

HOTĂRÂRE

**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu
„Imobil locuință unifamilială cu $RH_{propus} = P+M$, pe un teren situat
în Șoseaua Gării Cățelu (fostă str. Elbrus) nr. 164, lot 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,
întreținut în ședință ordinară, azi 19.12.2019**

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 677926/CP/22.10.2019 al Primarului Sectorului 3;
- Raportul de specialitate nr. 39/19.09.2019 al Arhitectului Șef;
- Adresa nr. 667695/14.10.2019 a Arhitectului Șef - Serviciul Documentații de Urbanism;

În conformitate cu prevederile:

- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinului nr. 2701/2010 al MDRT pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor urbanistice,
- Planului Urbanistic General al Municipiului București aprobat prin HCGMB nr. 269/21.12.2000, prelungit prin HCGMB nr. 324/17.11.2010, nr. 241/20.12.2011, nr. 232/19.12.2012, nr. 224/15.12.2015, nr. 341/14.06.2018 și nr. 877/12.12.2018;

Luând în considerare:

- Avizul Arhitectului Șef nr. D/GC/60-2018/19.09.2019;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 37/19.09.2019;
- Punctul de vedere al Serviciului Documentații de Urbanism nr. 38/19.09.2019;
- Avizul Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, fond locativ și arhitectură, protecția, conservarea și valorificarea monumentelor istorice;

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 ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu „Imobil locuință unifamilială cu $RH_{propus} = P+M$, pe un teren situat în Șoseaua Gării Cățelu (fostă str. Elbrus) nr. 164, lot 1, sector 3”, proprietate privată persoane fizice, cu suprafața de 188 mp conform

acte de proprietate, în conformitate cu anexele 1 și 2, reprezentând Avizul Arhitectului Șef și Planul de reglementări urbanistice, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă Raportul informării și consultării publicului nr. 37/19.09.2019.

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

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

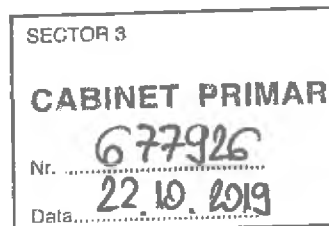
Art.5. Prezenta documentație de urbanism are valabilitate 2 (doi) ani.

Art.6. (1) Primarul Sectorului 3, prin Serviciul Documentații de Urbanism, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

(2) Prezenta hotărâre va fi comunicată beneficiarului de către Serviciul Documentații de Urbanism.



AVIZAT
SECRETAR GENERAL
MARIUS MIHĂIȚĂ



REFERAT DE APROBARE

**a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu
„Imobil locuință unifamilială cu $RH_{propus} = P+M$, pe un teren situat
în Șoseaua Gării Cățelu (fostă str. Elbrus) nr. 164, lot 1, sector 3”**

Luând în considerare:

- Raportul de specialitate nr. 39/19.09.2019 al Arhitectului Șef,
- Avizul Arhitectului Șef nr. D/GC/60-2018/19.09.2019;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 37/19.09.2019;
- Punctul de vedere al Serviciului Documentații de Urbanism nr. 38/19.09.2019;

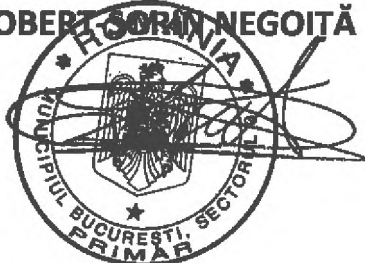
Cu privire la documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu „Imobil locuință unifamilială cu $RH_{propus} = P+M$, pe un teren situat în Șoseaua Gării Cățelu (fostă str. Elbrus) nr. 164, lot 1, sector 3”, proprietate privată persoane fizice.

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 O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, potrivit căror primarul „asigură elaborarea planurilor urbanistice prevăzute de lege, le supune aprobării consiliului local și acționează pentru respectarea prevederilor acestora”,

propun spre aprobare Consiliului Local al Sectorului 3 proiectul de hotărâre privind aprobarea Plan Urbanistic de Detaliu „Imobil locuință unifamilială cu $RH_{propus} = P+M$, pe un teren situat în Șoseaua Gării Cățelu (fostă str. Elbrus) nr. 164, lot 1, sector 3”.

PRIMAR
ROBERT SORIN NEGOITĂ





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 și , ambii cu domiciliul în Municipiul București, , telefon/fax , e-mail , înregistrată la nr. 278248/13.12.2018 și completată cu nr. 403775/09.05.2019, nr. 623571/10.09.2019 și nr. 628818/13.09.2019. În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. D/GC/60-2018/19.09.2019

Pentru Planul urbanistic de detaliu pentru³⁾ Imobil locuință unifamilială cu $RH_{propus} = P+M$, generat de imobilul⁴⁾ situat în Soseaua Gării Cătelu (fostă Elbrus) nr. 164, lot 1, sector 3, București.
Inițiator:

Proiectant: S.C. INVENTIV PROIECT S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: Arh. Paul P. Ion, RUR – D₁ E F₆ G₅.

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: amplasamentul este situat în intravilanul Municipiului București, delimitat de următoarele repere urbane – la Nord Parcul Pantelimon, la Sud Șoseaua Industriilor, la Vest Șoseaua Dudești-Pantelimon, la Est Drumul Între Tarlale și este format din teren curți-construcții cu suprafață de 188mp. conform acte de proprietate și construcțiile edificate pe acesta corp C1 - locuință parter și corp C2 – magazie.

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000, prelungit cu H.C.G.M.B. nr. 324/2010, nr. 241/2011, nr. 232/2012, nr. 224/2015, nr. 341/2018 și nr. 877/12.12.2018:

- imobilul este situat în intravilanul Municipiului București și se încadrează zona L respectiv L1e – locuințe individuale pe loturi subdimensionate cu / 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 specific zonei rezidențiale, scuaruri publice;
- H_{max} = înălțimea maximă a clădirilor va fi P+1 (7 metri);
- POT_{max} = 60%;
- CUT_{max} = 0,6 mp.ADC/mp.teren (pentru P), în cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0,6 din AC;
- 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 = clădirile se vor retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,00 metri.
- retrageri minime față de alte clădiri de pe aceeași parcelă = distanța minimă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4.0 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

Imobilul nu se află pe lista cuprinzând monumentele istorice actualizată în 2015 și nu se află la mai puțin de 100m. față de imobilele aflate pe această listă, conform informațiilor din Certificatul de urbanism nr. 993/27.04.2018 emis de Primăria Sector 3.

Conform P.U.G. - R.L.U. aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000, prelungit prin H.C.G.M.B. nr. 324/17.11.2010, nr. 241/20.12.2011, nr. 232/19.12.2012, nr. 224/15.12.2015, nr. 341/14.06.2018 și nr. 877/12.12.2018, Titlul I- Prescripții Generale, punctul 4. Derogări de la prevederile regulamentului, 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/alte clădiri = retras 0,60m. față de limita stângă (Est) a proprietății, alpit parțial (prin intermediul unei pergole), apoi retras 2,50m. față de corpurile existente de pe amplasamentul studiat;
- retrageri minime față de limita posterioară (Sud) = retras 2,00m. față de limita de proprietate;
- $POT_{max. propus} = 60\%$;
- $CUT_{max. propus} = 0,96 \text{ mp.ADC/mp.teren}$ (pentru P+M);
- $H_{comișă/max.} = 4,00\text{m.} / 7,00\text{m.}$;
- orice alte construcții realizate în exteriorul conturului maxim edificabil propus prin P.U.D. sunt interzise cu excepția împrejuririlor, acceselor și teraselor ridicate cu cel puțin 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament și a elementelor cuprinse în planșa de reglementări urbanistice, vizată spre neschimbare, anexată prezentului aviz;
- circulații și accese: conform Aviz circulații nr. 16757/30.10.2018-1663138/25.10.2018 al P.M.B.-D.T.-C.T.C. cu respectarea normelor privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București, aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 66/06.04.2006;
- echipare tehnico-edilitară: toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico edilitare. Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de utilități prezentate la dosar, obținute conform certificatului de urbanism.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu, cu următoarele condiții⁵⁾: construcția 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.

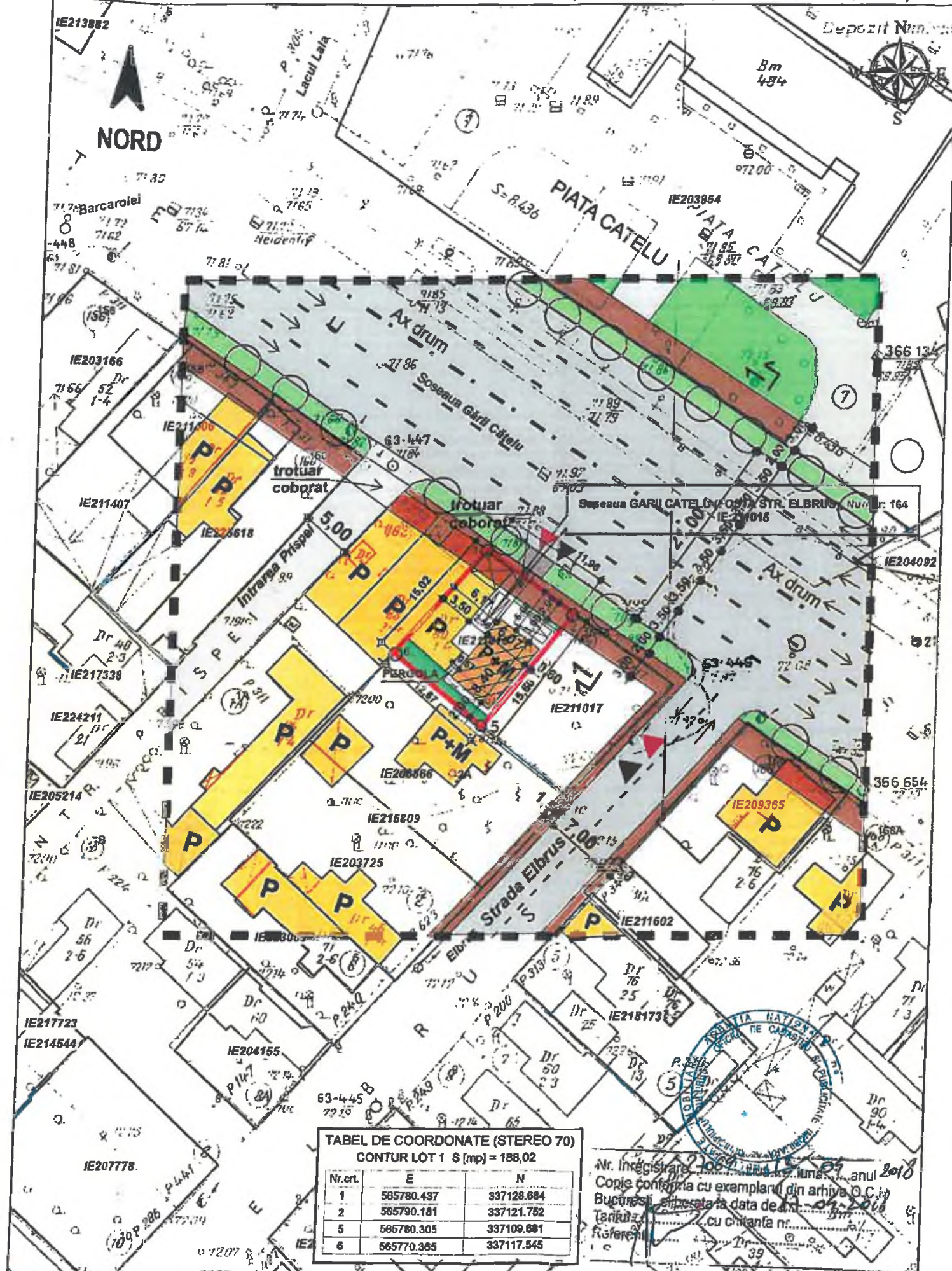
Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările 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. 993/27.04.2018 emis de Primăria Sector 3.

Arhitect Șef,
Arh. Robert Mihai Bașca



TABEL DE COORDONATE (STEREO 70)
CONTUR LOT 1 S [mp] = 188,02

Nr. crt.	E	N
1	585780.437	337128.684
2	585790.181	337121.762
5	585780.305	337109.681
6	585770.365	337117.545

Nr. înregistrare: 1500/2018
Copie conforma cu exemplarul din arhiva O.C. la
București, eliberată la data de 18.04.2018
Târziu... cu chitanța nr. 39
Referenț...

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

OCPI București, B-dul Expoziției, nr. 1A, sector 1, ROMANIA
Data: 04.2018
Intocmit: Manolache Ciprian

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

SOSEAUA GARII CATELU NR.164, SECTOR 3, BUCURESTI

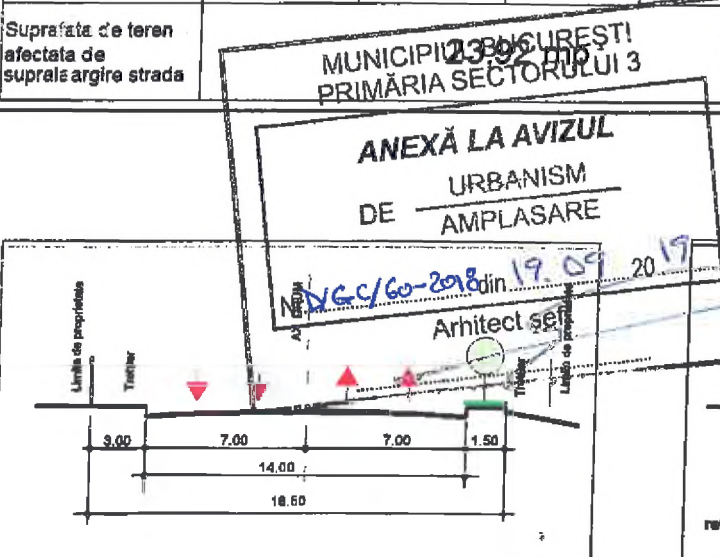
ANEXA nr. 2

BILANT TERITORIAL PE PARCELA STUDIATA

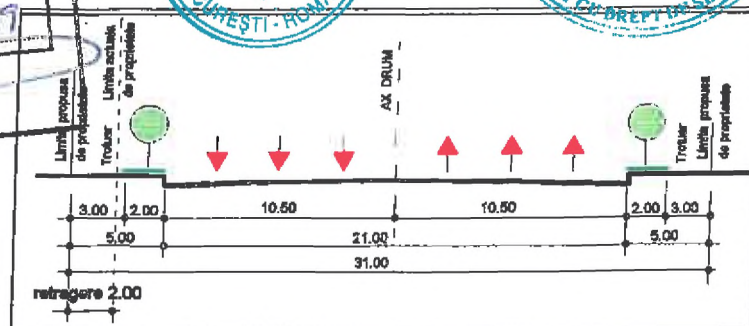
	EXISTENT	Prevederi PUG	Propus	Total existent + propus
Suprafata teren (mp) (acte / masuratori)	188,00 / 188,02	—	—	188,00 / 188,02
Suprafata construita (Sc)	49,00 mp	112,81 mp	50,98 mp	99,98 mp
Suprafata desfasurata (Sdc)	49,00 mp	225,62 mp	131,00 mp	180,00 mp
P.O.T.	26 %	60 %	27,17 %	53,17 %
C.U.T	0,26	1,20	0,70	0,96
R.H. maxim	Parter	P + 1E	P + M	P + M
H max coama (m) de la CTN	3,50 m	—	8,00 m	8,00 m
H max cornisa (m) de la CTN	2,50 m	7,00 m	4,00 m	4,00 m
Spatii verzi (m / %)	20 %	—	—	20 %
Nr. unitati locative	1 locuinta	—	1 locuinta	2 locuinte
Nr. locuri de parcare	2 locuri	—	—	2 locuri

LEGENDA :

-  CAROSABIL
-  TROTUARE
-  SPATII VERZI
-  SPATIU VERDE REZULTAT AMENAJAT PE TERENUL STUDIAT
-  LOCUINTA P + M PROPU SA SOSEAUA GARII CATELU NR. 164 (LOT 1)
-  LOCUINTE VECINE TERENULUI STUDIAT
-  ACCES AUTO
-  ACCES PIETONAL
-  LIMITA TERENULUI STUDIAT
-  LIMITA ZONEI STUDIATA PRIN PUD
-  PLANTARE POMI DE ALINIAMENT



PROFIL TRANSVERSAL 1-1 EXISTENT SOSEAUA GARII CATELU



PROFIL TRANSVERSAL 1-1 PROPU SOSEAUA GARII CATELU

CONFORM PUG BUCURESTI SI PUZ COORDONATOR SECTOR 3 TERENUL SE AFLA IN SUBZONA L1 e - locuinte individuale pe loturi subdimensionate cu / sau fara retele cu POT maxim = 60 % si CUT maxim pentru P + 1E = 1,20 mp. ADC / mp teren. H maxim la cornisa = 7,00 metri.

SC INVENTIV PROIECT SRL Aleea Dealul Macinului nr.7, Bl.D34, scara F, ap.78 s6-Bucuresti Nr.Reg.Com. J 40 /27564 /1992; C.U.I.: 2778409 Tel./Fax: 021.778.24.80 ; E-mail: inventiv.proiect@yahoo.com Mobil: 0761.135.702			BENEFICIARI : Soseaua Garii Catelu nr. 164, sector 3, LOT 1, nr.cadastral 211015, Bucuresti	Proiect nr. 70 / 2018
Sef proiect	Arh. PAUL ION - Membru R.U,R	Scara:	PLAN URBANISTIC DE DETALIU	Faza:
Proiectat	Arh. PAUL ION - Membru R.U,R	1: 500	Construire locuinta P + M	P. U. D.
Desenat	Arh. PAUL ION - Membru R.U,R	Data:	PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE	Plansa Nr.
		Sept 2018		A - 08

PLAN URBANISTIC DE DETALIU SOSEAUA GARII CATELU NR.164, SECTOR 3, BUCURESTI

BILANT TERITORIAL PROPU :

SITUATIA EXISTENTA :

- Suprafata terenului = 188,02 mp (din masuratori cadastrale) / 188 mp (acte)
- Suprafata construita = 45,52 mp + 3,48 mp = 49,00 mp (locuinta + magazie)
- Suprafata desfasurata = 45,52 mp + 3,48 mp = 49,00 mp (locuinta + magazie)
- Regim de inaltime existent = Parter
- H maxim coama = + 4,50 m de la CTN actual
- H streasina = + 2,50 m de la CTN actual
- POT existent = 26 % / CUT propus = 0,26

SITUATIA PROPUSA : LOCUINTA UNIFAMILIALA

- Suprafata construita propusa = 6,00 X 8,00 = 48,00 mp
- Suprafata desfasurata propusa = 96,00 mp
- Regim de inaltime locuinta propusa = P + M
- H maxim coama = + 7,50 m de la CTN actual
- H streasina = + 6,00 m de la CTN actual

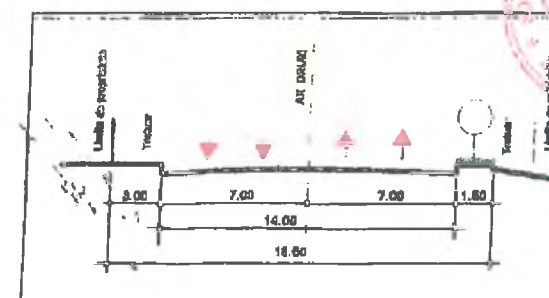
SITUATIA FINALA REZULTATA :

- Suprafata construita totala = 97,00 mp
- Suprafata desfasurata totala = 145,00 mp
- POT propus = 52 % / CUT propus = 0,77
- Suprafata trotuare, alei, carosabil, parcare = 30 % din suprafata terenului (S = 56,40 mp)
- Suprafata spatii verzi = 18 % din suprafata terenului (S = 34,62 mp)
- Pe teren se va asigura parcare a unei masini in curtea proprie, respectand prevederile HCGMB 66 / 2008 raportat la suprafata de 145,00 mp (locuinta existanta parter + locuinta propusa P + M).

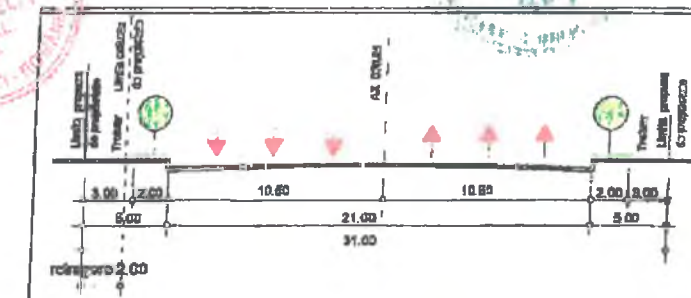
COMISIA TEHNICA DE CIRCULATIE
A MUNICIPIULUI BUCURESTI
Spre neschimbar conform aviz
nr. 55.10.14/2018
din 10.10.2018
Semnatura

LEGENDA :

- CAROSABIL
- TROTUARE
- SPATII VERZI
- SPATIU VERDE REZULTAT AMENAJAT PE TERENUL STUDIAT
- LOCUINTA P + M PROPUSA SOSEAUA GARII CATELU NR. 164 (LOT 1)
- LOCUINTA P + M PROPUSA PE TERENUL VECIN SOSEAUA GARII CATELU NR. 164 (LOT 2)
- LOCUINTE VECINE TERENULUI STUDIAT
- ACCES AUTO
- ACCES PIETONAL
- LIMITA TERENULUI STUDIAT
- LIMITA ZONEI STUDIATA PRIN PUD
- PLANTARE POMI DE ADORNAMENT



PROFIL TRANSVERSAL 1-1 EXISTENT SOSEAUA GARII CATELU



PROFIL TRANSVERSAL 1-1 PROPUS SOSEAUA GARII CATELU

CONFORM PUG BUCURESTI SI PUZ COORDONATOR SECTOR 3 TERENUL SE AFLA IN SUBZONA L1 e - locuinte individuale pe loturi subdimensionate cu / sau fara retele cu POT maxim = 60 % si CUT maxim pentru P + 1E = 1,20 mp. ADC / mp teren. H maxima la cornisa = 7,00 metri.

SC INVENTIV PROIECT SRL

Adresa: Dealul Mitropoliei nr.7, Bld. D34, etaj F, ap.78 ad-Bucuresti
Nr.Reg.Com. J 40 / 27684 / 1982; C.U.I.: RO 2778400
Tel./Fax: 021.778.24.80 ; E-mail: inventiv.proiect@yahoo.com
Mobil: 0761.135.702

Sef proiect: Arh. PAUL ION - Membru R.U.R.

Proiectat: Arh. PAUL ION - Membru R.U.R.

Desenat: Arh. PAUL ION - Membru R.U.R.

BENEFICIARI :

Soseaua Garii Catelu nr. 164, sector 3, LOT 1, nr. cadstral 211015, Bucuresti

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
Construire locuinta P + M

PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE

Proiect nr.
70 / 2018

Faza:
P. U. D.

Planşa Nr.
A - 06

OCPI Bucuresti, B-dul Expozitiei, nr.1A, sector 1, ROMANIA
Data: 04.2018
Intocmit: Manolache Ciprian

BILANT TERITORIAL: POT propus = 52 % / CUT = 0,77			
SITUATIE	EXISTENT	PROPU	
TIP SUPRAFATA	mp	%	mp
SUPRAFATA TEREN	188,02	100	188,02
EDIFICABIL	48,00	26	97
PLATFOME BETONATE	47,00	25	56,40
ZONA REZERVATA DRUM			
PARCAJE / TROTUARE			
SPATII VERZI	92,02	48	34,62
TOTAL	188,02	100	188,02

TABEL DE COORDONATE (STEREO 70) CONTUR LOT 1 S (mp) = 188,02

Nr.crl.	E	N
1	565780.437	337128.684
2	565790.181	337121.752
3	565780.305	337109.681
4	565770.365	337117.545

Nr. Inregistrare: 208/2018
Copia conforma cu exemplarul din arhiva OCPI Bucuresti, eliberata la data de 04.2018
Tari: 25
Referinta: cu chitanta nr. 11/2018

Documentati cadastrale avizate
Construcii introduse in sistemul integrat de cadastru si carte funciara



Nr. 39/19.09.2019

**RAPORT DE SPECIALITATE
PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU
"Imobil locuință unifamilială cu $RH_{propus} = P+M$, pe un teren situat în Șoseaua Gării Cățelu
(fostă str. Elbrus) nr. 164, lot 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. al Municipiului București aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 269/21.12.2000 prelungit prin H.C.G.M.B. nr. 324/17.11.2010, nr. 241/20.12.2011, nr. 232/19.12.2012, nr. 224/15.12.2015, nr. 341/14.06.2018 și nr. 877/12.12.2018.

Planul Urbanistic de Detaliu întocmit pentru realizare "Imobil locuință unifamilială cu $RH_{propus} = P+M$, pe un teren situat în Șoseaua Gării Cățelu (fostă str. Elbrus) nr. 164, lot 1, sector 3" în baza Certificatului de urbanism nr. 993/27.04.2018 emis de Primăria Sector 3, a primit aviz favorabil sub nr. D/GC/60-2018/19.09.2019.

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt $POT_{max. propus} = 60\%$, $CUT_{max. propus} = 0,96$ mp.ADC/mp.teren (pentru P+M), $H_{cornişă/max.} = 4,00m. / 7,00m.$

A fost avizată realizarea unui imobil într-un edificabil maxim determinat de următoarele retrageri și aliniamente: retras 5,00m. față de aliniamentul existent al Șoselei Gării Cățelu, alipit parțial (prin intermediul unei pergole), apoi retras min. 2,50m. față de corpurile existente de pe amplasamentul studiat, retras min. 0,60m. față de limita stângă (Est) a proprietății, retras min. 2,00m. față de limita posterioară (Sud) a proprietății, conform planului de reglementări (planșa nr. A-08) pentru funcțiunea de locuință unifamilială, având $RH_{propus} = P+M$.

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 nr. 4 de Organizare și dezvoltare urbanistică, fond locativ și arhitectură, protecția, conservarea și valorificarea monumentelor istorice 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 locuință unifamilială cu $RH_{propus} = P+M$, pe un teren situat în Șoseaua Gării Cățelu (fostă str. Elbrus) nr. 164, lot 1, sector 3"

Arhitect Șef
Arh. Robert Mihai Bașca

Intocmit: arh. Adrian Rachleru



Nr. 38/19.09.2019

PUNCTUL DE VEDERE AL SERVICIULUI DOCUMENTAȚII DE URBANISM

Cu privire la P.U.D. "Imobil locuință unifamilială cu $RH_{propus} = P+M$, pe un teren situat în Șoseaua Gării Cățelu (fostă str. Elbrus) nr. 164, lot 1, sector 3"

Documentația propune amplasarea unui imobil într-un edificabil maxim determinat de următoarele retrageri și aliniamente: retras 5,00m. față de aliniamentul existent al Șoselei Gării Cățelu, alipit parțial (prin intermediul unei pergole), apoi retras min. 2,50m. față de corpurile existente de pe amplasamentul studiat, retras min. 0,60m. față de limita stângă (Est) a proprietății, retras min. 2,00m. față de limita posterioară (Sud) a proprietății, conform planului de reglementări (planșa nr. A-08) pentru funcțiunea de locuință unifamilială, având $RH_{propus} = P+M$.

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt $POT_{max. propus} = 60\%$, $CUT_{max. propus} = 0,96 \text{ mp.ADC/mp.teren}$ (pentru $P+M$), $H_{cornișă/max.} = 4,00\text{m.} / 7,00\text{m.}$

Conform P.U.G. – Municipiul București aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000, prelungit cu H.C.G.M.B. nr. 324/2010, 241/2011, 232/2012, 224/2015, 341/2018 și 877/12.12.2018 terenul se înscrie în zona L respectiv L1e – locuințe individuale pe loturi subdimensionate cu / fără rețele edilitare; $POT_{max.} = 60\%$, $CUT_{max.} = 0,6 \text{ mp.ADC/mp.teren}$ (pentru P), în cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0,6 din AC.

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. 37/19.09.2019, privind documentația P.U.D. - "Imobil locuință unifamilială cu $RH_{propus} = P+M$, pe un teren situat în Șoseaua Gării Cățelu (fostă str. Elbrus) nr. 164, lot 1, sector 3".

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

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

Arhitect Șef,
Arh. Robert Mihai Bașca

Întocmit: arh. Adrian Rachieru



Nr. 37/19.09.2019

**Raportul informării și consultării publicului privind documentația
"Imobil locuință unifamilială cu RH_{propus} = P+M, pe un teren situat în
Șoseaua Gării Cățelu (fostă str. Elbrus) nr. 164, lot 1, sector 3"**

Beneficiarul documentației:

Arhitect: Paul P. ION

Proiect nr.: 70/2018.

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:

- *Serviciul Documentații de Urbanism, parter, în fiecare zi de marți și joi, orele 9,00-14,00;*
- *pe panou rezistent la intemperii, amplasat în loc vizibil la parcela care a generat inițierea elaborării PUD.*

2. Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații:

- *planșa de reglementări s-a afișat:*
- *la sediul Primăriei Sectorului 3 începând cu perioada: 02.07.2019;*
- *pe site-ul Primăriei Sectorului 3 începând cu perioada: 02.07.2019;*
- *pe panou rezistent la intemperii, amplasat în loc vizibil la parcela care a generat inițierea elaborării PUD începând cu perioada: 21.09.2018.*
- *anunț în ziare locale:*
- *www.anuntul.ro, pag. 68, din data de 05.10.2018;*
- *Evenimentul Zilei, pag. 11, din data de 05.10.2018.*

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

- | | |
|---------------------|--|
| - <i>notificare</i> | - <i>vecini stânga (Est) – Șoseaua Gării Cățelu nr. 164A, Sector 3, București;</i> |
| - <i>notificare</i> | - <i>vecin dreapta (Vest) – Șoseaua Gării Cățelu nr. 162, Sector 3, București;</i> |
| - <i>notificare</i> | - <i>vecin spate (Sud) – Strada Elbrus nr. 2, Sector 3, București.</i> |

4. Lista persoanelor care au participat la dezbaterile publice a proiectului:

- *vecini stânga (Est) – Șoseaua Gării Cățelu nr. 164A, Sector 3, București;*
- *vecin dreapta (Vest) – Șoseaua Gării Cățelu nr. 162, Sector 3, București;*
- *vecin spate (Sud) – Strada Elbrus nr. 2, Sector 3, București.*

În perioada desfășurării informării și consultării nu au fost înregistrate la Primăria Sectorului 3 comentarii din partea publicului.



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

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

Nu este cazul.

2. Probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul panoului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru:

Nu au fost semnalate.

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

- referitor la propunerea soluției tehnice de amplasare a construcției au fost respectate prevederile P.U.G. – R.L.U. aprobat, legislația, normele și reglementările în vigoare;
- referitor la propunerea soluției de reglementare a circulației au fost respectate cerințele din avizul de circulații nr. 16757/30.10.2018-1663138/25.10.2018 al 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;
- 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.



Întocmit: arh. Adrian Rachieru

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin Certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea lețională 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 opiniilor 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/DESFINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovida titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, 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 (copie legalizată)

c) Documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

☒ X | D.T.A.C. + proiect organizare execuție ☐ | D.T.O.E. ☐ | D.T.A.D.

d) Avize și acorduri solicitate prin certificatul de urbanism

d.1. ☒ X | Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

☒ X | alimentare cu apă

☒ X | canalizare

☒ X | gaze naturale

☒ X | alimentare cu energie electrică

☒ X | alimentare cu energie termică

☒ X | salubritate

☒ X | telefonizare

☐ | transport urban

d.2. ☐ | Avize și acorduri privind:

☐ | securitatea la incendiu

☐ | protecție civilă

☐ | sănătatea populației

d.3. Alte acorduri/declarații:

- Declarație notarială a proprietarului terenului pe propria răspundere din care să rezulte că imobilul nu face

obiectul unui litigiu aflat pe rolul unei instanțe judecătorești - original;

- Certificat atestare fiscală D.I.T.L. S 3 - original;

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

☒ X | Aviz Comisia de Circulații - PMB; PUD aprobat conform legii;

Acordul notarial al vecinilor dacă lucrările executate impun luarea unor măsuri de intervenție pentru protejarea imobilelor vecine (subzidiri, consolidări, etc.) și dacă prin proiect se menține această obligativitate;

d.5. Studii de specialitate: Documentație cadastrală; Studiu Geotehnic; Calcul "G";

e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului - A.P.M.B. (copie)

f) Doveda privind achitarea taxelor legale (copii): taxă R.U.R., taxă A.C, taxă timbru arhitectură.

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

Prezentul Certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.



Întocmit
Urb. Dipm. C.R. Tăpila

SECRETAR
Marius Mihăiță

ARHITECT ȘEF
Arh. Ștefan Dumitrașcu

Achitat taxa de: 6ron, conform chitanței seria 179169/2018 nr. 4927857 din 03.04.2018.

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

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

SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de până la data de

PRIMAR,
Robert Sorin Negoită

SECRETAR,
Marius Mihăiță

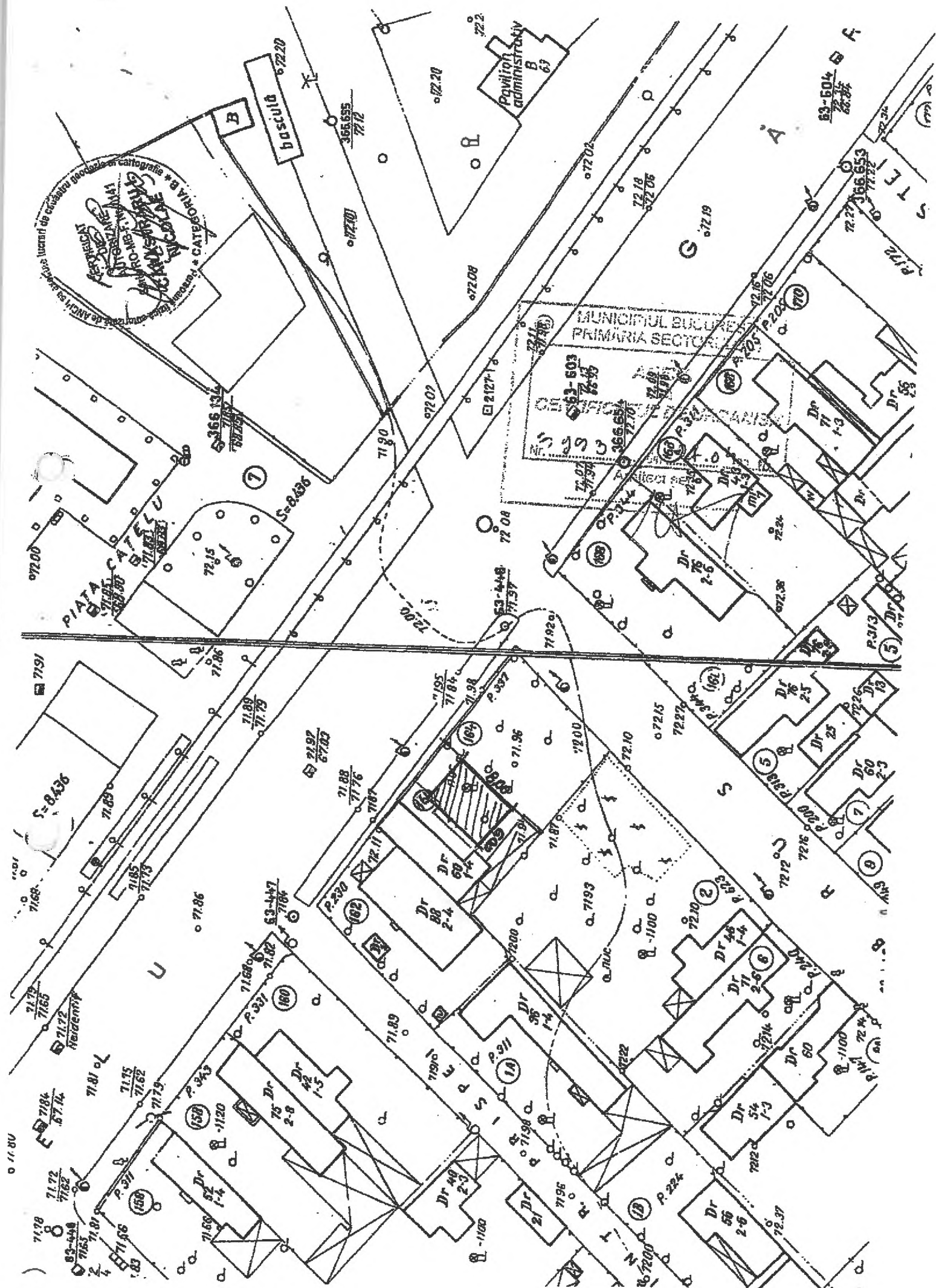
ARHITECT ȘEF
Arh. Ștefan Dumitrașcu

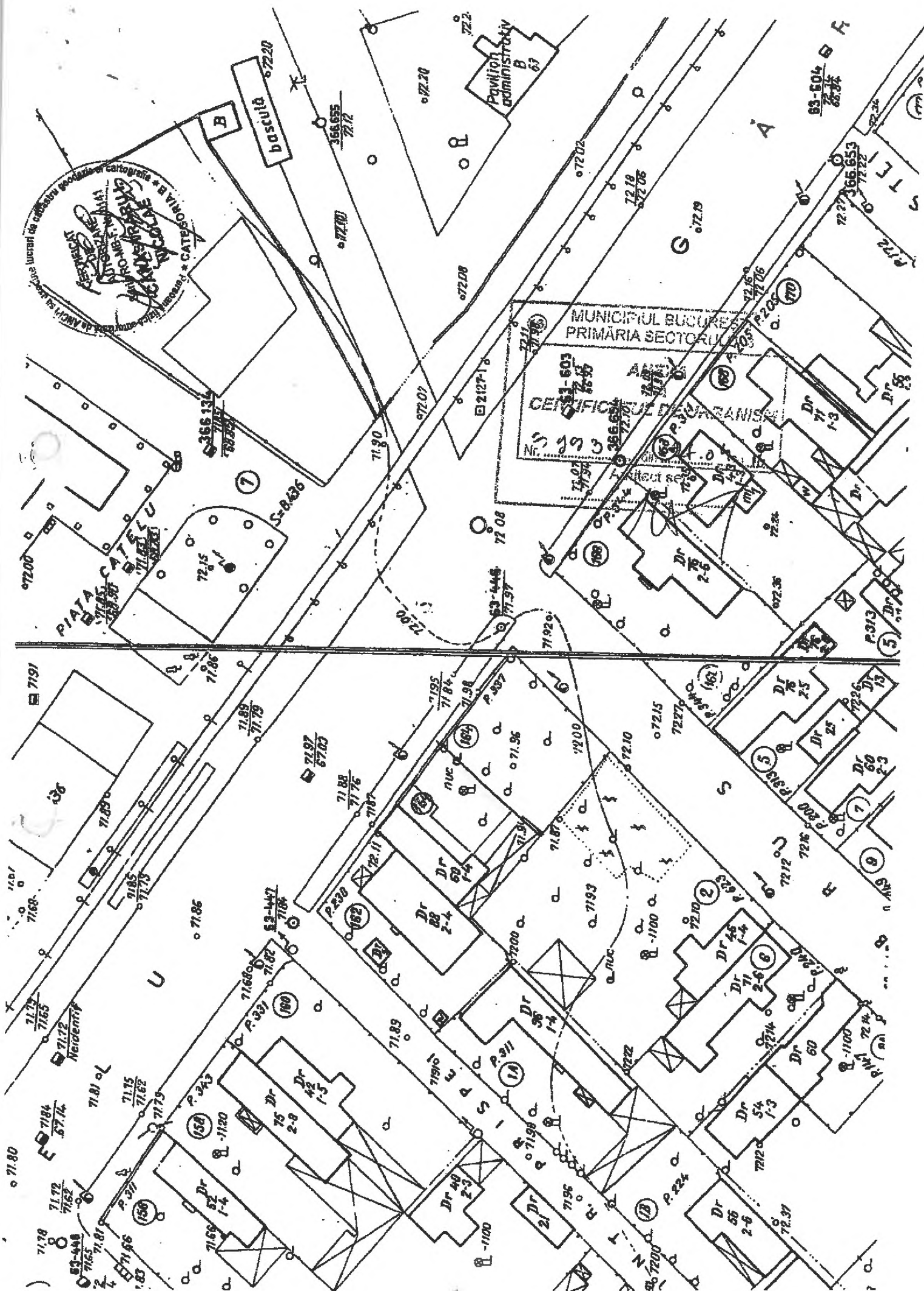
Întocmit

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: ron fel, conform chitanței nr. din







PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Transporturi



COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE

Nr. 16757 / 30.10.18 :.....

Oct2507

1663138

Către

S.C. INVENTIV PROIECT S.R.L.

Aleea Dealul Măcinului nr.7, bl.D34, sc.F, ap.78, Sector 6, București

În ședința Comisiei Tehnice de Circulație din data de 25.10.2018 s-a dat acordul de principiu, din punct de vedere al circulației rutiere și pietonale, pentru documentația „P.U.D. șos. Gării Cățelu nr.164, sector 3”, conform certificatului de urbanism nr.993/27.04.2018 și planului anexat la aviz, cu condiția asigurării parcării în incintă, în conformitate cu prevederile HCGMB nr.66/2006.

Pentru avizul comisiei veți reveni la următoarea fază de proiectare, după aprobarea documentației P.U.D. și obținerea Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 2.

PREȘEDINTE COMISIE

MIHAIL TEODORESCU



VICEPREȘEDINTE COMISIE

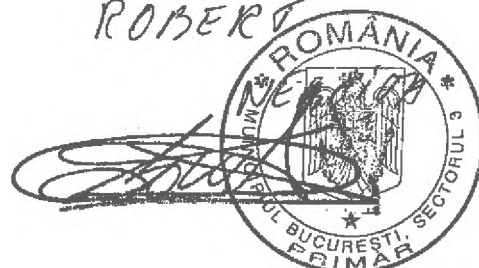
FILIP ATANASIU

Întocmit: A.F. – 2 exemplare – 30.10.2018



Nr. 667695/14.10.2019

De acord
PRIMAR
ROBERT



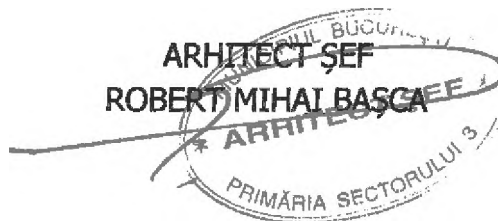
Către,
Cabinet Primar

Vă transmitem următorul proiect de hotărâre pentru a fi înaintat spre aprobare Consiliului Local Sector 3:

- "Imobil locuință unifamilială cu $RH_{propos} = P+M$, pe un teren situat în Șoseaua Gării Cățelu (fostă str. Elbrus) nr. 164, lot 1, sector 3";
- "Imobil locuință unifamilială cu $RH_{propos} = S+P+1E$, pe un teren situat în Strada Chilioara nr. 50, sector 3";
- "Imobil locuință unifamilială cu $RH_{propos} = Sp+P+1E$, pe un teren situat în Strada Everest nr. 5A, sector 3".

Vă mulțumim pentru colaborare.

ARHITECT ȘEF
ROBERT MIHAI BASCA



Întocmit: arh. Adrian Rachieru - 2 ex.