

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu
„Imobil locuință unifamilială cu $RH_{propus} = P+1E-2E_{retras}(M)$,
pe un teren situat în Strada Danubiu nr. 26D, lot 5, 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. 601.835./CP/25.11.2020 a Primarului Sectorului 3;
- Raportul de specialitate nr. 39/09.11.2020 al Arhitectului Șef;
- Adresa nr. 592306/17.11.2020 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;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 2701/2010 al MDRT pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor urbanistice,
- Planului Urbanistic Zonal Sector 3 al Municipiului București aprobat prin HCGMB nr. 49/31.01.2019.

Luând în considerare:

- Avizul Arhitectului Șef nr. D/D/14-2020/09.11.2020;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 37/09.11.2020;
- Punctul de vedere al Serviciului Documentații de Urbanism nr. 38/09.11.2020;
- Avizul Comisiei de urbanism, amenajarea teritoriului, fond locativ și arhitectură.

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu „*Imobil locuință unifamilială cu $RH_{propus} = P+1E-2E_{retras}(M)$, pe un teren situat în Strada Danubiu nr. 26D, lot 5, Sector 3*”, proprietate privată persoane fizice, cu suprafața totală de 298 mp conform actelor 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. 37/09.11.2020.

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





SECTOR 3
CABINET PRIMAR
Nr. 601835
Data 25.11.2020

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu
**„Imobil locuință unifamilială cu $RH_{propus} = P+1E-2E_{retras}(M)$,
pe un teren situate în Strada Danubiu nr. 26D, lot 5, Sector 3”**

Luând în considerare:

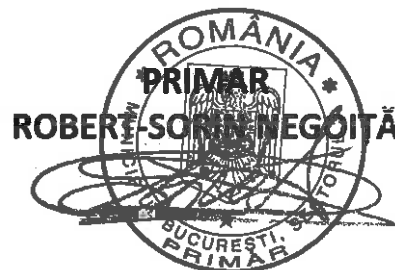
- Raportul de specialitate nr. 39/09.11.2020 al Arhitectului Șef,
- Avizul Arhitectului Șef nr. D/D/14-2020/09.11.2020;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 37/09.11.2020;
- Punctul de vedere al Serviciului Documentații de Urbanism nr. 38/09.11.2020;

Cu privire la documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu „Imobil locuință unifamilială cu $RH_{propus} = P+1E-2E_{retras}(M)$, pe un teren situat în Strada Danubiu nr. 26D, lot 5, 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 cărora primarul „asigură elaborarea planurilor urbanistice prevăzute de lege, le supune aprobării consiliului local și acționează pentru respectarea prevederilor acestora”,

propun spre aprobare Consiliului Local al Sectorului 3 proiectul de hotărâre privind aprobarea Plan Urbanistic de Detaliu „Imobil locuință unifamilială cu $RH_{propus} = P+1E-2E_{retras}(M)$, pe un teren situat în Strada Danubiu nr. 26D, lot 5, Sector 3”.





Ca urmare a cererii adresate de numiții _____

_____, prin _____, cu domiciliul

telefon/fax _____, e-mail _____, înregistrată

cu nr. 350263/12.05.2020 și completată cu nr. 411606/01.07.2020, nr. 496748/10.09.2020 și nr. 571436/03.11.2020.

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. D/D/14-2020/09.11.2020

Pentru Planul urbanistic de detaliu pentru³⁾ imobil locuință unifamilială cu $RH_{propus} = P+1E-2E_{retras}(M)$, generat de imobilul⁴⁾ situat în Strada Danubiu nr. 26D, lot 5, Sector 3, București.

Inițiatori:

Proiectant: S.C. URBAN ARTE STUDIO S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: urb. Elena M. DINU, RUR – B C C₁ D D₃ D₂₀ E G₆ G₇.

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: amplasamentul este situat în intravilanul Municipiului București, delimitat de următoarele repere urbane – la Nord Bulevardul Camil Ressu, la Vest Bulevardul Râmnicu Sărat, la Est Strada Fizicienilor, la Sud Bulevardul Energeticienilor și este format din teren curți-construcții în suprafață totală de 298mp. conform actelor de proprietate.

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. L3a** – subzona locuințelor colective medii cu P+3 - P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate. De asemenea, potrivit art. 2, alin 8) pentru subzona L3a, se prevăd următoarele: *în cazul unor enclave de lotizări existente în ansamblurile de locuințe colective, acestea vor fi considerate funcțional și urbanistic similar zonei L2 și se vor supune reglementărilor de construire pentru această subzonă: U.T.R. L2a* - subzona locuințelor individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate în afara zonei protejate;

- funcțiuni predominante: locuințe individuale și colective mici; anexe aferente locuirii;

- $H_{maximă}$ = înălțimea clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornișă va respecta înălțimea maximă prevăzută prin proiectul inițial al lotizării; în cazul în care înălțimea clădirii propuse depășește distanța dintre alinieri, noua construcție se va retrage suplimentar astfel încât $H_{maximă}$ să nu depășească distanța dintre alinieri sau în cazul în care nu este configurat frontul de vis-a-vis, înălțimea acesteia nu va depăși dublul distanței din axul străzii până la clădire, cu condiția să nu fie lăsate vizibile calcane de pe parcelele alăturate. Prevederi aplicabile inclusiv în cazul parcelelor cu acces la drumuri/servituți private;

- $POT_{maxim} = 45\%$;

- $CUT_{maxim} = 0,9$ mp.ADC/mp.teren (pentru P+1E), în cazul mansardelor sau nivelurilor retrase, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0,6 din AC;

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

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

- retrageri minime față de limitele posterioare = va fi determinată de aliniamentul posterior al lotizării care va putea fi depășit numai pentru extinderi în suprafața de maxim 12.0 mp. construite la sol (pentru îmbunătățirea dotării cu încăperi sanitare) și numai în cazul în care distanța față de limita posterioară va rămâne egală cu jumătate din înălțimea, dar nu mai puțin de 5.0 metri; 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 aria de protecție a monumentelor istorice stabilită prin P.U.Z.-S.3, conform informațiilor din Certificatul de urbanism nr. 350/27.02.2020, 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.

Prevederi P.U.D. propuse:

- retrageri minime față de limitele laterale = dreapta (Vest) – retras 3,00m. față de limita de proprietate; stânga (Est) – retras 5,00m. față de limita de proprietate;
- retrageri minime față de limita posterioară (Sud) = retras 3,00m. față de limita de proprietate;
- POT_{propus} = 35%;
- CUT_{propus} = 0,9mp.ADC/mp.teren (pentru P+1E-2E_{retras});
- H_{propusă} = 8,00m. / 11,00m. pentru P+1E / P+1E-2E_{retras}(M);
- orice alte construcții realizate în exteriorul conturului maxim edificabil propus prin P.U.D. sunt interzise cu excepția elementelor cuprinse în prevederile R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3 al Municipiului București sau în planșa de reglementări urbanistice, vizată spre neschimbare, anexată prezentului aviz;
- circulații și accese: se vor respecta normele 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 legislația specifică în vigoare;
- 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 certificatului de urbanism.

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

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

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 350/27.02.2020 emis de Primăria Sector 3.

Arhitect Șef,
arh. Ștefan Calin Dumitrascu

F8 - Aviz Plan urbanistic de detaliu

Întocmit: arh. Adrian Rachieru



Nr. 39/09.11.2020

**RAPORT DE SPECIALITATE
PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU
"Imobil locuință unifamilială cu $RH_{propus} = P+1E-2E_{retras}(M)$, pe un teren situat
în Strada Danubiu nr. 26D, lot 5, 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.

Planul Urbanistic de Detaliu întocmit pentru "Imobil locuință unifamilială cu $RH_{propus} = P+1E-2E_{retras}(M)$, pe un teren situat în Strada Danubiu nr. 26D, lot 5, Sector 3" în baza Certificatului de urbanism nr. 350/27.02.2020, emis de Primăria Sector 3, a primit aviz favorabil sub nr. D/D/14-2020/09.11.2020.

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt: $POT_{propus} = 35\%$, $CUT_{propus} = 0,9mp.ADC/mp.teren$ (pentru $P+1E-2E_{retras}$), $H_{propus} = 8,00m. / 11,00m.$ pentru $P+1E / P+1E-2E_{retras}(M)$.

A fost avizată amplasarea unui unu imobil într-un edificabil maxim determinat de următoarele retrageri și aliniamente: față (Nord) - retras 2,00m. față de aliniamentul existent al Străzii Danubiu, în aliniere cu imobilele învecinate; dreapta (Vest) - retras min. 3,00m. față de limita de proprietate; stânga (Est) - retras min. 5,00m. față de limita de proprietate; spate (Sud) - retras min. 3,00m. față de limita de proprietate, conform planului de reglementări urbanistice (planșa nr. U.04) pentru funcțiunea de locuință unifamilială, având $RH_{propus} = P+1E-2E_{retras}(M)$.

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 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 locuință unifamilială cu $RH_{propus} = P+1E-2E_{retras}(M)$, pe un teren situat în Strada Danubiu nr. 26D, lot 5, Sector 3".

Arhitect Șef,
arh. Ștefan Călin Dumitrescu

Întocmit: arh. Adrian Raethleru



Nr. 38/09.11.2020

PUNCTUL DE VEDERE AL SERVICIULUI DOCUMENTAȚII DE URBANISM

Cu privire la P.U.D. "Imobil locuință unifamilială cu $RH_{propus} = P+1E-2E_{retras}(M)$, pe un teren situat în Strada Danubiu nr. 26D, lot 5, Sector 3"

Documentația propune amplasarea unui imobil într-un edificabil maxim determinat de următoarele retrageri și aliniamente: față (Nord) - retras 2,00m. față de aliniamentul existent al Străzii Danubiu, în aliniere cu imobilele învecinate; dreapta (Vest) - retras min. 3,00m. față de limita de proprietate; stânga (Est) - retras min. 5,00m. față de limita de proprietate; spate (Sud) - retras min. 3,00m. față de limita de proprietate, conform planului de reglementări urbanistice (planșa nr. U.04) pentru funcțiunea de locuință unifamilială, având $RH_{propus} = P+1E-2E_{retras}(M)$.

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt: $POT_{propus} = 35\%$, $CUT_{propus} = 0,9 mp.ADC/mp.teren$ (pentru $P+1E-2E_{retras}$), $H_{propus} = 8,00m. / 11,00m.$ pentru $P+1E / P+1E-2E_{retras}(M)$.

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. L3a - subzona locuințelor colective medii cu P+3 - P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate. De asemenea, potrivit art. 2, alin 8) pentru subzona L3a, din același Regulament, se prevăd următoarele: în cazul unor enclave de lotizări existente în ansamblurile de locuințe colective, acestea vor fi considerate funcțional și urbanistic similar zonei L2 și se vor supune reglementărilor de construire pentru această subzonă; U.T.R. L2a - subzona locuințelor individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate în afara zonei protejate, cu $POT_{maxim} = 45\%$, $CUT_{maxim} = 0,9 mp.ADC/mp.teren.$ (pentru P+1E), iar în cazul mansardelor sau nivelurilor retrase, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0,6 din AC și H_{maxim} a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornișă va respecta înălțimea maximă prevăzută prin proiectul inițial al lotizării.

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. 37/09.11.2020, privind documentația P.U.D. - "Imobil locuință unifamilială cu $RH_{propus} = P+1E-2E_{retras}(M)$, pe un teren situat în Strada Danubiu nr. 26D, lot 5, Sector 3".

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

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

Arhitect Șef,
arh. Ștefan Călin Dumitrascu

Întocmit-arl. Adrian Rachieru



Nr. 37/09.11.2020

**Raportul informării și consultării publicului privind documentația
"Imobil locuință unifamilială cu RH_{propus} = P+1E-2E_{retras}(M), pe un teren situat
în Strada Danubiu nr. 26D, lot 5, Sector 3"**

Beneficiarul documentației:

Urbanist: Elena M. DINU

Proiect nr.: U39/68 din 03.2020.

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:

- Serviciul 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: 31.07.2020;
- pe site-ul Primăriei Sectorului 3 începând cu data: 31.07.2020;
- pe panoul rezistent la intemperii, amplasat în loc vizibil pe parcela care a generat inițierea elaborării P.U.D. începând cu data: 11.05.2020.
- anunț în ziare locale:
- România Liberă, pag. 12, din data de 07.05.2020;
- Bursa, pag. 05, din data de 07.05.2020.

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

- notificare/acord [redacted] - vecini stânga (Est) - [redacted]
- notificare/acord [redacted] - vecini dreapta (Vest) - [redacted]
- notificare [redacted] - vecin spate (Sud) - [redacted]

4. Lista persoanelor care au participat la acest proces:

- acord [redacted] - vecini stânga (Est) - [redacted]
- acord [redacted] - vecini dreapta (Vest) - [redacted]
- acord [redacted] - vecin spate (Sud) - [redacted]

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 prevederile H.C.G.M.B. nr. 66/2006 și ale legislației specifice în vigoare;
- referitor la evaluarea de mediu, P.U.D. nu se încadrează în categoria planurilor care intră sub incidența H.G. nr. 1076/2004 deoarece nu creează cadrul pentru realizarea de proiecte de investiții menționate în Anexa 1 sau Anexa 2 la H.G. nr. 445/2009, conform circularei nr. 1/3118/1G/09.11.2016, emisă 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 Dumitrescu

Intocmit arh. Adrian Rașchieru

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 350 din 24.02.2020

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

Ca urmare a cererii adresate de
cu domiciliul în *Municipiul București, Sectorul 3,*
înregistrată cu nr. **44655** din **06.02.2020**.

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul/Municipiul București, Sectorul 3, **STRADA DANUBIU, NR. 26D, LOT 5** sau identificat prin planuri cadastrale 1/500 și 1/2000.

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

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

CERTIFICĂ :

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul teren situat în intravilan, în suprafață de **298.00** mn din acte, având număr cadastral **226398**, este coproprietatea în indiviziune a soților conform Contractului de Vânzare nr. 1635/04.12.2019, autentificat de N.P. Tănase Urtansa-Daniela, și a extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 226398, emis de ANCPI în baza cererii nr. 10058/06.02.2020.

Pentru acest teren, Primăria Sectorului 3 a emis CU nr. 98/27.01.2020 pentru construire IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ cu RH_{SOLICITAT}=S+P+1E construcții anexe, rețele interioare, accesuri/alei auto și pietonale, racord la drumul public, parcări, spații verzi, împrejmuire teren și organizare de execuție lucrări.

Imobilul are înscrieri privitoare la sarcini - drept de ipotecă și interdicții de instrainare, grevare, închiriere, dezmembrare, comasare, demolare și restructurare, amenajare și construire, în favoarea IDEA BANK S.A., nu este cuprins în Lista Monumentelor Istorice actualizată, nu se află în aria de protecție a monumentelor istorice și nu se află în PUZ - Zone construite protejate.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: teren curți construcții, liber de construcții.

Destinația: Conform RLU aferent PUZ-S3 aprobat, amplasamentul se află în **UTR L3a - subzona locuințelor colective medii cu P+3 - P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate**. Potrivit art. 2, alin 8) pentru subzona L3a, din R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3, se prevăd următoarele: în cazul unor enclave de lotizări existente în ansamblurile de locuințe colective, acestea vor fi considerate funcțional și urbanistic similar zonei L2 și se vor supune reglementărilor de construire pentru această subzonă: UTR L2a - subzona locuințelor individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate în afara zonei protejate.

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

Propunere: construire IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ cu RH_{SOLICITAT}=S+P+1E+M, construcții anexe, rețele interioare, accesuri/alei auto și pietonale, racord la drumul public, parcări, spații verzi, împrejmuire teren și organizare de execuție lucrări.

3. REGIMUL TEHNIC:

Autorizația de construire se va emite în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, a Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z.-S.3 aprobat, a Codului Civil, precum și alte prevederi legale incidente în vigoare.

Se permite autorizarea directă pentru realizarea lucrărilor de împrejmuire a terenului și organizare de execuție lucrări.

Pentru realizarea lucrărilor de construire IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ cu RH_{SOLICITAT}=S+P+1E+M, construcții anexe, rețele interioare, accesuri/alei auto și pietonale, racord la drumul public, parcări, spații verzi și organizare de execuție lucrări, 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 PUD, în conformitate cu prevederile prezentului Regulament. Întocmirea D.T.A.C. se recomandă a se realiza numai după aprobarea documentației PUD și în conformitate cu prevederile acesteia.

Parcări/circulații/accese:

- parcela are deschidere și acces direct la Strada Danubiu, care are un profil existent și menționat de aprox. 7,00m;
- asigurarea parcărilor, 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;
- 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 prevederile RLU aferent PUZS3 și a altor prevederi legale incidente în vigoare.

- conform art. 10 din R.L.U. - P.U.Z. S.3 pentru **UTR L2a**, înălțimea maximă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornișă va respecta înălțimea maximă prevăzută prin proiectul inițial al lotizării; **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;**
- în cazul realizării unui demisol, acesta trebuie să aibă mai mult decât jumătate din înălțimea liberă a nivelului sub cota terenului amenajat;
- în cazul în care înălțimea clădirii propuse depășește distanța dintre alinieri, noua construcție se va retrage suplimentar astfel încât H_{max} să nu depășească distanța dintre alinieri sau în cazul în care nu este configurat frontul de vis-a-vis, clădirea nu va depăși dublul distanței din axul străzii până la 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, iar în cazul unei învelitori de tip șarpantă, se recomandă ca aceasta să nu fie vizibilă din spațiul public (inclusiv în cazul parcelelor cu acces la drumuri/servituți private).

Utilități/aspect exterior/amenajări/dotări:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fire optice; se recomandă ca toate rețelele să fie introduse în subteran; racordarea buranelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare; toate investițiile noi vor avea prevăzute racorduri separate de canalizare (apa uzată menajeră și apă pluvială);
- scurgerea apelor pluviale și organizarea executării lucrărilor se vor realiza în incintă;
- platforme și sisteme îngropate/semiîngropate destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanța de min. 10,00m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spalare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoii și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanență în stare de curățenie, platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare (conform O.M.S. 119/2014, art. 4);
- se 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:

- | Acordul băncii creditoare
 - | Alte acorduri se vor stabili la faza P.U.D.
 - d.4. Avizele și acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:
 - | Aviz tehnic de consultanță preliminară de circulație S.P.U.-P.M.B.
 - d.5. Studii de specialitate: | Documentație cadastrală | Studiu Geotehnic (verificat Af) | Studiu de însorire
 - | Calcul "G" + Studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată
 - | Suport topografic Stereo 70 realizat pe planuri cadastrale OCPI (inclusiv cote) - existent și propunere, zonă afectată de lucrări de infrastructură (însoțit ing. topograf și proiectant)
 - | P.U.D. aprobat în condițiile Legii, inclusiv planșă reglementări și planșă rețele edilitare (color)
 - | Ilustrare de temă (pt. faza P.U.D.)
- e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului - A.P.M.B. (Aleea Lacul Morii Nr.1, S.6, București)
- f) Dovada privind achitarea taxelor legale (copii) : taxă A.C., taxă timbru O.A.R., 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.



SECRETAR,
Marius Mihăiță

ARHITECT ȘEF
arh. Robert Bașca

Întocmit: O. Șeicaru

Achitat taxa de: 8,00 RON conform C.F. nr. 5333950 (144) din 06.02.2020.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de _____.

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

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de _____ până la data de _____

PRIMAR,
Robert Sorin Negoită

SECRETAR,
Marius Mihăiță

ARHITECT ȘEF
arh. Robert Bașca

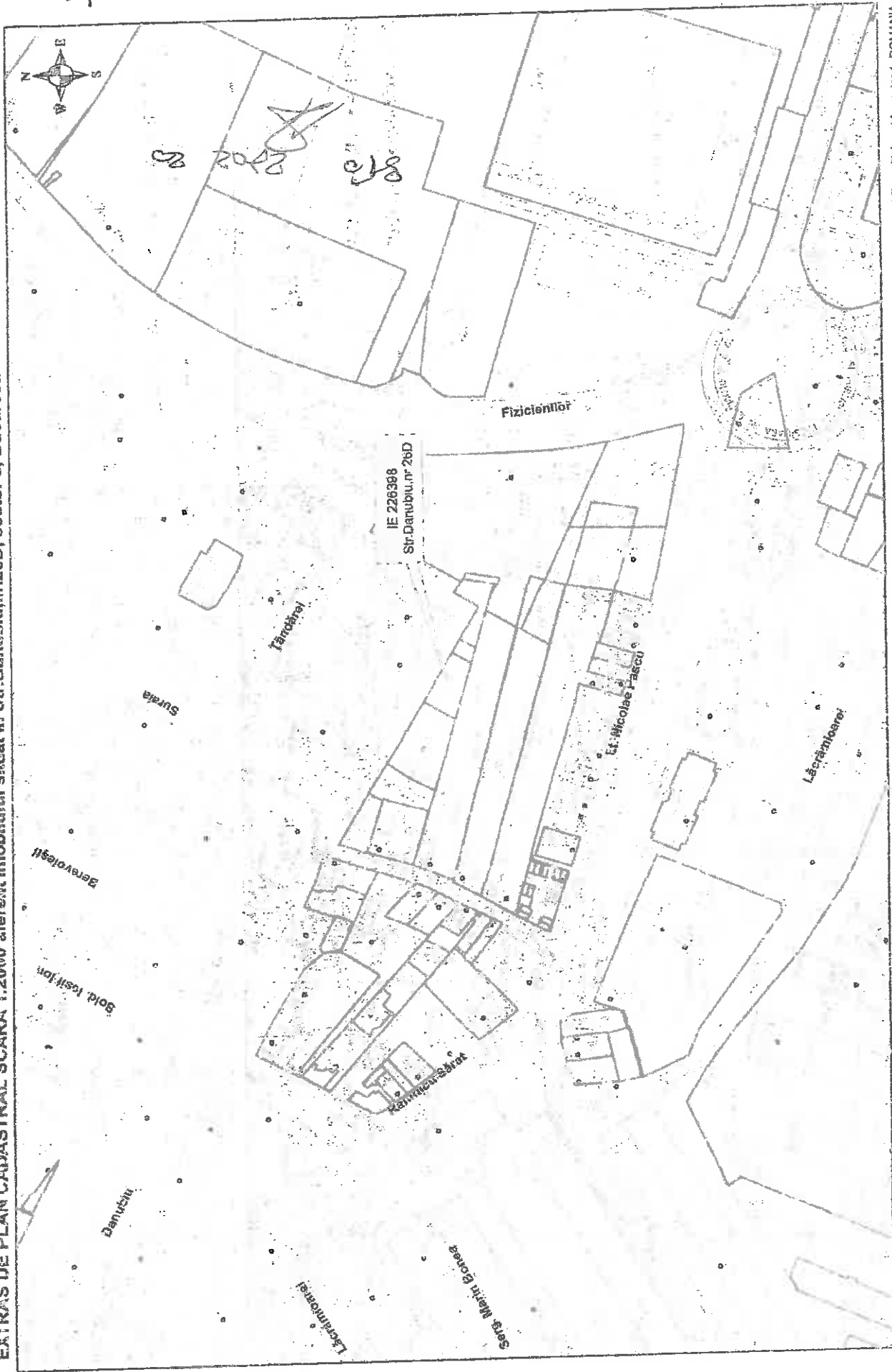
Întocmit: _____

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 _____

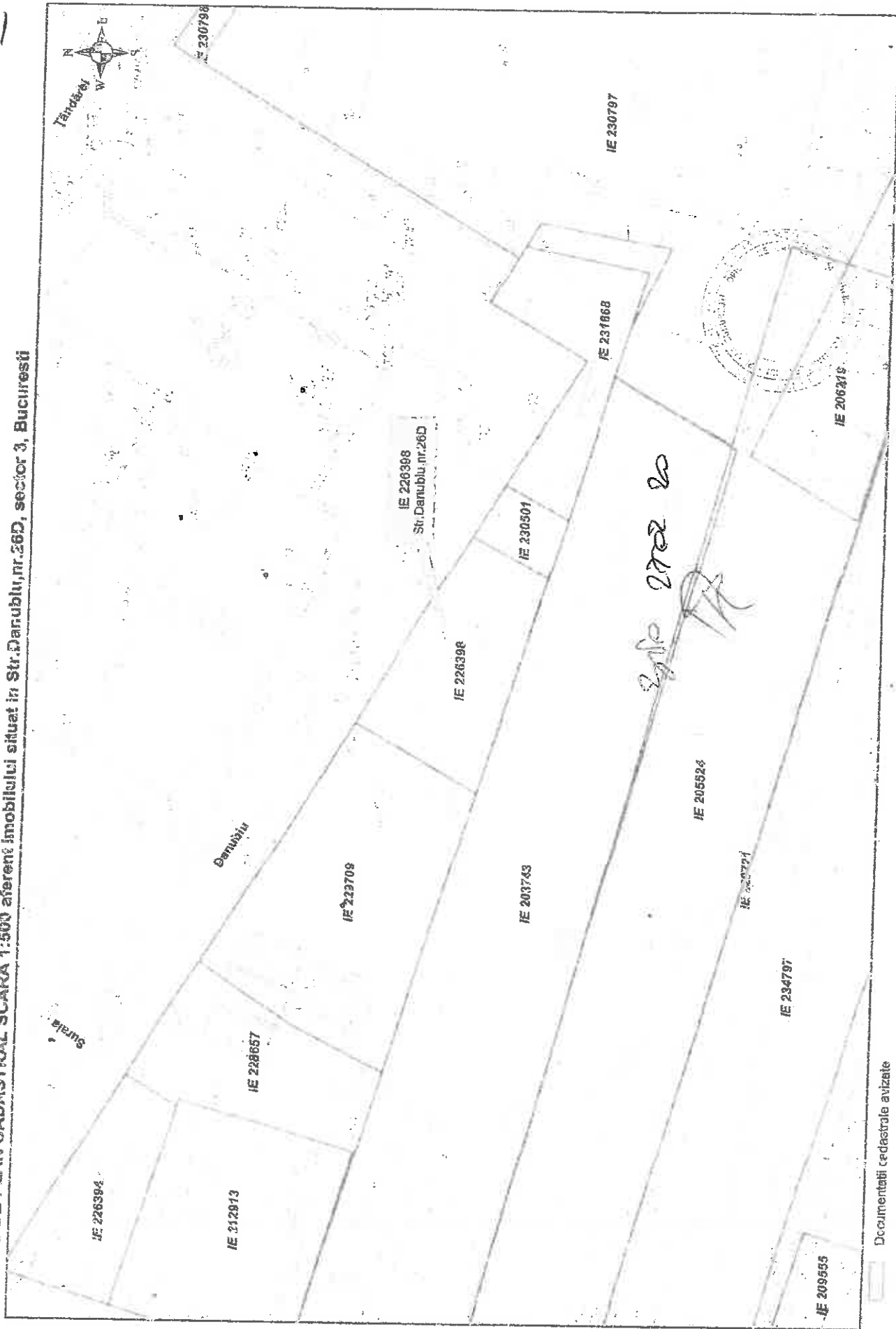
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:2000 aferent imobilului situat in Str. Danubiu, nr. 26D, sector 3, Bucuresti



OCPI Bucuresti, Bd. Expozitiei, nr. 1, A, sector 1, ROMANIA
Data: 10.10.2019
Intocmit: Gabriela Craciunescu

Documentatii cadastrale vizate
Construcții înregistrate în sistemul integrat de cadastru și cartografiere

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat in Str. Danubiu, nr. 26D, sector 3, Bucuresti

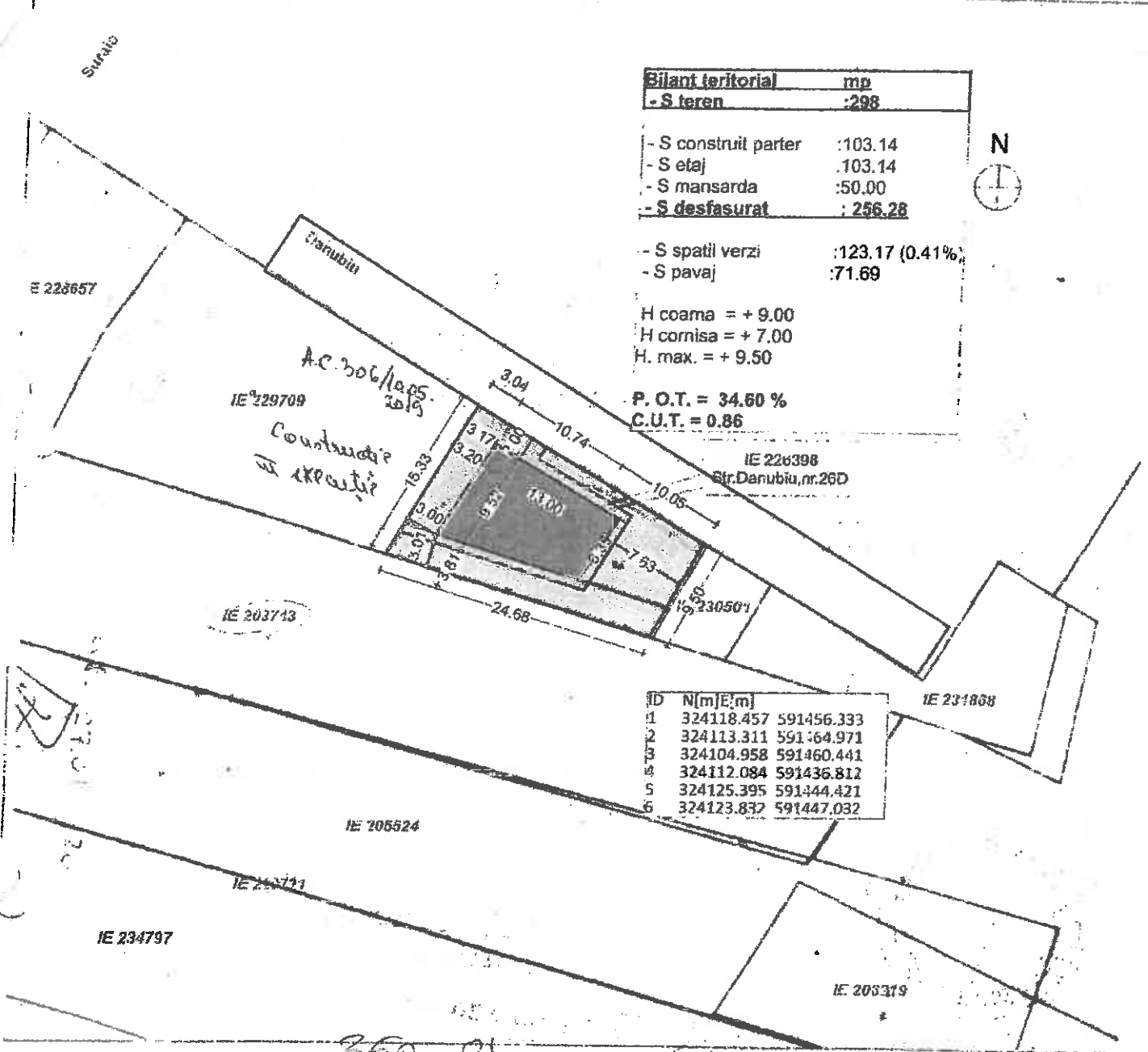


Documentatii cadastrale avizate

Construcții înregistrate în sistemul integrat de cadastru și cartografiere

OCPI Bucuresti, Bd. Expozitei, nr. 1A, sector 1, ROMANIA
Data: 10.10.2018
Informant: Gabriela Craiunescu

PLAN SCARA 1:500 aferent imobilului situat in Str. Danubiu, nr. 26D, sector 3, Bucuresti



Bilant teritorial	mp
- S teren	:298

- S construit parter	:103.14
- S etaj	:103.14
- S mansarda	:50.00
- S desfasurat	:256.28

- S spatii verzi	:123.17 (0.41%)
- S pavaj	:71.69

H coama = + 9.00
 H cornisa = + 7.00
 H. max. = + 9.50

P. O.T. = 34.60 %
 C.U.T. = 0.86

ID	N[m]	E[m]
1	324118.457	591456.333
2	324113.311	591464.971
3	324104.958	591460.441
4	324112.084	591436.812
5	324125.395	591444.421
6	324123.832	591447.032

Scara: 1:500
 Sistemul de coordonare: 2011
 Sistemul de coordonare de cadastru si carte funciara.

OCPI Bucuresti, Bd.E
 Data: 10.10.2019

C.Trotuar = - 1.30
 C.T.N = - 1.40
 Categoria de importanta " D "
 Clasa de importanta a constructiei este III. cf. normativului P100-1/2014.
 Grad de rezistenta la foc II
 Risc mic de incendiu

PROIECTANT GENERAL: ROYAL PROJECT DESIGN
 C.U.I. 37811900 CONTACT: 0726 908 216
 ADRESA: MUN. BUC. S2, Str. Aleea Sinara, nr. 18



BENEFICIAR: ...

SPECIFICATIE	NUME	SEMNA TURA
SEF PROIECT	ARH. DOINA CHISIU	
PROIECTANT	ARH. ISPAS CRISTIAN	
DESENAT	ARH. ISPAS CRISTIAN	

LUCRAREA: CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTA P+TE+M, IMPREJMURIRE SI UTILITATI
 FAZA: CERTIFICAT DE URBANISM

SCARA 1:500
 DATA 2020

PLAN SITUATIE
 A. 01

14

PUD -Locuință unifamilială P+1E+2ER(M)- - Reglementări urbanistice -

Strada Danubiu, nr. 26D - LOT 5, NR. CAD. 226398
Sector 3, Mun. București



U39/68
03.2020

birou de proiectare
s.c. urban arte studio s.r.l.

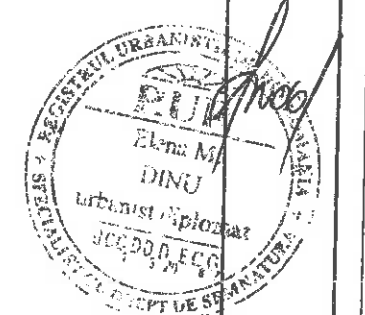
C.U.I. RO25083230
J40/2429/2014

P.U.D

PUD
Construire locuință unifamilială
P+1E+2ER(M)
str. Danubiu, nr. 26D - LOT 5, NC. 226398
Sector 3, Mun. București

REGLEMENTARI
URBANISTICE

1:500

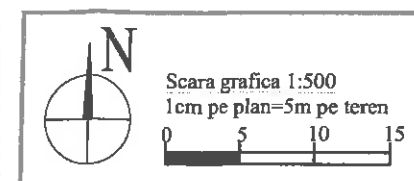


Urb. E. Dinu APR. 2020

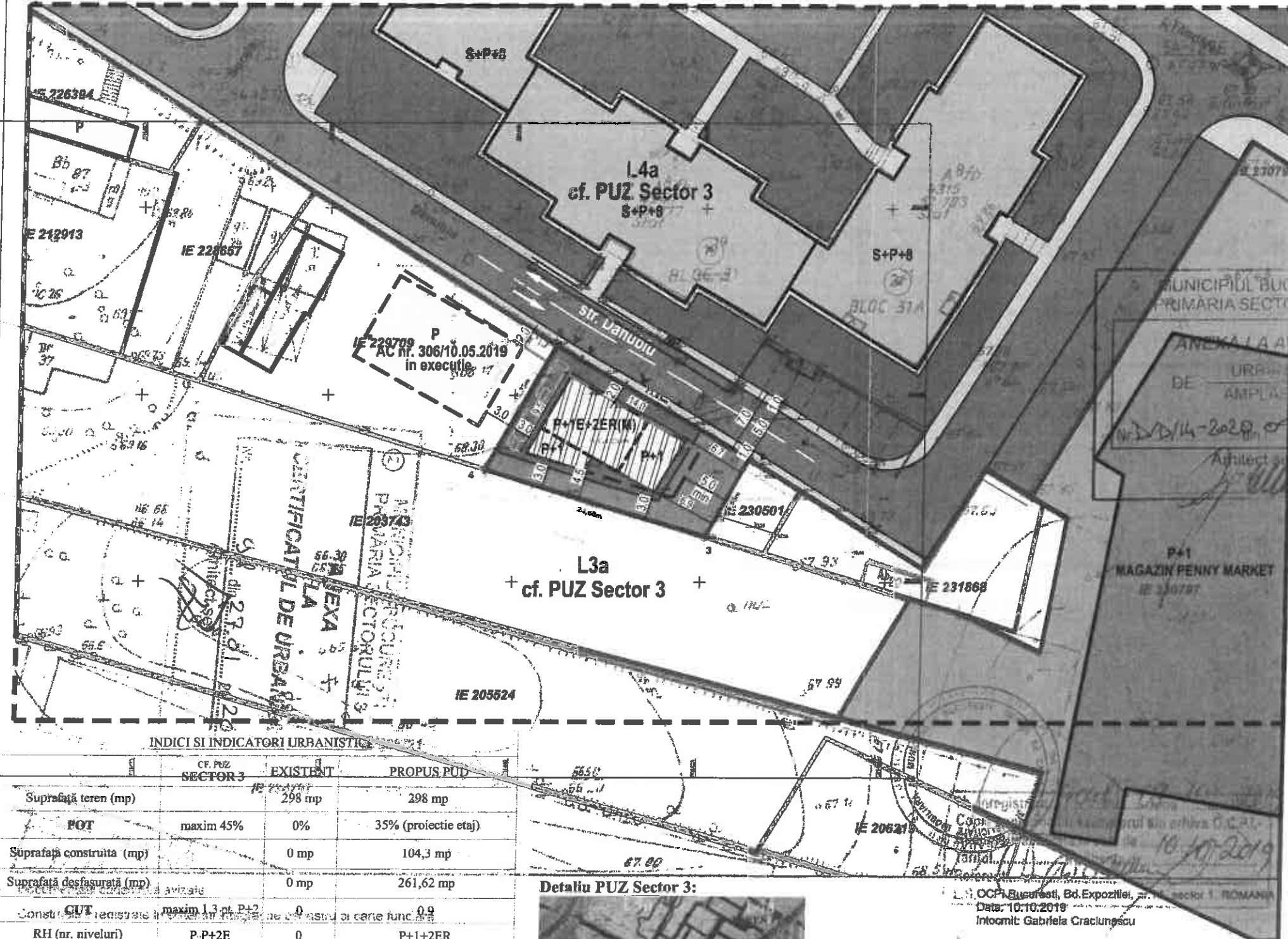
Urb. E. Dinu

Urb. E. Dinu U.04

URBAN ARTE STUDIO este singurul proprietar al proiectului și al conținutului acestuia. Nu este permisă folosirea acestui proiect fără permisiunea scrisă a proiectantului și nu va fi folosit în alt scop decât cel pentru care a fost elaborat.



- LEGENDĂ:**
- Limite:
 - Limită de studiu
 - Limită teren
 - Limită proprietăți OCPI
 - Edificabil
 - Limită maximă construire
 - Aliniere construcții
 - Circulații:
 - Circulații pietonale publice
 - Circulații carosabile publice
 - Funcțiuni existente:
 - Locuințe colective
 - Spațiu verde
 - Zonă comercială
 - Zonă locuințe individuale și colective mici cu P-P+2
 - Funcțiuni propuse:
 - Locuință unifamilială RH - P+1E+2ER(M) (contur etaj)
 - Alei pietonale/platformă pubele
 - Spațiu verde
 - Acces pietonal
 - Acces auto



INDICI SI INDICATORI URBANISTICI

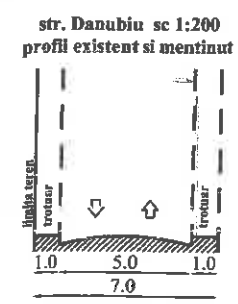
	CE PUZ SECTOR 3	EXISTENT	PROPUZ PUD
Suprafață teren (mp)	298 mp	298 mp	298 mp
POT	maxim 45%	0%	35% (proiecție etaj)
Suprafață construită (mp)	0 mp	0 mp	104,3 mp
Suprafață desfasurată (mp)	0 mp	0 mp	261,62 mp
Construcții rezidențiale	maxim 1,3 et. P+2	0	0,9
RH (nr. niveluri)	P-P+2E	0	P+1+2ER
H (metri)	11.00 m	0	+8.00 m parapet terasa/cornisa de la CTA pt. P+1E +11.00 m parapet terasa/cornisa de la CTA pt. P+2ER
Suprafață spații verzi (mp)	minim 30 %	0	89,4 mp (30%)
Suprafață alei, parcuri (mp)	0	0	104,3 mp (35%)
Necesar locuri de parcare	cf. HCGMB Anexa 66/2006 in incinta proprie	0	2 locuri de parcare in incinta

Detaliu PUZ Sector 3:



Inventar de coordonate pe conturul limitei de proprietate NC 226398
Sistem de proiecție: STEREO 70

Nr.Pct	Nord [m]	Est [m]	Distanța [m]
1	324118.46	591456.33	10.05 m
2	324113.31	591464.97	9.50 m
3	324104.96	591460.44	24.68 m
4	324112.08	591436.61	15.33 m
5	324125.39	591444.42	3.04 m
6	324123.83	591447.03	10.74 m
Suprafața din măsuratori			298 mp
Suprafața din acte			298 mp





Nr. 592306/17.11.2020

În acord
PRIMAR
ROBERT NEGOIȚA

**Către,
Cabinet Primar**

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

- "Imobil cu regim de înălțime P+1E, cu funcțiunea de magazin retail, pe un teren situat în Strada Codrii Neamțului nr. 3, Sector 3";
- "Imobil locuință unifamilială cu $RH_{propus} = P+1E-2E_{retras}(M)$, pe un teren situat în Strada Danubiu nr. 26D, lot 5, Sector 3";
- "Imobil locuință unifamilială cu $RH_{propus} = P+1E$, pe un teren situat în Drumul Gura Caliței nr. 92A (fost nr. 90-94, lot 6-7/1), Sector 3".

Vă mulțumim pentru colaborare.

ARHITECT ȘEF,
arh. Ștefan Călin Dumitrescu

Întocmit: arh. A. Rachieru - 2 ex.