



MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 3
Calea Dudești nr. 191, Sector 3, București
www.primarie3.ro

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu
„Imobil cu funcțiunea de locuință unifamilială (individuală) cu RHpropus = S+P+1E,
pe un teren situat în Strada Negostina, nr. 29, 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
întrunit în ședință ordinară, azi 08.02.2024

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 311498/CP/16.11.2023 al Primarului Sectorului 3;
- Raportul de specialitate nr. 21/10.11.2023 al Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef;
- Adresa nr. 304550/10.11.2023 a Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef;

În conformitate cu prevederile:

- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinului nr. 2701/2010 al MDRT pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor urbanistice,
- Planului Urbanistic General al Municipiului București aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București - HCGMB nr. 269/2000, prelungit și modificat prin HCGMB nr. 324/2010, HCGMB nr. 241/2011, HCGMB nr. 232/2012, HCGMB nr. 224/2015, HCGMB nr. 341/2018, HCGMB nr. 877/2018, HCGMB nr. 230/2019, HCGMB nr. 566/2019 și HCGMB nr. 567/2019.

Luând în considerare:

- Avizul Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului - Avizul Arhitectului Șef nr. D/N/03-2023/10.11.2023;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 19/10.11.2023;
- Punctul de vedere al Compartimentului Documentații de Urbanism nr. 20/10.11.2023;

- Avizul Comisiei de urbanism, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului și salubritatea.

Cu respectarea prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, conform Anunțului nr. 311519/16.11.2023.

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 locuință unifamilială (individuală) cu RHpropus = S+P+1E, pe un teren situate în Strada Negostina, nr. 29, Sector 3”, proprietate privată persoane fizice, cu suprafața de 300 mp din acte și 293 mp din măsurători, în conformitate cu **Anexele nr. 1 și nr. 2**, reprezentând Avizul Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef și Planul de reglementări urbanistice, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă Raportul informării și consultării publicului nr. 19/10.11.2023, conform **Anexei nr. 3** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

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

Art.6. (1) Primarul Sectorului 3, 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.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
VOINEA INOCENȚIU-IOAN



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
CORHANĂ EDUARD-MARIAN

NR. 48
DIN 08.02.2024



PRIMĂRIA
SECTORULUI
BUCUREȘTI



DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
ARHITECT ȘEF



ANEXA nr. 1 la HCL 3 nr. 48 / 08.02.2024

www.primarie3.ro

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

Ca urmare a cererii adresate de domnul și doamna ambii cu domiciliul în Municipiul București, Strada nr. Sector 3, prin arhitect/urbanist Teodor Alin Al. CERGAN, telefon/fax, e-mail, înregistrată cu nr. 113786/03.05.2023 și completată cu nr. 201752/07.08.2023, nr. 246983/21.09.2023. în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ Nr. D/N/03-2023/10.11.2023



Pentru Planul urbanistic de detaliu pentru³⁾ Imobil cu funcțiunea de locuință unifamiliaă (incluzând) cu RH_{propus} = S+P+1E.

generat de imobilul⁴⁾ situat în Municipiul București, Strada Negostina, nr. 29, Sector 3.

Inițiatori:

Proiectant: S.C. DUAL ART DESIGN S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arhitect/urbanist Teodor Alin Al. CERGAN, RUR – DZ₀,E.

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: amplasamentul este situat în intravilanul Municipiului București, delimitat de următoarele repere urbane – la Nord Șoseaua Industriilor, la Vest Strada Negostina, la Est Strada Grota Lacurilor, la Sud Strada Vălsănești și este format din teren având categoria de folosință – curții construcții, în suprafață de 300 mp. din acte și 293 mp. din măsurători și construcțiile edificate pe acesta Corp C1, propus spre desființare Corp C2, conform extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 238069.

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

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

Imobilul nu este cuprins în Lista Monumentelor Istorice actualizată, nu se află în P.U.Z. - Zone construite protejate și nu se află în zona de protecție a unor monumentelor istorice izolate, conform informațiilor din Certificatul de urbanism nr. 224/21.02.2023, emis de Primăria Sectorului 3.

Conform R.L.U. aferent P.U.G. – M.B. aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București – H.C.G.M.B. nr. 269/2000, prelungit și modificat prin H.C.G.M.B. nr. 324/2010, H.C.G.M.B. nr. 241/2011, H.C.G.M.B. nr. 232/2012, H.C.G.M.B. nr. 224/2015, H.C.G.M.B. nr. 341/2018, H.C.G.M.B. nr. 877/2018, H.C.G.M.B. nr. 230/2019, H.C.G.M.B. nr. 566/2019 și H.C.G.M.B. nr. 567/2019, Titlul I- Prescripții Generale, punctul 4. Derogări de la prevederile regulamentului, alin. 4.1. Prin derogare se înțelege modificarea Condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT și alin. 4.2 Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise în condițiile legii.



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

Prevederi P.U.D. propuse:

- retrageri minime față de limitele laterale și posterioare - conform planșei de reglementări urbanistice - nr. 4, vizată spre neschimbare, anexată prezentului aviz;

- POT_{TOTAL} (MENȚINUT ȘI PROPUȘ) = 36.31%;

- CUT_{TOTAL} (MENȚINUT ȘI PROPUȘ) = 0,63 mp.ADC/mp.teren;

- $H_{propusă}$ CORP NOU = 7,00m la cornișă.

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

- circulații și accesuri: se vor realiza cu respectarea normelor privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București, aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 66/06.04.2006;

- echipare tehnico-edilitară: toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico edilitare. Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de utilități prezentate la dosar, obținute conform certificatului de urbanism.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu, cu următoarele condiții⁵⁾: 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. 224/21.02.2023 emis de Primăria Sector 3.

Arhitect Șef,
arh. Stefan Călin Dumitrescu

F8 - Aviz Plan urbanistic de detaliu

Întocmit: urb. A.T. Untaru

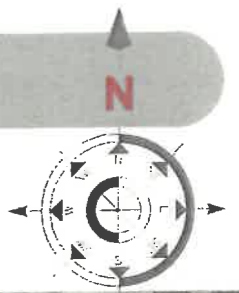
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



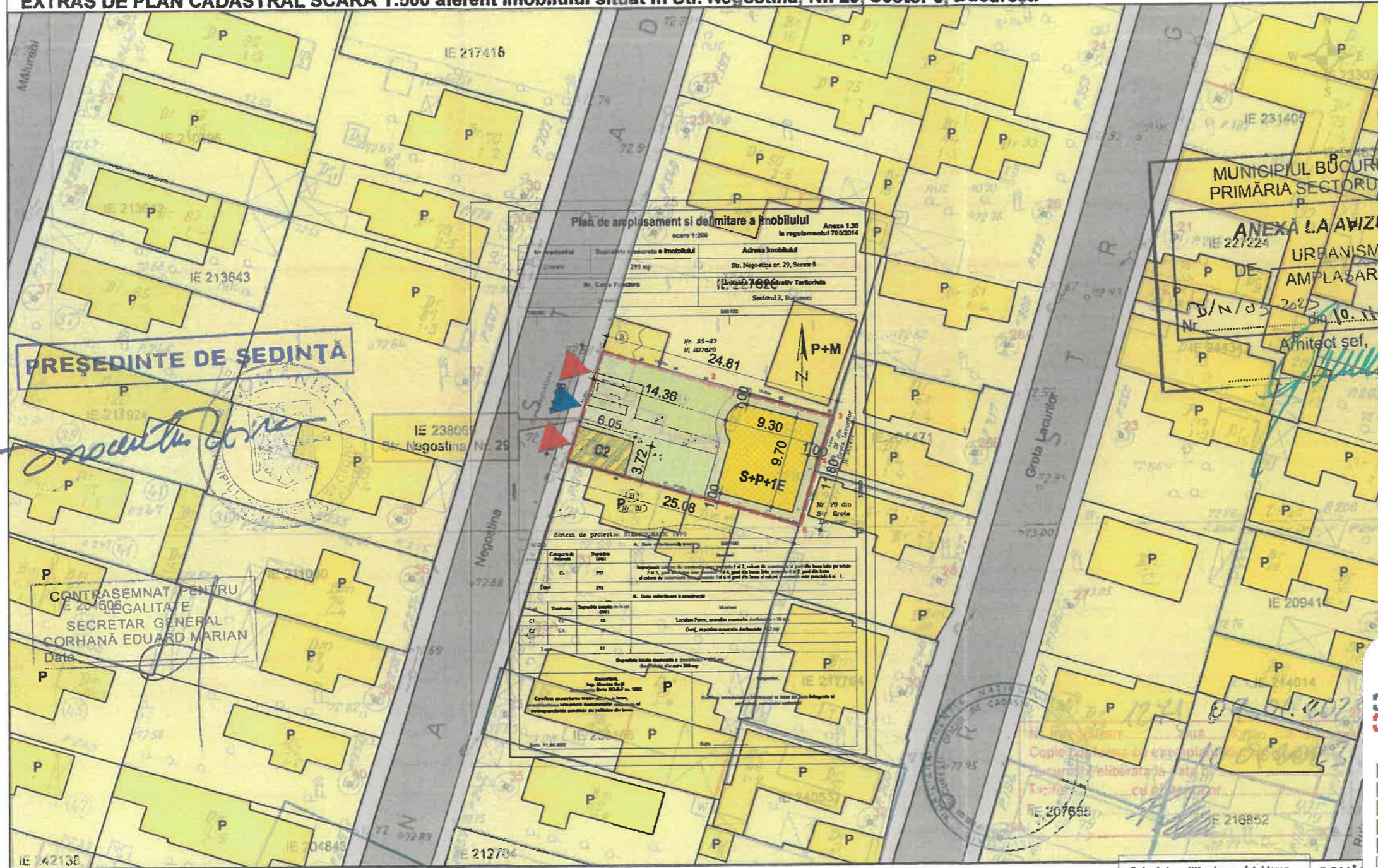
CONTRASEMNAT PENTRU
LEGĂTATE
SECRETAR GENERAL
CORHANA EDUARD MARIAN
Data _____

ANEXA nr. 2 la HCL3 nr. 48 / 02.02.2024

PLAN URBANISTIC DE DETALIU - P.U.D. STR. NEGOSTINA, NR.29 - LOCUINTA S+P+1E



EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat in Str. Negostina, Nr. 29, Sector 3, Bucuresti



Plan de amplasament si delimitare a imobilului
 Anexa 1.36
 la regulamentul 70/2014
 scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata terenului a imobilului	Adresa imobilului
293 mp	293 mp	Str. Negostina nr. 29, Sector 3
Nr. Carte Funciara		Localitatea Grota Tarbuzale
		Sectorul 3, Bucuresti

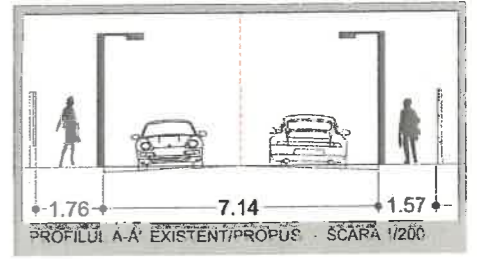
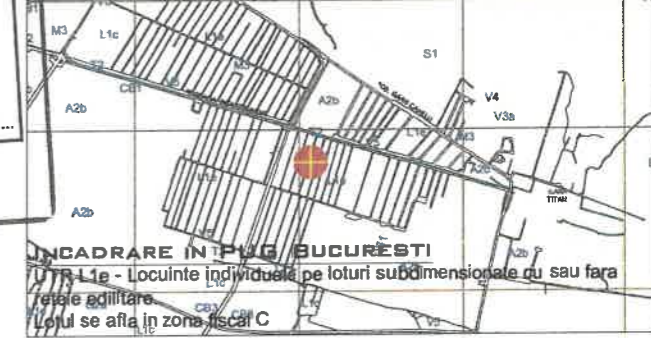
Nr. 25-27
 Nr. 287620
 24.81
 14.36
 6.05
 9.30
 9.70
 10
 25.08
 3.72
 1.80
 P+M
 S+P+1E
 Nr. 29 din
 Str. Grota
 Lacuitorilor

Sisteme de proiectie: STEREO-MERCATOR 1970
 A. Date tehnice de baza
 Sursă: 50/100
 Categorie: 200
 Scara: 1:500
 Cx: 200
 Scara: 200
 C1: 200
 C2: 200
 C3: 200
 C4: 200
 C5: 200
 C6: 200
 C7: 200
 C8: 200
 C9: 200
 C10: 200
 C11: 200
 C12: 200
 C13: 200
 C14: 200
 C15: 200
 C16: 200
 C17: 200
 C18: 200
 C19: 200
 C20: 200
 C21: 200
 C22: 200
 C23: 200
 C24: 200
 C25: 200
 C26: 200
 C27: 200
 C28: 200
 C29: 200
 C30: 200
 C31: 200
 C32: 200
 C33: 200
 C34: 200
 C35: 200
 C36: 200
 C37: 200
 C38: 200
 C39: 200
 C40: 200
 C41: 200
 C42: 200
 C43: 200
 C44: 200
 C45: 200
 C46: 200
 C47: 200
 C48: 200
 C49: 200
 C50: 200
 C51: 200
 C52: 200
 C53: 200
 C54: 200
 C55: 200
 C56: 200
 C57: 200
 C58: 200
 C59: 200
 C60: 200
 C61: 200
 C62: 200
 C63: 200
 C64: 200
 C65: 200
 C66: 200
 C67: 200
 C68: 200
 C69: 200
 C70: 200
 C71: 200
 C72: 200
 C73: 200
 C74: 200
 C75: 200
 C76: 200
 C77: 200
 C78: 200
 C79: 200
 C80: 200
 C81: 200
 C82: 200
 C83: 200
 C84: 200
 C85: 200
 C86: 200
 C87: 200
 C88: 200
 C89: 200
 C90: 200
 C91: 200
 C92: 200
 C93: 200
 C94: 200
 C95: 200
 C96: 200
 C97: 200
 C98: 200
 C99: 200
 C100: 200

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

CONTRASEMNAT PENTRU
 LEGALITATE
 SECRETAR GENERAL
 CORHANĂ EDUARD MARIAN
 Data: _____

MUNICIPIUL BUCUREȘTI
 PRIMĂRIA SECTORULUI 3
 ANEXĂ LA AVIZUL
 URBANISTIC
 DE
 AMPLASARE
 Nr. B/N/05/2025/10.11.2023
 Arhitect șef,



PLAN REGLENTARI
 SCARA 1/500

LIMITE DE STUDIU
 LIMITA PUD (PARCELA STUDIATA)

FUNCTIUNI

- CIRCULATII CAROSABILE
- CIRCULATII PIETONALE
- LOCUINTE INDIVIDUALE EXISTENTE
- CONSTRUCTII PROPUSE (LOCUINTA)
- CONSTRUCTII MENTINUTE (GARAJ-C2)
- CIRCULATII AUTO SI PIETONALE ÎN INCINTA
- SPATIU VERDE AFERENT INCINTEI

ACCES AUTO PE PARCELA
 ACCES PIETONAL

NOTA: REGLENTARIILE SUNT VALABILE DOAR PENTRU PARCELA STUDIATA (LIMITA PUD)

OCPI București
 Data: 10.01.2023
 Intocmit: Adrian

Calculul analitic al suprafețelor terenului

Pct	Est (m)	Nord (m)
1	596086.871	325994.650
2	596097.920	325991.218
3	596110.679	325987.667
4	596109.221	325983.402
5	596107.301	325976.357
6	596083.194	325983.268

S = 293.00 mp
 Executant: Ing. Nicolae Gușă
 Autorizația Seria RO-B-Fr. nr. 1992

Bilant teritorial pe parcela studiată

	Existent	Desființat	Mentinit	Prevederi PUG	Propus	Total Existent (mentinit) + propus	%
Suprafata teren	293	0	293	-	293	293	100
Suprafata construita	81	58	23	-	83.4	106.4	36.3
suprafata desfasurata	81	58	23	-	160.4	183.4	
POT	27.65	19.80	7.85	60	28.5	36.31	%
CUT	0.28	0.20	0.08	1.2	0.55	0.63	
RMH (m)	Parter (3M)	Parter (3M)	Parter (3M)	P+1E (7M)	S+P+1E (7M)	S+P+1E (7M-la cornisa)	
Circulatii auto si pietonale	65	0	65	-	11	76	25.9
SPATII Verzi (m)	147	36	111	-	0	111	37.7
Nr unitati locative	1	1	1	-	1	1	
Nr locuri parcare	1	1	1	-	1	2	
S teren afectat de supralansare str.	0	0	0	-	0	0	

S.C. Dual Art Design S.R.L.

SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	Scara: 1:500
SEF PROIECT	Urb. Laurentiu Gusianu		
PROIECTAT	Urb. Theodor Cergan		Data: Martie 2023
VERIFICAT	Urb. Theodor Cergan		

Beneficiar:	Proiect nr. 2AD_NE1
Titlu proiect: P.U.D. Construire Locuinta individuala S+P+1E	Faza: P.U.D.
Adresa: Municipiul Bucuresti, sector 3, Strada Negostina Nr.29	Planșa nr. 4
Titlu plansa: PLAN REGLENTARI	



PRIMĂRIA
SECTORULUI
BUCUREȘTI 3

I ♥ S3
I love sector 3

DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
ARHITECT ȘEF



www.primarie3.ro

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

ANEXA nr. 3, la HCL S3 nr. 48/08.02.2024

Nr. 19/10.11.2023

**Raportul informării și consultării publicului privind documentația
„Imobil cu funcțiunea de locuință unifamilială (individuală) cu
RHpropus = S+P+1E, pe un teren situat în Strada Negostina, nr. 29, Sector 3, București”**

Beneficiarul documentației:
Urbanist: arhitect/urbanist Teodor Alin AI. CERGAN
Proiect nr.: 2AD-NE1/2023



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

1. Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului:
 - *Compatimentul Documentației de Urbanism, parter, în fiecare zi de marți și joi, orele 9,00-14,00;*
 - *pe panoul rezistent la intemperii, amplasat în loc vizibil pe parcela care a generat inițierea elaborării P.U.D.*
2. Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul 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: 27.09.2023;*
 - *pe site-ul Primăriei Sectorului 3 începând cu data: 27.09.2023;*
 - *pe panoul rezistent la intemperii, amplasat în loc vizibil pe parcela care a generat inițierea elaborării P.U.D. începând cu data: 04.04.2023.*
 - *anunț în ziare locale:*
 - *Ziarul Anunț de Mediu, din data de 10.06.2023 și 13.07.2023;*
 - *Ziarul Regional al Munteniei Alunțul AZ, din data de 11.06.2023 și 14.07.2023;*
3. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise:
 - *notificare domnului nr. Sector 3, București. – vecin spate (est) – pentru imobilul din Strada*
 - *notificare doamnei nr. Sector 3, București. – vecin spate (est) – pentru imobilul din Strada*
 - *notificare doamnei nr. Sector 3, București. – vecin spate (sud) – pentru imobilul din Strada Sector*
 - *notificare domnului nr. Sector 3, București, și doamnei nr. Sector 3, București, identificat cu nr. cad. 227620. – vecin spate (nord) – pentru imobilul din Strada*
4. Lista persoanelor care au participat la acest proces:
 - *domnului nr. Sector 3, București. – vecin spate (est) – pentru imobilul din Strada*
 - *doamnei nr. Sector 3, București. – vecin spate (est) – pentru imobilul din Strada*
 - *doamnei nr. Sector 3, București. – vecin spate (sud) – pentru imobilul din Strada*
 - *domnului nr. Sector 3, București, și doamnei nr. Sector 3, București, identificat cu nr. cad. 227620. – vecin spate (nord) – pentru imobilul din Strada*



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 e 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 semnificate.

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

- referitor la propunerea soluției tehnice de amplasare a construcției au fost respectate prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. – M.B., aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 269/2000, prelungit și modificat prin H.C.G.M.B. nr. 324/2010, H.C.G.M.B. nr. 241/2011, H.C.G.M.B. nr. 232/2012, H.C.G.M.B. nr. 224/2015, H.C.G.M.B. nr. 341/2018, H.C.G.M.B. nr. 877/2018, H.C.G.M.B. nr. 230/2019, H.C.G.M.B. nr. 566/2019 și H.C.G.M.B. nr. 567/2019, precum și legislația, normele și reglementările specifice în vigoare;
- referitor la propunerea soluției de reglementare a circulației au fost respectate prevederile H.C.G.M.B. nr. 66/2006.;
- referitor la evaluarea de mediu, P.U.D. nu se încadrează în categoria planurilor care intră sub incidența H.G. nr. 1076/2004 deoarece nu creează cadrul pentru realizarea de proiecte de investiții menționate în Anexa 1 sau Anexa 2 la H.G. nr. 445/2009, conform circularei nr. 13554/SON/15.06.2016.

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

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

Arhitect Șef,
arh. Ștefan Călin Dumitrăscu

Întocmit: urb/ A.T. Untaru

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

CONTRASEMNAT PENTRU
LEGALITATE
SECRETAR GENERAL
CORHANĂ EDUARD MARIAN
Data _____





PRIMĂRIA
SECTORULUI
BUCUREȘTI

3 I ♥ S3
I love sector 3

CABINET PRIMAR



www.primarie3.ro

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

CABINET PRIMAR

Nr. 311/98
Data 16.11.2023

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu
„Imobil cu funcțiunea de locuință unifamilială (individuală) cu $RH_{propus} = S+P+1E$,
pe un teren situat în Strada Negostina, nr. 29, Sector 3”

Luând în considerare:

- Raportul de specialitate nr. 21/10.11.2023 Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef,
- Avizul Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef nr. D/N/03-2023/10.11.2023;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 19/10.11.2023;
- Punctul de vedere al Compartimentului Documentații de Urbanism nr. 20/10.11.2023;

Cu privire la documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu „Imobil cu funcțiunea de locuință unifamilială (individuală) cu $RH_{propus} = S+P+1E$, pe un teren situat în Strada Negostina nr. 29, Sector 3” proprietate privată persoane fizice.

și considerând că reglementarea dezvoltării urbanistice a Sectorului 3 este un obiectiv prioritar al administrației locale,

În baza prevederilor art. 155 alin. (5) lit. f), coroborat cu art. 167 alin. (1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, potrivit cărora primarul „asigură elaborarea planurilor urbanistice prevăzute de lege, le supune aprobării consiliului local și acționează pentru respectarea prevederilor acestora”,

propun spre aprobare Consiliului Local al Sectorului 3 proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Imobil cu funcțiunea de locuință unifamilială (individuală) cu $RH_{propus} = S+P+1E$, pe un teren situat în Strada Negostina nr. 29, Sector 3”.





**RAPORT DE SPECIALITATE
PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU
"Imobil cu funcțiunea de locuință unifamilială (individuală) cu $RH_{propus} = S+P+1E$,
pe un teren situat în Strada Negostina nr. 29, Sector 3"**

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

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

Planul Urbanistic de Detaliu întocmit pentru "Imobil cu funcțiunea de locuință unifamilială (individuală) cu $RH_{propus} = S+P+1E$, pe un teren situat în Strada Negostina nr. 29, Sector 3" în baza Certificatului de urbanism nr. 224/21.02.2023, emis de Primăria Sector 3, a primit aviz favorabil sub nr. D/N/03-2023/10.11.2023.

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt: $POT_{TOTAL}(MENTINUT \text{ ȘI } PROPUS) = 36.31\%$, $CUT_{TOTAL}(MENTINUT \text{ ȘI } PROPUS) = 0,63 \text{ mp.ADC/mp.teren}$, $H_{propus \text{ a } CORP \text{ NOU}} = 7,00\text{m}$ la cornișă.

A fost avizată amplasarea unui imobil cu funcțiunea de locuință unifamilială (individuală) cu $RH_{propus} = S+P+1E$, într-un edificabil maxim determinat de retragerile și aliniamentele/alinierile conform planșei de reglementări urbanistice - nr. 4

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 locuință unifamilială (individuală) cu $RH_{propus} = S+P+1E$, pe un teren situat în Strada Negostina nr. 29, Sector 3".

Arhitect Șef,
arh. Ștefan Călin Dumitrescu

Întocmit: urb. A.T. Untaru



Nr. 20/10.11.2023

PUNCTUL DE VEDERE AL COMPARTIMENTULUI DOCUMENTAȚII DE URBANISM

Cu privire la P.U.D. "Imobil cu funcțiunea de locuință unifamilială (individuală) cu $RH_{propus} = S+P+1E$, pe un teren situat în Strada Negostina nr. 29, Sector 3"

Documentația propune amplasarea unui imobil cu funcțiunea de locuință unifamilială (individuală) cu $RH_{propus} = S+P+1E$, într-un edificabil maxim determinat de retragerile și aliniamentele/alinierea conform planșei de reglementări urbanistice - nr. 4.

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt: $POT_{TOTAL} = 36.31\%$, $CUT_{TOTAL} = 0,63 \text{ mp.ADC/mp.teren}$, $H_{propusă \text{ CORP NOU}} = 7,00\text{m}$ la cornișă.

Conform R.L.U. aferent P.U.G. – M.B. aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București – H.C.G.M.B. nr. 269/2000, prelungit și modificat prin H.C.G.M.B. nr. 324/2010, H.C.G.M.B. nr. 241/2011, H.C.G.M.B. nr. 232/2012, H.C.G.M.B. nr. 224/2015, H.C.G.M.B. nr. 341/2018, H.C.G.M.B. nr. 877/2018, H.C.G.M.B. nr. 230/2019, H.C.G.M.B. nr. 566/2019 și H.C.G.M.B. nr. 567/2019, amplasamentul studiat se află în zona L, respectiv subzona L1e – locuințe individuale pe loturi subdimensionate cu / sau fără rețele edilitare, cu $POT_{maxim} = 60\%$, $CUT_{maxim} = 1,2 \text{ mp.ADC/mp.teren}$ (pentru înălțime P+1) și $H_{maximă}$ - înălțimea maximă a clădirilor va fi P+1 (7 metri).

Potrivit prevederilor Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, procedura a fost parcursă așa cum reiese din Raportul informării și consultării publicului nr. 19/10.11.2023, privind documentația P.U.D. - "Imobil cu funcțiunea de locuință unifamilială (individuală) cu $RH_{propus} = S+P+1E$, pe un teren situat în Strada Negostina nr. 29, 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, respectă soluțiile funcționale, gradul de însorire al construcțiilor învecinate și normele privind asigurarea spațiilor verzi.

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

Arhitect Șef,
arh. Stefan Călin Dumitrașcu

Întocmit: urb. A.T. Untaru

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 224 din 21.01 2023

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

Ca urmare a cererii adresate de _____, cu domiciliul în Municipiul București, Sectorul 3, Strada Negostina, nr. 29, înregistrată cu nr. 23211 din 27.01.2023.

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul/Municipiul București, Sectorul 3, **STRADA NEGOSTINA, NR. 29** sau identificat prin planuri cadastrale 1/500 și 1/2000

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza P.U.G. - M.B., aprobată prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București - H.C.G.M.B. nr. 269/2000, a cărei valabilitate a fost prelungită prin H.C.G.M.B. nr. 324/17.11.2010, nr. 241/20.12.2011, nr. 232/19.12.2012, nr. 224/15.12.2015, modificată prin H.C.G.M.B. nr. 341/14.06.2018 și prelungită prin H.C.G.M.B. nr. 877/12.12.2018, H.C.G.M.B nr. 230/2019, H.C.G.M.B. nr. 566/2019 și H.C.G.M.B nr. 567/2019.

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

CERTIFICĂ :

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul situat în intravilanul Municipiului București, compus din teren în suprafață de 300 mp din acte (293 mp din măsurători cadastrale), având număr cadastral 238069 și construcțiile edificate pe acesta, reprezintă coproprietatea numiților _____ și _____ conform Contractului de Vânzare-Cumpărare nr. 932/28.06.2022 emis de NP Șerbănescu Stîngă Ioana și Extrasului de Carte Funciară nr. 238069 emis de ANCPI în baza cererii nr. 8067/26.01.2023.

Terenul nu are înscrieri privitoare la sarcini. Terenul 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 - corp C1 - S.c.=58 mp (locuință), corp C2 - S.c.=23 mp (garaj).

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

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

Propunere: desființare corp C1, 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.

3. REGIMUL TEHNIC:

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

Se permite autorizarea directă pentru realizarea lucrărilor de desființare corp C1 și organizare de execuție.

Pentru realizarea lucrărilor de 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, este necesară întocmirea unei documentații de urbanism P.U.D., în conformitate cu prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism aferent P.U.G. - M.B., aprobat conform legislației și normelor specifice în vigoare.

desființare corp C1, construire IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ cu $RH_{SOLICITAT} = S+P+1E$, construcții anexe, rețele interloare, accesuri/alei auto și pietonale, racord la drumul public, parcări, spații verzi, împrejmuire teren și organizare de execuție lucrări.

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/din Strada Negostina;
- asigurarea parcarilor, circulațiilor și acceselor se va face cu respectarea prevederilor Regulamentului P.U.G. – M.B., precum și cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006 cu privire la locurile de parcare și respectiv, prevederile O.M.S. nr. 119/2014;
- parcare/gararea se vor rezolva în incinta proprietății;
- 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.G. – M.B. și a altor prevederi legale incidente în vigoare.

Utilități/aspect exterior/amenajări/dotări:

- clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- se interzice realizarea unor mansarde false;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza cu finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie se vor realiza îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;
- se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară.
- organizarea de șantier se va realiza în incinta proprietății, în conformitate cu prevederile art. 28 lit. a)-g) din H.C.G.M.B. 120/2010 cu modificările și completările ulterioare;
- sistemul constructiv și materialele de construcție admise vor fi cele care să asigure rezistența și stabilitatea construcției în timp. Se vor folosi finisaje de calitate superioară cu aspect corespunzător cerințelor urbanistice actuale.

Spații libere și spații plantate:

- se vor asigura conform legislației specifice în vigoare.

Împrejmuiuri:

- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 și o parte transparentă dublată cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.50 metri.

Indicatori urbanistici:

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

- P.O.T. maxim = 60 %;
- C.U.T. maxim pentru înălțimi $P = 0,6$ mp. ADC/mp. Teren – C.U.T. maxim pentru înălțimi $P+1 = 1,2$ mp. ADC/mp. Teren (în cazul mansardelor, se admite o depășire a C.U.T. proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC);
- R.H.max. = $P+1$ (7 metri).

Conditionări:

- **Receptia imobilului este condiționată de echiparea edilitară conform O.M.T. nr. 1294/30.08.2017.**

desființare corp C1, 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.

- **În cazul în care, în urma analizării documentelor prezentate va reieși necesitatea depunerii altor înscrisuri sau informații în completare, Primăria Sectorului 3 al Municipiului București, își rezervă dreptul de a le solicita ulterior.**

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

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

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

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

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

- a) Certificatul de urbanism, inclusiv anexe (copie);
- b) **Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții** (copie legalizată - intabulat), sau după caz extrasul de plan cadastral actualizat la zi și **extrasul de Carte Funciară de informare actualizat la zi**, în cazul în care legea nu dispune altfel;
- | x | Certificat de rol fiscal D.G.I.T.L. Sector 3 - în original
- c) Documentația tehnică - D.T., după caz (2 ex. originale), verificată tehnic (+ referate verificare) și însoțită de deviz lucrări.
- | x | D.T.A.C. | x | D.T.O.E. | x | D.T.A.D.
- d) Avize și acorduri solicitate prin certificatul de urbanism
- d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:
- | x | alimentare cu apă | x | alimentare cu energie electrică | _ | telefonizare
| x | canalizare | x | alimentare cu energie termică | _ | iluminat public (C.M.I.P.B.)
| x | gaze naturale | x | salubritate (D.G.S. - P.S.3) | _ | Transgaz S.A.
- d.2. Avize și acorduri privind:
- | _ | securitate la incendiu | _ | sănătatea populației | _ | protecție civilă
- d.3. Alte acorduri/declarații
- | x | **Acordul notarial al tuturor vecinilor direct afectați pentru lucrări la limita de proprietate, dacă lucrările propuse impun luarea unor măsuri de intervenție pentru protejarea imobilelor existente (subzidiri, consolidări, etc), și dacă prin proiect se menține această obligativitate – în original**
- | x | **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 (O.M.S./Norme metodologice L50/1991 / Cod Civil etc.) – în original**
- | x | Alte acorduri se vor stabili la faza P.U.D.
- d.4. Avizele și acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:
- | _ | Aviz circulației D.T. - P.M.B.
| _ | Aviz circulației S.P.U. - P.M.B.
- d.5. Studii de specialitate:
- | x | Documentație cadastrală
| x | Expertiză tehnică pentru lucrările propuse (după caz)
| x | Studiu Geotehnic (verificat Af)
| x | Calcul "G"

desființare corp C1, 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.

| Studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic, funcțional și al mediului înconjurător a utilizării sistemelor alternative de înaltă eficiență de producere a energiei (studiu de conformare energetică cu standardul nZEB)

| P.U.D. aprobat în condițiile Legii, inclusiv planșă reglementări și planșă rețele edilitare (color)

| Ilustrare de temă (pt. faza P.U.D.)

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

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

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

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



COPIE
59517
SIRBU ALEXANDRU
GABRIEL

SECRETAR GENERAL,
Eduard-Marian Corhană

ARHITECT ȘEF,
Arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

Achitat taxa de: 8,00 lei, conform C.F. nr. 5876593(1) din 27.01.2022.

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 GENERAL,
Eduard-Marian Corhană

ARHITECT ȘEF,
Arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

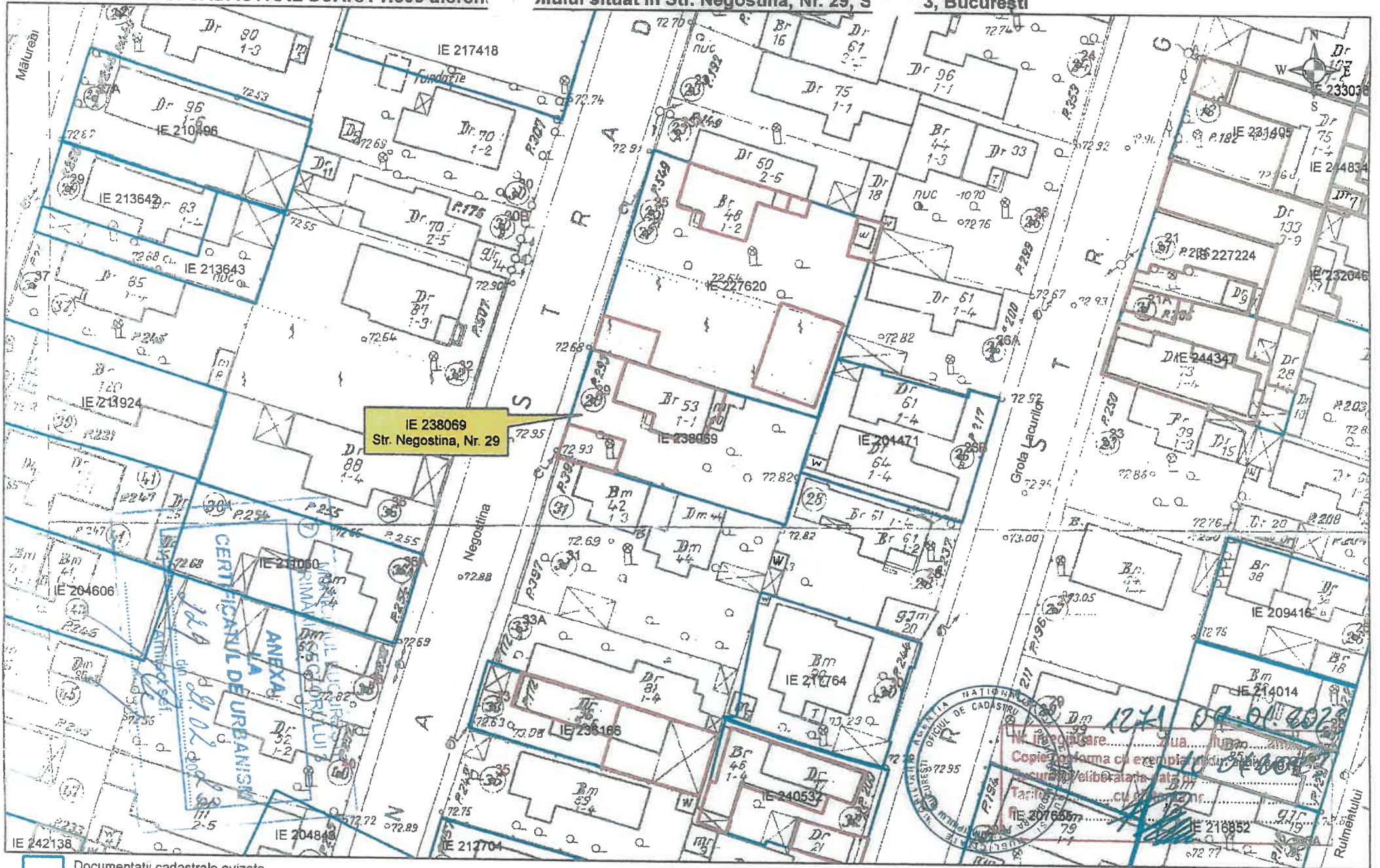
Întocmit:.....

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

Data prelungirii valabilității:

Achitat taxa de: lei, conform chitanței nr. din

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferen... ilului situat în Str. Negostina, Nr. 29, S... 3, București



IE 238069
Str. Negostina, Nr. 29

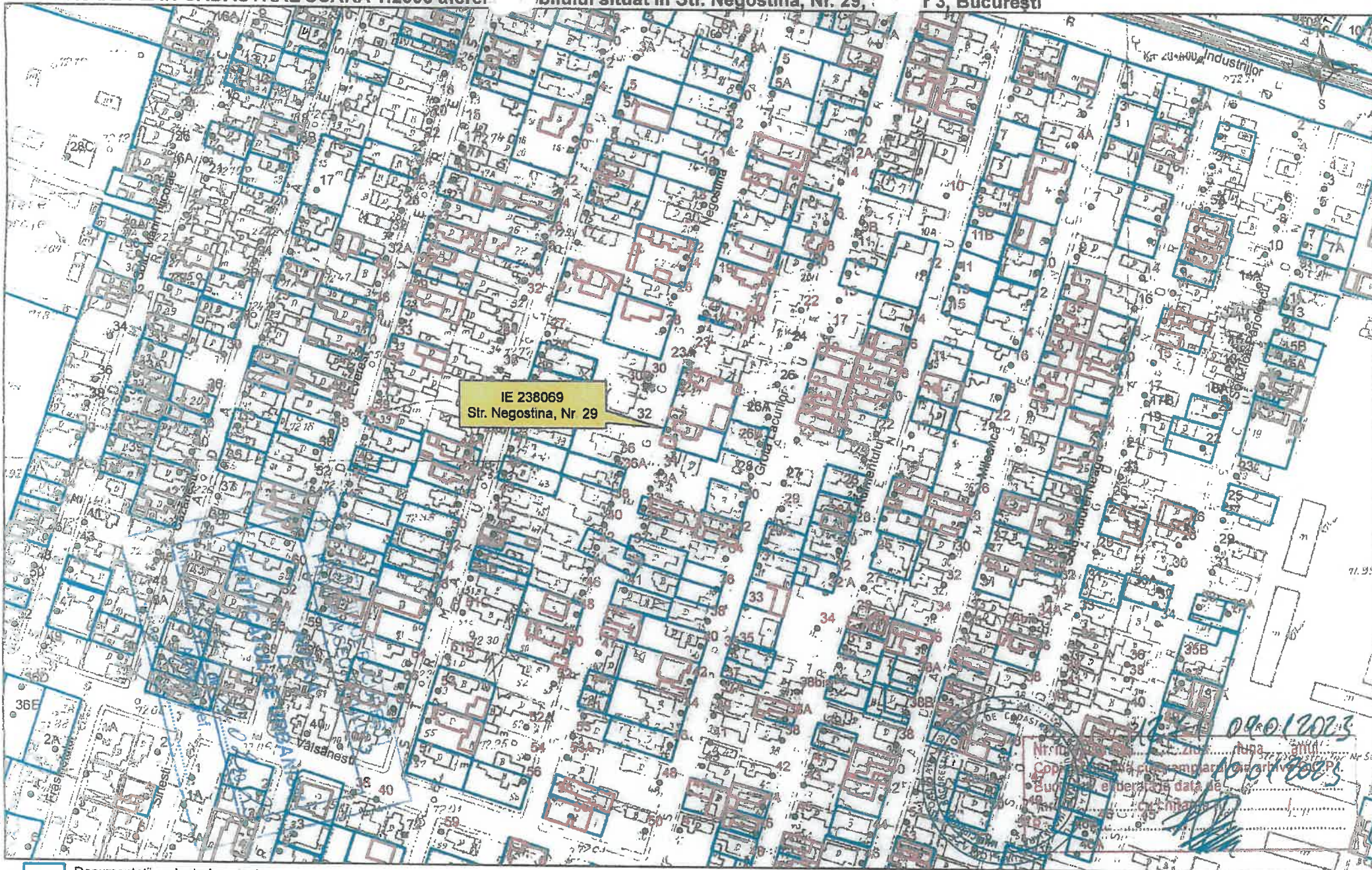
- Documentații cadastrale avizate
- Construcții înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară

12/1 09.01.2023

înregistrare.....Zua.....luna.....anul.....
 Copie în forma ca exemplar înregistrat în sistemul integrat de cadastru și carte funciară
 asigurare/elibărare.....la nr.....
 Tariful.....cu nr.....nr.....
 IE 20765577
 IE 216852

OCPI București, Bd. Expoziției, Nr. 1A, Sector 1, ROMANIA
 Data: 10.01.2023
 Intocmit: Adrian Păun

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:2000 aferei bilului situat în Str. Negostina, Nr. 29, r 3, București



IE 238069
Str. Negostina, Nr 29

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

OCPI București, Bd. Expoziției, Nr. 1A, Sector 1, ROMÂNIA
Data: 10.01.2023
Întocmit: Adrian Păun



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 238069 București Sectorul 3

Nr. cerere	92630
Ziua	02
Luna	10
Anul	2023

Cod verificare
100158869319



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. București Sectorul 3, Str Negostina, Nr. 29, Jud. București

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	238069	Din acte: 300 Masurata: 293	Teren imprejmuit; Imprejmuire cu garduri din lemn și calcane de construcții.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	238069-C1	Loc. București Sectorul 3, Str Negostina, Nr. 29, Jud. București	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:58 mp; Locuinta Parter, suprafata construita desfasurata=58mp.
A1.2	238069-C2	Loc. București Sectorul 3, Str Negostina, Nr. 29, Jud. București	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:23 mp; Garaj, suprafata construita desfasurata=23mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
70305 / 01/07/2022		
Act Notarial nr. 932, din 28/06/2022 emis de Serbanescu Stinga Ioana;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1)	A1, A1.1, A1.2
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1)	A1, A1.1, A1.2

C. Partea III. SARCINI .

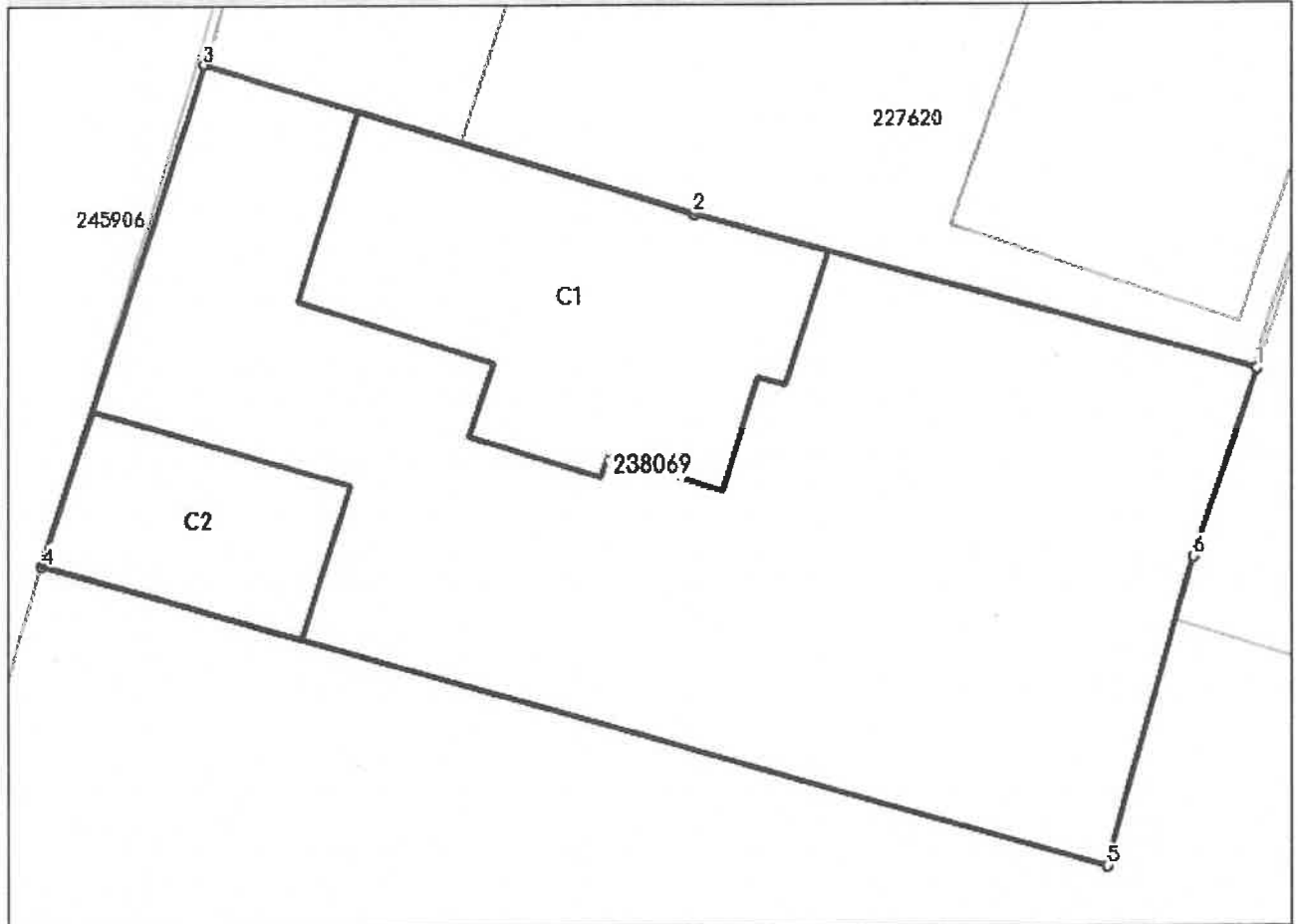
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
238069	Din acte: 300 Masurata: 293	Imprejmuit cu garduri din lemn si calcane de constructii.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	Din acte: 300 Masurata: 293	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	238069-C1	construcții de locuințe	58	Cu acte	S. construita la sol:58 mp; Locuinta Parter, suprafata construita desfasurata=58mp.
A1.2	238069-C2	construcții anexa	23	Cu acte	S. construita la sol:23 mp; Garaj, suprafata construita desfasurata=23mp.

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	13.244

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	11.57
3	4	11.961
4	5	25.078
5	6	7.302
6	1	4.508

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

02/10/2023, 09:23



PRIMĂRIA
SECTORULUI
BUCUREȘTI

3 I ♥ S3
I love sector 3

DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
ARHITECT ȘEF



www.primarie3.ro

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

Nr. 304550/10.11.2023

de acord



**Către,
CABINET PRIMAR**

Vă transmitem următoarele proiecte de hotărâre pentru a fi înaintate spre aprobare Consiliului Local Sector 3 al Municipiului București:

- "Reactualizare documentație P.U.D. – construire imobil cu $RH_{solicitat} = P+3E+4-5Er$ cu funcțiunea de locuințe colective și servicii la parter, pe un teren situat în Strada Lt. Col. Dumitru Papazoglu nr. 3 (fost nr. 61), Sector 3”;
- "Imobil cu funcțiunea de locuință unifamilială (individuală) cu $RH_{propus} = S+P+1E$, pe un teren situat în Strada Negostina nr. 29, Sector 3”.

ARHITECT ȘEF,
arh. Ștefan Calin Dumitrascu

MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 3
Comisia de urbanism, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, realizarea
lucrărilor publice, protecția mediului și salubritate

AVIZUL pct.nr42ord .zi
sedinta ordinara din 22/01/2024

Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Imobil cu funcțiunea de locuință unifamilială (individuală) cu RHpropus = S+P+1E, pe un teren situat în Strada Negostina, nr. 29, Sector 3”- cu respectarea Lg.nr. 52/2003

Comisia de urbanism, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului și salubritate, întrunită în ședința din data de ~~19/01/2024~~ în sistem de videoconferință, a analizat proiectul de hotărâre menționat mai sus și consideră că acesta A FOST / NU A FOST întocmit în conformitate cu prevederile legale. 19.01.2024

În conformitate cu prevederile art. 136 alin.(3) lit.b) și alin. (8) lit.c) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, Comisia de urbanism, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului și salubritate, avizează proiectul de hotărâre menționat mai sus

FAVORABIL / NEFAVORABIL

Față de hotărârea comisiei s-au exprimat următoarele opinii:

..... NEFAVORABIL
Având în vedere organizarea ședinței în sistem de videoconferință, prezentul Aviz este semnat de Președintele și Secretarul Comisiei, la care se anexează modalitatea de vot a membrilor prezenți rezultată din sistemul electronic de vot al videoconferinței.

PRESEDINTE,
Petrescu Elena

SECRETAR,
Mărineața Marcel

MEMBRI

Sava Alexandru	ABȚINERE
Szocs Augustin	DA
Nicu Lucian	NU
Niță Marius Vasile	ABȚINERE
Aldea Alexandru	ABȚINERE
Neagu Constantin-Iulian	NU A VOTAT
Sebeșan Mircea - Radu	NA
Cocoș Adrian Marian	DA
Lupu Daniel - Florin	ABSENT