

## HOTĂRÂRE

### privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu

*„Imobil cu funcțiunea de servicii – spălătorie auto cu  $RH_{propus} = Parter$ , pe un teren situat în Bulevardul Nicolae Grigorescu nr. 95 (fostă Intrarea Antenei nr. 1), 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. 218382 /CP/ 24.08.2023 al Primarului Sectorului 3;
- Raportul de specialitate nr. 12/12.04.2023/07.08.2023 al Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef;
- Adresa nr. 176368/10.07.2023 a beneficiarului documentației;
- Adresa nr. 201196/07.08.2023 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/NG/21-2021/12.04.2023;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 10/12.04.2023;
- Punctul de vedere al Compartimentului Documentații de Urbanism nr. 11/12.04.2023;
- Avizul Comisiei de urbanism, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului și salubritatea.

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

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

## HOTĂRĂȘTE:

**Art.1.** Se aprobă documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu „*Imobil cu funcțiunea de servicii – spălătorie auto cu RH<sub>propus</sub> = Parter, pe un teren situat în Bulevardul Nicolae Grigorescu nr. 95 (fostă Intrarea Antenei nr. 1), Sector 3*”, proprietate privată persoane fizice, cu suprafața de 380 mp din acte și 437,74 mp din măsurători, în conformitate cu **Anexele 1 și 2**, reprezentând Avizul Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef și Planul de reglementări urbanistice, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** Se aprobă Raportul informării și consultării publicului nr. 10/12.04.2023, conform **Anexei 3** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

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

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

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

**INIȚIATOR,  
PRIMAR  
ROBERT SORIN NEGOIȚĂ**

**AVIZEAZĂ  
SECRETAR GENERAL  
CORHANĂ EDUARD-MARIAN**



PRIMĂRIA  
SECTORULUI  
BUCUREȘTI

**3** I ♥ S3  
I love sector 3

CABINET PRIMAR



www.primarie3.ro

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

CABINET PRIMAR  
Nr. 218 382  
Data 24.08.2023

### REFERAT DE APROBARE

**a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu  
„Imobil cu funcțiunea de servicii – spălătorie auto cu RH<sub>propus</sub> = Parter, pe un teren situat  
în Bulevardul Nicolae Grigorescu nr. 95 (fostă Intrarea Antenei nr. 1), Sector 3”**

#### Luând în considerare:

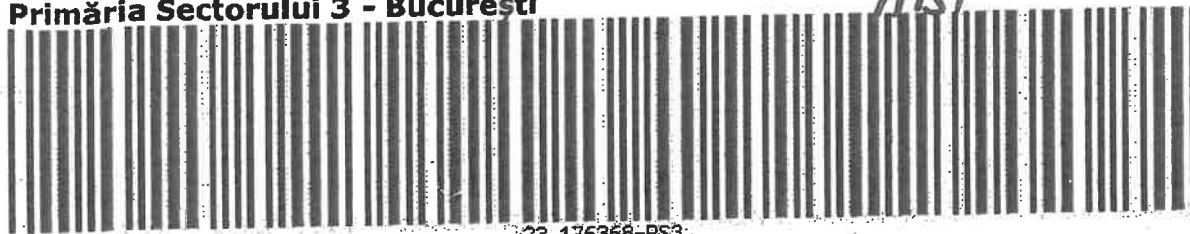
- Raportul de specialitate nr. 12/12.04.2023/07.08.2023 Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef,
- Avizul Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef nr. D/NG/21-2021/12.04.2023;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 10/12.04.2023;
- Punctul de vedere al Compartimentului Documentații de Urbanism nr. 11/12.04.2023;
- Adresa nr. 176368/10.07.2023 a beneficiarului documentației;  
cu privire la documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu „Imobil cu funcțiunea de servicii – spălătorie auto cu RH<sub>propus</sub> = Parter, pe un teren situat în Bulevardul Nicolae Grigorescu nr. 95 (fostă Intrarea Antenei nr. 1), 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 Plan Urbanistic de Detaliu „Imobil cu funcțiunea de servicii – spălătorie auto cu RH<sub>propus</sub> = Parter, pe un teren situat în Bulevardul Nicolae Grigorescu nr. 95 (fostă Intrarea Antenei nr. 1), Sector 3”.

ROMANIA  
PRIMAR,  
ROBERT SORIN NEGOIȚĂ

**Primăria Sectorului 3 - București**

Nr.inreg.: 176368

Data inreg.: 10.07.2023

Ora inreg.: 11:25:10

Provenienta:

Telefon:

Email: .100.com

Adresant: Primăria Sectorului 3 - București

Cuprins: Diverse urbanism -solicitare PUD

Adresa:județul Bucuresti, municipiu Bucuresti, strada

Adresa Lucrare:județul Bucuresti, municipiu Bucuresti, strada BD NICOLAE GRIGORESCU, nr. 95, sector. 3

Observatii:

Nr. File:3

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 Duesti nr. 191: 021/318 0323

Directia Generala Impozite si Taxe Locale Sector 3

-Sediul Sfanta Vineri nr. 32: 021/ 327 5145

-Sediul Campia Libertatii nr. 36: 021/ 3247 195; 021/3247 196

-Sediul Lucretiu Patrascanu nr. 3-5: 021/ 3411 760

Catre:

Primaria Sectorului Sectorului 3  
Compartimentul Documentatii Urbanism

Avand in vedere HCL S3 nr. 312 din data de 15.06.2023 de respingere a documentatiei "CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE SERVICII-SPALATORIE AUTO PARTER", consideram necesar sa aducem lamuriri suplimentare printr-o detalierie a situatie propuse in documentatia de urbanism faza PUD.

Terenul studiat este situat in București, sector 3, Bulevardul Nicolae Grigorescu nr. 95 si este identificat cu numar cadastral 2074845.

Conform documentatiei PUD sunt prevazute urmatoarele retrageri fata de limitele de proprietate:

- la Nord: retras 6.4m de la Domeniu Public-Intrarea Antenei – aliniere la: proprietatea Bdul Nicolae Grigorescu 97 sector 3, IE:205033;
- la Est: alipit la proprietatea Bdul Nicolae Grigorescu 97 sector 3, IE:205033: - conf acord notarial vecin;
- la Sud: retras fada de Domeniu Public 22.8m;
- la Vest: retras fata de Domeniu Public - Bdul Nicolae Grigorescu - 4.1m;

Aceste retrageri se inscriu in prevederile PUG Municipiul Bucuresti si Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare.

Funcțiunea de servicii se regăsește în mare proportie la nivelul zonei analizate.

In speranta unei mai bune intelegeri a solicitarii formulate, completam documentatia de urbanism faza PUD cu detalieri ale situatiilor existente si propuse, reprezentate in planse cu plan de situatie actuala analizata (vedere din satelit) si plan de situatie propus detaliat cu simulari 3D prin perspective cu incadrarea in zona si alipirea la constructia invecinata existenta.

Avand in vedere cele susmentionate va rugam sa binevoiti a reanaliza documentatia PUD "CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE SERVICII-SPALATORIE AUTO PARTER amplasata pe terenul proprietate privata din București, sector 3, Bulevardul Nicolae Grigorescu nr. 95" si a o supune la vot in sedinta CLS 3.

Cu deosebit respect,  
Initiator./proprietar,

10 iulie 2023



# PLAN URBANISTIC DE DETALIU

## CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE SERVICII

### SPALATORIE AUTO PARTER

Bulevardul Nicolae Grigorescu nr. 95, sector 3, Bucuresti -L1e-



Inventar de coordonate  
Stereo 1970

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	Y [m]	X [m]	
1	592843.379	323676.141	15.745
2	592834.900	323662.874	5.097
3	592832.709	323658.272	16.520
4	592825.605	323643.358	5.582
5	592820.663	323645.853	50.288
7	592836.651	323693.632	4.824
8	592840.276	323690.449	11.034
9	592846.869	323681.601	6.480

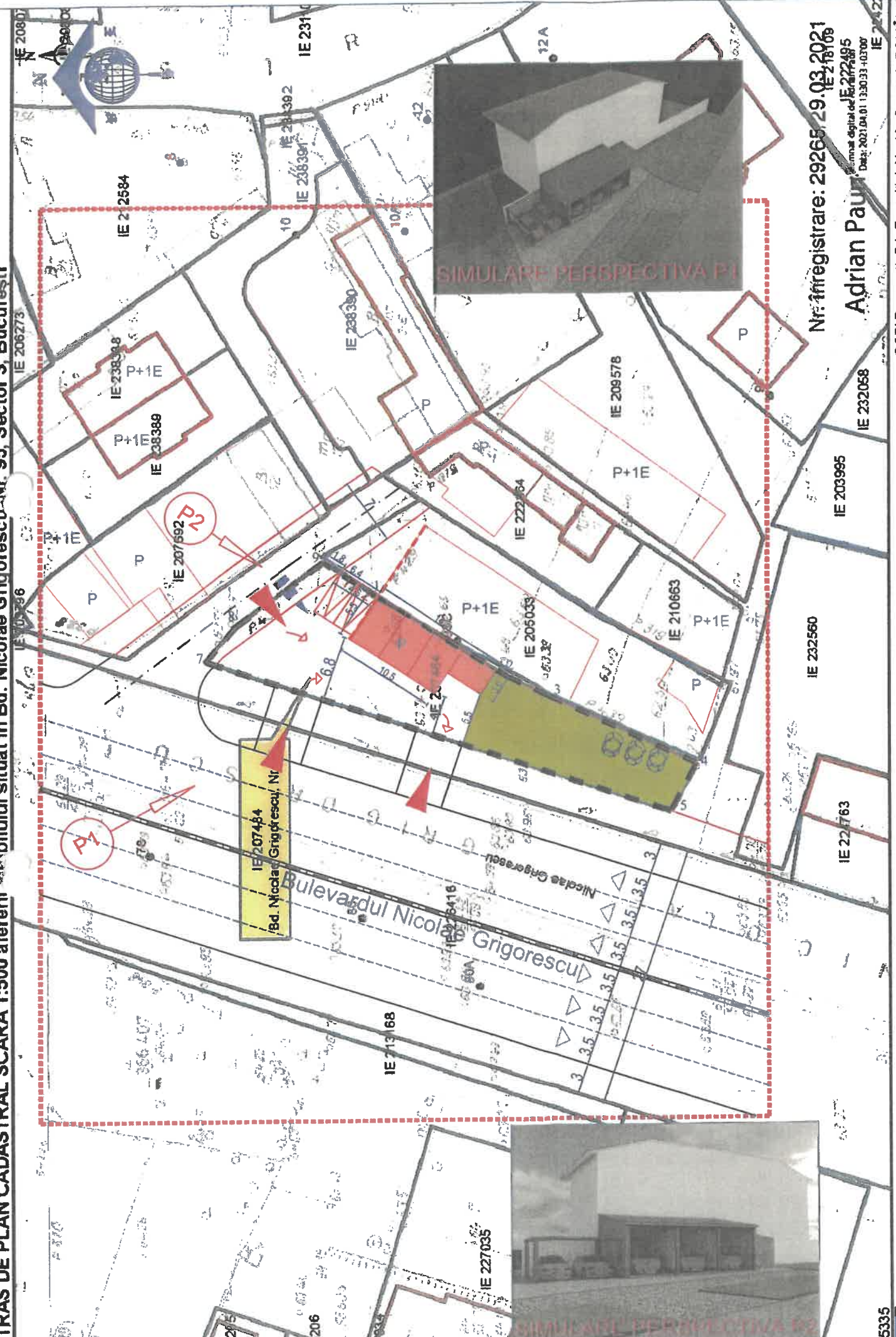
S(10)=438mp P=115.570m

1,60m/data=13m111e3



CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE SERVICII			Proiect
SPALATORIE AUTO PARTER			6/2021
Bulevardul Nicolae Grigorescu nr. 95, sector 3, Bucuresti -L1e-			Faza
			P.U.D.
SEF PROIECT	arh./urb. Dragos RISTEA	Scara	Beneficiari:
PROIECTAT	arh./urb. Dragos RISTEA	1/500	
		aprilie	SITUATEIE EXISTENTA ANALIZATA
		2021	imagine satelit
			Plansa
			U03a





Nr. înregistrare: 29265/29.03.2021

Adrian Paun

OCPI Bucuresti, Bd. Expozitei, Nr. 1A, Sector 1, ROMANIA  
Data: 01.04.2021  
Intocmit: Adrian Paun

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

# PLAN URBANISTIC DE DETALIU

## CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE SERVICII SPALATORIE AUTO PARTER

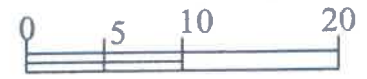
Bulevardul Nicolae Grigorescu nr. 95, sector 3, Bucuresti -L1e-

### Reglementări urbanistice

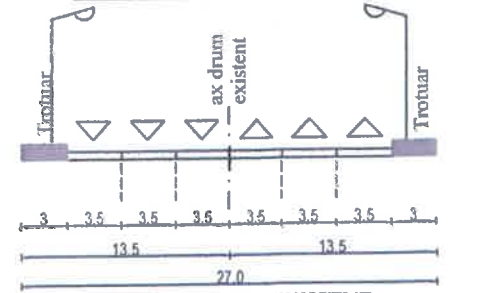
#### LEGENDĂ:

- Limite**
- - - - - Limită de studiu
  - Limită teren NC 207484S teren = 438,00 mp
  - Limită parcele
  - Amprentă la sol
  - Aliniere recomandata

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



Inventar de coordonate Stano 1970			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterali D(i,i+1)
	Y [m]	X [m]	
1	592843.379	323876.141	15.745
2	592834.900	323862.874	5.097
3	592832.709	323658.272	18.520
4	592825.805	323643.358	5.582
5	592820.683	323645.863	60.288
7	592838.651	323693.632	4.824
8	592840.276	323690.449	11.034
9	592846.889	323681.601	6.480
S(10)=438mp P=115.570m			



PROFIL TRANSVERSAL EXISTENT  
B-DUL NICOLAE GRIGORESCU  
(B-DUL CAMIL RESSU-SPLAIUL UNIRII)

### Funcțiuni propuse pt terenul ce a generat PUD (edificabil maxim permis):

- Servicii, comerț
- spatii verzi amenajate in incinta

- ACCES PIETONAL
- ACCES CAROSABIL
- bordura coborârilor



BILANT TERITORIAL: -L1e- locuinte individuale pe loturi subdimensionate cu/fara retele edilitate			
	EXISTENT	CF. P.U.G. MB indicatori urbanistici L1e	PROPUS PUD
Suprafață teren (mp)	438		438
POT (%)	0	max. 60%	15.98%
Suprafață construită la sol (mp)	0	262.8	70
Suprafață desfașurată (mp)	0	525.6	70
CUT	0	max:1.2	0.16
RH (nr. Niveluri)	0	P+1E	P
H max(m)	0	-	5m
Suprafață spatii verzi (mp / %)	0	30%	30% (131.4mp)
nr. posturi spalare	0	nespecificat	3
Suprafață parcări (mp)	0	nespecificat	

CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE SERVICII  
SPALATORIE AUTO PARTER  
Bulevardul Nicolae Grigorescu nr. 95, sector 3, Bucuresti -L1e-

SEF PROIECT	arh./urb. Dragos RISTEA	Scara 1/500	Beneficiar:	Proiect 6/2021
PROIECTAT	arh./urb. Dragos RISTEA	aprilie 2021	PLAN DE SITUATIE detaliere cu circulatiei etape actuale	Faza P.U.D.
				Plansa U06:



Nr. 12/12.04.2023/07.08.2023

**RAPORT DE SPECIALITATE  
PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU  
“Imobil cu funcțiunea de servicii – spălătorie auto cu RH<sub>propus</sub> = Parter,  
pe un teren situat în Bulevardul Nicolae Grigorescu nr. 95  
(fostă Intrarea Antenei nr. 1), Sector 3”**

În urma analizării proiectului de hotărâre privind aprobarea Planul Urbanistic de Detaliu “Imobil cu funcțiunea de servicii – spălătorie auto cu RH<sub>propus</sub> = Parter, pe un teren situat în Bulevardul Nicolae Grigorescu nr. 95 (fostă Intrarea Antenei nr. 1), Sector 3”, în cadrul Ședinței ordinare a Consiliului Local Sector 3 din data de 15.06.2023, acesta a fost respins, în acest sens aprobându-se Hotărârea nr. 312/15.06.2023 de respingere a respectivului P.U.D.

Ulterior, în cadrul Primăriei Sectorului 3 al Municipiului București, a fost înregistrată adresa nr. 176368/10.07.2023 (anexată prezentei), prin intermediul căreia au fost aduse o serie de lămuriri suplimentare/înscrisuri în vederea susținerii documentației de urbanism – P.U.D. în cauză, în raport cu observațiile care au stat la baza respingerii acesteia.

Prin prezenta, vă aducem la cunoștință că lămuririle suplimentare/înscrisurile aduse se încadrează în prevederile - Raportului Informării și consultării publicului nr. 10/12.04.2023; Punctului de vedere al Compartimentului Documentații de Urbanism nr. 11/12.04.2023; Raportului de specialitate privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu nr. 12/12.04.2023, Avizului favorabil nr. D/NG/21-2021/12.04.2023 și planșa de reglementări urbanistice nr. U06 (anexate prezentei), emise pentru documentația de urbanism în cauză.

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

Întocmit: arh. A. Rachieru





PRIMĂRIA  
SECTORULUI  
BUCUREȘTI



DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI  
ARHITECT ȘEF



ANEXA NR. 1

www.primarie3.ro

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

Ca urmare a cererii adresate de domnul \_\_\_\_\_ cu domiciliul în Municipiul București, \_\_\_\_\_ domiciliul în Județul Ilfov, \_\_\_\_\_ telefon/fax \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_, înregistrată cu nr. 165063/31.08.2021 și completată cu nr. 5104/10.01.2022, nr. 146127/29.06.2022, nr. 219528/26.09.2022, nr. 263773/08.11.2022, nr. 54540/28.02.2023, nr. 61770/06.03.2023 și nr. 96398/10.04.2023. în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

## AVIZ Nr. D/NG/21-2021/12.04.2023

**Pentru Planul urbanistic de detaliu pentru<sup>3)</sup> Imobil cu funcțiunea de servicii – spălătorie auto cu RH<sub>propus</sub> = Parter generat de imobilul<sup>4)</sup> situat în Bulevardul Nicolae Grigorescu nr. 95 (fostă Intrarea Antenei nr. 1), Sector 3**

**Inițiatori:**

**Proiectant: RISTEA DRAGOȘ IONUȚ – B.I.A.**

**Specialist cu drept de semnătură RUR: arhitect/urbanist Dragoș Ionuț a. RISTEA, RUR – E.**

**Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.:** amplasamentul este situat în intravilanul Municipiului București, delimitat de următoarele repere urbane – la Nord Strada Mărului, la Vest Bulevardul Nicolae Grigorescu, la Sud Strada Malvei și este format din teren având categoria de folosință – nedeterminată, în suprafață de 380mp. din acte și 437,74mp. din măsurători și o magazie fără autorizație, conform extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 207484.

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

- terenul este situat în intravilanul Municipiului București și se încadrează zona L, respectiv subzona L1e – locuințe individuale pe loturi subdimensionate cu / sau fără rețele edilitare;
- funcțiuni predominante: locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat): echipamente publice specifice zonei rezidențiale; scuaruri publice;
- $RH_{\max} / H_{\max} =$  înălțimea maximă a clădirilor va fi P+1 (7 metri);
- $POT_{\max} = 60\%$ ;
- $CUT_{\max} = 1,2$  mp.ADC/mp.teren (pentru înălțimi P+1), rezultând astfel un  $CUT_{\max} = 0,6$  mp.ADC/mp.teren (pentru înălțimi P);
- retragerea minimă față de aliniament = clădirile vor respecta retragerea de la aliniament care este caracteristică străzii respective;
- retrageri minime față de limitele laterale = clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat; clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;
- retrageri minime față de limitele posterioare = retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5.0 metri. În cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje.

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. 164/15.02.2023, 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, prelungit și modificat prin H.C.G.M.B. nr. 324/2010, H.C.G.M.B. nr. 241/2011, H.C.G.M.B. nr. 232/2012, H.C.G.M.B. nr. 224/2015, H.C.G.M.B. nr. 341/2018, H.C.G.M.B. nr. 877/2018, H.C.G.M.B. nr. 230/2019, H.C.G.M.B. nr. 566/2019 și H.C.G.M.B. nr. 567/2019, Titlul I- Prescripții Generale, punctul 4. Derogări de la prevederile regulamentului, alin. 4.1. Prin derogare se înțelege modificarea Condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT și alin. 4.2 Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise în condițiile legii.



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

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

- retrageri minime față de limitele laterale și posterioare - conform planșei de reglementări urbanistice - nr. U06, vizată spre neschimbare, anexată prezentului aviz;

-  $POT_{propus} = 16\%$ ;

-  $CUT_{propus} = 0,16 \text{ mp.ADC/mp.teren}$ ;

-  $H_{propusă} = 5,00\text{m}$ .

- orice alte construcții realizate în exteriorul conturului maxim edificabil propus prin P.U.D. sunt interzise cu excepția elementelor cuprinse în prevederile R.L.U. aferent P.U.G.-M.B. și în planșa de reglementări urbanistice, vizată spre neschimbare, anexată prezentului aviz:

- circulații și accesuri: conform Avizului de circulații nr. 6153/17.05.2021 – 1951138/11.05.2021 emis de P.M.B.-D.T.-C.T.C. cu respectarea normelor privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București, aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 66/06.04.2006 și a celorlalte prevederi înscrise în aviz;

- 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 condiții<sup>6)</sup>: 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. 164/15.02.2023 emis de Primăria Sector 3.**

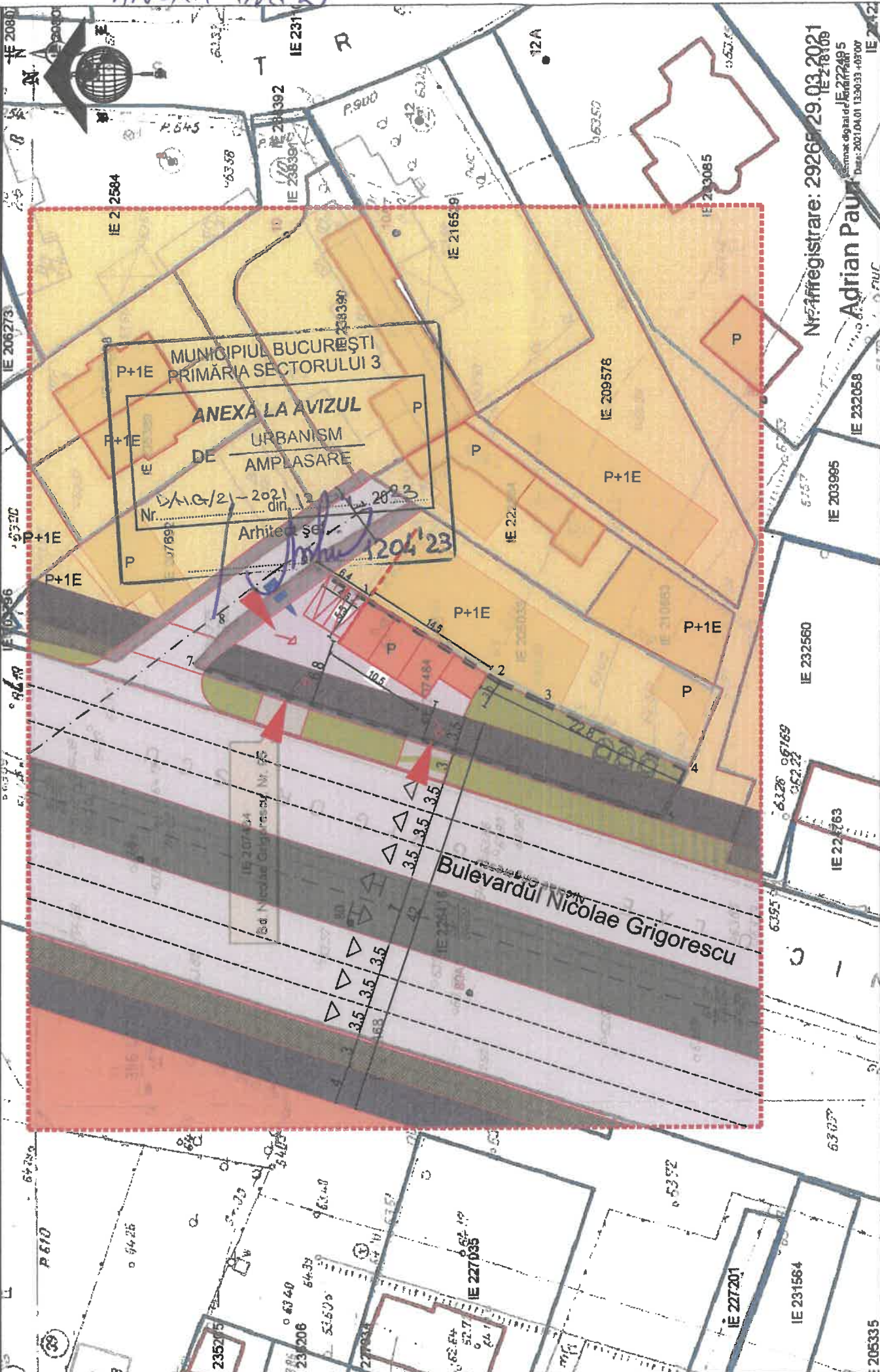
Arhitect Șef,  
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

12.04.2023



ANEXA nr. 2

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat în Bd. Nicolae Grigorescu, Nr. 95, Sector 3, București



Nr. înregistrare: 29265/29.03.2021  
 OCPI București, Bd. Expoziției, Nr. 1A, Sector 1, ROMANIA  
 Data: 01.04.2021  
 întocmit: Adrian Păun

# PLAN URBANISTIC DE DETALIU

## CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE SERVICII

### SPALATORIE AUTO PARTER

Bulevardul Nicolae Grigorescu nr. 95, sector 3, Bucuresti -L1e-

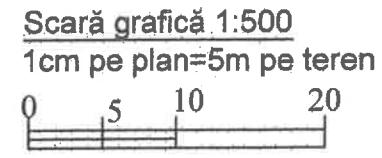
#### Reglementări urbanistice

#### LEGENDĂ:

- Limite**
- Limită de studiu
  - Limită teren NC 207484S teren = 438,00 mp
  - Limită parcele
  - Amprentă la sol
  - Aliniere
  - retragere minime fata de limitele de proprietate
- Funcțiuni existente:**
- Circulații carosabile publice
  - Circulații pietonale publice
  - Locuințe, anexe și funcțiuni complementare cu regim mic de înălțime
  - Servicii, comert

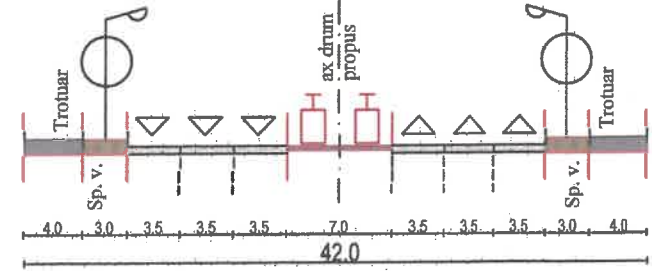
#### Funcțiuni propuse pt terenul ce a generat PUD (edificabil maxim permis):

- Servicii, comert
  - spații verzi amenajate în incintă
  - platforma acces / parcare în incintă
- Circulații, spații verzi, accese, etapa de perspectivă:**
- Circulații carosabile publice
  - Circulații pietonale publice
  - Tramvai
  - spații verzi protecție / deco
  - ACCES PIETONAL
  - ACCES CAROSABIL
  - bordura coborâtă
  - Transfer teren posibil dezvoltare profil strădal



Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi leturi D(1,1+1)
	Y [m]	X [m]	
1	592843.379	323878.141	15.745
2	592834.800	323882.874	5.097
3	592832.709	323858.272	16.820
4	592825.605	323843.358	5.582
5	592820.663	323845.953	50.288
7	592838.651	323883.632	4.824
8	592840.276	323890.449	11.034
9	592846.889	323881.801	8.480

S(10)=438mp P=115.570m



PROFIL TRANSVERSAL PROPUS etapa de perspectivă  
 B-DUL NICOLAE GRIGORESCU  
 (B-DUL CAMIL RESSU-SPLAIUL UNIRII)

	EXISTENT	CF. P.U.G. MB indicatori urbanistici L1e	PROPUS PUD
Suprafață teren (mp)	438		438
POT (%)	0	max. 60%	16%
Suprafață construită la sol (mp)	0	262.8	70
Suprafață desfașurată (mp)	0	525.6	70
CUT	0	max.1.2	0.16
RH (nr. Niveluri)	0	P+1E	P
H max(m)	0	-	5m
Suprafață spații verzi (mp / %)	0	30%	30% (131.4mp)
posturi spalare DIN ROMANIA	0	nespecificat	3
Suprafață parări (mp)	0	nespecificat	-

CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE SERVICII SPALATORIE AUTO PARTER Bulevardul Nicolae Grigorescu nr. 95, sector 3, Bucuresti -L1e-			Proiect 6/2021
			Faza P.U.D.
SEF PROIECT	arh./urb. Dragos RISTEA	Scara 1/500	Beneficiari:  REGLEMENTARI URBANISTICE
PROIECTAT	arh./urb. Dragos RISTEA	aprilie 2021	
DESENAT	arh./urb. Dragos RISTEA		
			Plansa U06





ANEXA nr. 3

Nr. 10/12.04.2023

**Raportul informării și consultării publicului privind documentația  
"Imobil cu funcțiunea de servicii – spălătorie auto cu RH<sub>propus</sub> = Parter,  
pe un teren situat în Bulevardul Nicolae Grigorescu nr. 95  
(fostă Intrarea Antenei nr. 1), Sector 3"**

**Beneficiarul documentației:**

**Urbanist: arhitect/urbanist Dragoș Ionuț A. Ristea  
Proiect nr.: 6/2021**

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

1. Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului:
  - *Compatimentul Documentației de Urbanism, parter, în fiecare zi de marți și joi, orele 9,00-14,00;*
  - *pe panoul rezistent la intemperii, amplasat în loc vizibil pe parcela care a generat inițierea elaborării P.U.D.*
2. Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul 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: 30.09.2022;*
  - *pe site-ul Primăriei Sectorului 3 începând cu data: 30.09.2022;*
  - *pe panoul rezistent la intemperii, amplasat în loc vizibil pe parcela care a generat inițierea elaborării P.U.D. începând cu data: 25.06.2021.*
  - *anunț în ziare locale:*
  - *Ziarul Național, pag. 13, din data de 01.09.2021;*
  - *Click, pag. 20, din data de 01.09.2021.*
3. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise:
  - *notificare/acord doamna [nume] – vecin spate (Est) – pentru imobilul din Bulevardul Nicolae Grigorescu nr. 97 (fostă Intrarea Antenei nr. 4), Sector 3, București, identificat cu nr. cad. 205033.*
4. Lista persoanelor care au participat la acest proces:
  - *acord doamna [nume] – vecin spate (Est) – pentru imobilul din Bulevardul Nicolae Grigorescu nr. 97 (fostă Intrarea Antenei nr. 4), Sector 3, București, identificat cu nr. cad. 205033;*
  - *domnul [nume] în calitate de proprietar al unei case din imediata vecinătate.*

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 domnului

**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 un răspuns 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 pe domnul \_\_\_\_\_, 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.*

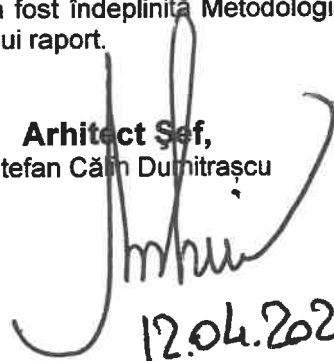
3. Orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor:

- 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, prelungit și modificat prin H.C.G.M.B. nr. 324/2010, H.C.G.M.B. nr. 241/2011, H.C.G.M.B. nr. 232/2012, H.C.G.M.B. nr. 224/2015, H.C.G.M.B. nr. 341/2018, H.C.G.M.B. nr. 877/2018, H.C.G.M.B. nr. 230/2019, H.C.G.M.B. nr. 566/2019 și H.C.G.M.B. nr. 567/2019, precum și legislația, normele și reglementările specifice în vigoare;
- referitor la propunerea soluției de reglementare a circulației au fost respectate cerințele din Avizul de circulații nr. 6153/17.05.2021 – 1951138/11.05.2021 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.

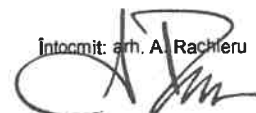
În conformitate cu art. 43 și 44 din Ordinul 2701/30.12.2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, în vederea aprobării 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

  
12.04.2023

Intocmit: arh. A. Rașleru





Nr. 12/12.04.2023

**RAPORT DE SPECIALITATE  
PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU  
"Imobil cu funcțiunea de servicii – spălătorie auto cu  $RH_{propus} = Parter$ ,  
pe un teren situat în Bulevardul Nicolae Grigorescu nr. 95  
(fostă Intrarea Antenei nr. 1), Sector 3"**

Ordinul ministrului dezvoltării regionale și locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, stipulează obligația administrației publice locale de a elibera autorizațiile de construire pe baza documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobate conform legii.

Ținând seama de prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare și a P.U.G. – M.B. aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București – H.C.G.M.B. nr. 269/2000, prelungit și modificat prin H.C.G.M.B. nr. 324/2010, H.C.G.M.B. nr. 241/2011, H.C.G.M.B. nr. 232/2012, H.C.G.M.B. nr. 224/2015, H.C.G.M.B. nr. 341/2018, H.C.G.M.B. nr. 877/2018, H.C.G.M.B. nr. 230/2019, H.C.G.M.B. nr. 566/2019 și H.C.G.M.B. nr. 567/2019.

Planul Urbanistic de Detaliu întocmit pentru "Imobil cu funcțiunea de servicii – spălătorie auto cu  $RH_{propus} = Parter$ , pe un teren situat în Bulevardul Nicolae Grigorescu nr. 95 (fostă Intrarea Antenei nr. 1), Sector 3", în baza Certificatului de urbanism nr. 164/15.02.2023, emis de Primăria Sector 3, a primit aviz favorabil sub nr. D/NG/21-2021/12.04.2023.

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt:  $POT_{propus} = 16\%$ ,  $CUT_{propus} = 0,16mp.ADC/mp.teren$ ,  $H_{propus} = 5,00m$ .

A fost avizată amplasarea unui imobil cu funcțiunea de servicii – spălătorie auto, într-un edificabil maxim determinat de retragerile și aliniamentele/alinierea conform planșei de reglementări urbanistice - nr. U06

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 "Imobil cu funcțiunea de servicii – spălătorie auto cu  $RH_{propus} = Parter$ , pe un teren situat în Bulevardul Nicolae Grigorescu nr. 95 (fostă Intrarea Antenei nr. 1), Sector 3".

Arhitect Șef,  
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

12.04.2023

Intocmit: arh. Al. Rașchieru





Nr. 11/12.04.2023

## PUNCTUL DE VEDERE AL COMPARTIMENTULUI DOCUMENTAȚII DE URBANISM

### Cu privire la P.U.D. "Imobil cu funcțiunea de servicii – spălătorie auto cu $RH_{\text{propus}} = \text{Parter}$ , pe un teren situat în Bulevardul Nicolae Grigorescu nr. 95 (fostă Intrarea Antenei nr. 1), Sector 3"

Documentația propune amplasarea unui imobil cu funcțiunea de servicii – spălătorie auto, într-un edificabil maxim determinat de retragerile și aliniamentele/alinierea conform planșei de reglementări urbanistice - nr. U06.

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt:  $POT_{\text{propus}} = 16\%$ ,  $CUT_{\text{propus}} = 0,16 \text{ mp.ADC/mp.teren}$ ,  $H_{\text{propusă}} = 5,00 \text{ m}$ .

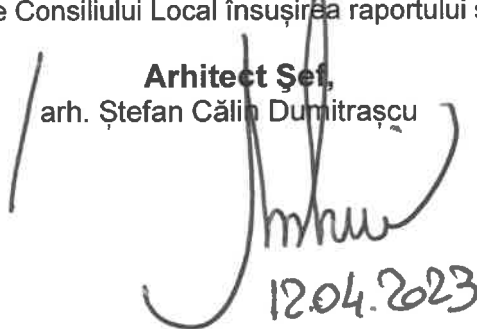
Conform R.L.U. aferent P.U.G. – M.B. aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București – H.C.G.M.B. nr. 269/2000, prelungit și modificat prin H.C.G.M.B. nr. 324/2010, H.C.G.M.B. nr. 241/2011, H.C.G.M.B. nr. 232/2012, H.C.G.M.B. nr. 224/2015, H.C.G.M.B. nr. 341/2018, H.C.G.M.B. nr. 877/2018, H.C.G.M.B. nr. 230/2019, H.C.G.M.B. nr. 566/2019 și H.C.G.M.B. nr. 567/2019, amplasamentul studiat se află în zona L, respectiv subzona L1e – locuințe individuale pe loturi subdimensionate cu / sau fără rețele edilitare, cu  $POT_{\text{maxim}} = 60\%$ ,  $CUT_{\text{maxim}} = 0,6 \text{ mp.ADC/mp.teren}$  (pentru înălțime Parter) și  $H_{\text{maximă}}$  - înălțimea maximă a clădirilor va fi P+1 (7 metri).

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. 10/12.04.2023, privind documentația P.U.D. - "Imobil cu funcțiunea de servicii – spălătorie auto cu  $RH_{\text{propus}} = \text{Parter}$ , pe un teren situat în Bulevardul Nicolae Grigorescu nr. 95 (fostă Intrarea Antenei nr. 1), 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, respectă 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



12.04.2023

Intocmit arh. A. Rașchieru



## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 164 din 15.02.2023

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

Ca urmare a cererii adresate de domnul \_\_\_\_\_, cu domiciliul în Municipiul București, Sectorul 3,

\_\_\_\_\_ , cu domiciliul în Județul Ilfov

înregistrată cu nr. **13980** din **16.01.2023**.

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul/Municipiul **București**, Sectorul **3**, **Bulevardul Nicolae Grigorescu nr. 95** (fostă Intrarea Antenei nr. 1) sau identificate prin planuri cadastrale 1/500 și 1/2000.

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

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

### CERTIFICĂ:

#### 1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul situat în intravilanul Municipiului București, compus din terenul în suprafață de **380 mp.** din acte și **437,74 mp.** conform măsurătorilor cadastrale, având nr. cadastral **207484** și construcția edificată pe acesta (magazie fără autorizație), este proprietatea în diviziune a soților \_\_\_\_\_ conform Contractului de Vânzare nr. 321/05.03.2020, autentificat de N.P. Dobrotă-Vitzman Norin-Dan și a extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 207484 emis de A.N.C.P.I. în baza cererii nr. 3785/2023.

Potrivit extrasului de carte funciară pentru informare mai sus menționat, imobilul nu prezintă înscrieri privitoare la sarcini. De asemenea, acesta nu este cuprins în Lista Monumentelor Istorice actualizată, nu se află în P.U.Z. - Zone construite protejate și nu se află în zona de protecție a unor monumentelor istorice izolate.

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

**Folosința actuală:** nedeterminată și o magazie fără autorizație, conform extrasului de carte funciară mai sus menționat.

**Destinația:** Conform R.L.U. aferent P.U.G.-M.B. aprobat, amplasamentul se află în **UTR L1e - subzona locuințelor individuale pe loturi subdimensionate cu/sau fără rețele edilitare.**

Pentru acest teren Primăria Sectorului 3 al Municipiului București a emis Certificatul de urbanism nr. 1662/24.12.2020 având ca obiect promovare P.U.D. și pentru elaborarea documentației în vederea autorizării lucrărilor de construire și organizare de execuție pentru edificarea unui IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE SERVICIU - spălătorie auto în regim self-service cu RH<sub>solicitant</sub> = P, construcții anexe, rețele interioare, accesuri/alei auto și pietonale, racord la drumul public, parări, spații verzi și organizare de execuție. Ulterior în cadrul instituției a fost înregistrată cererea nr. 165063/31.08.2021, având ca obiect avizarea și aprobarea documentației de urbanism - P.U.D. pentru edificarea imobilului în cauză, documentație întocmită în baza Certificatului de urbanism nr. 1662/2020. Terenul este cuprins în zona fiscală „B” a Municipiului București.

**Propunere:** construire IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE SERVICIU - spălătorie auto în regim self-service cu RH<sub>solicitant</sub> = P, construcții anexe, rețele interioare, accesuri/alei auto și pietonale, racord la drumul public, parări, 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, precum și cu legislația specifică în vigoare, cu mențiunea faptului că autorizația de construire se va emite ulterior aprobării de către C.L.S.3 a documentației de urbanism - P.U.D. pentru amplasamentul în cauză. Documentația în vederea emiterii autorizației de construire se va elabora în temeiul Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G.-M.B. aprobat, cu modificările și completările ulterioare, al Codului Civil, al H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare, precum și alte prevederi legale incidente în vigoare.

**Nota<sup>1</sup>:** Terenul se află în Zona de impact 4 - dispersie C.T.E. SUD.

**Nota<sup>2</sup>:** Terenul este parțial afectat la limita de Vest de supralărgirea Bulevardului Nicolae Grigorescu la un profil de 42,00m. (arteră de circulație categ. I), precum și la limita de Nord de supralărgirea Intrării Antenei la un profil de 7,00m. propuse prin avizul de circulație D.T.-P.M.B. nr. 6153/17.05.2021, astfel posibilitatea realizării acestora, precum și gradul de afectare al parcelei vor fi stabilite și definitive clar prin soluția tehnică care va fi însoțită de suport topografic în sistem Stereo 70, precum și prin avizul de circulație final. Lucrările de construire, inclusiv împrejmuiri, parcaje, rețele interioare și echipamentele aferente (firide, cofrete, etc) se vor realiza strict de la limita exterioară a noilor profile stradale propuse spre interiorul proprietății.

**IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE SERVICII – spălătorie auto în regim self-service cu RH<sub>solicitat</sub> = P, construcții anexe, rețele interioare, accesuri/alei auto și pietonale, racord la drumul public, parcări, spații verzi și organizare de execuție.**

**Nota<sup>3</sup>:** potrivit R.L.U. aferent P.U.G.-M.B. pentru UTR L1e, sunt interzise funcțiunile comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare, precum și stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini.

Se permite autorizarea directă pentru realizarea lucrărilor de organizare de execuție, aferente investiției propuse.

Pentru realizarea lucrărilor de construire a unui IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE SERVICII – spălătorie auto în regim self-service cu RH<sub>solicitat</sub> = P, construcții anexe, rețele interioare, accesuri/alei auto și pietonale, racord la drumul public, parcări, spații verzi, este necesară întocmirea unei documentații de urbanism P.U.D., în conformitate cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G.-M.B., 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 defini prin P.U.D., în conformitate cu prevederile R.L.U. aferent P.U.G.-M.B. și ale legislației specifice în vigoare. Întocmirea D.T.A.C. se recomandă a se realiza numai după aprobarea documentației de urbanism - P.U.D. și în conformitate cu prevederile acestora.

#### **Parcări/circulații/accesuri:**

- parcela are deschidere și acces direct atât la Bulevardul Nicolae Grigorescu, poziționată la Vest, cât și la Intrarea Antenei, poziționată la Nord;
- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 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 accesurilor se va face cu respectarea prevederilor Regulamentului P.U.G.-M.B., alin. 4.11. din Anexa nr. 4 aferentă art. 40 din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006 cu privire la locurile de parcare și respectiv prevederile O.M.S. nr. 119/2014;
- parcare/gararea se vor realiza în incinta proprietății.

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

Regimul de înălțime maximă al imobilului (RH<sub>maxim</sub>), precum și înălțimea maximă (H<sub>maximă</sub>), a imobilului propus, se vor stabili și definitivă la faza P.U.D., fără a depăși RH<sub>maxim</sub> = P, cu respectarea întocmai a prevederilor R.L.U. aferent P.U.G.-M.B. și a altor prevederi legale incidente în vigoare.

- înălțimea maximă a clădirilor va fi P+1 (7 metri).

#### **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 trotuar; toate investițiile noi vor avea prevăzute racorduri separate de canalizare (apa uzată menajeră și apă pluvială);
- scurgerea apelor pluviale se vor realiza în incintă;
- platforme și sisteme îngropate/semiîngropate destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanța de min. 10,00m. de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de 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);
- 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 vor respecta prevederile R.L.U. aferent P.U.G.-M.B. pentru UTR L1e;
- organizarea de șantier se va realiza în incinta proprietății, în conformitate cu prevederile art. 28 lit. a)-g) din H.C.G.M.B. 120/2010 cu modificările și completările ulterioare;
- sistemul constructiv și materialele de construcție admise vor fi cele care să asigure rezistența și stabilitatea construcției în timp. Se vor folosi finisaje de calitate superioară cu aspect corespunzător cerințelor urbanistice actuale.

#### **Spații libere și spații plantate:**

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

#### **Împrejmuiri:**

- nu face obiectul prezentului certificat de urbanism.

#### **Indicatori urbanistici:**

Conform Regulamentului P.U.G.-M.B. aprobat, indicatorii urbanistici pentru UTR L1e sunt:

- POT<sub>MAXIM</sub> = 60%;
- CUT<sub>MAXIM</sub> = 0,6 mp. ADC/mp. teren.

#### **Condiționări:**

- Lucrările de construire, inclusiv împrejmuiri, parcate, rețele interioare și echipamentele aferente (fride, cofrele, etc) se vor realiza strict de la limita exterioră a nollor profile stradale propuse, spre interiorul proprietății, cu respectarea condițiilor impuse prin avizele/acordurile de utilități urbane;
- Recența imobilului este condiționată de echinarea edilitară conform O.M.T. nr. 1294/30.09.2017 și de realizarea drumului de acces cu respectarea prevederilor O.M.T. nr. 49/27.01.1998.



**IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE SERVICII** – spălătorie auto în regim self-service cu RH<sub>specificat</sub> = P, construcții anexe, rețele interioare, accesuri/alei auto și pietonale, racord la drumul public, parcuri, spații verzi și organizare de execuție.

- 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. 1662/24.12.2020, se încadrează în termenul de valabilitate și în soluția tehnică pentru care au fost solicitate, acestea se pot utiliza pentru continuarea procedurii de promovare a documentației de urbanism - P.U.D. și pentru elaborarea documentației tehnice în vederea obținerii autorizației de construire și organizare de execuție.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) Certificatul de urbanism, inclusiv anexe (copie);
- b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții (copie legalizată - întabulat), 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
- c) Documentația tehnică - D.T., după caz (2 ex. originale), verificată tehnic (+ referate - verificare) și însoțită de deviz lucrări.
  - D.T.A.C.  D.T.O.E.  D.T.A.D.
- d) Avize și acorduri solicitate prin certificatul de urbanism
  - d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:
    - alimentare cu apă  alimentare cu energie electrică  telefonizare
    - canalizare  alimentare cu energie tehnică  Metroul S.A. / S.T.B.
    - gaze naturale  salubritate (D.G.S. - P.S.3)  C.M.F.P.B.
  - d.2. Avize și acorduri privind:
    - protecție civilă  securitate la incendiu (după caz)  sănătatea populației
  - d.3. Alte acorduri/declarații:
    - Declarație notarială pe proprie răspundere a **coproprietarilor** din care să rezulte că imobilul face/nu face obiectul unui litigiu aflat pe rolul unei instanțe judecătorești, precum și acordul acestora pentru lucrările propuse prin prezentul certificat de urbanism - în original
    - Acordul notarial al tuturor proprietarilor vecini pentru lucrările propuse la limita de proprietate - în original
    - Acordul notarial al tuturor proprietarilor vecini direct afectați pentru funcțiunea propusă prin prezentul certificat de urbanism - în original
    - Alte acorduri se vor stabili la faza P.U.D.
  - d.4. Avizele și acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:
    - Aviz circulații D.T.-P.M.B.
    - Aviz Brigada de Poliție Ruffără București
    - Aviz Direcția de Mediu - P.M.B.
  - d.5. Studii de specialitate:  Documentație cadastrală  Studiu Geotehnic (verificat Af)  Studiu de însorire (verificat)
    - Calcul "G"
    - Studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic, funcțional și al mediului înconjurător a utilizării sistemelor alternative de înaltă eficiență de producere a energiei (studiu de conformare energetică cu standardul NZEB)
    - Expertiză tehnică pentru lucrările propuse în imediata vecinătate a limitelor de proprietate
    - Autorizație de desființare pentru construcția existentă sau Notă de Constatare emisă de S.D.C.-D.G.P.L.-S.3 privind eliberarea amplasamentului
    - PUD aprobat în condițiile Legii, inclusiv planșă reglementări și planșă rețele edilitare (color)

13980 – NIȚĂ MARIN și NIȚĂ DANIELA  
Bulevardul Nicolae Grigorescu nr. 95 (fostă Intrarea Antenei nr. 1)  
**IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE SERVICII – spălătorie auto în regim self-service cu RH<sub>soluție</sub> = P, construcții anexe,  
rețele interioare, accesuri/alei auto și pietonale, racord la drumul public, parcări, spații verzi  
și organizare de execuție.**

| Ilustrare de temă (pt. faza P.U.D.)

| Suport topografic Stereo 70 realizat pe planuri cadastrale OCPI (inclusiv cote) - existent și propus, zonă afectată de lucrări de  
infrastructură, însuși ing. topograf și proiectant

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 R.U.R., taxă A.C., taxă timbru O.A.R. (inclusiv dovada de luare în evidență a proiectului  
de arhitectură).

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

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



SECRETAR GENERAL,  
Eduard Marian Corhană

ARHITECT ȘEF,  
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

Achitat taxa de: 8,00 lei conform chitanță I.T.L. nr. 5860804(14) din 16.06.2023.

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 Negoiță

SECRETAR GENERAL,  
Eduard Marian Corhană

ARHITECT ȘEF,  
arh. Ștefan Călin 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: \_\_\_\_\_

Achitat taxa de: ..... lei, conform chitanței nr. .... din \_\_\_\_\_

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:2000 aferent imobilului situat in Bd. Nicolae Grigorescu, Nr. 5., sector 3, Bucuresti



NOTA: Imobilul identificat cu IE 207484 se suprapune cu IE 205033, inabuliat.

Documentații cadastrale avizate

Construcții introduse în sistemul integrat de cadastru și carte funciară

OCPI București, Bd. Expoziției, nr. 1A, sector 1, România  
 Data: 24.03.2020  
 Intocmit: Marius Macovei





## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1662 din 24.12.2020

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

Ca urmare a cererii adresată de \_\_\_\_\_ cu sediul în *Municipiul București, Sectorul 3*, înregistrată cu nr. **329015** din **10.04.2020** și completată cu nr. **621083** din **15.12.2020**.

Pentru Imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul/Municipiul București, Sectorul 3, **BULEVARDUL NICOLAE GRIGORESCU, NR. 95** 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 - H.C.G.M.B. 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 situat în intravilan, compus din teren în suprafață de **360,00 mp** din acte și **437,74 mp** din măsurători, având număr cadastral **207484** și construcția edificată pe acesta, este coproprietatea în indiviziune a numiților, conform Contractului de Vânzare nr. **321/05.03.2020**, autentificat de N.P. Dobrotă-vitzman Norin-Dan și extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. **207484**, emis de A.N.C.P.I. în baza cererii nr. **101611/17.12/2020**.

Imobilul nu are înscrieri privitoare la sărăcii, 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, stabilită prin P.U.Z. S.3.

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: nedeterminată, conform extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. **207484** - construcție provizorie din lemn cu RH=P conform Contractului de Vânzare nr. **321/05.03.2020**.

Destinația: Conform R.L.U. aferent P.U.Z. - S.3 aprobat, amplasamentul se află în UTR M3 - subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri și este posibil afectat de lucrări de infrastructură rutieră. Imobilul este cuprins în zona fiscală „B” a Municipiului București.

Propunere: construire IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE SERVICII - spălătorie auto în regim self-service cu RH<sub>SOLICITAT</sub>=P, 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.Z. - S.3 aprobat, a Codului Civil, precum și alte prevederi legale incidente în vigoare.

Notă: Imobilul se află în Zona Impact 4 - dispersie C.T.F. SUD.

Notă: Terenul va fi posibil afectat la limita de Vest de supraîncălzirea arterei de circulație Bulevardul Nicolae Grigorescu (tronsonul cuprins între Strada Prevederii și Drumul Lunca Cetății) la un profil de 42,00 m (categ. I), propusă prin avizul de circulație D.T.-P.M.B. nr. 9142/26.06.2018 (P.U.Z.-S.3), astfel gradul de afectare al parcelei va fi stabilit prin soluția tehnică, care va fi însoțită de suport topografic în sistem Stereo 70, precum și prin avizul de circulație. Lucrările de construire, inclusiv împrejurimi, parcase, rețele interioare și echipamentele aferente (firide, cofrete, etc) se vor realiza strict de la limita exterioară a noului profil străzii propus spre interiorul proprietății.

Conform prevederilor Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal al Sectorului 3 aprobat, o parcelă este considerată constructibilă dacă are asigurat un acces carosabil de min. 4,00 m lățime dintr-o circulație publică, în mod direct, sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dimensionate conform H.G.R. nr. 525/1996, republicată, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Intrucât parcela din Bulevardul Nicolae Grigorescu, nr. 95 are acces dinspre/la drumul public prin Intrarea Antenei, cu o lățime de aprox. 3,00 - 4,00 m, cu o lungime de cca. 35,00 m, pentru a asigura condițiile minime de constructibilitate, drumul de acces și/sau aleile carosabile nou create vor trebui să aibă min. 2 benzi de circulație (min. 7,00 m), cu trotuar pe cel puțin o latură.

Pentru realizarea lucrărilor de construire a unui IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE SERVICII - spălătorie auto în regim self-service cu RH<sub>SOLICITAT</sub>=P, construcții anexe, rețele interioare, accesuri/alei auto și pietonale, racord la drumul public, parcuri și spații verzi, este necesară întocmirea unei documentații de urbanism P.U.D., în conformitate cu prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism P.U.Z.-S.3, 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 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 acestora.

#### **Parcări/circulații/accese:**

- parcela are deschidere și acces la drumul public prin intrarea Antenei, cu un profil existent de aprox. 3,00 - 4,00 m și o lungime de cca. 35,00 m. Astfel, conform prezentului Regulament, drumul de acces și/sau aleele carosabile nou create vor trebui să aibă min. 2 benzi de circulație de min. 7,00 m, cu trotuar pe cel puțin o latură.
- asigurarea parcarilor, circulațiilor și acceselor se va face cu respectarea prevederilor Regulamentului P.U.Z. S.3 - art. 9 Generalități - punctul 9.7. și 9.8. și alin. 4.11. din Anexa nr. 4 aferentă art. 40 din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006 cu privire la locurile de parcare și respectiv, prevederile O.M.S. nr. 119/2014;
- parcare/gararea se vor rezolva în incinta proprietății;
- 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 250 cm);
- spațiile destinate circulațiilor auto, locurilor de parcare, precum și spațiile tehnice, nu își vor modifica destinația pe întreaga existență a construcției.

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

Regimul de înălțime maxim admis ( $H_{max}$ ), 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.Z. S.3 și a altor prevederi legale incidente în vigoare.

- în planul fațadei nu va depăși distanța dintre alinieri, pot fi adăugate suplimentar unui sau două niveluri retrase sau integrale, în funcție de volumetria caracteristică a străzii (conform R.L.U. aferent P.U.Z. - S.3);
- 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 cadare, cu condiția să nu fie lăsate vizibile calcanle de pe parcelele alăturate; prevederi aplicabile inclusiv în cazul parcelelor cu acces la drumuri/servituți private;
- învelitoarea va fi realizată în sistem terasă, iar în cazul unei învelitori de tip șarpantă, se recomandă ca aceasta să nu fie vizibilă din spațiul public (inclusiv în cazul parcelelor cu acces la drumuri/servituți private).

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

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fibre 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);
- scurgerea apelor pluviale și organizarea executării lucrărilor se vor realiza în incintă;
- platforme și sisteme îngropate/semîngropate destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanța de min. 10,00 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spalare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunolului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanență în stare de curățenie, platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare (conform O.M.S. 119/2014, art. 4);
- spațiile libere din fața construcțiilor vor fi tratate în mod obligatoriu în continuitate cu spațiul public chiar și atunci când frontul este retras de la aliniament și nu poate fi utilizat pentru amenajarea de locuri de parcare decât dacă retragerea este mai mare de 11,00 m și există o bandă de cel puțin 5,00 m paralelă cu fațada, tratată ca spațiu liber circulației pietonale sau spațiu plantat;
- spații amenajate pentru jocul copiilor, luându-se în calcul pentru dimensionarea acestora câte 1,30 mp teren de fiecare locuitor, fiind amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizate conform O.M.S. 119/2014 și O.M.S. nr. 994/2018;
- se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități prin rampe de acces, la parterul tuturor clădirilor având funcțiunea de locuințe colective, iar pentru clădirile cu funcțiuni de interes public, accesul la etajele superioare va respecta prevederile legale incidente în vigoare;
- se recomandă ca terasele vizibile de la înălțimile înconjurătoare să fie înverzite pe min. 70% din suprafață;
- organizarea de șantier se va realiza în incinta proprietății, în conformitate cu prevederile art. 28 lit. a) - g) din H.C.G.M.B. 120/2010 cu modificările și completările ulterioare;
- sistemul constructiv și materialele de construcție admise vor fi cele care să asigure rezistența și stabilitatea construcției în timp. Se vor folosi finisaje de calitate superioară cu aspect corespunzător cerințelor urbanistice actuale.

#### **Spații libere și spații plantate:**

- suprafața minimă de spații verzi se va asigura conform prevederilor Regulamentului P.U.Z.-S.3 - art. 9 Generalități - punctul 9.12. și conform legislației specifice în vigoare.

#### **Împrejmuirii:**

- nu face obiectul prezentului certificat de urbanism.



**Indicatori urbanistici:**

Conform Regulamentului P.U.Z. - S.3 aprobat indicatorii urbanistici pentru UTR M3 sunt:

- P.O.T.<sub>MAX.</sub> = 60%
- C.U.T.<sub>MAX.</sub> = 2,5 mp A.D.C./mp teren
- **Posibilitatea de depășire a C.U.T. (conform art. 9 Generalități - punctul 9.14.):**
  - proprietarii parcelor, din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egali cu o dată suprafața de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea primăriei. Actul notarial va conține acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. în domeniul public fără a cere despăgubiri, cu condiția aprobării unui spor de depășire a suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața transferată în domeniul public;
  - majorare prin cumulare în cazul amenajării parcajelor necesare investiției dacă acestea sunt amplasate la parterul clădirilor sau în construcții speciale având destinația de parcaje, cu condiția ca acestea din urmă să fie deschise. În acest caz, majorarea C.U.T.-ului este egală cu suprafața destinată parcajelor;
  - C.U.T. nou nu poate depăși 4,0. În situația depășirii RH maxim, P.O.T. sau modificarea retragerii față de aliniament se va elabora P.U.Z.

**Conditionări:**

- Lucrările de construire propuse sunt conditionate de asigurarea și de realizarea unui acces carosabil cu min. 2 benzi de circulație (min. 7.00 m) cu trotuar pe cel puțin o latură.
- Lucrările de construire, inclusiv impregnarea parcajelor, rețele interioare și echipamentele aferente (firide, cofrete, etc) se vor realiza strict de la limita exterioară a noului profil stradal propus spre interiorul proprietății.
- Înainte de recepția finală a lucrărilor se va dezmembra terenul afectat de noua stradă propusă/lărgirea profilului stradal prevăzut prin documentațiile de urbanism.
- În cazul utilizării majorării de C.U.T., 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 C.U.T., 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 conditionată de echiparea edilitară conform O.M.T. nr. 1294/30.08.2017 și de realizarea drumului de acces/alei carosabile cu respectarea prevederilor O.M.T. nr. 49/27.01.1998.
- În cazul în care, în urma analizării documentelor prezentate va reieși necesitatea depunerii altor înscrisuri sau informații în completare, Primăria Sectorului 3 al Municipiului București, își rezervă dreptul de a le solicita ulterior.

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

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

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/DESFINȚARE 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 / desfințare, solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: Agenția pentru Protecția Mediului București, Str. Aleea Lacuș Moni 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, controlării 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 acestela 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, inclusiv anexa (copie);
- b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcției (copie legalizată - înfabulat), sau după caz extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de Carte Funciara de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel;
  - | x | Certificat de rol fiscal D.G.L.T.L. Sector 3 - în original
- c) Documentația tehnică - D.T., după caz (2 ex. originale), verificată tehnic (+ referate verificare) și însoțită de deviz lucrări.
  - | x | D.T.A.C. | x | D.T.O.E. | | 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 electrice
- alimentare cu energie termică
- salubritate (D.G.S. - P.S3)
- telefonizare
- Metroul S.A. / S.T.B.
- C.M.I.P.B.

d.2. Avize și acorduri privind:

- protecție civilă
- securitate la incendiu (după caz)
- sănătatea populației

d.3. Alte acorduri/declarații:

Declarație notarială pe proprie răspundere a coproprietarilor din care să rezulte dacă imobilul face/nu face obiectul unui litigiu aflat pe rolul unei instanțe judecătorești, precum și acordul acestora pentru lucrările propuse prin prezentul certificat de urbanism - în original

- Acordul coproprietarilor vecini pentru lucrări pe limita de proprietate - în original
- Acordul coproprietarilor vecinal direct afectați pentru funcțiunea propusă prin prezentul certificat de urbanism - în original
- Alte acorduri se vor stabili la faza P.U.D.

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

- Aviz tehnic de consultanță preliminară S.P.U. - F.M.B.
- Aviz circulații D.T.-P.M.B.
- Aviz Brigada de Poliție Rutieră București
- Acord Direcția de Mediu - P.M.B.

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

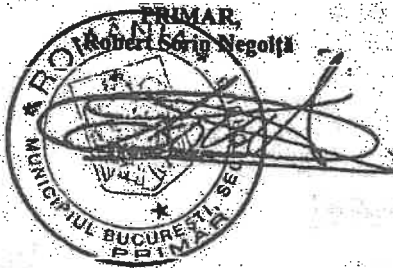
- Calcul "G" + Studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată
- Studiu de trafic - circulații (pentru nr. total auto ≥ 100 autoturisme)
- Suport topografic Stereo 70 realizat pe planuri cadastrale O.C.P.I. (inclusiv cote) - existent și propunere și după caz, cu zona afectată de lucrări de infrastructură (secușii jug, topograf și proiectanți)
- Autorizație de desființare sau Notă de Constatare emisă de S.D.C. - D.G.P.L. privind eliberarea amplasamentului
- Expertiză tehnică în cazul alipirii la calcan
- P.U.D. aprobat în condițiile Legii, inclusiv planșă reglementări și planșă rețele edilitare (color)
- Ilustrare de temă (pt. faza P.U.D.)

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

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

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

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



Întocmit: urb. T. Tatu

Achitat taxa de: 8,00 lei conform RRN 010184643204 din 10.04.2020

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

SE PRELUNGESTE VALABILITATEA CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de \_\_\_\_\_ până la data de \_\_\_\_\_

PRIMAR, Robert Sorin Negolță

SECRETAR, Marius Mînzaru  
28.12.2020

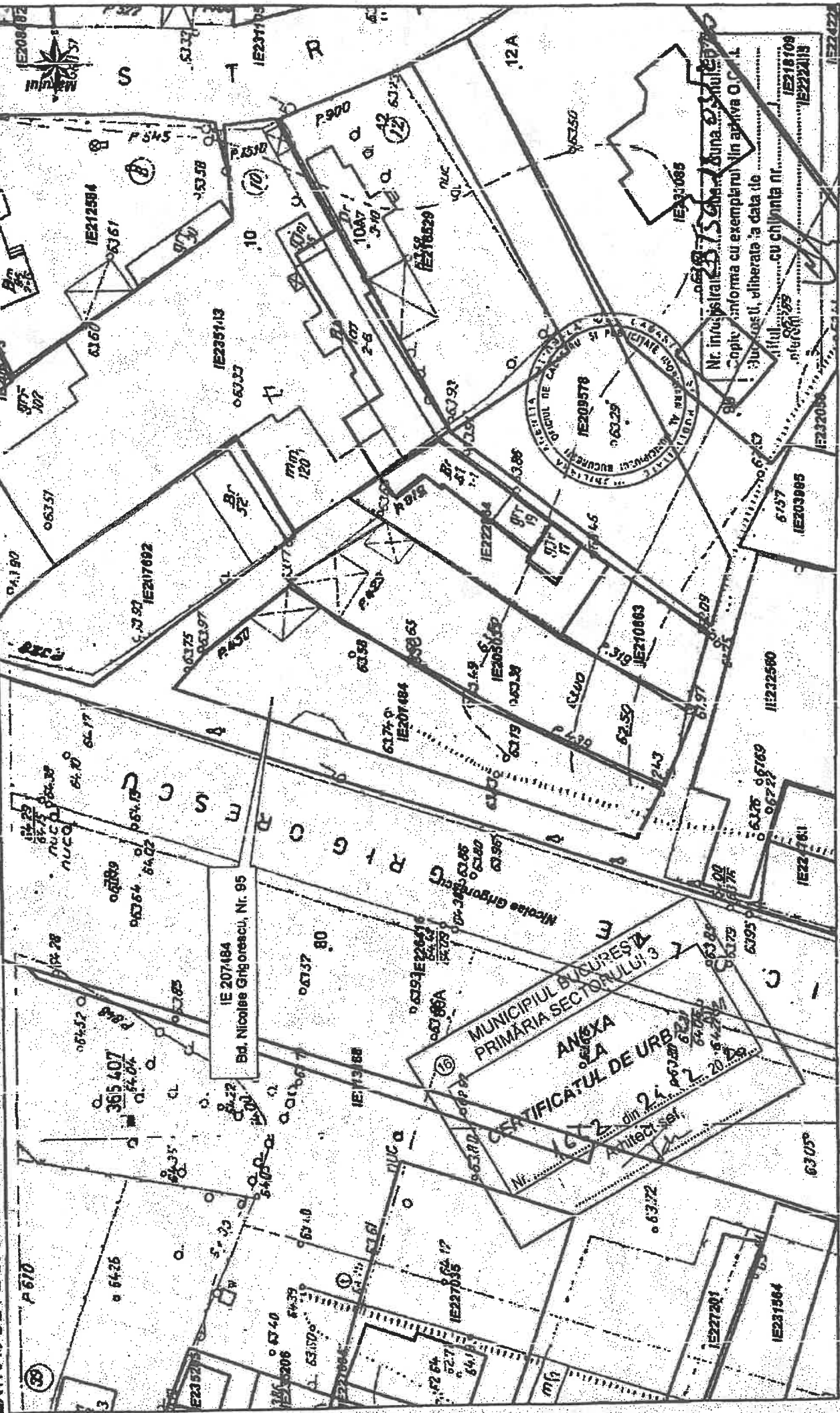
ARHITECT ȘEF arh. Călin Ștefan Dumitrașcu

SECRETAR, Marius Mînzaru

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: \_\_\_\_\_  
Achitat taxa de: \_\_\_\_\_ lei, conform chitanței nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

**EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat in Bd. Nicolae Gligorescu, Nr. 95, sector 3, Bucuresti**

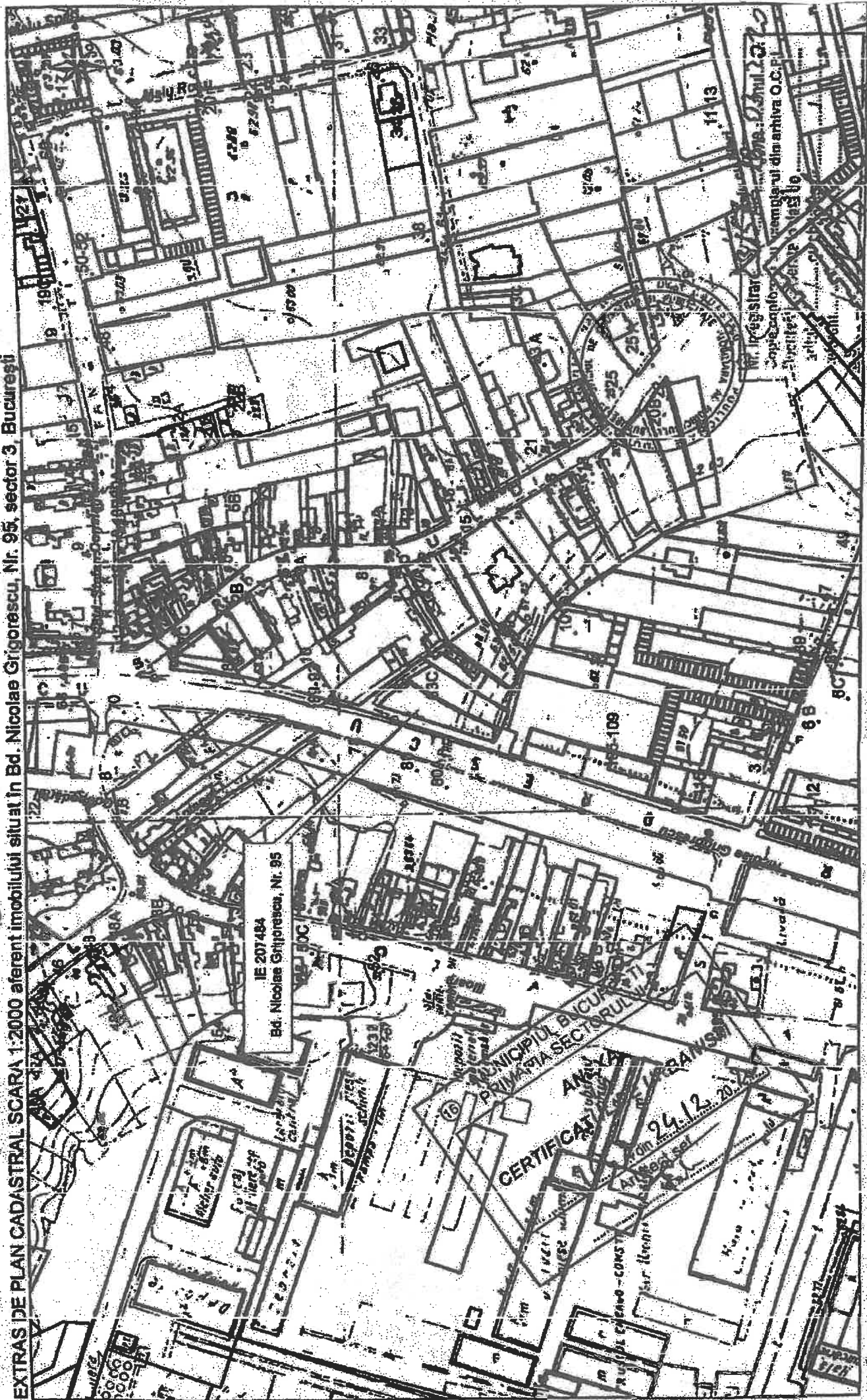


NOTA: Imobilul identificat cu IE 207484 se suprapune cu IE 205033, intabulat.

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

OCCPI București, Bd. Expozitelor, nr. 1A, sector 1, România  
 Data: 24.03.2020  
 Intocmit: Marius Macovei

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:2000 aferent imobilului situat in Bd. Nicolae Grigorescu, Nr. 95, sector 3, Bucuresti



NOTA: Imobilul identificat cu IE 207484 se suprapune cu IE 205033, incheiat.

Documentații cadastrale avizate

Construcții introduse în sistemul integrat de cadastru și carte funciara

OCPI Bucuresti, Bd. E. Popovici, nr. 1A, sector 1, Romania  
Data: 24.03.2020  
Intocmit: Marius Mecovei



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

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 207484 București Sectorul 3

Nr. cerere	33575
Ziua	05
Luna	04
Anul	2023

Cod verificare  
100130909509



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:44185  
Nr. cadastral vechi:7385

Adresa: Loc. București Sectorul 3, Bdul Nicolae Grigorescu (Fost intrarea Antenei Nr 1), Nr. 95, Jud. București,  
UAT București Sector 3 - Bd. Grigorescu Nicolae, Pictor, nr. 95

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	207484	Din acte: 380 Masurata: 438	TEREN VECINI N INTR ANTENEI S NECUNOSCUȚ E V. BD NICOLAE GRIGORESCU CONF. OBS. CAD. DIN MAS. 437.74MP SI O MAGAZIE FARA AUTORIZATIE

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

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>19956 / 06/03/2020</b>	
Act Notarial nr. 321, din 05/03/2020 emis de Dobrota Vitzman Norin Dan;	
B2	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	
1)	
2)	

#### C. Partea III. SARCINI .

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

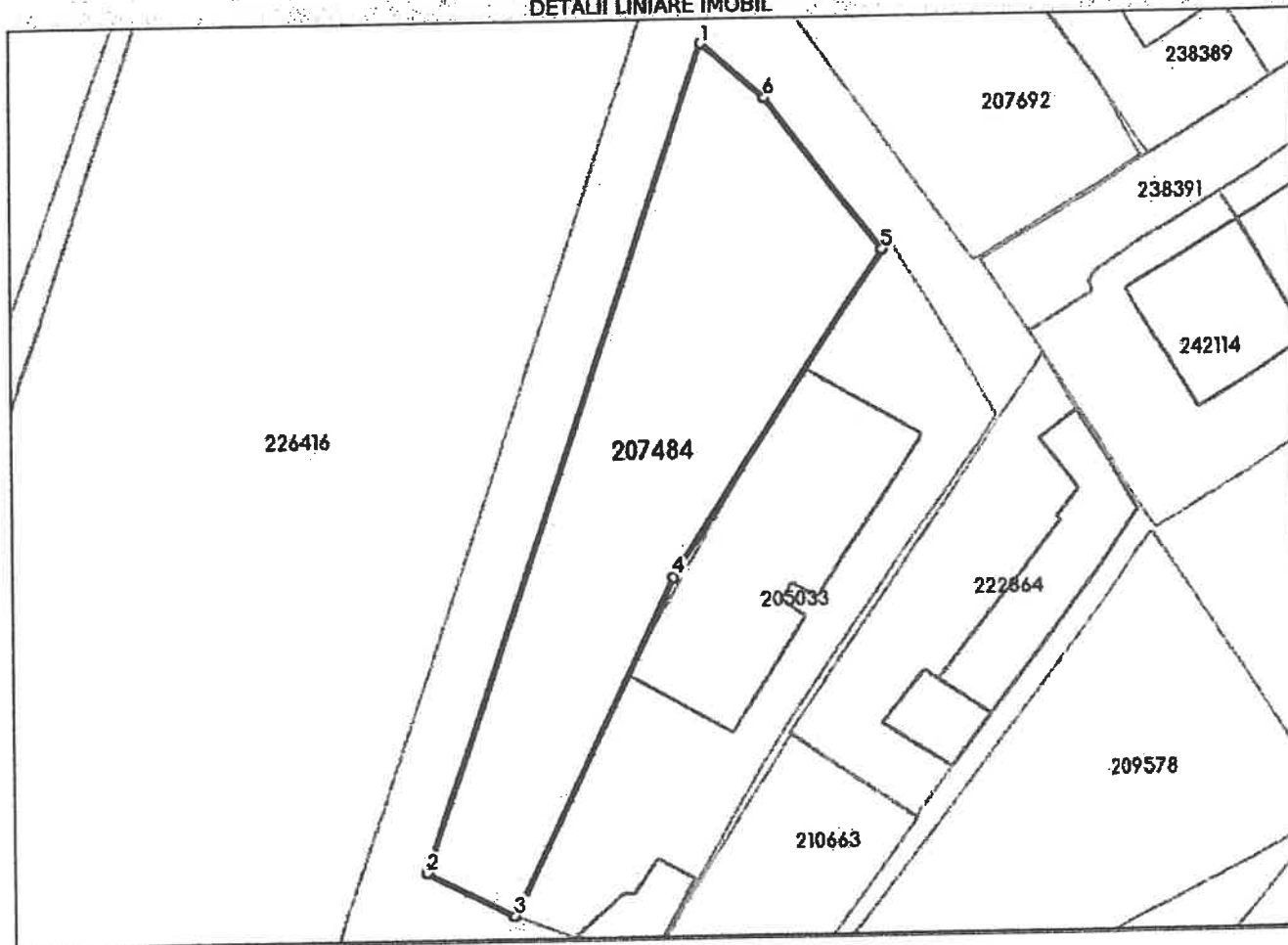


**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
207484	Din acte: 380 Masurata: 438	TEREN VECINI N INTR ANTENEI S NECUNOSCUT E. V. BD NICOLAE GRIGORESCU CONF. OBS. CAD. DIN MAS. 437.74MP SI O MAGAZIE FARA AUTORIZATIE

\* 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	438	-	-	-	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	50.287
2	3	5.582

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
3	4	21.616
4	5	22.226
5	6	11.035
6	1	4.824

\*\* 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,

05/04/2023, 14:29



**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**  
**Direcția Transporturi**

COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE  
Nr. 6153/.....17.05.2021.....  
Mai 1161

1951138

Către

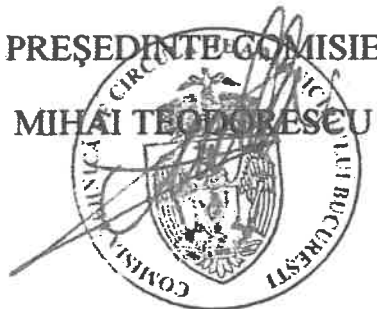
Str. ....

București

În ședința extraordinară restrânsă a Comisiei Tehnice de Circulație din data de 11.05.2021 s-a dat acordul de principiu, din punct de vedere tehnic al circulației rutiere și pietonale, pentru documentația „P.U.D. – Bdul Nicolae Grigorescu nr.95, sectorul 3, București”, în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr.1662 din 24.12.2020 eliberat de Primăria Sectorului 3 București și planul anexat la aviz, cu condiția asigurării parcării în incintă, în conformitate cu prevederile HCGMB nr.66/2006.

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

PREȘEDINTE COMISIE  
MIHAI TEODORESCU

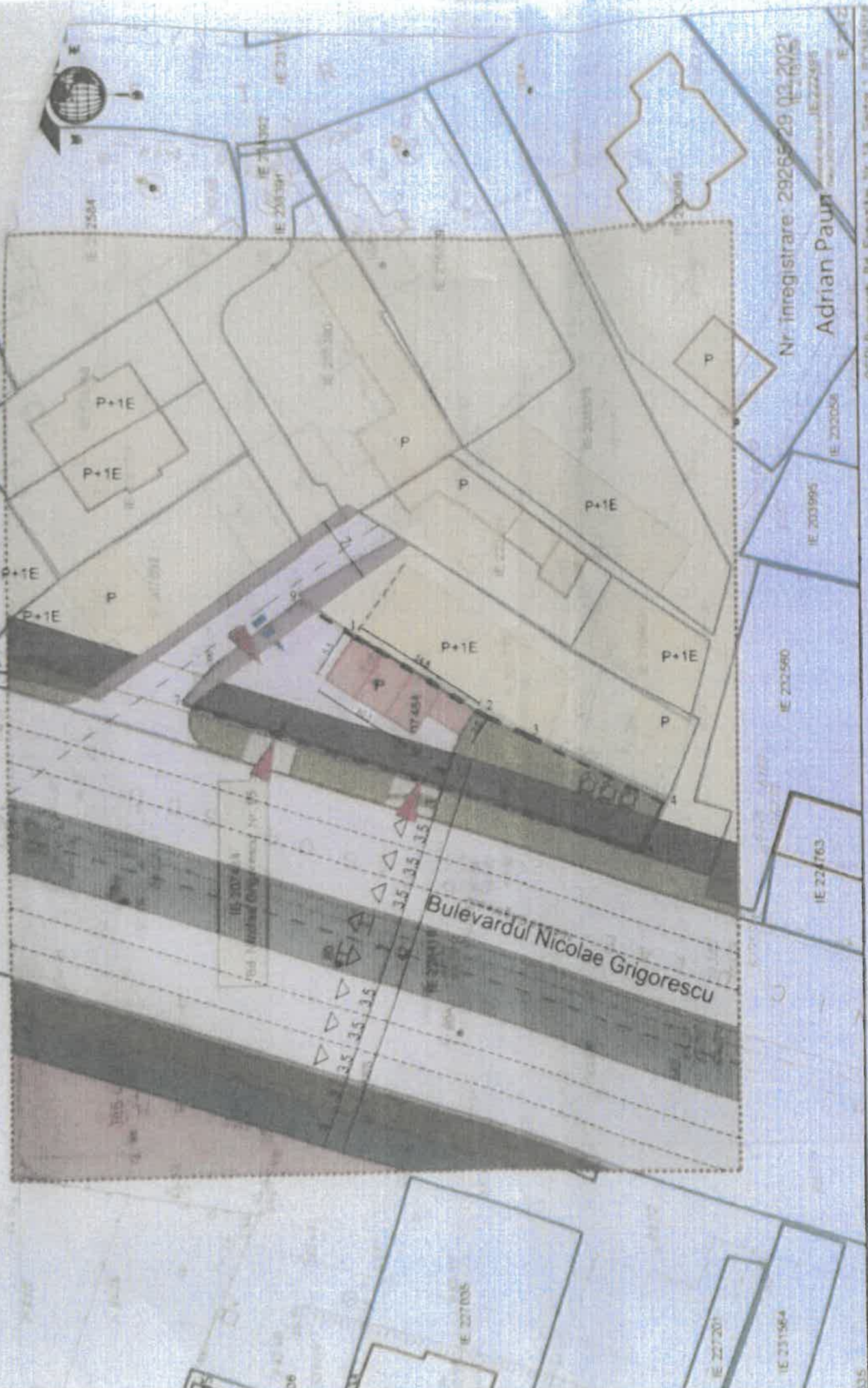


VICEPREȘEDINTE COMISIE  
FILIP ATANASIU

Redactat: B.M. – 2 exemplare – 14.05.2021



RAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent ului situat in Bd. Nicolae Grigorescu, Sector 3, Bucuresti



Nr. Inregistrare: 29265/29.02.2021  
 Adrian Paun

OCPI Bucuresti, Bd. Expozitie, Nr. 14, Sector 1, Romania  
 Data: 01.04.2021  
 Intocmit: Adrian Paun

# PLAN URBANISTIC DE DETALIU

## CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE SERVICII

### SPALATORIE AUTO PARTER

#### Bulevardul Nicolae Grigorescu nr. 95, sector 3, Bucuresti -M3-

#### Reglementari urbanistice

- LEGENDA:**
- Limita de studiu
  - - - - - Limita teren NC 2074845 teren = 438,00 mp
  - Limita parcele
  - Anuprenta la soi
  - Aliniere recomandata
  - ③ retrageri minime fata de limitele de proprietate

Scara grafica 1:500  
 1cm pe plan=5m pe teren

Inventar de constructii

Id	Coordonata punctului	Latitudine	Longitudine
1	25584.279	23205.741	12.248
2	25584.280	23205.274	12.247
3	25582.708	23208.270	12.247
4	25582.000	23243.288	12.242
5	25582.000	23243.288	12.242
6	25584.279	23205.741	12.248
7	25584.279	23205.741	12.248
8	25584.279	23205.741	12.248
9	25584.279	23205.741	12.248

COMISIA TEHNICA DE CIRCULATIE A MUNICIPIULUI BUCURESTI

Spre schimbare conform aviz nr. 195/11.05.2021 si C.T.C. din 11.05.2021  
 Semnatura: [Signature]



#### Funcțiuni existente:

- Circulații carosabile publice
- Circulații pietonale publice
- Locuinte, anexe si functii complementare cu regimul de inaltare
- Servicii, comerț

#### Funcțiuni propuse pt terenul ce a generat PUD (edificabil maxim permis):

- Servicii, comerț
- spatii verzi amenajate in incinta
- platforma acces / parcare in incinta

#### Circulații, spatii verzi, accese, etapa de perspectiva (conf. PUZ sector 3):

- Circulații carosabile publice
- Circulații pietonale publice
- Tramvai
- spatii verzi protectie - deco
- ACCES PIETONAL
- ACCES CAROSABIL
- hordura coborata
- Transfer teren posibil dezvoltare profil stradal

BILANT TERITORIAL - M3- SUBZONA MIXTA Hmax P+4E			
	EXISTENT	PROPUS PUD	PROPUS PUD
Suprafata teren (mp)	438		438
POT (%)	0	max 60%	15.98%
Suprafata construita la soi (mp)	0	215.1	70
Suprafata desfasurata (mp)	0	750.4	70
GUT	0	max 2.5	0.16
RH (nr. Niveluri)	0	P+4E	P
H max(m)	0		5m
Suprafata spatii verzi (mp / %)	0	30%	30% (131.4mp)
posturi spalare	0	nespecificat	3
Suprafata parcare (mp)	0	nespecificat	

CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE SERVICII  
 SPALATORIE AUTO PARTER  
 Bulevardul Nicolae Grigorescu nr. 95, sector 3, Bucuresti -M3-

SEF PROIECT	art.urb. Dragos RISTEA	Scara	Beneficiar	Proiect
PROIECTAT	art.urb. Dragos RISTEA	1/500		6/2021
		aprilie 2021	REGLEMENTARI URBANISTICE	Faza P.U.D.
			U06 b	Planse

Scanned with CamScanner





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

Nr. intrare PMB : 1950449/29.04.2021;  
Nr. completări: 1999438/14.10.2021, 38005/08.04.2022  
Nr. intrare Direcția Patrimoniu – P.M.B.: 19774/28.01.2022, 19774/1/07.03.2022  
Nr. ieșire PMB: 1950449/1999438/38005/1109/2860/354/398/893/75/10.05.2022

**Aviz de consultanță preliminară de circulație nr. 398/75/10.05.2022**  
**Categoria A1 - "Lot/parcelă", tip 4 - analiză prospectivă de trafic**

**Solicitant:** Domnul  
București, sector 3,  
Se solicită ridicarea avizului de la Registratura PMB

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

**Amplasament:** București, sector 3, Bulevardul Nicolae Grigorescu nr. 95 (NC 207484)

**1. Situația existentă**

Amplasamentul cu adresa poștală în București, sector 3, Bulevardul Nicolae Grigorescu nr. 95 și număr cadastral 207484, care face obiectul prezentului Aviz de consultanță preliminară de circulație, delimitat/marcat pe planurile cadastrale anexate cererii este adiacent Bulevardului Nicolae Grigorescu la partea vestică și Intrării Antenei la partea nordică, conform răspunsurilor primite de la Direcția Patrimoniu din cadrul Primăriei Municipiului București nr. 19774/28.01.2022 și nr. 19774/07.03.2022.

Așa cum reiese din adresa Direcției Patrimoniu nr. 19774/07.03.2022 "imobilul cu IE 207484 se învecinează în partea de nord cu Intr. Antenei (neintabulată până la această dată de PS3), iar în partea de vest cu Bd. Nicolae Grigorescu (secțiune/suprafață neintabulată/neinclusă până la această dată în IE 226416) urmând ca la actualizarea documentației tehnice să fie inclusă în nr. cadastral al Bd. Nicolae Grigorescu".

Arterele de circulație la care raportăm analiza de trafic solicitată prezintă următoarele caracteristici, conform planului cadastral scara 1:500 eliberat de O.C.P.I. București la data de 18.03.2020, anexat dosarului de aviz:



- **B-dul Nicolae Grigorescu** este o arteră de circulație cu un profil transversal variabil ce are, în zona amplasamentului analizat, o lățime totală de cca. 31,00m reprezentând cca. 27,50m lățime între limitele de proprietate intabulate (NC 226416) și cca. 3,50m lățime "secțiunea/suprafața neintabulată/neinclusă până la această dată în IE 226416", așa cum a fost această suprafață descrisă prin răspunsul Direcției Patrimoniu nr. 19774/07.03.2022.
- **Intrarea Antenei** descrisă în adresa Direcției Patrimoniu din cadrul P.M.B. nr. 19774/07.03.2022 "**Intr. Antenei (neintabulată până la această dată de PS3)**" este o arteră de circulație cu un profil transversal variabil, în dreptul amplasamentului analizat având cca. 4,00-4,50m lățime, conform planului cadastral scara 1:500 eliberat de O.C.P.I. București la data de 18.03.2020, anexat dosarului de aviz și conform răspunsului Direcției Patrimoniu nr. 19774/07.03.2022.

## 2. Paliere de reglementare a dezvoltării urbane în teritoriul de referință conform documentațiilor aprobate

- **Planul Urbanistic General (PUG) al Municipiului București**, aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București (H.C.G.M.B.) nr. 269/21.12.2000, cu valabilitate prelungită prin H.C.G.M.B. nr. 877/12.12.2018;
- "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.
- **STAS 10144/3-91** „Străzi – Elemente geometrice – Prescripții de proiectare”, aprobat de Institutul Român de Standardizare, intrat în vigoare în data de 01.09.1991.

## 3. Prevederi generale și detalii de reglementare

- Prin reglementările **PUG/Norme/STAS** sunt aprobate caracteristicile sistemului de circulație, obiectivele în palierele 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.
- Pentru teritoriul de referință în care este situat amplasamentul analizat, nu există aprobate reglementări de dezvoltare urbană în vigoare la această dată altele decât cele de ordin general prevăzute prin Planul Urbanistic General al Municipiului București. **Planul Urbanistic General este o documentație de urbanism cu caracter director și strategic**, ce trasează evoluția în perspectivă a localității, precum și traseele coridoarelor de circulație, stabilind reglementări de ordin general.
- Prin reglementările de circulație aferente Planului Urbanistic General al Municipiului București – planșa U.T.R. și cap. 2.5. Propuneri de organizare a circulației și transporturilor – „Funcțiuni ale arterelor majore” este prevăzută realizarea unui tronson al inelului median de circulație care se va desfășura pe direcția B-dul Nicolae Grigorescu, această arteră fiind încadrată la artere de circulație majore.

- Prin urmare, având în vedere prevederile punctului B, capitolul I, art. 1 din H.C.G.M.B. nr.66/06.04.2006 potrivit căruia „Prevederile prezentelor Norme privind asigurarea lăţimii profilelor transversale ale arterelor de circulaţie din reţeaua stradală a oraşului, se vor aplica la elaborarea proiectelor pentru realizarea tuturor obiectivelor şi amenajărilor pe teritoriul Municipiului Bucureşti”, se recomandă încadrarea **Bd. Nicolae Grigorescu ca arteră de categoria I** (luând în considerare funcţia acestei artere în sistemul de circulaţie al oraşului şi profilul transversal al acesteia), urmând ca avizarea reglementărilor de circulaţie şi a încadrării pe categorii a acestei artere să fie realizată de către Comisia Tehnică de Circulaţie a Primăriei Municipiului Bucureşti.
- Totodată, ţinând seama de prevederile mai sus menţionate din H.C.G.M.B. nr.66/06.04.2006, punctului B, capitolul I, art. 1, pentru **Intrarea Antenei**, tronsonul acesteia ce se intersectează cu B-dul Nicolae Grigorescu şi este adiacent amplasamentului analizat, descrisă în adresa Direcţiei Patrimoniu din cadrul P.M.B. **“Intr. Antenei (neintabulată până la această dată de PS3)”**, se recomandă încadrarea ca arteră de circulaţie de deservire locală de categoria a IV-a (luând în considerare funcţiunea acesteia de acces la loturi şi traseu înfundat), urmând ca avizarea reglementărilor de circulaţie şi a încadrării pe categorii a acestei artere să fie realizată de către Comisia Tehnică de Circulaţie a Primăriei Municipiului Bucureşti.
- Având în vedere că amplasamentul în discuţie se află la intersecţia a două artere de circulaţie este necesară realizarea unei raze de racordare a bordurii părţii carosabile în funcţie de categoriile de străzi, conform STAS 10144/3-91 „Străzi – Elemente geometrice – Prescripţii de proiectare”, aprobat de Institutul Român de Standardizare, intrat în vigoare în data de 01.09.1991 (art. 3.8 - tabelul nr. 8).

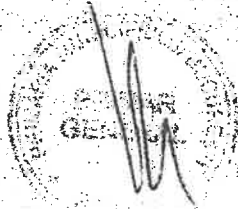
#### 4. Concluzii şi recomandări:

- Certificatul de Urbanism nr. 1662 din 24.12.2020 eliberat de Primăria Sector 3 a fost emis în scopul promovării PUD şi obţinerii autorizaţiei de construire şi organizare de execuţie.
- Având în vedere prevederile punctului B, capitolul I, art. 1 din H.C.G.M.B. nr.66/06.04.2006 potrivit căruia „Prevederile prezentelor Norme privind asigurarea lăţimii profilelor transversale ale arterelor de circulaţie din reţeaua stradală a oraşului, se vor aplica la elaborarea proiectelor pentru realizarea tuturor obiectivelor şi amenajărilor pe teritoriul Municipiului Bucureşti”, se recomandă următoarele:
  - Pentru Bulevardul Nicolae Grigorescu se recomandă încadrarea ca artera de categoria I (luând în considerare funcţia acestei artere în sistemul de circulaţie al oraşului-arteră majoră conform reglementărilor de circulaţie prevăzute prin Planul Urbanistic General al Municipiului Bucureşti, precum şi profilul transversal al acesteia), urmând ca avizarea reglementărilor de circulaţie şi a încadrării pe categorii a acestei artere să fie realizată de către Comisia Tehnică de Circulaţie a Primăriei Municipiului Bucureşti.
  - Pentru Intrarea Antenei, tronsonul acesteia ce se intersectează cu B-dul Nicolae Grigorescu şi este adiacent amplasamentului analizat, descrisă în adresa Direcţiei Patrimoniu din cadrul P.M.B. **“Intr. Antenei (neintabulată până la această dată de PS3)”**, se recomandă încadrarea ca arteră de circulaţie de

deservire locală de categoria a IV-a (luând în considerare funcțiunea acesteia de acces la loturi și traseu infundat), urmând ca avizarea reglementărilor de circulație și a încadrării pe categorii a acestei artere să fie realizată de către Comisia Tehnică de Circulație a Primăriei Municipiului București.

- Datele conținute în prezentul Aviz de consultanță preliminară de circulație au un caracter informativ (consultativ), fiind necesare corelării la scara teritoriului municipal a acțiunilor de realizare a obiectivelor de utilitate publică, conform H.C.G.M.B. nr. 136/30.05.2002; 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 de consultanță preliminară de circulație a fost achitat cu chitanța Seria A 07, nr. 262919 din 29.04.2021 în valoare de 41.00 lei.

PRIMAR GENERAL,  
Nicușor DAN



ŞEF SERVICIU,  
Elena BĂDOIU

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





PRIMĂRIA  
SECTORULUI  
BUCUREȘTI

**3 I ♥ S3**  
I love sector 3

DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI  
ARHITECT ȘEF

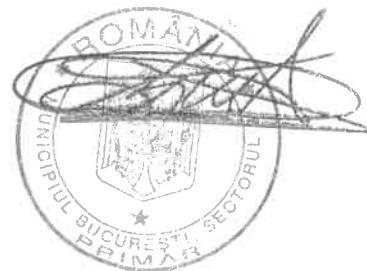


www.primarie3.ro

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

Nr. inreg. 201196...07.08.2023

De acord  
PRIMAR



**Către,  
CABINET PRIMAR**

Prin prezenta, vă transmitem spre examinare proiectul de hotărâre privind Planul Urbanistic de Detaliu "Imobil cu funcțiunea de servicii - spălătorie auto cu RH<sub>propus</sub> = Parter, pe un teren situat în Bulevardul Nicolae Grigorescu nr. 95 (fostă Intrarea Antenei nr. 1), Sector 3", proiect respins în Consiliul Local Sector 3 (C.L.S.3) în cadrul Ședinței ordinare din data de 15.06.2023 - în acest sens aprobându-se Hotărârea nr. 312/2023 de respingere a respectivului P.U.D.

Menționăm faptul că ulterior respingerii în cadrul C.L.S.3., a fost înregistrată adresa nr. 176368/10.07.2023, prin intermediul căreia au fost aduse o serie de lămuriri suplimentare /înscrierile în raport cu observațiile din cadrul Ședinței C.L.S.3.

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