



Nr. 485/03.01.2022

ANUNT

În conformitate cu prevederile Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, se aduc la cunostință publică următoarele proiecte de acte normative:

- 1) Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Imobil cu funcțiune mixtă – servicii, comerț, birouri cu RHpropus = $2S+P+2E-3,4E$ retras, pe un teren situat în Strada Vulturilor nr. 96, Sector 3”.
- 2) Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Conversie funcțională ansamblu existent cu imobile $P+2E$ și $P+3E$ și funcțiunea de birouri, spații industriale și de depozitare prin realizarea lucrărilor de desființare construcții existente/consolidare, reconfigurare volumetrică, amenajări interioare și exterioare, extindere și supraetajare, rezultând un imobil multifuncțional–locuințe, birouri, servicii și comerț, cu RHpropus = $S+P+2E+3-4-5E$ retrase, pe un teren situate în Strada Ion Minulescu nr. 60, lot 1 (provizoriu nr. 60A), Sector 3”.
- 3) Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Imobil cu funcțiunea de locuințe colective cu RHpropus = $S+P+2E-3E$ retras pe un teren situat în Șoseaua Gării Cățelu nr. 132, Sector 3”

Proiectele de acte normative pot fi consultate pe site-ul instituției
https://www.primarie3.ro/index.php/consiliul_local/proiecte_dezbateri

Proiectele de acte normative se pot obține și în copie, pe baza de cerere depusă la Biroul Relații Consiliul Local, din Calea Dudești nr.191, Sector 3.

În conformitate cu prevederile art. 7 alin. (4) din Legea nr.52/2003, republicată, până la data de 12.01.2022 se pot trimite în scris, propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de act normativ supus dezbaterii publice.

Propunerile, sugestiile, opiniile privind proiectele de acte normative, se vor transmite pe email-ul consiliu@primarie3.ro sau prin poșta pe adresa Primaria Sector 3 – Calea Dudești nr.191, Sector 3, pentru Biroul Relații Consiliul Local.

Materialele transmise vor purta mențiunea „Recomandare la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu...str.....nr....”

Responsabil Lg.nr.52/2003,
Cojanu Camelia

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu
„Imobil cu funcțiunea de locuințe colective cu $RH_{propos} = S+P+2E-3E_{retras}$ pe un teren
situat în Șoseaua Gării Cățelu nr. 132, 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. 422 /CP/ 03.01.2022 al Primarului Sectorului 3;
- Raportul de specialitate nr. 60/17.12.2021 al Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului - Arhitect Șef;
- Adresa nr. 236404/17.12.2021 a Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului - Arhitect Șef;

În conformitate cu prevederile:

- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinului nr. 2701/2010 al MDRT pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor urbanistice;
- Planului Urbanistic Zonal Sector 3 al Municipiului București aprobat prin HCGMB nr. 49/31.01.2019.

Luând în considerare:

- Avizul Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului - Arhitect Șef nr. D/GC/12-2021/17.12.2021;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 58/17.12.2021;
- Punctul de vedere al Compartimentului Documentații de Urbanism nr. 59/17.12.2021;
- Avizul Comisiei de urbanism, amenajarea teritoriului, fond locativ și arhitectură.

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu „Imobil cu funcțiunea de locuințe colective cu $RH_{propos} = S+P+2E-3E_{retras}$ pe un teren situat în Șoseaua Gării Cățelu nr. 132, Sector 3”, proprietate privată persoane fizice, cu suprafața totală de 478,00 mp conform actelor de proprietate, 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. 58/17.12.2021, conform Anexei 3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

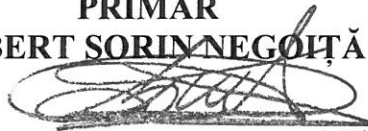
Art.4. După aprobare, în vederea efectuării modificărilor în evidențele cadastrale, prin grija beneficiarului, se va transmite Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară București documentația specifică prevăzută în norme.

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

Art.6. (1) Primarul Sectorului 3, prin Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului – 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
cu respectarea Legii nr.52/2003, republicată
SECRETAR GENERAL
CORHANĂ EDUARD-MARIAN**

03.01.2022





ANEXA nr. 1

Ca urmare a cererii adresate de numiții
Sector 3, telefon/fax, e-mail, înregistrată cu nr. 94099/20.05.2021 și completată cu nr. 207500/02.11.2021.
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. D/GC/12-2021/17.12.2021

Pentru Planul urbanistic de detaliu pentru³⁾ imobil cu funcțiunea de locuințe colective
cu $RH_{propus} = S+P+2E-3E_{retras}$,
generat de imobilul⁴⁾ Șoseaua Gării Cățelu nr. 132, Sector 3, București.

Inițiatori:

Proiectant: RISTEA DRAGOȘ IONUȚ B.I.A.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. 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-Est Șoseaua Gării Cățelu, la Sud Șoseaua Industriilor și este format din teren curți-construcții în suprafață totală de 478,00mp. conform actelor de proprietate și construcțiile edificate pe acesta (corpuri C1 și C2), propuse spre desființare.

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

- imobilul este situat în intravilanul Municipiului București și se încadrează în **U.T.R. L1a** – subzona locuințelor individuale și colective mici, cu maximum P+2 niveluri, situate în afara zonei protejate, pe parcelări tradiționale/spontane și este afectat de lucrări de infrastructură rutieră;
- 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;
- $H_{maximă} = 11,00m$. (pentru P+2E); se admite un nivel retras înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită sau etaj retras în cazul acoperirilor de tip terasă;
- $POT_{maxim} = 45 \%$;
- $CUT_{maxim} = 1,3 mp.ADC/mp.teren$ (pentru P+2E); în cazul mansardelor sau nivelurilor retrase, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0,6 din aria construită;
- retragerea minimă față de aliniament = clădirile se dispun pe aliniament sau cu retragere conform tipologiei predominante existente pe strada pe care se amplasează. În cazul în care sunt retrase de la aliniament, acest lucru este posibil cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate aflate în stare bună sau cu valoare arhitectural urbanistică;
- retrageri minime față de limitele laterale = clădirile se vor retrage minim 3,0 m, dar nu mai puțin de 1/3 din înălțimea clădirii măsurată la cornișă. În condițiile în care $h/3 > 10,00 m$ retragerea față de limitele laterale ale parcelei poate rămâne de 10,00 m. Distanța minimă se calculează între limita parcelei și proiecția fațadei pe teren (inclusiv balcoane, console, bovindouri, etc.) fără a lua în considerare streășina; Clădirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci când se alipesc de calcanul unei clădiri alăturate protejate sau în stare bună sau se cuplează cu o clădire posibil de realizat pe parcela alăturată și sunt îndeplinite următoarele condiții:
a) parcela alăturată este liberă de construcții; b) peretele realizat pe limita de proprietate atunci când rămâne vizibil din domeniul public va fi tratat cu aceeași atenție și aceleași materiale de finisaj ca și celelalte fațade;
- retrageri minime față de limitele posterioare = clădirile se vor retrage minim 5,0 m, dar nu mai puțin de 1/3 din înălțimea clădirii măsurată la cornișă. În condițiile în care $h/3 > 10,00 m$ retragerea față de limitele posterioare poate rămâne de 10,00 m. Distanța minimă se calculează între limita parcelei și proiecția fațadei pe teren (inclusiv balcoane, console, bovindouri etc.) fără a lua în considerare streășina;

Imobilul nu este cuprins în Lista Monumentele 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, stabilită prin P.U.Z.-S.3., conform informațiilor din Certificatul de urbanism nr. 1217/27.10.2020, emis de Primăria Sectorului 3.

Conform R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3 al Municipiului București, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019, art. 5 – Derogări de la prevederile regulamentului, alin. 5.1 - Prin derogare se înțelege modificarea Condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT și alin. 5.2. - Derogările de la prevederile prezentului Regulament sunt admise în condițiile legii.



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.

Notă: Prin **Sentința Civilă nr. 688/04.02.2021** pronunțată de către **Tribunalul București – Secția a II-a Contencios Administrativ și Fiscal**, în **dosarul nr. 26705/3/2019**, instanța a hotărât anularea H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019 privind aprobarea P.U.Z. Coordonator Sector 3 București, rămasă definitivă conform portalului instanțelor de judecată, prin respingerea recursului de către **Curtea de Apel București – Secția a IX-a Contencios Administrativ și Fiscal**, pronunțată în același dosar la data de **29.11.2021** (afișată pe site-ul – www.portal.just.ro).

Prevederi P.U.D. propuse:

- retrageri minime față de limitele laterale = dreapta (Nord-Vest) – retras 3,00m. față de limita de proprietate; stânga (Sud-Est) – pe limita de proprietate;
- retrageri minime față de limita posterioară (Sud-Vest) = retras 5,00m. față de limita de proprietate;
- $POT_{maxim\ propus} = 45\%$;
- $CUT_{maxim\ propus} = 1,57mp.ADC/mp.teren$;
- $H_{maximă\ propusă} = 11,00m. / 13,50m.$ pentru $S+P+2E / S+P+2E-3E_{retras}$;
- orice alte construcții realizate în exteriorul conturului maxim edificabil propus prin P.U.D. sunt interzise cu excepția elementelor cuprinse în prevederile R.L.U. aferent **P.U.Z.-S.3 al Municipiului București** sau în planșa de reglementări urbanistice, vizată spre neschimbare, anexată prezentului aviz;
- circulații și accese: conform Avizului de circulații nr. 4328/05.04.2021-1940105/30.03.2021 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. De asemenea, se vor respecta condițiile impuse prin avizele/acordurile/declarații/studii de specialitate, prezentate la dosar, obținute conform certificatelor de urbanism;

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

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

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

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

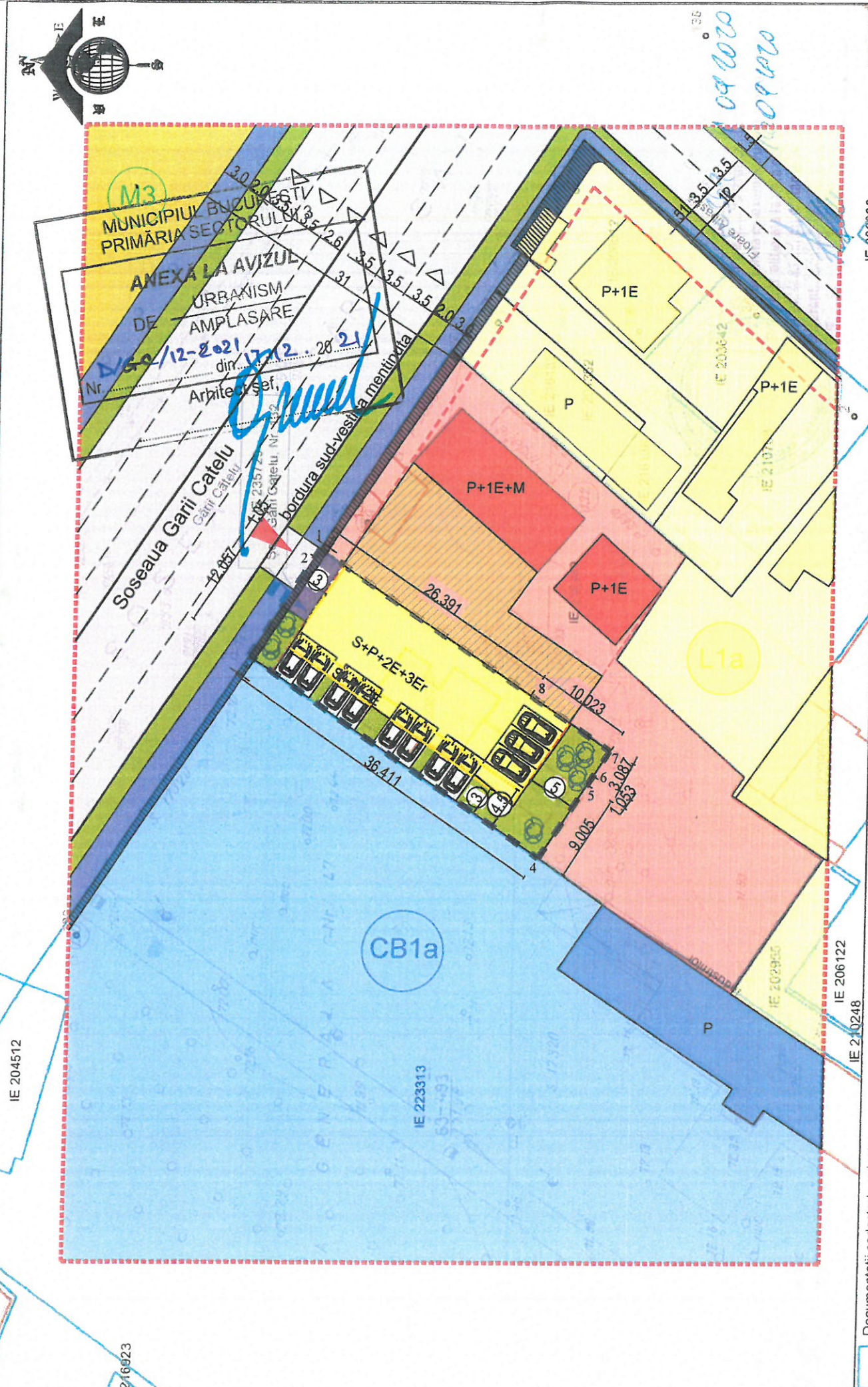
Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1217/27.10.2020 emis de Primăria Sector 3.

Arhitect Șef,
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

ANEXA nr. 2

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat în Șos. Gării Cătelu, Nr. 132, Sector 3, București



OCPI București, Bd. Expoziției, Nr. 1A, Sector 1, ROMANIA
Data: 16.09.2020
Intocmit: Adrian Păun

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE S+P+2E+3Er

Sos Garii Catelu nr 132, sector 3, Bucuresti -L1a-

Reglementări urbanistice

LEGENDĂ:

Limite

- Limită de studiu
- Limită teren NC 235729
S teren = 478,00 mp
- Limită parcele
- Amprentă la sol
- Aliniere recomandată
- retrageri 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, comerț
- Invatamant (gradinita 148) -CB1a-
- Spatiu neconstruit -M3-

Funcțiuni propuse (edificabil maxim permis):

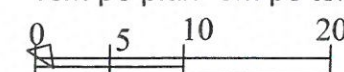
- Locuințe colective S+P+2E+3Er
- spatii verzi protecție / deco
- platforma acces / parcare în incintă
- Extindere viitoare
(cuplare agreata vecini)
- Transfer teren
dezvoltare profil stradal

Accese:

- ACCES PIETONAL
- ACCES CAROSABIL
bordura coborâtă

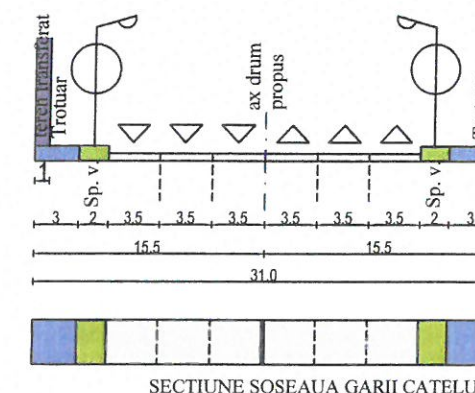
Scară grafică 1:500

1cm pe plan=5m pe teren



-IE 235729-

1	596791.834	326252.801
2	596776.928	326231.022
3	596771.267	326222.751
4	596768.68	326224.435
5	596767.798	326225.009
6	596760.252	326229.923
7	596780.847	326259.949
8	596790.951	326253.37



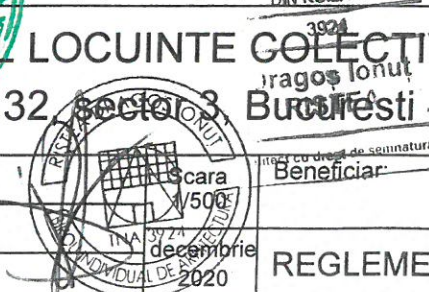
BILANT TERITORIAL: IMOBIL LOCUINTE

	EXISTENT	CF. P.U.Z S3 indicatori urbanistici L1a	PROPOS PUD
Suprafață teren (mp)	478		478
POT (%)	0	max. 45%	45%
Suprafață construită la sol (mp)	0	215.1	215.1
Suprafață desfașurată (mp)	0	750.4	750.4
CUT	0	1.57 (1.3 pt P+2E)	1.57 (1.3 pt P+2E)
RH (nr. Niveluri)	0	P+2E+3E r	S+P+2E+3E r
H max(m)	0	11m (pt P+2E)	11m (pt P+2E) 13,5m (max coama peste et 3)
Suprafață spații verzi (mp / %)	0	30% (20% pe teren+10% jardiniere)	
nr. unitati locative	0	nespecificat	10
Suprafață parări (mp)	0	nespecificat	11 locuri parcare (in P)

CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE S+P+2E+3Er

Sos Garii Catelu nr 132, sector 3, Bucuresti -L1a-

SEF PROIECT	arh./urb. Dragos RISTEA
PROIECTAT	arh./urb. Dragos RISTEA
DESENAT	arh./urb. Dragos RISTEA



Proiect 16/2020	Faza P.U.D.
Planșa U06	REGLEMENTARI URBANISTICE



ANEXA 01.3

Nr. 58/17.12.2021

Raportul informării și consultării publicului privind documentația
“Imobil cu funcțiunea de locuințe colective cu RH_{propus} = S+P+2E-3E_{retras} pe un teren
situat în Șoseaua Gării Cățelu nr. 132, Sector 3”

Beneficiarul documentației:

Urbanist: Arh. Dragoș Ionuț A. RISTEA

Proiect nr.: 16/2020

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

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

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

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

- planșa de reglementări s-a afișat:
- la sediul Primăriei Sectorului 3 începând cu data: 01.07.2021;
- pe site-ul Primăriei Sectorului 3 începând cu data: 01.07.2021;
- pe panoul rezistent la intemperii, amplasat în loc vizibil pe parcela care a generat inițierea elaborării P.U.D. începând cu data: 25.03.2021.
- anunț în ziare locale:
- Click, pag. 18, din data de 27.04.2021;
- Anunțul telefonic, pag. 52, din data de 12.05.2021.

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

- notificare/acord \ - vecini stânga și spate (Sud-Est și Sud-Vest), Șoseaua Gării Cățelu nr. 132-132B, Sector 3, București, nr. cad. 236389;
- notificare S.C. FADO TRADING S.R.L. – vecin stânga și spate (Sud-Est și Sud-Vest), Șoseaua Gării Cățelu nr. 132-132B, Sector 3, București, nr. cad. 236389;
- notificare Primăria Municipiului București și Consiliul Local al Sectorului 3, prin GRĂDINIȚA NR. 148 – vecin dreapta (Nord-Vest), Șoseaua Gării Cățelu nr. 130, Sector 3, București, nr. cad. 223313.

4. Lista persoanelor care au participat la acest proces:

- acord - vecini stânga și spate (Sud-Est și Sud-Vest), Șoseaua Gării Cățelu nr. 132-132B, Sector 3, București, nr. cad. 236389;
- S.C. FADO TRADING S.R.L. – vecin stânga și spate (Sud-Est și Sud-Vest), Șoseaua Gării Cățelu nr. 132-132B, Sector 3, București, nr. cad. 236389;
- GRĂDINIȚA NR. 148 – vecin dreapta (Nord-Vest), Șoseaua Gării Cățelu nr. 130, Sector 3, București, nr. cad. 223313.



În perioada desfășurării informării și consultării populației, în cadrul Primăriei Sectorului 3 al Municipiului București, nu au fost înregistrate comentarii din partea publicului.

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

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

Nu este cazul.

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

Nu au fost semnalate.

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

- referitor la propunerea soluției tehnice de amplasare a construcției au fost respectate prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. Sector 3 al Municipiului București, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019, precum și legislația, normele și reglementările specifice în vigoare;

- referitor la propunerea soluției de reglementare a circulației au fost respectate cerințele din Avizul de circulații nr. 4328/05.04.2021-1940105/30.03.2021 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 din Legea nr. 445/2009, conform circularei nr. 13554/CL/16.05.2016 și adresei nr. 17945/08.10.2021 emise de A.N.P.M.

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

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

Arhitect Șef,
arh. Ștefan Călin Dumitrascu

Intocmit: arh. Adrian Rachieru



NR. 422/03.01.2022

REFERAT DE APROBARE

**a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu
„Imobil cu funcțiunea de locuințe colective cu RHpropus = S+P+2E-3E_{retras} pe un teren
situat în Șoseaua Gării Cățelu nr. 132, Sector 3”**

Luând în considerare:

- Raportul de specialitate nr. 60/17.12.2021 al Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului - Arhitect Șef,
- Avizul Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului - Arhitect Șef nr. D/GC/12-2021/17.12.2021;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 58/17.12.2021;
- Punctul de vedere al Compartimentului Documentații de Urbanism nr. 59/17.12.2021;

Cu privire la documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu „Imobil cu funcțiunea de locuințe colective cu RHpropus = S+P+2E-3E_{retras} pe un teren situat în Șoseaua Gării Cățelu nr. 132, 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 cu funcțiunea de locuințe colective cu RHpropus = S+P+2E-3E_{retras} pe un teren situat în Șoseaua Gării Cățelu nr. 132, Sector 3”.

PRIMAR
ROBERT-SORIN NEGOIȚĂ



Nr. 60/17.12.2021

**RAPORT DE SPECIALITATE
PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU
"Imobil cu funcțiunea de locuințe colective cu $RH_{propus} = S+P+2E-3E_{retras}$ pe un teren
situat în Șoseaua Gării Cățelu nr. 132, Sector 3"**

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

Ținând seama de prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare și a P.U.Z.-S.3 al Municipiului București, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019.

Notă: Prin **Sentața Civilă nr. 688/04.02.2021** pronunțată de către **Tribunalul București – Secția a II-a Contencios Administrativ și Fiscal**, în dosarul nr. 26705/3/2019, Instanța a hotărât anularea H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019 privind aprobarea P.U.Z. Coordonator Sector 3 București, rămasă definitivă conform portalului instanțelor de judecată, prin respingerea recursului de către **Curtea de Apel București – Secția a IX-a Contencios Administrativ și Fiscal**, pronunțată în același dosar la data de **29.11.2021** (afișată pe site-ul – www.portal.just.ro).

Planul Urbanistic de Detaliu întocmit pentru "Imobil cu funcțiunea de locuințe colective cu $RH_{propus} = S+P+2E-3E_{retras}$ pe un teren situat în Șoseaua Gării Cățelu nr. 132, Sector 3" în baza Certificatului de urbanism nr. 1217 din 27.10.2020, emis de Primăria Sector 3, a primit aviz favorabil sub nr. D/GC/12-2021/17.12.2021.

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt: $POT_{maxim\ propus} = 45\%$, $CUT_{maxim\ propus} = 1,57mp.ADC/mp.teren$, $H_{maximă\ propusă} = 11,00m. / 13,50m.$ pentru $S+P+2E / S+P+2E-3E_{retras}$.

A fost avizată amplasarea unui imobil într-un edificabil maxim determinat de următoarele retrageri și aliniamente: față (Nord-Est) – retras min. 3,00m./2,00m. față de aliniamentul existent/propus al Șoselei Gării Cățelu; dreapta (Nord-Vest) – retras min. 3,00m. față de limita de proprietate; stânga (Sud-Est) – pe limita de proprietate; spate (Sud-Vest) – retras min. 5,00m. față de limita de proprietate, conform planului de reglementări urbanistice (planșa nr. U06) pentru imobilul cu funcțiunea de locuințe colective, având $RH_{propus} = S+P+2E-3E_{retras}$.

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 locuințe colective cu $RH_{propus} = S+P+2E-3E_{retras}$ pe un teren situat în Șoseaua Gării Cățelu nr. 132, Sector 3".

Arhitect Șef,
arh. Ștefan Călin Dumitrascu

Întocmit: arh. Adrian Rachieru



Nr. 59/17.12.2021

PUNCTUL DE VEDERE AL COMPARTIMENTULUI DOCUMENTAȚII DE URBANISM

Cu privire la P.U.D. "Imobil cu funcțiunea de locuințe colective cu $RH_{\text{propus}} = S+P+2E-3E_{\text{retras}}$ pe un teren situat în Șoseaua Gării Cățelu nr. 132, Sector 3"

Documentația propune amplasarea unui imobil într-un edificabil maxim determinat de următoarele retrageri și aliniamente: față (Nord-Est) – retras min. 3,00m./2,00m. față de aliniamentul existent/propus al Șoselei Gării Cățelu; dreapta (Nord-Vest) – retras min. 3,00m. față de limita de proprietate; stânga (Sud-Est) – pe limita de proprietate; spate (Sud-Vest) - retras min. 5,00m. față de limita de proprietate, conform planului de reglementări urbanistice (planșa nr. U06) pentru imobilul cu funcțiunea de locuințe colective, având $RH_{\text{propus}} = S+P+2E-3E_{\text{retras}}$.

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt: $POT_{\text{maxim propus}} = 45\%$, $CUT_{\text{maxim propus}} = 1,57 \text{ mp.ADC/mp.teren}$, $H_{\text{maximă propusă}} = 11,00 \text{ m.} / 13,50 \text{ m.}$ pentru $S+P+2E / S+P+2E-3E_{\text{retras}}$.

Conform R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3 al Municipiului București, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019, amplasamentul studiat se află U.T.R. L1a – subzona locuințelor individuale și colective mici, cu maximum P+2 niveluri, situate în afara zonei protejate, pe parcelări tradiționale/spontane și este afectat de lucrări de infrastructură rutieră, cu $POT_{\text{maxim}} = 45\%$, $CUT_{\text{maxim}} = 1,3 \text{ mp.ADC/mp.teren}$. (pentru P+2E) – în cazul mansardelor sau nivelurilor retrase, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0,6 din aria construită și $H_{\text{maximă}} = 11 \text{ m}$ (pentru P+2E) – se admite un nivel retras înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită sau etaj retras în cazul acoperirilor de tip terasă.

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. 58/17.12.2021, privind documentația P.U.D. - "Imobil cu funcțiunea de locuințe colective cu $RH_{\text{propus}} = S+P+2E-3E_{\text{retras}}$ pe un teren situat în Șoseaua Gării Cățelu nr. 132, Sector 3".

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

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

Arhitect Șef,
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

Întocmit: arh. Adrian Rachieru

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1217 din 27.10.2020

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

Ca urmare a cererii adresate de _____ cu domiciliul în Municipiul București, Sectorul 2, _____
cu domiciliul în Municipiul București, Sectorul 3, Strada Dărăbani, nr. 1, înregistrată cu nr. 507117 din 21.09.2020.

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul/Municipiul București, Sectorul 3, ȘOSEAUA GĂRII CĂTELU, NR. 132 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,

CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul situat în intravilan, compus din teren în suprafață de 478,00 mp din acte, având număr cadastral 235729 și construcțiile edificate pe acesta, este coproprietatea în indiviziune a numiților _____, conform Actului de Alipire nr. 552/27.05.2020, autentificat de N.P. Dobre Dana și extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 235729, emis de A.N.C.P.I. în baza cererii nr. 71812/17.09.2020.

Imobilul nu are înscrieri privitoare la sarcini, 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: curți construcții - corp C1 locuință cu RH=P și corp C2 locuință cu RH=P

Destinația: Conform RLU aferent PUZ-S3 aprobat, amplasamentul se află în UTR L1a - subzona locuințelor individuale și colective mici, cu maximum P+2 niveluri, situate în afara zonei protejate, pe parcelări tradiționale/spontane și este posibil afectat de lucrări de infrastructură rutieră.

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

Propunere: desființare construcții existente corpuri C1 și C2 și construire IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE cu RH_{SOLICITAT}=S+P+2E-3E_{RETRAS}, construcții anexe, rețele interioare, accesuri/alei auto și pietonale, racord la drumul public, parcuri, spații verzi, refacere împrejmuire și organizare de execuție.

3. REGIMUL TEHNIC:

Autorizațiile de desființare și construire se vor 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 prin H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019, a Codului Civil, precum și alte prevederi legale incidente în vigoare.

Notă: Terenul se află în zona de restricție - "zonă de atenție" aflată sub incidența directivei SEVESO, conform recomandărilor secretariatului de risc din cadrul IGSU, GNM-CMB și APMB.

Notă: Terenul va fi posibil afectat de supralărgirea arterei de circulație Șoseaua Gării Cătelu la un profil stradal de 31.00 m, propus 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 împrejmuiți, parcaje, rețele interioare și echipamentele aferente (firide, cofrete, etc) se vor realiza strict de la limita exterioară a noului profil stradal propus spre interiorul proprietății.

Se permite autorizarea directă pentru realizarea lucrărilor de desființare a construcțiilor existente corpuri C1 și C2, refacerea împrejmuirii terenului și organizare de execuție.

Pentru realizarea lucrărilor de construire a unui IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE cu RH_{SOLICITAT}=S+P+2E-3E_{RETRAS}, 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 o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism: lit. d). să solicite elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu".

Edificabilul/amplasamentul

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

Parcări/circulații/accese:

- parcela are deschidere și acces direct la Șoseaua Gării Cătelu (la Nord), care are un profil existent de aprox. 27,00 m, urmând ca pe termen scurt acesta să fie majorat la un prospect de 31,00 m, conform avizului de circulații D.T.-P.M.B. nr. 9142/26.06.2018 (P.U.Z. - S.3);
- 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 realiza strict 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 (RH_{max}), precum și înălțimea maximă admisă (H_{max}), a imobilului propus, se vor stabili și definitiva la faza P.U.D., cu respectarea prevederilor R.L.U. aferent P.U.Z. - S.3 și a altor prevederi legale incidente în vigoare.

- în planul fațadei nu va depăși distanța dintre alinieri, pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri retrase sau integrale, în funcție de volumetria caracteristică a străzii (conform R.L.U. aferent P.U.Z. - S.3);
- în cazul în care înălțimea clădirii propuse depășește distanța dintre alinieri sau în cazul în care nu este suplimentar astfel încât H_{max} să nu depășească distanța dintre alinieri sau în cazul în care nu este configurat frontul de vis-a-vis, clădirea nu va depăși dublul distanței din axul străzii până la clădire, cu condiția să nu fie lăsate vizibile calcane de pe parcelele alăturate; prevederi aplicabile inclusiv în cazul parcelelor cu acces la drumuri/servituți private;
- învelitoarea va fi realizată în sistem terasă.

Utilități/aspect exterior/amenajări/dotări:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fire optice; se recomandă ca toate rețelele să fie introduse în subteran; racordarea burlianelor 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, lunându-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. 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.

Împrejmuiri:

- gardurile spre stradă/drum de acces vor fi transparente cu înălțimea de max. 2,00 m din care un soclu opac de 0,60 m și o parte transparentă din fier forjat sau plasă metalică, dublate de gard viu și amplasate pe viitoarea limită de proprietate. Spre trotuare și circulații pietonale, nu sunt obligatorii garduri, dar se poate propune marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaie, borduri, garduri vii, terase etc. Porțile de acces se vor deschide spre interiorul proprietății. Pe parcele afectate de străzi noi propuse sau supralărgiri, gardurile spre stradă/ drum de acces se vor realiza strict de la limita exterioară a noului profil spre interiorul proprietății, în conformitate și cu prevederilor avizului tehnic de circulații D.T.-P.M.B.;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de max. 2,50 m.

Indicatori urbanistici:

Conform Regulamentului P.U.Z. - S.3 aprobat indicatorii urbanistici pentru UTR L1a sunt:

- $POT_{MAX} = 45\%$
- $CUT_{MAX} (pt. P+2) = 1,3 \text{ mp ADC/mp teren}$
- În cazul mansardelor sau nivelurilor retrase se admite o depășire a C.U.T. proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din aria construită.
- Possibilitatea de depășire a C.U.T. (conform art. 9 Generalități - punctul 9.14.):
 - proprietarii parcelelor, din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea primăriei. Actul notarial va conține acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. în domeniul public fără a cere despăgubiri, cu condiția aprobării unui spor de depășire a suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața transferată în domeniul public;
 - majorare prin cumulare 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.

Condiționări:

- Lucrările de construire, inclusiv împrejurimi, parcaje, rețele interioare și echipamentele aferente (firide, cofrete, etc) se vor realiza strict de la limita exterioară a noului profil stradal propus spre interiorul proprietății.
- 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 condiționată de echiparea edilitară conform O.M.T. nr. 1294/30.08.2017 și de realizarea drumului de acces/alei carosabile cu respectarea prevederilor O.M.T. nr. 49/27.01.1998.
- În cazul în care, în urma analizării documentelor prezentate va reieși necesitatea depunerii altor înscrisuri sau informații în completare, Primăria Sectorului 3 al Municipiului București, își rezervă dreptul de a le solicita ulterior.

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

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

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

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

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

- a) Certificatul de urbanism;
- b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții (copie legalizată - Intabulat), sau după caz extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de Carte Funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel;
 - | x | Certificat de rol fiscal D.G.I.T.L. Sector 3 - în original
- c) Documentația tehnică - D.T., după caz (2 ex. originale), verificată tehnic și însoțită de deviz lucrări.
 - | x | D.T.A.C.
 - | x | D.T.O.E.
 - | x | D.T.A.S.

d) Avize și acorduri solicitate prin certificatul de urbanism

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

- | | | |
|---|---|--|
| ☒ Alimentare cu apă | ☒ Alimentare cu energie electrică | ☐ telefonizare |
| ☒ canalizare | ☒ Alimentare cu energie termică | ☐ Metrou SA/ STB |
| ☒ gaze naturale | ☒ salubritate (D.G.S. - P.S.3) | ☒ C.M.I.P.B. (iluminat public) |

d.2. Avize și acorduri privind:

- ☒ protecție civilă (pt. SDC ≥ 600 mp.)
- ☐ securitate la incendiu (pentru parcaje cu peste 10 autoturisme amenajate în clădire)
- ☐ sănătatea populației

d.3. Alte acorduri/declarații:

- ☒ Declarație notarială pe proprie răspundere a tuturor proprietarilor din care să rezulte dacă imobilul face/nu face obiectul unui litigiu aflat pe rolul unei instanțe judecătorești – în original
- ☐ Acordul notarial al tuturor vecinilor direct afectați, în cazul afectării gradului de însorire sau pentru alte prejudicii create acestora, conform prevederilor legale incidente în vigoare (OMS / Norme metodologice LS0/1991 / Cod Civil etc.) – în original
- ☒ Alte acorduri se vor stabili în faza P.U.D.

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

- ☒ Aviz tehnic de consultanță preliminară de circulație S.P.U. - P.M.B.
- ☒ Aviz circulație D.T.-P.M.B.
- ☒ Aviz Brigada de Poliție Rutieră București
- ☒ Acord Direcția de Mediu - P.M.B.
- ☒ Aviz Muzeul Municipiului București (pt. D.T.A.D.)

- 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 - circulației (pentru nr. total auto ≥ 100 autoturisme)
- ☒ Suport topografic Stereo 70 realizat pe planuri cadastrale O.C.P.I. (inclusiv cote) - existent și propunere (însoțit ing. topograf și proiectant)
- ☒ P.U.D. aprobat în condițiile Legii, inclusiv planșă reglementări și planșă rețele edilitare (color)
- ☒ Ilustrare de teren (pt. faza P.U.D.)
- ☒ Autorizație de desființare (pt. D.T.A.C.)
- ☒ Fotografii corpuri existente – propuse spre a fi desființate (pt. D.T.A.D.)

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

f) Dovada privind achitarea taxelor legale (copii): taxă A.D., taxă A.C., taxă timbru O.A.R. + 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. Tat

SECRETAR,
Marius MihăițăARHITECT ȘEF
arb. Robert Bașca

Achitat taxa de: 8,00 lei conform C.F. nr. 5444490 (3) din 21.09.2020

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 NegoștiSECRETAR,
Marius MihăițăARHITECT ȘEF
arb. Robert Bașca

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

Sector 3, Bucuresti

CONTRIBUTII INREGISTRATE IN SISTEMUL INTERNET DE CADASTRU SI CARTA FUNCIUNAR

OCPI București, Bd. Expoziției, Nr. 1A, Sector 1, ROMÂNIA
Data: 16.09.2020

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 afere obilului situat în Șos. Gării Cătelu, Nr. 1 Sector 3, București



Gării Cătelu

IE 235729
Șos. Gării Cătelu, Nr. 132

IE 235729

IE 216135

IE 201362

IE 216136

IE 236369

IE 206542

IE 203842

IE 210708

IE 223956

IE 202955

IE 206122

IE 210248

IE 204512

IE 224373

IE 216923



11.09.2020

11.09.2020

IE 225889

OCPI București, Bd. Expoziției, Nr. 1A, Sector 1, ROMANIA

Data: 16.09.2020

Întocmit: Adrian Păun

documentații cadastrale avizate
și înregistrate în sistemul
național de cadastru și carte funciară



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Transporturi

COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE

Nr. 4328/..04..04/2021

Mar. 3049

1940105

Către:

S.C. DITO CA COMIMPEX S.R.L.

Str. Complexului nr. 3, bl. 61, ap. 79, sector 3, București.

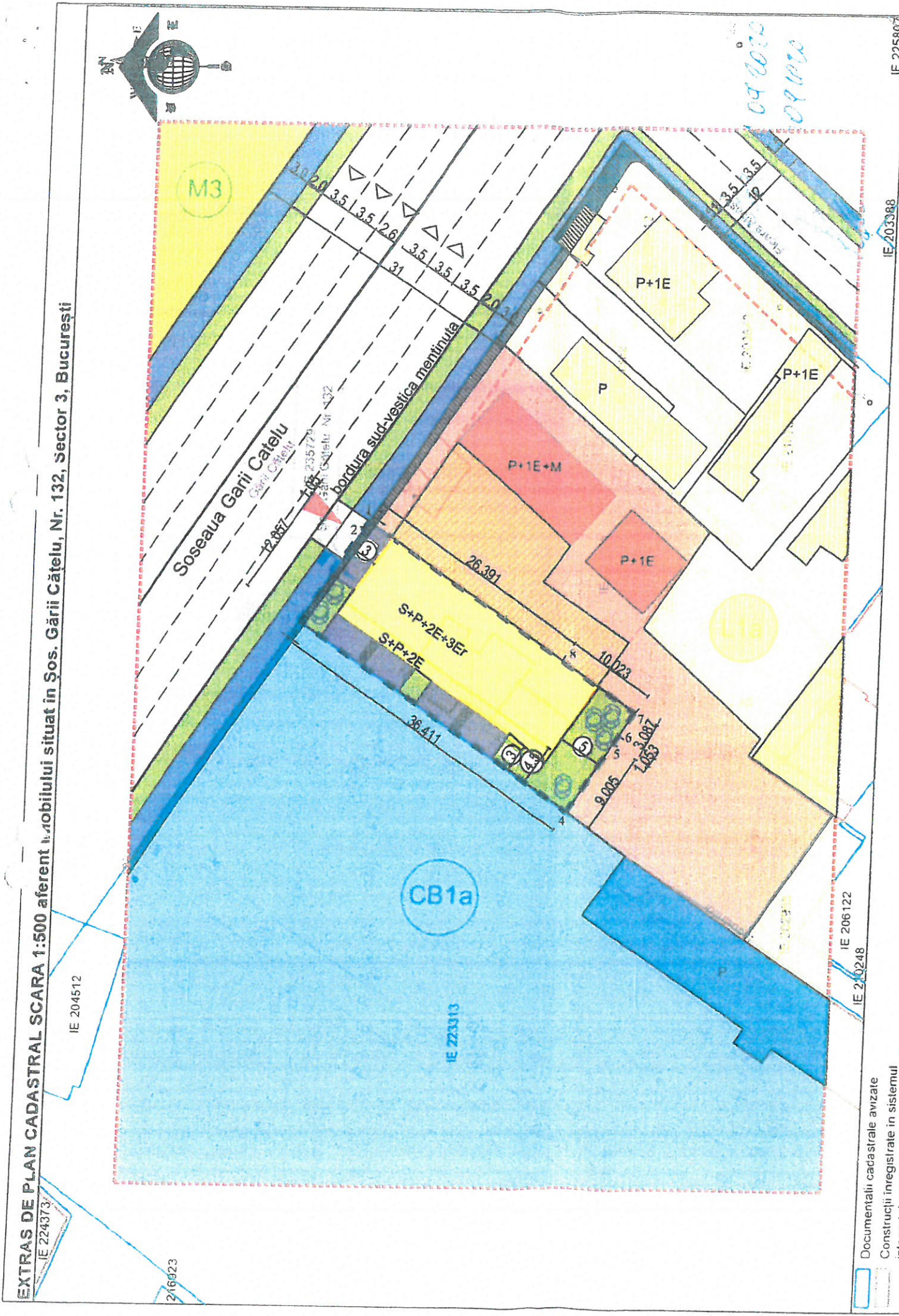
În ședința extraordinară restrânsă a Comisiei Tehnice de Circulație din data de 30.03.2021 s-a dat acordul de principiu, din punct de vedere tehnic al circulației rutiere și pietonale, pentru documentația „P.U.D. – Șos. Gării Cățelu nr. 132, sectorul 3, București”, conform Certificatului de Urbanism nr. 1217 din 27.10.2020 eliberat de Primăria Sector 3 București și planului 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.



VICEPREȘEDINTE COMISIE
FILIP ATANASIU

Redactat: B.I. 22 exemplare – 02.04.2021



PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE S+P+2E+3Er

Sos Garii Catelu nr 132, sector 3, Bucuresti -L1a-

Reglementări urbanistice

LEGENDĂ:

Limite

- Limită de studiu
- Limită teren NC 235729
S teren = 478,00 mp
- Limită parcele
- Amprantă la sol
- Aliniere recomandată
- retrageri 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, comerț
- Invatamant (gradinita 148) -CB1a-
- Spatiu neconstruit -M3-

Funcțiuni propuse (edificabil maxim permis):

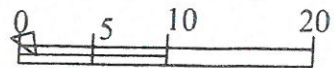
- Locuințe colective S+P+2E+3Er
- spatii verzi protecție / deco
- platforma acces / parcare în incinta
- Extindere viitoare
(cuplare agreata vecini)
- Transfer teren
dezvoltare profil stradal

Accese:

- ACCES PIETONAL
- ACCES CAROSABIL
bordura coborâtă

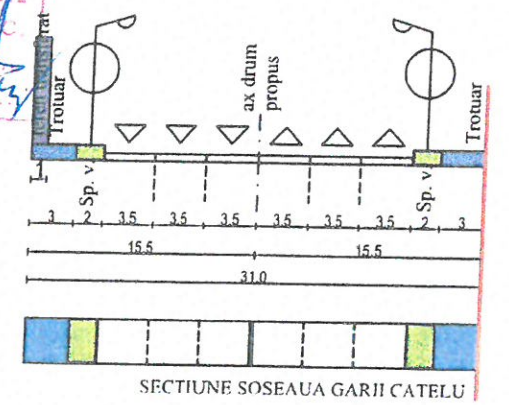
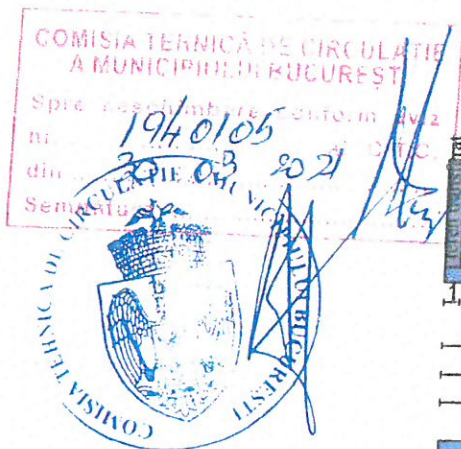
Scară grafică 1:500

1cm pe plan=5m pe teren



-IE 235729-

1	596791.834	326252.801
2	596776.928	326231.022
3	596771.267	326222.751
4	596768.68	326224.435
5	596767.798	326225.009
6	596760.252	326229.923
7	596780.847	326259.949
8	596790.951	326253.37



BILANT TERITORIAL: IMOBIL LOCUINTE

	EXISTENT	CF. P.U.Z S3 indicatori urbanistici L1a	PROPUS PUD
Suprafață teren (mp)	478		478
POT (%)	0	max. 45%	45%
Suprafață construită la sol (mp)	0	215.1	215.1
Suprafață desfașurată (mp)	0	750.4	750.4
CUT	0	1.57 (1.3 pt P+2E)	1.57 (1.3 pt P+2E)
RH (nr. Niveluri)	0	P+2E+3E r	S+P+2E+3E r
H max(m)	0	11m (pt P+2E)	11m (pt P+2E)
Suprafață spatii verzi (mp / %)	0	30% (20% pe teren+10% jardiniere)	
nr. unitati locative	0	nespecificat	
Suprafață parcare (mp)	0	nespecificat	

CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE S+P+2E+3Er

Sos Garii Catelu nr 132, sector 3, Bucuresti -L1a-

SEF PROIECT	arh./urb. Dragos RISTEA	Scara 1/500	Beneficiar:	Proiect 16/2020
PROIECTAT	arh./urb. Dragos RISTEA	decembrie 2020		Faza P.U.D.
DESENAT	arh./urb. Dragos RISTEA		REGLEMENTARI URBANISTICE	Plansa U06



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului
 Serviciul Proiecte Urbane

Nr. intrare PMB: 1901019/12.11.2029 Completare nr. 1904776/25.11.2020
Nr. ieșire PMB: 1901019/1951/1043/1904776/2054/1081/.../12.12.2020

Aviz tehnic de consultanță preliminară de circulație nr. 1043 / 12.12.2020 Categoria A1 - "lot/parcelă", tip 4 - analiză prospectivă de trafic

Solicitant:

București, Sector 2,
Se solicită ridicarea avizului de la Registratura PMB

Spre știință:

Primăria Sectorului 3 al Municipiului București
Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului
București, Sector 3, Calea Dudești nr. 191

Amplasament:

București, sector 3, Șos. Gării Cățelu nr. 132 (NC 235729)

1. Situația existentă

Terenul cu adresă poștală București, Sector 3, Șos. Gării Cățelu nr. 132 (NC 235729), care face obiectul prezentului Aviz tehnic de consultanță preliminară de circulație, delimitat/marcat pe planurile cadastrale anexate cererii adresate Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului - SPU, este adiacent Șoselei Gării Cățelu (conform planului cadastral scara 1:500, avizat de OCPI-București anexat cererii dvs.). Artera de circulație la care raportăm analiza de trafic solicitată prezintă următoarele caracteristici:

Șos. Gării Cățelu este o arteră de circulație cu profil variabil care are în dreptul terenului analizat, un prospect de cca. 22,00m lățime, compus din carosabil de 14,00m, trotuar de 4,00m adiacent terenului analizat și zonă verde de 4,00m adiacentă proprietăților cu numere impare (conform planului cadastral sc. 1:500, avizat de OCPI-București anexat cererii dvs.). La aceasta se adaugă conform caietului de profile-anexă la avizul Comisiei Tehnice de Circulație nr. 1626674/2018 o zonă dezafectată RATB.

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

- Planul Urbanistic General (PUG) al Municipiului București, aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București (HCGMB) nr. 269/2000, prelungit cu HCGMB nr. 877/12.12.2018;
- Plan Urbanistic Zonal „PUZ Sector 3, București”, aprobat prin HCGMB nr. 49/31.01.2019;
- „Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a



prospectelor necesar unei corecte funcționări a artelor de circulație pe teritoriul Municipiului București", aprobate prin HCGMB nr.66/06.04.2006.

3. Prevederi generale și detalii de reglementare

- Prin reglementările PUG/PUZ/Norme sunt aprobate caracteristicile sistemului de circulație, obiectivele în palierul strategiei de dezvoltare urbană, precum și corelarea/corectarea profilelor funcționale ale arterelor de circulație, în scopul fluidizării traficului urban și a unei corecte deserviri a orașului, în acord cu structura spațial – compozițională a diferitelor zone și a întregului sistem urban.

- Reglementările de circulație cuprinse în „PUZ Sector 3, București” prevăd următoarele:

- încadrarea Șos. Gara Cățelu la artere de categoria I, conform caietului de profile, și realizarea unui prospect de 31,00m lățime, compus din carosabil de 21,00m (3 benzi de circulație pe sens) și trotuare de 5,00m fiecare, incluzând zone verzi de aliniament. Dezvoltarea profilului se va realiza cu menținerea bordurii sud-vestice adiacent terenului analizat.

- HCGMB nr.66/2006 prevede la punctul B, capitolul I, art.1: „Prevederile prezentelor Norme privind asigurarea lățimii profilelor transversale ale arterelor de circulație din rețeaua stradală a orașului se vor aplica la elaborarea proiectelor pentru realizarea tuturor obiectivelor și amenajărilor pe teritoriului Municipiului București.”

4. Concluzii și recomandări

- Certificatul de Urbanism Nr. 1217 din 27.10.2020, eliberat de Primăria Sectorului 3, a fost emis pentru obținerea autorizației de desființare, construire, organizare execuție și promovare P.U.D. Documentațiile care se vor întocmi vor respecta reglementările de circulație aprobate.

- Datele conținute în prezentul Aviz tehnic de consultanță preliminară a DGUAT-SPU au un caracter informativ, fiind necesare corelării la scara teritoriului municipal a acțiunilor de realizare a obiectivelor de utilitate publică, conform HCGMB nr. 136 din 30.05.2002; informațiile sunt necesare în etapa preliminară de elaborare a documentației tehnice de specialitate, în conformitate cu legislația în vigoare.

- Informații suplimentare se pot obține de la direcțiile și serviciile de urbanism ale Primăriei Municipiului București și ale Primăriei Sectorului 3.

- Avizul tehnic de consultanță preliminară de circulație a fost achitat cu chitanța Seria A 07, nr. 255794 din 12.11.2020, în valoare de 41,00 lei.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,

Art. Adrian BOLD



ȘEF SERVICIU
Elena BĂDOIU

Intocmit în 3 (trei) exemplare.





Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor
Agenția Națională pentru Protecția Mediului
Agenția pentru Protecția Mediului București



Nr. 17945/08.10.2021

București,

, sector 2 și

București, Șos. Gării Cățelu nr.132, sector 3

Ca urmare a notificării adresate de _____, cu domiciliul/sediul în București, _____ sector 2, și _____ cu domiciliul/sediul în București, Șos. Gării Cățelu nr.132, sector 3, privind declanșarea etapei de încadrare pentru PUD – *desființare, construire și organizare de execuție*, București, sector 3, Șos. Gării Cățelu nr.132, conform HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, înregistrată la A.P.M. București cu nr. 17945/06.10.2021,

în urma analizării documentelor transmise și a verificării,
în baza circularei nr. 13554/SON/15.06.2016 emisă de Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor și a circularei nr.13554/CL/16.05.2016, va comunicăm ca:

- Planurile urbanistice de detaliu nu se încadrează în categoria planurilor care intra sub incidența HG nr. 1076/2004 deoarece nu creează cadrul pentru realizarea de proiecte de investiții menționate în Anexa 1 sau Anexa 2 la HG nr. 445/2009.

Prezenta constituie punctul de vedere al Agenției pentru Protecția Mediului București ca autoritate publică competentă pentru protecția mediului.

DIRECTOR EXECUTIV
Dr. Ing. Simona Mihaela Aldea



ȘEF SERVICIU AVIZE,
ACORDURI, AUTORIZAȚII
Ing. Elena GÂRBAN

ÎNTOCMIT,
Ing. Mihaela Duică



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

Adresa: Alea Lacul Morii nr. 1, sector 6, Cod 060841

E-mail: office@apmbuc.anpm.ro; Tel: 021 430 66 77; Fax: 021 430 66 75

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679



Nr. 236404/17.12.2021

**Către,
Cabinet Primar**

De acord
PRIMAR
ROBERT NEGOMITA

Conform solicitării domnului Arhitect Șef, vă transmitem următoarele proiecte de hotărâre pentru a fi înaintate spre aprobare Consiliului Local Sector 3:

- "Imobil cu funcțiune mixtă – servicii, comerț, birouri cu $RH_{\text{propos}} = 2S+P+2E-3,4E_{\text{retras}}$, pe un teren situat în Strada Vulturilor nr. 96, Sector 3";
- "Imobil cu funcțiunea de locuințe colective cu $RH_{\text{propos}} = S+P+2E-3E_{\text{retras}}$ pe un teren situat în Șoseaua Gării Cătelu nr. 132, Sector 3";
- "Conversie funcțională ansamblu existent cu imobile $P+2E$ și $P+3E$ și funcțiunea de birouri, spații industriale și de depozitare prin realizarea lucrărilor de desființare construcții existente / consolidare, reconfigurare volumetrică, amenajări interioare și exterioare, extindere și supraetajare, rezultând un imobil multifuncțional – locuințe, birouri, servicii și comerț, cu $RH_{\text{propos}} = S+P+2E+3-4-5E_{\text{retras}}$, pe un teren situat în Strada Ion Minulescu nr. 60, lot 1 (provizoriu nr. 60A), Sector 3".

Vă mulțumim pentru colaborare.

ARHITECT ȘEF,
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

Întocmit: arh. A. Rachieru - 2 ex.