile de comer/ servicii. Accesul pe parcela, atat cel pietonal cat si cel carosabil se realizeaza din Aleea Banu Udrea. Accesul auto se realizeaza prin poarta culisanta activata manual.

TABEL PUNCTE CONTUR

Nr. Punct	N(m)	N(m)
1	589860.922	324655.378
2	589857.487	324662.462
3	589877.149	324668.347
4	589878.992	324668.347
S=146 m.p.		

PROFIL STRADAL ALEEA BANU UDREA (existent)



Conform certificatului de urbanism emis de catre Primaria Sectorului 3, cu nr. 1429/ 27.12.2021, profilul strazii Aleea Banu Udrea se mentine; in dreptul terenului studiat, strada prezinta un caracter de acces, categoria a-4-a.



PROIECTANT:
S.C. RHM EXPERT TEAM S.R.L.
R.C.: J18/189/2008 C.U.I. 23352952
Website: www.rhmexpert.com
Tel: 0787 761 938
S.s: strada Victoriei 276, Targu Jiu,
Jud. Gorj/ P1 - Matei Voievod 29, etaj 2,
Sector 2, Bucuresti

SEF PROIECT:

master.urb. Dan JOTU

PROIECTAT:

master.urb. Horia BRAIA

DESENAT:

master.urb. Horia BRAIA

DATA

01/ 2022

Indicativ:

ADRESA: Aleea Banu Udrea 3A, Sct. 3, Bucuresti

SCARA:

1:500

BENEFICIAR:

Telefon:
Domiciliu: 3, Sector 3, Bucuresti

TITLU PROIECT: Elaborare Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.), pentru obiectiv „Construire imobil locuire individuala, regim h= P+2”

TITLU PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE- ZONIFICARE FUNCTIONALA/ CAI DE COMUNICATIE

PROIECT NR. 01/ 2022

FAZA: P.U.D.

PLANSĂ NR. 06

ACEST DOCUMENT NU VA FI REPRODUS FARA ACORDUL IN PREALABIL AL S.C. RHM EXPERT TEAM S.R.L.



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

ANEXA nr 3

Nr. 55/14.10.2022

**Raportul informării și consultării publicului privind documentația
"Construire imobil locuință individuală cu RH_{propus} = P+2E, pe un teren situat
în Aleea Banul Udrea nr. 3A – Strada Banul Udrea nr. 11D, Sector 3"**

Beneficiarul documentației:

Urbanist: master urbanist Paul Daniel Gh. JOTU

Proiect nr.: 01/2022

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

1. Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului:

- Compartimentul Documentații de Urbanism, parter, în fiecare zi de marți și joi, orele 9,00-14,00;
- pe panoul rezistent la intemperii, amplasat în loc vizibil pe parcela care a generat inițierea elaborării P.U.D.

2. Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimerilor 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: 22.08.2022;
- pe site-ul Primăriei Sectorului 3 începând cu data: 22.08.2022;
- pe panoul rezistent la intemperii, amplasat în loc vizibil pe parcela care a generat inițierea elaborării P.U.D. începând cu data: 21.02.2022.
- anunț în ziare locale:
- Anunțul Telefonic, pag. 52, din data de 16.02.2022;
- România Liberă, pag. 7, din data de 17.02.2022.

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

- notificare Primăria Municipiului București – vecin stânga (Est), dreapta (Vest), față (Nord), spate (Sud) – fără numere cadastrale, notificare la sediul din Bulevardul Regina Elisabeta nr. 47, Sector 5, București.

4. Lista persoanelor care au participat la acest proces:

- Primăria Municipiului București – vecin stânga (Est), dreapta (Vest), față (Nord), spate (Sud).

În perioada desfășurării informării și consultării populației, în cadrul Primăriei Sectorului 3 al Municipiului București, au fost înregistrate comentarii din partea publicului, respectiv din partea Primăriei Municipiului București – Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului.

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

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

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



Ulterior, structura de specialitate din subordinea Arhitectului Șef - Compartimentul Documentații de Urbanism, a informat în scris instituția mai sus menționată, cu privire la răspunsul primit.

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, a cărei valabilitate a fost prelungită prin H.C.G.M.B. nr. 324/17.11.2010, nr. 241/20.12.2011, nr. 232/19.12.2012, nr. 224/15.12.2015, modificată prin H.C.G.M.B. nr. 341/14.06.2018 și prelungită prin H.C.G.M.B. nr. 877/12.12.2018, 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 și a locurilor de parcare, au fost respectate prevederile H.C.G.M.B. nr. 66/2006 și a celorlalte prevederi în vigoare;
- referitor la evaluarea de mediu, P.U.D. nu se încadrează în categoria planurilor care intră sub incidența H.G. nr. 1076/2004 deoarece nu creează cadrul pentru realizarea de proiecte de investiții menționate în Anexa 1 sau Anexa 2 la H.G. nr. 445/2009, conform circularei nr. 13554/SON/15.06.2016.

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

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

Arhitect Șef,
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

Intocmit: arh. Adrian Rachieru



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. 57/14.10.2022

**RAPORT DE SPECIALITATE
PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU
“Construire imobil locuință individuală cu $RH_{propus} = P+2E$, pe un teren situat
în Aleea Banul Udrea nr. 3A – Strada Banul Udrea nr. 11D, 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, a cărei valabilitate a fost prelungită prin H.C.G.M.B. nr. 324/17.11.2010, nr. 241/20.12.2011, nr. 232/19.12.2012, nr. 224/15.12.2015, modificată prin H.C.G.M.B. nr. 341/14.06.2018 și prelungită prin H.C.G.M.B. nr. 877/12.12.2018, 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 “Construire imobil locuință individuală cu $RH_{propus} = P+2E$, pe un teren situat în Aleea Banul Udrea nr. 3A – Strada Banul Udrea nr. 11D, Sector 3”, în baza Certificatului de urbanism nr. 1429/27.12.2021, emis de Primăria Sector 3, a primit aviz favorabil sub nr. D/BU/02-2022/14.10.2022.

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt: $POT_{maxim\ propus} = 37\%$, $CUT_{maxim\ propus} = 1,13mp.ADC/mp.teren$, $H_{maxim\ propus} = 9,00m$. la cornișă pentru $P+2E$.

A fost avizată amplasarea unui imobil într-un edificabil maxim determinat de următoarele retrageri și aliniamente: față (Nord) – retras min. 2,05m. față de aliniamentul existent al Aleii Banul Udrea; dreapta (Vest) – retras min. 5,65m. față de limita de proprietate; stânga (Est) – retras min. 2,45m. față de limita de proprietate; spate (Sud) – pe limita de proprietate, conform planului de reglementări urbanistice (planșa nr. 06) pentru funcțiunea de locuire individuală, având $RH_{propus} = P+2E$.

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 “Construire imobil locuință individuală cu $RH_{propus} = P+2E$, pe un teren situat în Aleea Banul Udrea nr. 3A – Strada Banul Udrea nr. 11D, Sector 3”.

Arhitect Șef,
arh. Ștefan Calin Dumitrescu

Intocmit: arh. Adrian Rachieru



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. 56/14.10.2022

PUNCTUL DE VEDERE AL COMPARTIMENTULUI DOCUMENTAȚII DE URBANISM

Cu privire la P.U.D. "Construire imobil locuință individuală cu $RH_{\text{propus}} = P+2E$, pe un teren situat în Aleea Banul Udrea nr. 3A – Strada Banul Udrea nr. 11D, Sector 3"

Documentația propune amplasarea unui imobil într-un edificabil maxim determinat de următoarele retrageri și aliniamente: față (Nord) – retras min. 2,05m. față de aliniamentul existent al Aleii Banul Udrea; dreapta (Vest) – retras min. 5,65m. față de limita de proprietate; stânga (Est) – retras min. 2,45m. față de limita de proprietate; spate (Sud) – pe limita de proprietate, conform planului de reglementări urbanistice (planșa nr. 06) pentru funcțiunea de locuire individuală, având $RH_{\text{propus}} = P+2E$.

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt: $POT_{\text{maxim propus}} = 37\%$, $CUT_{\text{maxim propus}} = 1,13 \text{ mp.ADC/mp.teren}$, $H_{\text{maxim propus}} = 9,00 \text{ m}$. la cornișă (pentru $P+2E$).

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, a cărei valabilitate a fost prelungită prin H.C.G.M.B. nr. 324/17.11.2010, nr. 241/20.12.2011, nr. 232/19.12.2012, nr. 224/15.12.2015, modificată prin H.C.G.M.B. nr. 341/14.06.2018 și prelungită prin H.C.G.M.B. nr. 877/12.12.2018, 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 L, respectiv subzona L3a – subzona locuințelor colective medii cu $P+3 - P+4$ niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate. Potrivit art. 2 pentru subzona L3a din R.L.U. aferent P.U.G.-M.B., se prevăd următoarele: în cazul unor enclave de lotizări existente în ansamblurile de locuințe colective, acestea vor fi considerate funcțional și urbanistic similar zonei L2 și se vor supune reglementărilor de construire pentru această subzonă; UTR L2a – locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu $P - P+2$ niveluri situate în afara zonei protejate; $POT_{\text{maxim}} = 45\%$, $CUT_{\text{maxim}} = 1,3 \text{ mp.ADC/mp.teren}$.

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. 55/14.10.2022, privind documentația P.U.D. - "Construire imobil locuință individuală cu $RH_{\text{propus}} = P+2E$, pe un teren situat în Aleea Banul Udrea nr. 3A – Strada Banul Udrea nr. 11D, Sector 3".

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

Intocmit: arh. Adrian Băchieru

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1429 din 27. 12. 2021

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

Ca urmare a cererii adresate de _____, cu domiciliul în Municipiul București, _____, înregistrată cu nr. **230467** din **09.12.2021**.

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în Județul / Municipiul București, Sectorul 3, **ALEEA BANU UDREA, NR. 3A - STR. BANU UDREA, NR. 11D** sau identificat 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, H.C.G.M.B nr. 567/2019 și H.C.G.M.B nr. 702/2019.

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 Intravilanul Municipiului București, în suprafață de 134,00 mp din acte și 146,00 mp din măsurători, având numărul cadastral 207950, reprezintă proprietatea în indiviziune a soților _____ și _____, conform Contractului de Vânzare nr. 166 din 05.02.2020 emis de N.P. Valeria Donose și a Extrasului de Carte Funciară de Informare nr. 207950 emis de A.N.C.P.I. în baza cererii nr. 124928/04.12.2021.

Imobilul nu are înscrieri privitoare la sarcini potrivit Extrasului de Carte Funciară mai sus menționat, nu este cuprins în Lista Monumentelor Istorice actualizată, nu se află în zone construite protejate și nu se află în zona de protecție a unor monumentelor istorice.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: teren curți construcții - în prezent amenajat ca parcare de reședință și spațiu verde;

Destinația: Conform R.L.U. aferent P.U.G. - M.B. aprobat, amplasamentul se află în U.T.R. - L3a: subzona locuințelor colective medii cu P+3 - P+5 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate;

Pentru acest amplasament, Primăria Sectorului 3 a emis C.U. nr. 2626 din 19.12.2018 pentru "Informare și operațiuni notariale"; C.U. nr. 2627 din 19.12.2018 pentru "Împrejmuire teren și organizare de execuție"; C.U. nr. 1074 din 25.06.2019 pentru "Concesionarea unei parcele în suprafață de 150,00 mp, învecinată cu terenul având numărul cadastral 207950 proprietate a abeneficiarului prezentului certificat de urbanism, solicitare în baza H.C.G.M.B. nr. 272 din 30.06.2017"; C.U. nr. 1342 din 17.12.2018 pentru "Împrejmuire teren și organizare de execuție lucrări".

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

Propunere: Construire imobil cu funcțiune mixtă (sală de fitness și locuire) cu RH_{SOLICITAT}=P+2E, construcții anexe, rețele interioare, accesuri/ alei auto și pietonale, răcord la drumul public, parcuri, spații verzi, utilități și organizare de execuție.

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 P.U.G. - Municipiul București aprobat, a Codului Civil, precum și alte prevederi legale incidente în vigoare.

Pentru realizarea lucrărilor de construire imobil cu funcțiune mixtă (sală de fitness și locuire) cu RH_{SOLICITAT}=P+2E, construcții anexe, rețele interioare, accesuri/ alei auto și pietonale, răcord la drumul public, parcuri, spații verzi, utilități și organizare de execuție, este necesar întocmirea unei documentații de urbanism P.U.D., în conformitate cu prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism aferent P.U.G. - M.B., aprobat 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 P.U.D., în conformitate cu prevederile prezentului Regulament. Întocmirea D.T.A.C. se recomandă a se realiza numai după aprobarea documentației P.U.D. și în conformitate cu prevederile acesteia

Parcuri/circulații/accese:

- Parcela are deschidere și acces la Aleea Banu Udrea cu un profil stradal menținut, în prezent fiind amenajată ca parcare de reședință și spațiu verde;

Nr. 1422 din 27.12.2021

Asigurarea parcarilor, circulațiilor și acceselor se va face cu respectarea prevederilor Regulamentului P.U.G. - M.B. 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;

- Parcarea/gararea se vor rezolva în incinta proprietății.

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.G. - M.B. și a altor prevederi legale incidente în vigoare.

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 buranelor 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);
- 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;
- Orice construcție nouă sau modificare a uneia existente trebuie să se înscrie armonios în zonă;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- 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 legislației specifice în vigoare.

Împrejurimi:

- Nu fac obiectul prezentului Certificat de Urbanism;

Indicatori urbanistici:

Conform Regulamentului P.U.G. aprobat, Indicatorii urbanistici pentru U.T.R. - L3a sunt:

- $POT_{MAXIM}(P+3-4E) = 30\%$; - POT_{MAXIM} PENTRU ENCLAVE DE LOTIZĂRI EXISTENTE MENȚINUTE = 45%;
- $CUT_{MAXIM}(P+3-4E) = 1,0$; - CUT_{MAXIM} PENTRU ENCLAVE DE LOTIZĂRI EXISTENTE MENȚINUTE = 1,3.

Condiționări:

- **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 de execuție lucrări.

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

4

Nr. 7429 din 27.12.2021

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE VA FI ÎNSOTITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

- a) Certificatul de urbanism;
b) Dossada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții (copie legalizată - încheiat), sau după caz extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de Carte Funciară de Informare actualizată la zi, în cazul în care Legea nu dispune altfel.
[x] Certificat de rol fiscal D.C.F.I. Sector 3; (în original)
c) Documentația tehnică - (1) - după caz (2 ex. originale), verificată tehnic și însoțită de desene lucrări.
[x] D.T.C. [x] D.T.O.
d) Avize și acorduri solicitate prin certificatul de urbanism
d.1. Avize și acorduri privind utilitățile publice și servicii: [x] alimentare cu apă [x] alimentare cu energie electrică [x] telecomunicații
[x] canalizare [x] alimentare cu energie termică [x] Meteon SA-SIB
[x] gaze naturale [x] salubritate (D.G.S. - P.S.3) [x] C.M.T.P.B. (iluminat public)
d.2. Avize și acorduri privind [x] securitatea la incendiu [x] sănătatea populației [x] protecție civilă (pt. SDC - 600 mp)
d.3. Alte acorduri declarații
[x] Acordul notarial al tuturor proprietarilor vecini direct afectați, în cazul afectării gradului de însoțire sau pentru alte prejudicii create acestora, conform prevederilor legale incidente în vigoare (D.V.S., Norme metodologice 150/1991, Cod Civil, etc.); - în original
[x] Alte acorduri se vor stabili în faza P.U.D.
d.4. Avizele și acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora
d.5. Studiu de specialitate [x] Documentație cadastrală [x] Studiu Geotehnic (verificat AF) [x] Studiu de însoțire (verificat)
[x] Calcul "G" + Studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată;
[x] Suport topografic Stereo 70 realizat pe planuri cadastrale D.C.F.I. (inclusiv este de nivel) - existent și propunere și, după caz, cu zona afectată de lucrări de infrastructură (însoțit de log. topograf și proiectant);
[x] P.U.D. aprobat în condițiile Legii, inclusiv planșă reglementării și planșă rețele edilitare; (color)
[x] Ilustrare de temă; (pt. faza P.U.D.).
e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului - A.P.M.B. (Actul nr. 1/2017, S. 4, București);
f) Dossada privind achitarea taxelor legale (copii) - taxă A.C. și taxă timbru O.A.R. (inclusiv dovadă de luare în calcul 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 12 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 Corbană

ARHITECT ȘEF
arh. Călin Ștefan Dumitrașcu

Achitat taxa de: 5,00 lei, conform C.F. nr. 5652915 (15) din 09.12.2021

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 Negoitșu

SECRETAR GENERAL,
Eduard Marian Corbană

ARHITECT ȘEF
arh. Călin Ștefan Dumitrașcu

Întocmit:

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

5

OCP București, B-dul Expozitiei, nr 1A, sector 1 București

