



MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 3

Calea Dudești nr. 191, Sector 3, București
www.primarie3.ro

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu

**„Construire imobil cu funcțiunea de locuință unifamilială cu RHpropus = S+P+1E+M,
pe un teren situat în Strada Plt. Maj. Marin Pazon nr. 40, 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 ședința ordinară, azi 13.08.2025

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 149182/CP/28.04.2025 al Primarului Sectorului 3;
- Raportul de specialitate nr. 15/04.04.2025 al Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului - Arhitect Șef;
- Adresa nr. 124864/07.04.2025 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. 324/17.11.2010, HCGMB nr. 241/20.12.2011, HCGMB nr. 232/19.12.2012, HCGMB nr. 224/15.12.2015, modificată prin HCGMB nr. 341/14.06.2018 și prelungită prin HCGMB nr. 877/12.12.2018, HCGMB nr. 230/2019, HCGMB nr. 566/2019 și HCGMB nr. 567/2019.

Luând în considerare:

- Avizul Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului - Avizul Arhitectului Șef nr. D/MP/07-2024/04.04.2025;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 13/04.04.2025;
- Punctul de vedere al Compartimentului Documentații de Urbanism nr. 14/04.04.2025;
- 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. 149270/28.04.2025.

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 „*Construire imobil cu funcțiunea de locuință unifamilială cu RHpropus = S+P+IE+M, pe un teren situat în Strada Plt. Maj. Marin Pazon nr. 40, Sector 3*”, proprietate privată, persoane fizice, cu suprafața de 326 mp (conform măsurărilor cadastrale), 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. 13/04.04.2025, 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
BRÂNZĂ PETRU**



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
CORHANĂ EDUARD-MARIAN**

**NR. 380
DIN 13.08.2025**



PRIMĂRIA
SECTORULUI
BUCUREȘTI



DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
ARHITECT ȘEF



ANEXA nr. 1 la HCL 3 nr. 380/13.08.2025

www.primarie3.ro

TELEFON (004 021) 318 03 23 - 28 FAX (004 021) 318 03 04 E-MAIL urbanism@primarie3.ro
Calea Dudești nr. 101 Sector 3 060084 București

Ca urmare a cererii adresate de și amândoi cu domiciliul în
nr. bloc sc et ap. telefon/fax e-mail înregistrată cu nr. 257869/07.08.2024, completată cu nr. 322709/uz.10.2024,
nr. 420683/23.12.2024 și nr. 116710 din 01.04.2025.
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. D/MP/07-2024/04.04.2025

Pentru Planul urbanistic de detaliu pentru³⁾ Construire imobil cu funcțiunea de locuință unifamilială cu RH_{propus} = S+P+1E+M.

generat de imobilul⁴⁾ situat în Strada Plt Mai Marin Pazon nr. 40.

Inițiatori și

Proiectant: SC EDWARD CIUREA CONSULTING SRL.

Specialist cu drept de semnătură RUR: urbanist Mădălina M. Edwards, RUR – D, E.

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: amplasamentul este situat în intravilanul Municipiului București, delimitat de următoarele repere urbane – la Nord - Strada Burniței, la Sud - Strada Vitoara, la Est - Strada Sergent Petrache Florea, la Vest – Drumul Malu Mierii și este format din teren liber de construcții, având categoria de folosință – curți construcții, în suprafață de 326 mp. (măsurători cadastrale), conform extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 214149.

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, 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:

- terenul este situat în intravilanul Municipiului București și se încadrează integral în zona L, respectiv subzona L1a – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, cu regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat);

- funcțiuni predominante: se admit locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat): - echipamente publice specifice zonei rezidențiale, scuaruri publice;

- $RH_{\max} / H_{\max} =$ înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10 metri);

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

- $CUT_{\max} = 0.9$ mp.ADC/mp.teren (pentru înălțimi P+1); În cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC.

- retragerea minimă față de aliniament = retras față de aliniament cu minim 3,0 metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de constructibilitate și echipare edilitare, iar străzile au profile minime de 6,0 metri carosabil cu trotuare de 1,5 metri;

- retrageri minime față de limitele laterale = 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.

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. 1526/18.12.2024, 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, 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, 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.

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

Datele dumneavoastră personale sunt prelucrate de Primăria Sectorului 3 în conformitate cu Regulamentul Uniunii Europene 2016/679 în scopul îndeplinirii atribuțiilor legale. Datele pot fi dezvăluite unor terți în baza unui temei legal justificat. Vă puteți exercita drepturile prevăzute în Regulamentul UE 2016/679, printr-o cerere scrisă, semnată și datată transmisă pe adresa Primăriei Sector 3.



arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism.

Prevederi P.U.D. propuse:

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

- POT_{maxim propus} = 40% raportat la tot terenul actual în suprafață de 326 mp. (conform măsurătorilor cadastrale)

- CUT_{maxim propus} = 1.1 mp.ADC/mp.teren (pentru S+P+1E+M), raportat la tot terenul actual în suprafață de 326 mp (conform măsurătorilor cadastrale)

- H_{maxim propusă} = 10 m. până la coamă.

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

- circulații și accesuri: conform acordului de principiu din punct de vedere al circulației rutiere și pietonale pentru documentația PUD, nr. 21561/14.02.2024 emis de P.M.B.-D.T.-C.T.C. cu condiția asigurării parcurii în incintă în conformitate cu prevederile H.C.G.M.B. nr. 66/06.04.2006. Pentru avizul Comisiei Tehnice de Circulație se va reveni la următoarea fază de proiectare (D.T.A.C), după aprobarea documentației P.U.D. și obținerea Hotărârii Consiliului Local Sector 3, București.

- 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 condiții⁹⁾: 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. 1526/18.12.2024, emis de Primăria Sector 3.

Arhitect Șef,
arh. Ștefan Călin Dumitrescu

F8 - Aviz Plan urbanistic de detaliu

Întocmit: Cristea Cristian



CONTRASEMNAT PENTRU
LEGALITATE
SECRETAR GENERAL
CORHANĂ EDUARD MĂRIAN
Data _____



ANEXA Nr. 2 la HCL 3 Nr. 380/13.08.2025
P.U.D. STR. PLT. MAJ. MARIN PAZON, NR. 40, SECTORUL 3, BUCURESTI

PLAN DE REGLEMENTARI URBANISTICE
SC. 1/500

IE: 227180 IE: 227182

IE: 227187 IE: 227188

IE: 227195 IE: 229133

IE: 227183 IE: 227184

IE: 227189

IE: 227185 IE: 227186

IE: 200542

IE: 236355

Inventar de coordonate imobil studiat

Inventar de coordonate zonă liberă de construcții

Inventar de coordonate zonă cedată

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	N [m]	E [m]	
P1	323272.011	593599.601	12.390
P2	323259.859	593597.185	2.096
P3	323260.322	593595.141	24.178
P4	323265.662	593571.560	12.525
P5	323277.911	593574.175	24.147
P6	323272.453	593597.697	1.955

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	N [m]	E [m]	
P6	323272.453	593597.697	12.397
P3	323260.322	593595.141	24.178
P4	323265.662	593571.560	12.525
P5	323277.911	593574.175	24.147

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	N [m]	E [m]	
P6	323272.453	593597.697	1.955
P1	323272.011	593599.601	12.390
P2	323259.859	593597.185	2.096
P3	323260.322	593595.141	24.178

S=301mp P=73.247m

S=25mp P=28.838m

Bilant teritorial - str. Plt. Maj. Marin Pazon, nr. 40			
Criteriu	P.U.G.	Existent	Propus
UTR	L1a	L1a	L1a
3 teren (mp)	326.00	326.00	326.00
3 construita (mp)	—	—	133.00
3 desfasurata (mp)	—	—	346.00
POT max (%)	45%	—	40%
CUT max imp ADC/mp teren)	1.3 - in cazul mansardelor, se admite o depasire a CUT proportional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC	—	1.1
H max / Rhmax (m si nivel)	10.00m / P+2E - se admite un nivel mansardat inscris in volumul acoperisului, in suprafata de maxim 60% din aria construita	—	10.00m / P+1E+M
Spatii verzi (%)	—	—	30% - pe sol natural -20% - pe placa / terasa -10%
Accesuri / Alei / Parcari in interiorul parcelei(%)	—	—	30%
Parcari	—	—	2 Locuri parcare (25mp)

Legenda

- Limita de studiu
- Limita lotului ce a generat studiul str. Plt. Maj. Pazon Marin, nr. 40, sector 2, Bucuresti
- Limita parcele

Zonificare functionala existent / propus

- Locuinte individuale / colective mici
- Locuinte colective medii
- Sevicii comert
- Circulatie carosabila
- Circulatie pietonala

Reglementari urbanistice

- Limita edificabil maxim propus
- Retrageri propuse
- Acces carosabil / pietonal
- Teren afectat de lucrarile de infrastructura rutiera, respectiv pentru largirea strazii Plt. Maj. Pazon Marin conform Aviz de consultanta preliminara de circulatie nr.49246/07.04.2023, emis de SPU-PMB
- Limita teren rezervat pentru largirea strazii Plt. Maj. Pazon Marin conform Aviz de Consultanta preliminara de circulatie nr.49246/07.04.2023, emis de SPU-PMB, prin Proces Verbal de Pichetare, intocmit de Ing. Teodo Danilescu, RO-MB-F, nr.0426

S.Teren propus a trece in domeniul public = 25 mp

- Limita supralargire str. Plt. Maj. Marian Pazon (profil 12.00m)
- Aliniere existenta

Propunere

- Suprafata constructie parter
- Limita subsol
- Limita etaj 1



Profil A-A - Str. Plt. Maj. Marin Pazon
Profil existent

PRESEDINTE DE SEDINTA

Profil A-A - Str. Plt. Maj. Marin Pazon
Profil propus - Profil strada cat. a III a

CONTRASEMNAT PENTRU
LEGALITATE
SECRETAR GENERAL
CORHANA EDWARD MARIAN
Data

IE: 204066

PROIECTANT GENERAL:
EDWARDS CIUREA CONSULTING SRL
40/2033/08.02.2008 ; CUI: R023225134 CALEA VACARESTI, NR. 201, SECTOR 4, BUCURESTI

SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	Scara:
SEF PROIECT	Arh. Alexandru Coriu		1:500
PROIECTAT	Urb. Madalina Edwards		DATA:
DESENAT	Arh. Mihai Puzderca		09.2022
DESENAT			

RFNEFIICIAR: SI

P.U.D. STR. PLT. MAJ. MARIN PAZON
NR. 40, SECTOR 3, BUCURESTI
CONSTRUIRE IMOBIL, S+P+1E+M
LOCUINTA INDIVIDUALA

NUME PLANSA:
PLAN DE REGLEMENTARI URBANISTICE

Proiect nr.
66/2022

Faza:
PUD

Plansa nr.

U06



PRIMĂRIA
SECTORULUI
BUCUREȘTI



DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
ARHITECT ȘEF



ANEXA NR 3 la HCL S3 nr. 380/13.08.2025

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. 13/04.04.2025

Raportul informării și consultării publicului privind documentația “ Construire imobil cu funcțiunea de locuință unifamilială cu

**RHpropus = S+P+1E+M, pe un teren situat în Strada Plt.Maj.Marin Pazon nr. 40,
Sector 3”**

Beneficiarul documentației: *Dezvoltator: S.C. „ROMANIA 3” S.R.L.*

Urbanist: arhitect/urbanist MĂDĂLINA M.EDWARDS

Proiect nr.: 66/2022

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: 21.01.2025;*
 - *pe site-ul Primăriei Sectorului 3 începând cu data: 21.01.2025;*
 - *pe panoul rezistent la intemperii, amplasat în loc vizibil pe parcela care a generat inițierea elaborării P.U.D. începând cu data: 07.06.2024.*
 - *anunț în ziare locale:*
 - *Anunțul din Ziarul National din data de 05.08.2024;*
 - *Anunțul din Anunțul AZ din data de 04.08.2024.*
3. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise:
 - *notificare - vecin (Nord) – pentru terenul din Strada Plt.Pazon Marin nr. 38, Sector 3, București, nr.cad. 214148, notificare la adresa*
 - *notificare - vecin (vest) – pentru terenul din*
 - *notificare - vecini (vest) – pentru terenul din*
 - *notificare - vecin (sud) – pentru terenul din Strada*
 - *notificare - vecin (sud) – pentru terenul din*
4. Lista persoanelor care au participat la acest proces:
 - *vecini (Nord) – pentru terenul din*
 - *vecin (vest) – pentru terenul din*
 - *vecini (vest) – pentru terenul din*



- vecin (sud) – pentru terenul din Sector 3, București, nr. cad. 226080;
- acord notarial, – vecin (sud) – pentru terenul din Sector 3, București, nr. cad. 226081.

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.G. – M.B., aprobat prin 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, precum și legislația, normele și reglementările specifice în vigoare;
- referitor la propunerea soluției de reglementare a circulației au fost respectate cerințele din Avizul de circulații nr. 21561/14.02.2024, emis de P.M.B.-D.T.-C.T.C. cu condiția asigurării parcurii în incintă, în conformitate cu prevederile H.C.G.M.B. nr. 66/2006;
- referitor la evaluarea de mediu, P.U.D. nu se încadrează în categoria planurilor care intră sub incidența H.G. nr. 1076/2004 deoarece nu creează cadrul pentru realizarea de proiecte de investiții menționate în Anexa 1 sau Anexa 2 la Legea 292/2018.

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,
arch. Ștefan Călin Dumitrescu

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



CONTRASEMNAT PENTRU
LEGALITATE
SECRETAR GENERAL
CORHANĂ EDUARD MARIAN
Data

Intocmit: Cristea Cristian



PRIMĂRIA
SECTORULUI
BUCUREȘTI

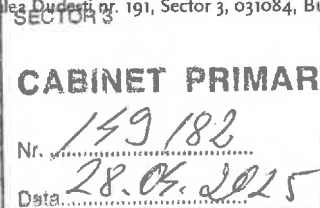
3 I ♥ S3
I love sector 3

CABINET PRIMAR



www.primarie3.ro

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



REFERAT DE APROBARE

al proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu
„Construire imobil cu funcțiunea de locuință unifamilială cu $RH_{propos} = S+P+1E+M$,
pe un teren situat în Strada Plt. Maj. Marin Pazon nr. 40, Sector 3”

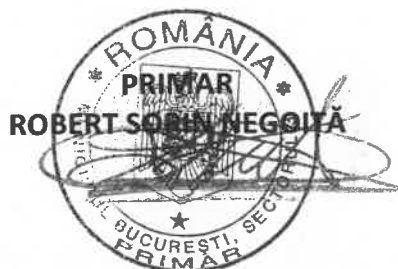
Luând în considerare:

- Raportul de specialitate nr. 15/04.04.2025 al Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef,
 - Avizul Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef nr. D/MP/07-2024/04.04.2025;
 - Raportul informării și consultării publicului nr. 13/04.04.2025;
 - Punctul de vedere al Compartimentului Documentații de Urbanism nr. 14/04.04.2025
- Cu privire la documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu „Construire imobil cu funcțiunea de locuință unifamilială cu $RH_{propos} = S+P+1E+M$, pe un teren situat în Strada Plt. Maj. Marin Pazon nr. 40, Sector 3”, proprietate privată, persoană juridică.

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

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

propun spre aprobare Consiliului Local al Sectorului 3 proiectul de hotărâre privind aprobarea Plan Urbanistic de Detaliu „Construire imobil cu funcțiunea de locuință unifamilială cu $RH_{propos} = S+P+1E+M$, pe un teren situat în Strada Plt. Maj. Marin Pazon nr.40, Sector 3”.





PRIMĂRIA
SECTORULUI
BUCUREȘTI



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. 15/04.04.2025

**RAPORT DE SPECIALITATE
PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU
“Construire imobil cu funcțiunea de locuință unifamilială cu $RH_{\text{propus}} = S+P+1E+M$, pe un
teren situat în Strada Plt.Maj.Marin Pazon nr. 40, 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, 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.

Planul Urbanistic de Detaliu întocmit pentru “Construire imobil cu funcțiunea de locuință unifamilială cu $RH_{\text{propus}} = S+P+1E+M$, pe un teren situat în Strada Plt.Maj.Marin Pazon nr. 40, Sector 3”, în baza Certificatului de Urbanism nr.1526/18.12.2024, emis de Primăria Sector 3, a primit aviz favorabil sub nr. D/MP/07-2024/04.04.2025.

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt: $POT_{\text{maxim propus}} = 40\%$ raportat la tot terenul actual în suprafață de 326 mp. (conform măsurărilor cadastrale); $CUT_{\text{maxim propus}} = 1.1$ mp.ADC/mp.teren (pentru $Rh-S+P+1E+M$), raportat la tot terenul actual în suprafață de 326 mp (conform măsurărilor cadastrale); $H_{\text{maxim propus}} = 10$ m. până la coamă pentru $RH-S+P+1E+M$.

A fost avizată amplasarea centrului comercial într-un edificabil maxim determinat de retragerile și aliniamentele/alinierele conform planșei de reglementări urbanistice - nr. U06.

Parcarea se va asigura în incintă proprie cu respectarea normelor privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București, aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 66/06.04.2006.

Planul Urbanistic de Detaliu împreună cu avizul Comisiei 3 – Comisia de urbanism, amenajarea teritoriului, fond locativ și arhitectură, a Sectorului 3, conform prevederilor art. 166, alin. (2) litera j), coroborat cu art. 139 alin. (3) litera e) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, se supune aprobării Consiliului Local al Sectorului 3.

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

vă înaintăm alăturat proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu “Construire imobil cu funcțiunea de locuință unifamilială cu $RH_{\text{propus}} = S+P+1E+M$, pe un teren situat în Strada Plt.Maj.Marin Pazon nr. 40, Sector 3”.

Arhitect Șef,
arh. Ștefan Călin Dumitrescu

Întocmit: Cristea Cristia



Nr. 14/04.04.2025

PUNCTUL DE VEDERE AL COMPARTIMENTULUI DOCUMENTAȚII DE URBANISM

Cu privire la P.U.D. "Construire imobil cu funcțiunea de locuință unifamilială cu RHpropus = S+P+1E+M, pe un teren situat în Strada Plt.Maj.Marin Pazon nr. 40, Sector 3"

Documentația propune construirea unui imobil cu funcțiunea de locuință unifamilială cu RHpropus = S+P+1E+M, conform planșei de reglementări urbanistice - nr. U06.

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt: POT_{maxim propus} = 40% raportat la tot terenul actual în suprafață de 326 mp. (conform măsurătorilor cadastrale); CUT_{maxim propus} = 1.1 mp.ADC/mp.teren (pentru S+P+1E+M), raportat la tot terenul actual în suprafață de 326 mp.(conform măsurătorilor cadastrale); H_{maxim propusă} = 10 m. până la coamă pentru RH-S+P+1E+M.

Conform R.L.U. aferent P.U.G. – M.B. aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București – H.C.G.M.B. nr. 269/2000, 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, amplasamentul studiat se află în zona L, respectiv subzona L1a – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, cu regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat); POT_{maxim} = 45%, CUT_{maxim} = 0.9 mp.ADC/mp.teren (pentru P+1) - în cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC.; înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10 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. 13/04.04.2025, privind documentația P.U.D. - "Construire imobil cu funcțiunea de locuință unifamilială cu RHpropus = S+P+1E+M, pe un teren situat în Strada Plt.Maj.Marin Pazon nr. 40, 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 însoțire al construcțiilor învecinate și normele privind asigurarea spațiilor verzi.

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

Arhitect Șef,
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

Întocmit: Cristea Cristian



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Transporturi

COMISIA TEHNICĂ OPERATIVĂ DE CIRCULAȚIE

Nr. 21561/14.02.2024

Feb. 1323

Către:

Str.

, sector 3, București

În ședința Comisiei Tehnice Operative de Circulație din data de 13.02.2024 s-a dat acordul de principiu, din punct de vedere tehnic al circulației rutiere și pietonale, pentru documentația „P.U.D. – str. Plt. Maj. Marin Pazon nr. 40, sectorul 3, București”, conform Certificatului de Urbanism nr. 1265 din 25.11.2021 eliberat de Primăria Sector 3 București și planului anexat la aviz, cu condiția asigurării parcării în incintă, în conformitate cu prevederile HCGMB nr.66/2006.

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



VICEPREȘEDINTE COMISIE
FILIP ATANASIU

Redactat: 14.02.2024 – 2 exemplare – 13.02.2024





P.U.D. STR. PLT. MAJ. MARIN PAZON, NR. 40, SECTORUL 3, BUCURESTI

PLAN DE REGLEMENTARI URBANISTICE
SC. 1/500



Bilant teritorial - str. Plt. Maj. Marin Pazon, nr. 40			
Criteriu	P.U.G.	Existent	Propus
UTR	L1a	L1a	L1a
S teren (mp)	326.00	326.00	326.00
S construita (mp)	-	-	133.00
S desfasurata (mp)	-	-	346.00
POT max (%)	45%	-	40%
CUT max (mp ADC/mp teren)	1.3 - in cazul mansardelor, se admite o depasire a CUT proportional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC	-	1.1
H max / Rhmax (m si nivel)	10.00m / P+2E - se admite un nivel mansardat inscris in volumul acoperisului, in suprafata de maxim 60% din aria construita	-	10.00m / P+1E+M/2E retras
Spatii verzi (%)	-	-	30% - pe sol natural -20% - pe placa / terasa -10%
Accese / Alei / Parcari in interiorul parcelei(%)	-	-	30%

Legenda

- Limita amplasamentului studiat
- Limita parcele
- Zonificare functionala existent / propus
- Locuinte individuale / colective mici
- Locuinte colective medii
- Sevicii comert
- Circulatie carosabila
- Circulatie pietonala

Reglementari urbanistice

- Edificabil propus
- Teren rezervat pentru largirea strazii PLT.MAJ.MARIN PAZON
- Retrageri propuse
- Acces carosabil / pietonal
- Limita supralargire str. Plt. Maj. Marin Pazon (profil 12.00m)
- Aliniere existenta

S teren total = 307.00mp din acte (326.00mp din masuratori)

Indicatori urbanistici propusi conform PUG Mun. Bucuresti
UTR L1a - locuinte individuale si colective mici,
cu maxim P+2 niveluri, situate in afara perimetrelor de protectie

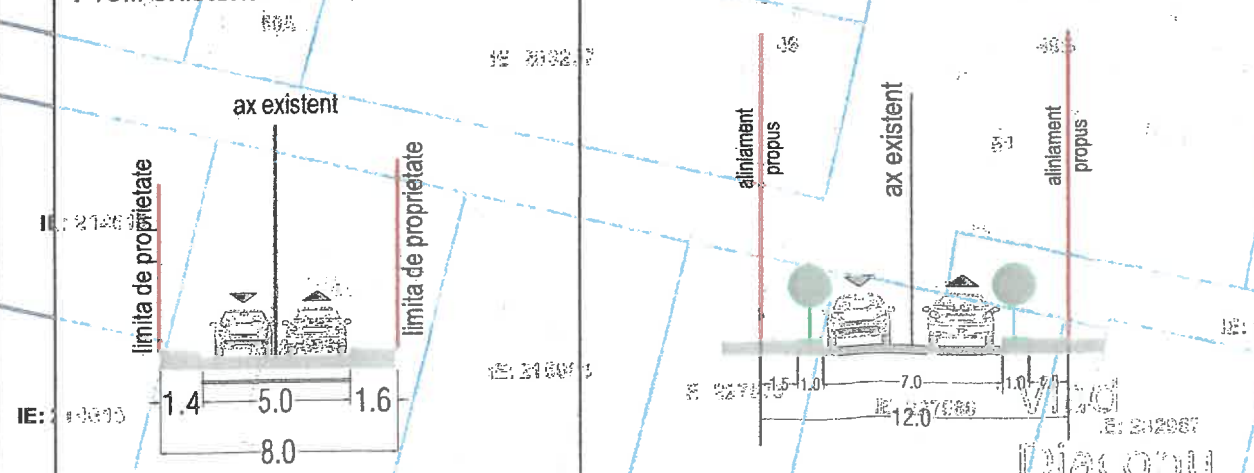
POT max = 45%

CUT max = 1.3 (in cazul mansardelor, se admite o depasire a CUT proportional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC.)

Rh max = P+1E+M/2E retras

Profil A-A - Str. Plt. Maj. Marin Pazon
Profil existent

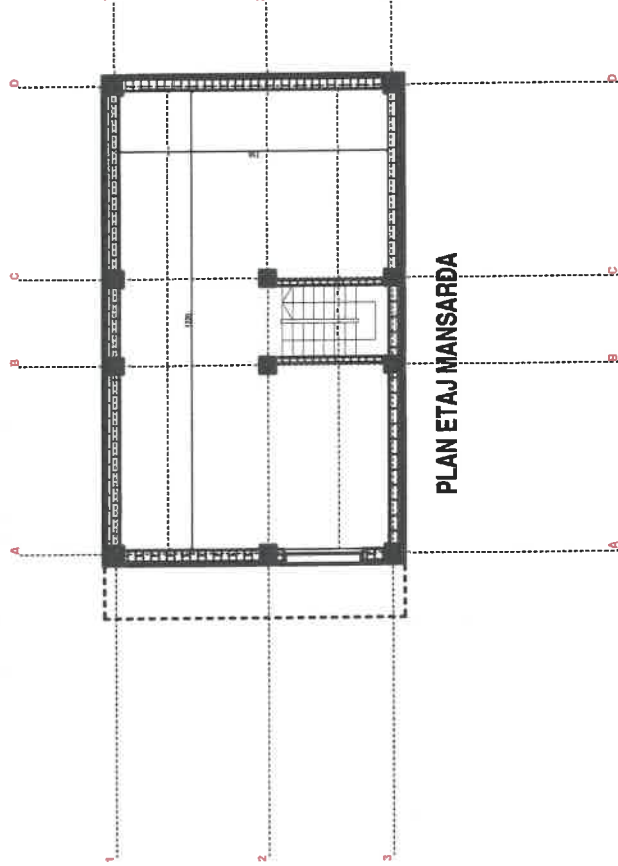
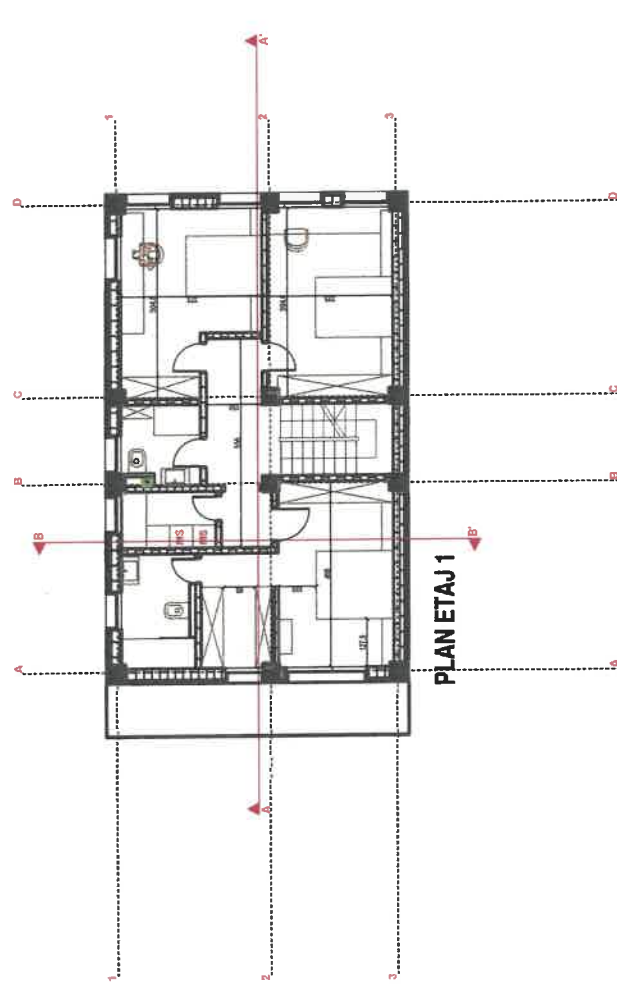
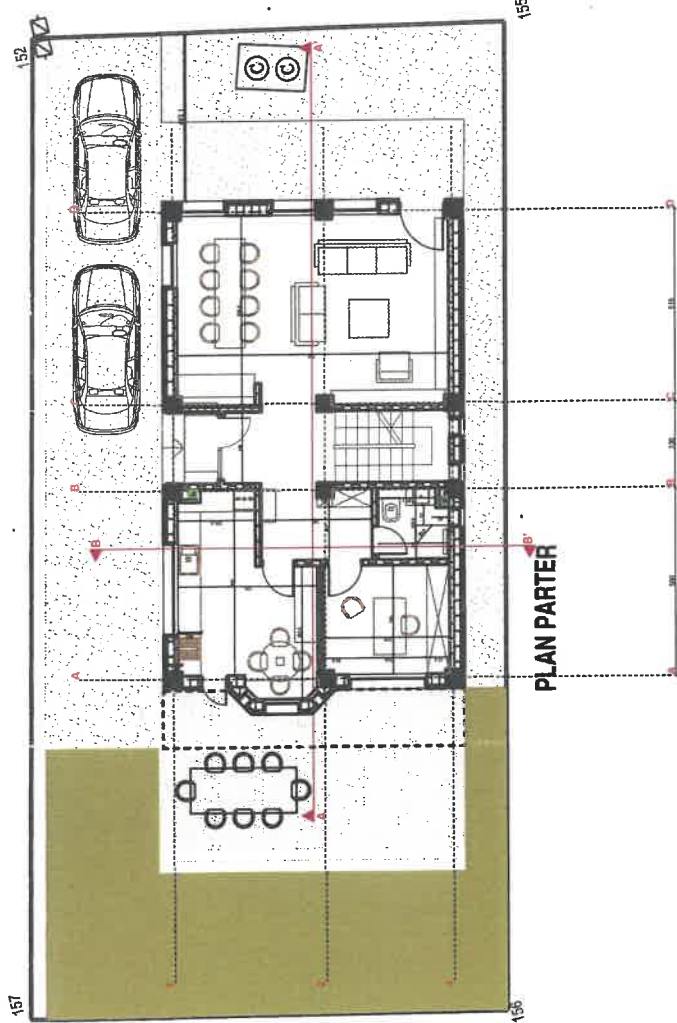
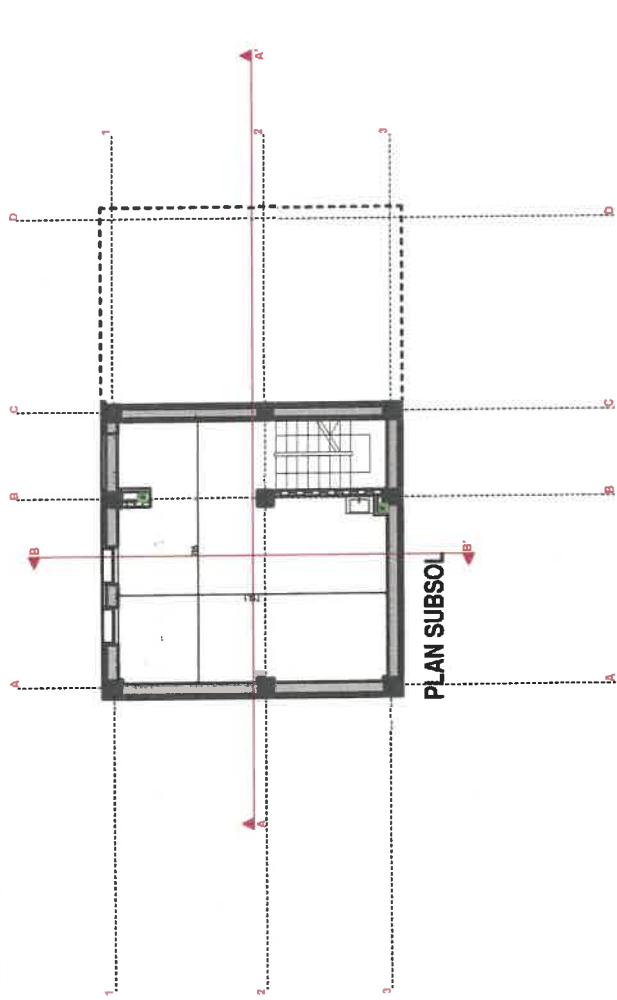
Profil A-A - Str. Plt. Maj. Marin Pazon
Profil propus - Profil strada cat. a III a



PROIECTANT GENERAL:
EDWARDS CIUREA CONSULTING SRL
140/2033/08.02.2008 ; CUI: RO23225134 CALEA VACARESTI, NR. 201, SECTOR 4, BUCURESTI

SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	Scara:
SEF PROIECT	Arh. Alexandru Coriu		1:500
PROIECTAT	Urb. Madalina Edwards		DATA:
DESENAT	Arh. Mihai Puzderca		09.2022

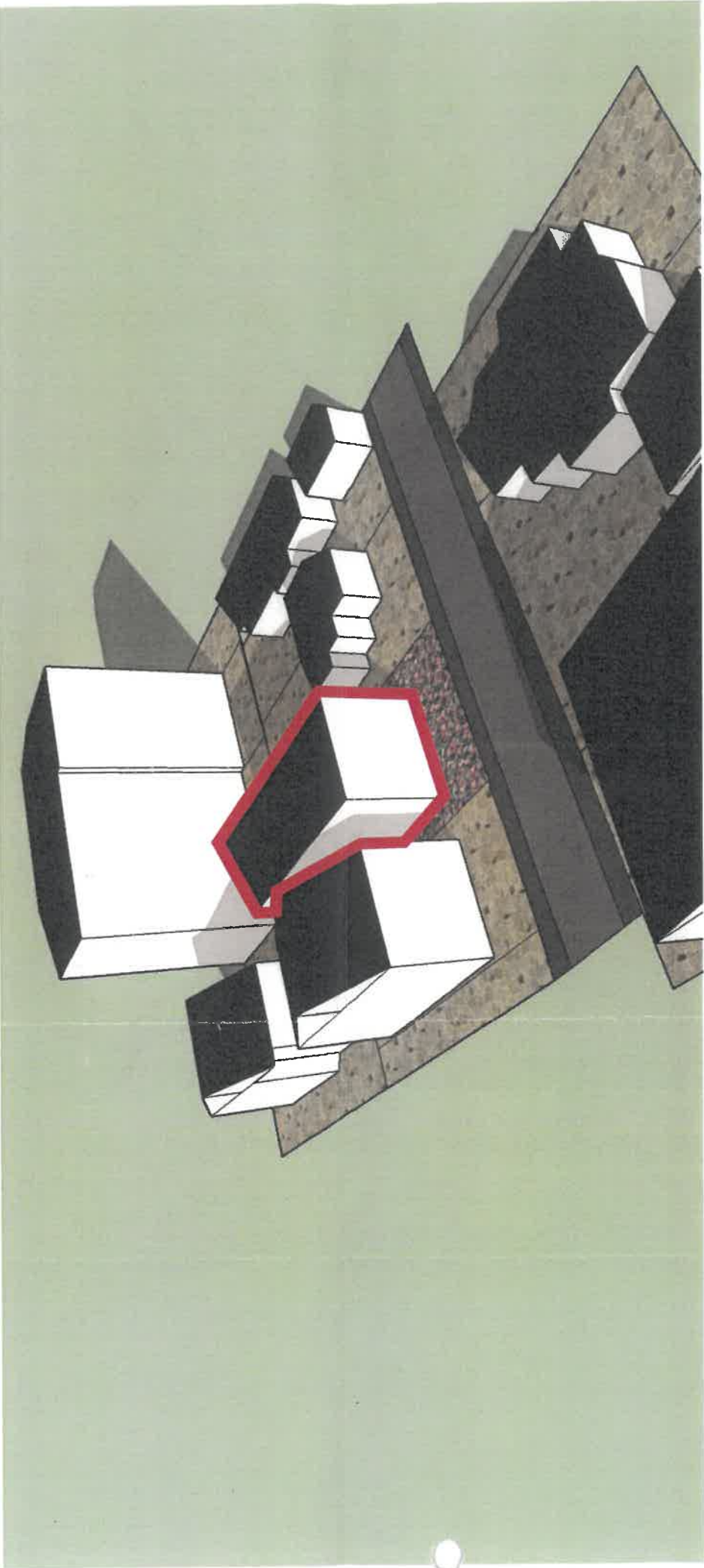
BENEFICIAR	Proiect nr.
P.U.D. STR. PLT. MAJ. MARIN PAZON NR. 40, SECTOR 3, BUCURESTI CONSTRUIRE IMOBIL, S+P+1E+M LOCUINTA INDIVIDUALA	66/2021
NUME PLANSĂ:	Faza: PUD
PLAN DE REGLEMENTARI URBANISTICE	Plansa nr. U05



PROIECTANT GENERAL: EDWARDS CIUREA CONSULTING SRL J40203308.02.2018 : CUI: RO20225134 CALEA VACARESTI, NR. 201, SECTOR 4, BUCURESTI		BENEFICIAR:		Proiect nr. 66/2022
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Faza: pub
SEF PROIECT	Arh. Alexandru Contu			
PROIECTAT	Urb. Madalina Edwards			
DESENAT	Arh. Mihai Puzderca		DATA: 09.2022	Plansa nr. U08.5
PROIECTAT	Arh. pelsagist Marius Gogot			



VOLUMETRIE PROPUSA



VOLUMETRIE PROPUSA VEDERE DIN STR. PLT.MAJ. MARIN PAZON



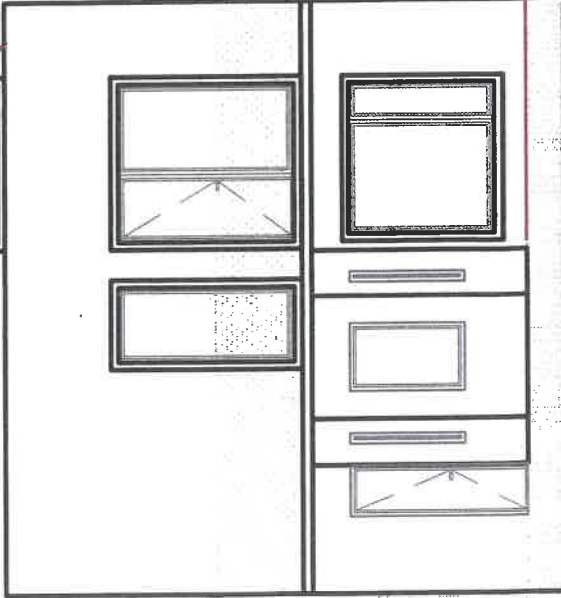
igheab tabla vopsita

+5.76

+3.03

+1.00

-0.50 C.T.A



FATADA VEST

PROIECTANT GENERAL: EDWARDS CIUREA CONSULTING SRL 4070306/02.02.2008 : CUI: R023225134 CALEA VACARESTI, NR. 201, SECTOR 4, BUCURESTI				BENEFICIAR:		Proiect nr. 66/2022
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	P.U.D. STR. PLT. MAJ. MARIN PAZON NR. 40, SECTOR 3, BUCURESTI CONSTRUIRE MOBIL. SPP+TEMI LOCUINTA INDIVIDUALA		Faza: PUD
SEF PROIECT	Arh. Alexandru Corlu			NUME PLANSĂ:		Planşa nr. U08.4
PROIECTAT	Urb. Madalina Edwards		DATA:	09.2022		
DESEINAT	Arh. Mihai Puzderca					
PROIECTAT	Arh. pelsagist Marius Gogot			VOLUMETRIE		



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 214149 Bucuresti Sectorul 3

Nr. cerere	38096
Ziua	28
Luna	03
Anul	2025

Cod verificare
100187959580



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:106472
Nr. cadastral vechi:12455

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Bucuresti, UAT Bucuresti Sectorul 3, Loc. Bucuresti Sectorul 3, Str PLT.MARIN PAZON, Nr. 40, UAT Bucuresti Sector 3 - Strada Pazon Marin, Plt.Maj., nr. 40

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	214149	Din acte: 307 Masurata: 326	teren in proprietate 307 mp din acte si 326 mp din masuratorile cadastrale; imobil transcris pe registrul de transcriptiuni si inscriptiuni sub nr. 703 din 20.01.1992

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
16564 / 22/02/2021		
Act Notarial nr. 585, din 19/02/2021 emis de Dumitru Mariana;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) 2)	A1

C. Partea III. SARCINI .

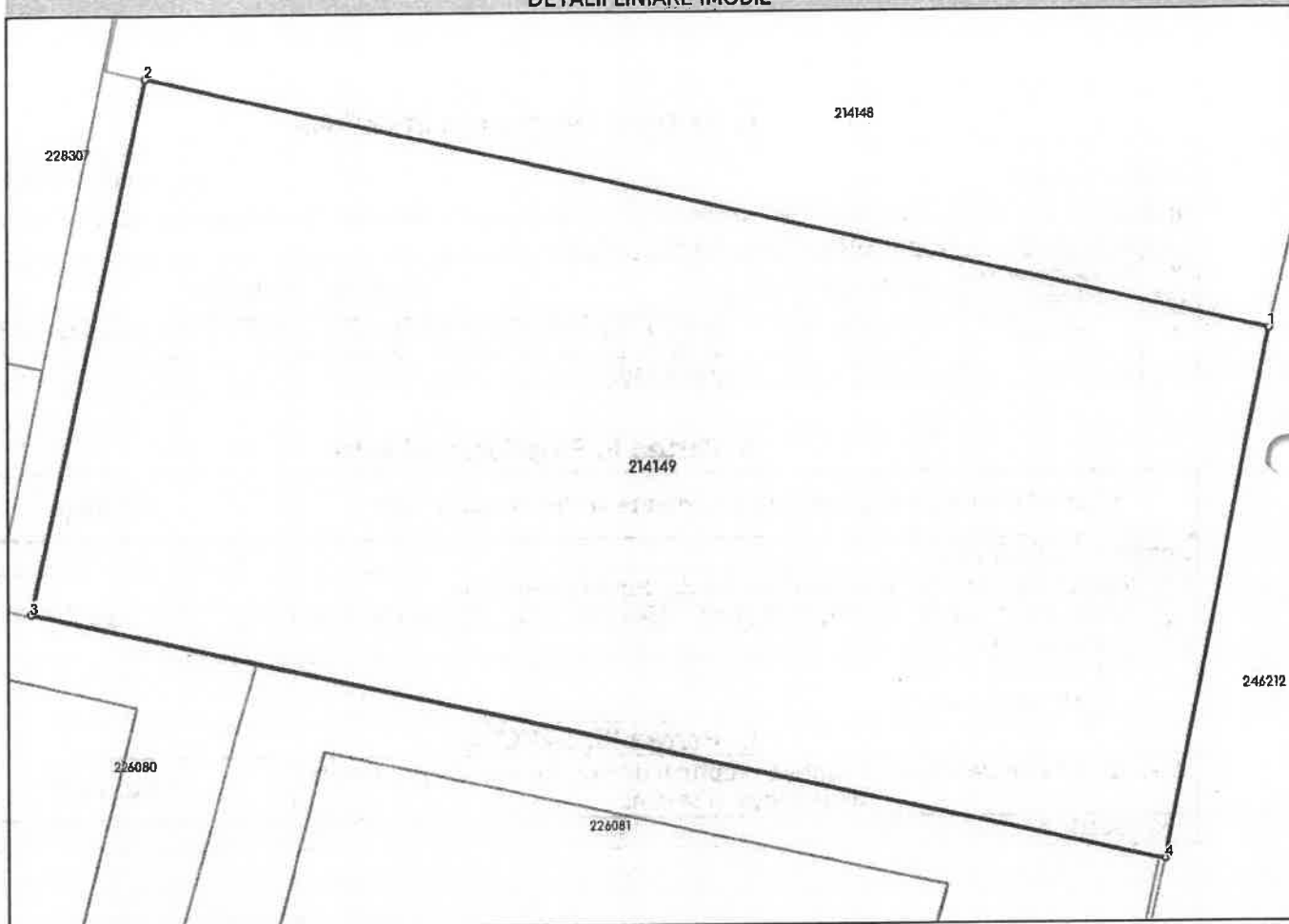
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
214149	Din acte: 307 Masurata: 326	teren in proprietate 307 mp din acte si 326 mp din masuratorile cadastrale;imobil transcris pe registrul de transcriptiuni si inscriptiuni sub nr. 703 din 20.01.1992

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	326	-	-	-	Teren imprejmuit cu gard la Sud si Est si neimprejmuit la Nord si Vest

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	26.102
2	3	12.525
3	4	26.273
4	1	12.39

** 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,

28/03/2025, 14:47



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului
Serviciul Proiecte Urbane

Nr. intrare PMB: 49246/21.03.2023

Nr. ieșire PMB: 49246....07.09.2023

Aviz de consultanță preliminară de circulație nr. 49246/ 2023
Categoria A1 - "lot/parcelă", tip 4 - analiză prospectivă de trafic

Solicitant: Doamna
București, sector 3,

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

Amplasament: București, Sector 3, str. Plt. Major Marin Pazon nr. 40 (NC 214149)

1. Situația existentă

Amplasamentul cu adresa poștală în București, Sector 3, str. Plt. Major Marin Pazon nr. 40 (NC 214149), care face obiectul prezentului Aviz de consultanță preliminară de circulație, delimitat/marcat pe planurile cadastrale anexate cererii, **este adiacent la partea estică la artera Plt. Major Marin Pazon** (conform planurilor cadastrale scara 1:2000 și scara 1:500 semnate digital de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București la data de 19.08.2021, anexate dosarului de aviz).

Artera de circulație la care raportăm analiza solicitată prezintă următoarele caracteristici:

- **Strada Plt. Major Marin Pazon** este o arteră de circulație cu profil care are în dreptul amplasamentului analizat o lățime între cca. 8,00m între limitele de proprietate (conform planului cadastral scara 1:500 semnat digital de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București la data de 19.08.2021, anexat dosarului de aviz).

2. Paliere de reglementare ale dezvoltării urbane în teritoriul de referință, conform documentațiilor aprobate:

- **Planul Urbanistic General (P.U.G.) al Municipiului București**, aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București (H.C.G.M.B.) nr.269/21.12.2000, cu valabilitate prelungită prin H.C.G.M.B. nr. 877/12.12.2018;
- **H.C.G.M.B. nr. 66/06.04.2006** pentru aprobarea „Normelor privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație pe teritoriul Municipiului București”.
- **„P.U.Z Sector 3, București”**, aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 49/31.01.2019, anulat prin Hotărârea Definitivă a Curții de Apel București nr. 2569/29.11.2021.

3. Prevederi generale și detalii de reglementare:

- Prin reglementările **PUG/Norme** sunt aprobate caracteristicile sistemului de circulație, obiectivele în palierul strategiei de dezvoltare urbană, precum și corelarea/corectarea profilelor funcționale ale arterelor de circulație, în scopul fluidizării traficului urban și a unei corecte deserviri a orașului, în acord cu structura spațial – compozițională a diferitelor zone și a întregului sistem urban.
- Pentru teritoriul de referință în care este situat amplasamentul analizat, în vigoare la această dată, nu există aprobate reglementări de dezvoltare urbană altele decât cele de ordin general prevăzute prin Planul Urbanistic General (P.U.G.) al Municipiului București. P.U.G. este o documentație de urbanism cu caracter director și strategic, ce trasează evoluția în perspectivă a localității, precum și traseele coridoarelor de circulație, stabilind reglementări de ordin general.
- Prin reglementările de circulație aferente Planului Urbanistic General nu este prevăzută dezvoltarea străzii **Plt. Major Marin Pazon** și nici nu se propune o nouă arteră de circulație în zona amplasamentului analizat.
- Având în vedere punctul B, capitolul I, art. 1 din H.C.G.M.B. nr. 66/06.04.2006 potrivit căruia „Prevederile prezentelor Norme privind asigurarea lății profilelor transversale ale arterelor de circulație din rețeaua stradală a orașului, se vor aplica la elaborarea proiectelor pentru realizarea tuturor obiectivelor și amenajărilor pe teritoriul Municipiului București” și luând în considerare funcția de deservire locală, profilul transversal existent și lungimea acestei artere, **se recomandă încadrarea străzii Plt. Major Marin Pazon la arteră de circulație de categoria a III-a** urmând ca avizarea reglementărilor de circulație pentru această arteră să fie realizată de către Comisia Tehnică de Circulație a Primăriei Municipiului București. Dezvoltarea propusă se va suprapune parțial peste amplasamentul analizat, atât pe latura de est cât și pe cea de vest.

4. Alte informații:

- **Certificatul de Urbanism nr. 1265/25.11.2021** a fost eliberat de **Primăria Sectorului 3** pentru promovare P.U.D., obținerea autorizației de construire și organizare de execuție lucrări.
- Datele conținute în prezentul **Aviz de consultanță preliminară de circulație** au un caracter informativ (consultativ), fiind necesare corelării la scara teritoriului municipal a acțiunilor de realizare a obiectivelor de utilitate publică, **conform H.C.G.M.B.**

nr. 136/30.05.2002; informațiile sunt necesare în etapa preliminară de elaborare a documentației tehnice de specialitate în conformitate cu legislația în vigoare.

- Informații suplimentare se pot obține de la direcțiile și serviciile de urbanism ale **Primăriei Municipiului București și ale Primăriei Sectorului 3.**
- Avizul de consultanță preliminară de circulație a fost achitat cu **chitanța Seria A 07, nr. 293294 din 21.03.2023 în valoare de 41,00 lei.**

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,



**Șef Serviciu Proiecte Urbane,
Rodica GHEORGHE**

Întocmit în 3 (trei) exemplare: C. Pascu.

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1526 din 10.12.2024

ÎN SCOPUL : continuarea procedurii de promovare a documentației de urbanism P.U.D. și ulterior aprobării acesteia, elaborarea documentației în vederea autorizării lucrărilor de construire și organizare de execuție pentru - construire IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ cu $RH_{PROPUS} = S+P+1E+M/2E_{RETRAS}$, construcții anexe, rețele interioare, accesuri/alei auto și pietonale, racord la drumul public, parări, spații verzi, împrejmuire teren și organizare de execuție lucrări.

Ca urmare a cererii adresate de numiții ambii cu domiciliul
în Municipiul București, Sectorul 3, înregistrată cu
nr. **351004** din **25.10.2024**.

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul/Municipiul **București**, Sectorul 3, **STRADA PLT. MAJ. MARIN PAZON NR. 40** sau identificate prin planuri cadastrale 1/500 și 1/2000.

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

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

CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Terenul situat în intravilanul Municipiului București, în suprafață totală de **307,00 mp.** din acte și **326,00 mp.** conform măsurătorilor cadastrale, având nr. cadastral **214149**, este coproprietatea în indiviziune a numiților conform Contractului de Vânzare-Cumpărare nr. 585/19.02.2021, autentificat de N.P. Mariana Dumitru și a extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 214149, emis de A.N.C.P.I. în baza cererii nr. 114579/2024.

Potrivit extrasului de carte funciară pentru informare mai sus menționat, terenul nu are înscrieri privitoare la sarcini.

Terenul nu este cuprins în Lista Monumentelor Istorice actualizată, nu se află în P.U.Z. - Zone construite protejate și nu se află în zona de protecție a unor monumentelor istorice izolate.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: teren având categoria curți-construcții, conform extrasului de carte funciară pentru informare mai sus menționat.

Destinația: Conform R.L.U. aferent P.U.G.-M.B. aprobat, amplasamentul se află în **UTR L1a - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, situate în afara perimetrelor de protecție.**

Pentru acest teren, Primăria Sectorului 3 al Municipiului București a emis Certificatul de urbanism nr. 1265/25.11.2021 având ca obiect promovare P.U.D. și pentru elaborarea documentației în vederea autorizării lucrărilor de construire, pentru edificarea unui IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ cu $RH_{PROPUS} = S+P+1E+M/2E_{RETRAS}$, construcții anexe, rețele interioare, accesuri/alei auto și pietonale, racord la drumul public, parări, spații verzi, împrejmuire teren și organizare de execuție lucrări. Ulterior, în cadrul instituției a fost înregistrată cererea nr. 257869/07.08.2024, având ca obiect avizarea și aprobarea documentației de urbanism - P.U.D. pentru edificarea imobilului în cauză, documentație întocmită în baza Certificatului de urbanism nr. 1265/2021.

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

Propunere: continuarea procedurii de promovare a documentației de urbanism P.U.D. și ulterior aprobării acesteia, elaborarea documentației în vederea autorizării lucrărilor de construire și organizare de execuție pentru - construire IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ cu $RH_{PROPUS} = S+P+1E+M/2E_{RETRAS}$, construcții anexe, rețele interioare, accesuri/alei auto și pietonale, racord la drumul public, parări, 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, precum și cu legislația specifică în vigoare, cu mențiunea faptului că autorizația de construire se va emite ulterior aprobării de către C.L.S.3 a documentației de urbanism - P.U.D. pentru amplasamentul în cauză. Documentația în vederea emiterii autorizației de construire se va elabora în temeiul Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G.-M.B. aprobat, cu modificările și completările ulterioare, al Codului Civil, al H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare, precum și alte prevederi legale incidente în vigoare.

Notă: Terenul este afectat, la limita de Est, de supralărgirea Străzii Plt. Maj. Marin Pazon la un profil de 12.00m (categ. a-III-a), propusă prin Avizul de Circulație P.M.B. nr. 21561/14.02.2024, astfel gradul de afectare al parcelei va fi stabilit prin soluția tehnică care va fi însoțită de suport topografic în sistem Stereo 70. Lucrările de construire, inclusiv împrejmui, parcale, rețele interioare și echipamentele aferente (firide, cofrete, etc.) se vor realiza strict de la limita exterioră a noului profil stradal propus, spre interiorul proprietății.

Continuarea procedurii de promovare a documentației de urbanism P.U.D. și ulterior aprobării acesteia, elaborarea documentației în vederea autorizării lucrărilor de construire și organizare de execuție pentru – construire IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ cu $RH_{PROPOS} = S+P+1E+M/2E_{RETRAS}$, construcții anexe, rețele interioare, accesuri/alei auto și pietonale, racord la drumul public, parări, spații verzi, împrejmuire teren și organizare de execuție lucrări.

Se permite autorizarea directă pentru realizarea lucrărilor de împrejmuire a terenului și organizare de execuție, aferente investiției propuse.

Pentru realizarea lucrărilor de construire a unui IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ cu $RH_{PROPOS} = S+P+1E+M/2E_{RETRAS}$, construcții anexe, rețele interioare, accesuri/alei auto și pietonale, racord la drumul public, parări, spații verzi, este necesară întocmirea unei documentații de urbanism P.U.D., în conformitate cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G.-M.B. aprobat - 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.

Potrivit Legii nr. 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 și 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.

Edificabilul/amplasamentul:

- se va definitiva prin P.U.D., în conformitate cu prevederile R.L.U. aferent P.U.G.-M.B. și ale legislației specifice în vigoare. Întocmirea D.T.A.C. se recomandă a se realiza numai după aprobarea documentației de urbanism – P.U.D. și în conformitate cu prevederile acestora.

Parări/circulații/accesuri:

- conform extraselor de planuri cadastrale anexate, emise de O.C.P.I., scară 1:2000 și 1:500, terenul are deschidere, precum și acces direct din/la Strada Plt. Maj. Marin Pazon, poziționat la Est;
- potrivit Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin H.G. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare, este prevăzut faptul că aleile de acces carosabil trebuie să fie astfel dimensionate pentru a se putea realiza accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și pentru colectarea deșeurilor menajere;
- asigurarea parărilor, circulațiilor și accesurilor se va face cu respectarea prevederilor Regulamentului P.U.G.-M.B., alin. 4.11, din Anexa nr. 4 aferentă art. 40 din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006 cu privire la locurile de parcare, a Dispoziției nr. 1522/28.09.2023 emisă de P.M.B. și respectiv, prevederile O.M.S. nr. 119/2014;
- parcare/gararea se vor realiza numai în interiorul parcelei în cauză, deci în afara circulațiilor publice.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor:

Regimul de înălțime maxim al construcției (RH_{maxim}), precum și înălțimea maximă a acesteia (H_{maxim}), se vor stabili și definitiva la faza P.U.D., fără a depăși $RH_{solicitat} = S+P+1E+M/2E_{RETRAS}$, cu respectarea întocmai a 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 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 burlanelor 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 se vor realiza în incintă;
- se vor respecta prevederile R.L.U. aferent P.U.G.-M.B. pentru UTR L1a;
- organizarea de șantier se va realiza în incinta proprietății, în conformitate cu prevederile art. 28 lit. a)-g) din H.C.G.M.B. 120/2010 cu modificările și completările ulterioare;
- sistemul constructiv și materialele de construcție admise vor fi cele care să asigure rezistența și stabilitatea construcției în timp. Se vor folosi finisaje de calitate superioară cu aspect corespunzător cerințelor urbanistice actuale.

Spații libere și spații plantate:

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

Împrejmuirii:

- 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 L1a sunt:

- $P.O.T._{MAX} = 45\%$
- $C.U.T._{MAX} (pt. P+1) = 0,9 \text{ mp A.D.C./mp teren}$
- $C.U.T._{MAX} (pt. P+2) = 1,3 \text{ mp A.D.C./mp teren}$
 - În cazul mansardelor, se admite o depășire a C.U.T. proportional cu suplimentarea A.D.C. cu maxim 0.6 din aria construită (A.C.).

Continuarea procedurii de promovare a documentației de urbanism P.U.D. și ulterior aprobării acesteia, elaborarea documentației în vederea autorizării lucrărilor de construire și organizare de execuție pentru - construire IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ cu $RH_{PROPOS} = S+P+1E+M/2E_{RETRAS}$, construcții anexe, rețele interioare, accesuri/alei auto și pietonale, racord la drumul public, parări, spații verzi, împrejmuire teren și organizare de execuție lucrări.

Condiționări:

- Lucrările de construire, inclusiv împrejmuiți, parcaje, rețele interioare și echipamentele aferente (firide, cofrete, etc.) se vor realiza strict de la limita exterioară a noilor profile stradale/carosabile propuse, spre interiorul proprietății, cu respectarea întocmai a prevederilor avizelor/acordurilor de specialitate.
- Recepția imobilului este condiționată de echiparea edilitară conform O.M.T. nr. 1294/30.08.2017 și de realizarea drumului de acces cu respectarea prevederilor O.M.T. nr. 49/27.01.1998.
- În cazul în care, în urma analizării documentelor prezentate va reieși necesitatea depunerii altor înscrisuri sau informații în completare, Primăria Sectorului 3 al Municipiului București, își rezervă dreptul de a le solicita ulterior.
- În măsura în care avizele, acordurile și studiile de specialitate obținute în baza C.U. nr. 1265/25.11.2021, se încadrează în termenul de valabilitate și în soluția tehnică pentru care au fost solicitate, acestea se pot utiliza pentru continuarea procedurii de promovare a documentației de urbanism - P.U.D. și pentru elaborarea documentației tehnice în vederea obținerii autorizației de construire.

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

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat pentru continuarea procedurii de promovare PUD și ulterior aprobării acesteia, pentru obținerea autorizației de construire și organizare de execuție pentru - construire IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ cu $RH_{PROPOS} = S+P+1E+M/2E_{RETRAS}$, construcții anexe, rețele interioare, accesuri/alei auto și pietonale, racord la drumul public, parări, spații verzi, împrejmuire teren 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: **Agentia pentru Protecția Mediului București**, Str. Alcea Lacul Morii nr. 1, sector 6, București.

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

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

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

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

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

- Certificatul de urbanism, inclusiv anexe (copie);
- Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții (copie conformă cu originalul), 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;
- Documentația tehnică - D.T., după caz (2 ex. originale), verificată tehnic (+ referate verificare) și însoțită de deviz lucrări.

☒ D.T.A.C.	☒ D.T.O.E.	☐ D.T.A.D.
--	--	-----------------------------------
- Avize și acorduri solicitate prin certificatul de urbanism
 - Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

☒ alimentare cu apă	☒ alimentare cu energie electrică	☒ telefonizare
☒ canalizare	☒ alimentare cu energie termică	☐ Transgaz S.A.
☒ gaze naturale	☒ salubritate (D.G.S. - P.S.3)	☐ Metrou S.A. / S.T.B.
 - Avize și acorduri privind:

☐ protecție civilă	☐ securitate la incendiu	☐ sănătatea populației
---	---	---
 - Alte acorduri/declarații:

☒ Declarație notarială pe proprie răspundere a tuturor coproprietarilor terenului cu privire la lucrările propuse prin prezentul certificat de urbanism - în original

☒ Acordul notarial al tuturor vecinilor direct afectați, în cazul afectării gradului de însoțire sau pentru alte prejudicii create acestora, conform prevederilor legale incidente în vigoare (OMS, Norme metodologice 150/1991, Cod Civil, etc.) - în original

☒ Alte acorduri se vor stabili la fața P.U.D.
 - Avizele și acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

☒ Aviz circulației D.T. - P.M.B. (în vederea clarificării și definitivării profilului propus al Străzii Plt. Maj. Marin Pazon)

☒ Aviz tehnic de consultanță preliminară de circulație S.P.U. - P.M.B.

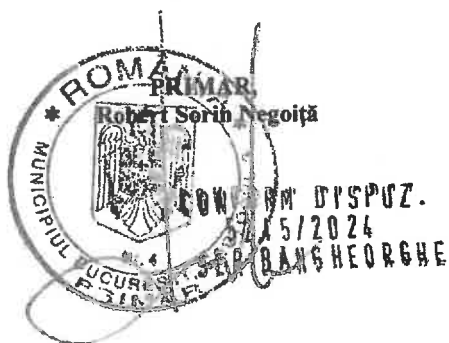
☒ Aviz Direcția de Mediu - P.M.B.

Continuarea procedurii de promovare a documentației de urbanism P.U.D. și ulterior aprobării acesteia, elaborarea documentației în vederea autorizării lucrărilor de construire și organizare de execuție pentru - construire IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ cu $RH_{PROPOS} = S+P+1E+M/2E_{RETRAS}$, construcții anexe, rețele interioare, accesuri/alei auto și pietonale, racord la drumul public, parcări, spații verzi, împrejurire teren și organizare de execuție lucrări.

- d.5. Studii de specialitate: ☒ Documentație cadastrală ☒ Studiu Geotehnic (verificat Af) ☒ Studiu de însoțire (verificat)
- ☒ Calcul "G"
- ☒ Studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic, funcțional și al mediului înconjurător a utilizării sistemelor alternative de înaltă eficiență de producere a energiei (studiu de conformare energetică cu standardul nZEB)
- ☒ Expertiză tehnică pentru lucrările propuse (după caz)
- ☒ PUD aprobat în condițiile Legii, inclusiv planșă reglementări și planșă rețele edilitare (color)
- ☒ Ilustrare de temă (pt. faza P.U.D.)
- ☒ Suport topografic Stereo 70 realizat pe planuri cadastrale OCPI (inclusiv cote) - existent și propus, însoțit ing. topograf și proiectant
- e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului - A.P.M.D. (Aleea Lacul Morii Nr.1, S.6, București)
- f) Dovada privind achitarea taxelor legale (copii): taxă R.U.R., taxă A.C., taxă timbru O.A.R. (inclusiv dovada de luare în evidență a proiectului de arhitectură).

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

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



SECRETAR GENERAL,
Eduard Marian Corhană

ARHITECT ȘEF,
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

Achitat taxa de: 9,00 lei conform chitanță I.T.L. nr. 001349(1) din 25.10.2024.

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

**SE PRELUNGEȘTE 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: _____

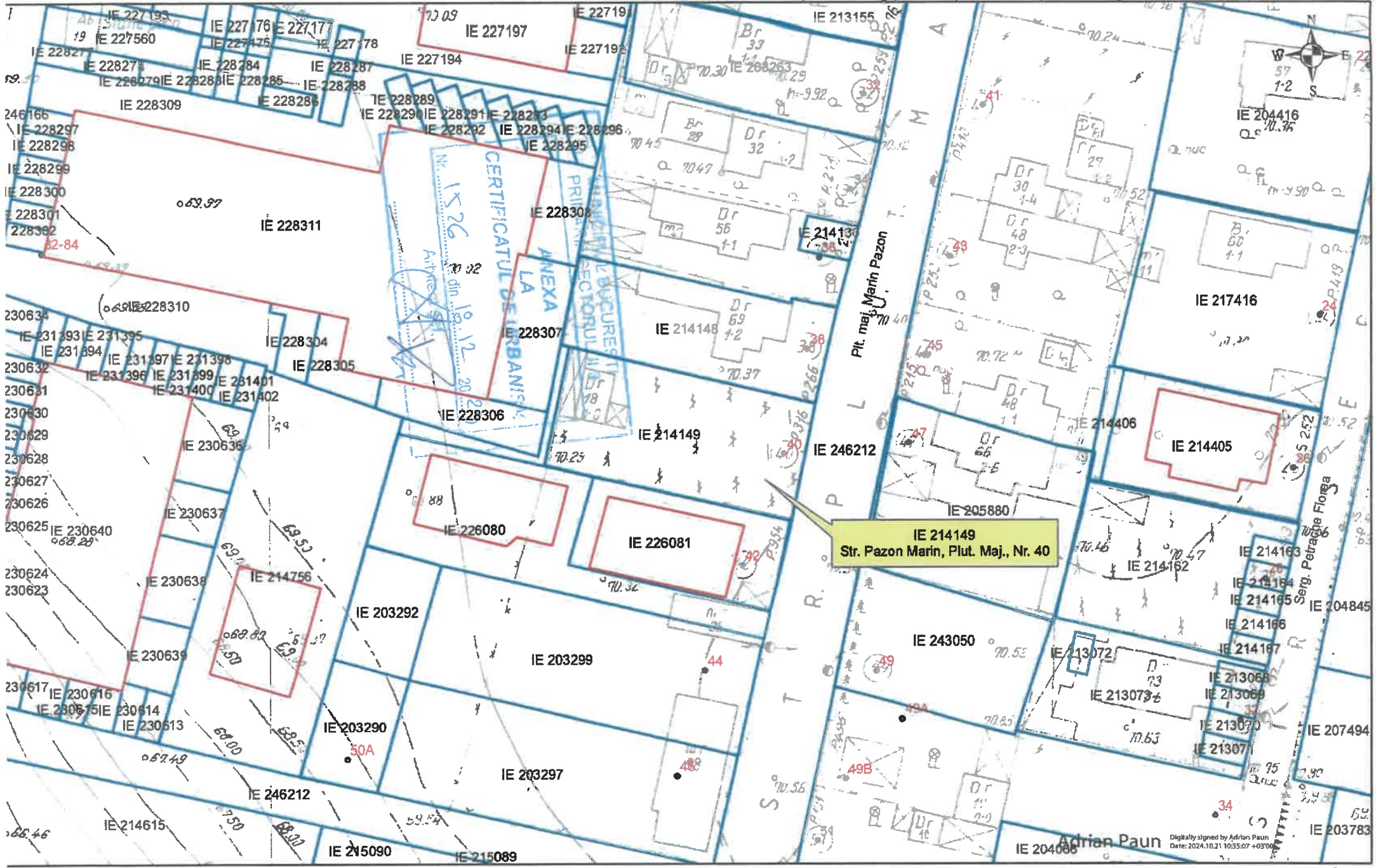
După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

Data prelungirii valabilității: _____

Achitat taxa de: _____ lei, conform chitanței nr. _____ din _____. _____

OCPI București, Bd. Expoziției, Nr. 1A, Sector 1, ROMÂNIA
Data: 21.10.2024
Întocmit: Adrian Păun

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat in Str. Pazon Marin, Plut. Maj., Nr. 40, Sector 3, Bucuresti



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



29.02

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția de Mediu

Serviciul Avize și Acorduri
Nr. DM 35632/.....

14 MAR. 2024

CĂTRE:

X Doamna

Sector 3, București

e-mail:

**(Teren situat în str. Plt. Maj. Marin Pazon nr. 40,
Sectorul 3, București)**

Referitor la cererea dumneavoastră înregistrată la Primăria Municipiului București - Direcția de Mediu cu nr. 35632/29.02.2024; 01.03.2024, completare la adresa înregistrată la Primăria Municipiului București - Direcția de Mediu cu nr. 49247/21.03.2023; 22.03.2023, prin care solicitați eliberarea avizului necesar obținerii autorizației de construire, pentru terenul situat în **str. Plt. Maj. Marin Pazon, nr. 40, Sector 3**, conform Certificatului de Urbanism nr. 1265 din 25.11.2021, cu prelungirea valabilității până la data de 25.11.2024, emis de Primăria Sectorului 3, în scopul „promovării P.U.D. și pentru elaborarea documentației în vederea autorizării lucrărilor de construire și organizare de execuție lucrări”, vă comunicăm următoarele:

> în urma analizării documentelor existente la dosar și a Memoriului tehnic întocmit de urb. Edwards Mădălina - S.C. EDWARDS CIUREA CONSULTING S.R.L., în care se menționează că pe terenul studiat, pe limita cu **str. Plt. Maj. Marin Pazon, nr. 40, Sector 3**, există doi pomi fructiferi care **vor fi menținuți și nu vor fi defrișați** (conform planurilor anexate), vă facem cunoscut faptul că solicitarea dumneavoastră nu se supune prevederilor H.C.G.M.B nr. 304/2009 privind aprobarea Normelor de protecție a spațiilor verzi pe teritoriul Municipiului București.

Facem precizarea că, atât proiectantul cât și beneficiarul proiectului răspund pentru exactitatea și veridicitatea datelor și înscrisurilor cuprinse în documentația depusă la Primăria Municipiului București - Direcția de Mediu, ce a constituit baza în elaborarea prezentei adrese.

Menționăm că, în baza prezentei adrese nu se vor executa lucrări de toaletare/defrișare arbori.

DIRECTOR EXECUTIV,
Mihăela CHIRIȚĂ

DIRECȚIA
DE MEDIU

14.03.2024

Intocmit,
Expert Petcu Teodora
Expert Pricopi Anisoara
2 ex. - 07.03.2024

Peticu Teodora
Pricopi Anisoara



PRIMĂRIA
SECTORULUI
BUCUREȘTI



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 Dudaș nr. 191, Sector 3, 031084, București

Nr. 124864 din 07.04.2025



**Către,
CABINET PRIMAR**

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

- “ **Construire imobil cu funcțiunea de locuință unifamilială cu $RH_{\text{propus}} = S+P+1E+M$, pe un teren situat în Strada Plt.Maj.Marin Pazon nr. 40, Sector 3**”;

ARHITECT ȘEF,
arh. Ștefan Calin Dumitrașcu

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.20

Proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire imobil cu funcțiunea de locuință unifamilială cu RHpropus = S+P+1E+M, pe un teren situat în Strada Plt.Maj.Marin Pazon nr. 40, Sector 3”

Comisia de urbanism, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului și salubritate, întrunită în ședința din data de 11.08.2025, în sistem Whatsapp, a analizat proiectul de hotărâre menționat mai sus și consideră că acesta A FOST întocmit în conformitate cu prevederile legale.

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

Observatii: NU SUNT

Având în vedere organizarea ședinței în format Whatsapp, prezentul Aviz este semnat de Președintele și Secretarul Comisiei:

PREȘEDINTE,
Brânză Petru

SECRETAR,
Neagu Marian

Branza Petru
O = Primaria Sector 3
13/08/2025 08:34:12 UTC+02

MEMBRI / VOTUL EXPRIMAT

Semnat digital de
NEAGU MARIAN
Data: 2025.08.13
07:50:55 +03'00'

Branza Petru	DA
<i>Neagu Marian</i>	DA
Sebesan Mircea	DA
Moldoveanu Cătălin - Florin	DA
Enăchescu Marian-Daniel	DA
Szocs Augustin	DA
Savuscan Theodor-Ioan-Petru	DA
Roșu Dan-Alexandru	DA
Niță Alexandru-Marco	DA
Pavel Marius-Adrian	DA
Mărineață Marcel	DA