



Nr. 69863/14.04.2021

### ANUNT

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

- 1) Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Imobil locuință unifamilială cu RHpropus =  $Ds+P+1E-2E_{retras}$ , pe un teren situat în Strada Lemnișorului nr. 19C, Sector 3”
- 2) Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Imobil locuință unifamilială cu RHpropus =  $Ds+P+1E-2E_{retras}$  și imobil cu funcțiune mixtă (birouri și locuire) cu RHpropus =  $P+2E-3E_{retras}$  pe un teren situat în Strada Lt. Col. Dumitru Papazoglu nr. 85A (fost nr. 85 bis), Sector 3”.
- 3) Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Imobil cu funcțiune mixtă cu RHpropus =  $S+P+2E-3E_{retras}$ , pe un teren situate în Strada Râmnicu Vâlcea nr. 17A (fostă Dristor nr. 167), Sector 3”.

Proiectele de acte normative pot fi consultate pe site-ul instituției [https://www.primarie3.ro/index.php/consiliul\\_local/proiecte\\_dezbatare](https://www.primarie3.ro/index.php/consiliul_local/proiecte_dezbatare)

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

În conformitate cu prevederile art.7 alin. (4) din Legea nr.52/2003, republicată, până la data de 27.04.2021 se pot trimite în scris, propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de act normativ supus dezbaterii publice.

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

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

Responsabil Lg.nr.52/2003,  
Cojanu Camelia

## HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu  
„Imobil locuință unifamilială cu  $RH_{propus} = D_s + P + 1E - 2E_{retras}$ , pe un teren  
situat în Strada Lemnișorului nr. 19C, Sector 3”

*Consiliul Local al Sectorului 3 al Municipiului București,  
ales în condițiile stabilite de Legea nr. 115/2015 pentru alegerea autorităților  
administrației publice locale, pentru modificarea Legii administrației publice locale  
nr. 215/2001, precum și pentru modificarea și completarea Legii nr. 393/2004  
privind Statutul aleșilor locali*

### Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 69730/CP/14.04.2021 al Primarului Sectorului 3;
- Raportul de specialitate nr. 06/30.03.2021 al Arhitectului Șef;
- Adresa nr. 65875/07.04.2021 a Arhitectului Șef;

### În conformitate cu prevederile:

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

### Luând în considerare:

- Avizul Arhitectului Șef nr. D/L/34-2020/30.03.2021;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 04/30.03.2021;
- Punctul de vedere al Arhitectului Șef nr. 05/30.03.2021;
- Avizul Comisiei de urbanism, amenajarea teritoriului, fond locativ și arhitectură.

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

## HOTĂRĂȘTE:

**Art.1.** Se aprobă documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu „Imobil locuință unifamilială cu  $RH_{propus} = D_s + P + 1E - 2E_{retras}$ , pe un teren situat în strada Lemnișorului nr. 19C, Sector 3”, proprietate privată persoane fizice, cu suprafața de 280 mp din acte și 297 mp conform măsurătorilor cadastrale, în conformitate cu Anexele 1 și

2, reprezentând Avizul Arhitectului Șef și Planul de reglementări urbanistice, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** Se aprobă Raportul informării și consultării publicului nr. 04/30.03.2021, conform Anexei 3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

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

**Art.6. (1)** Primarul Sectorului 3, prin Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

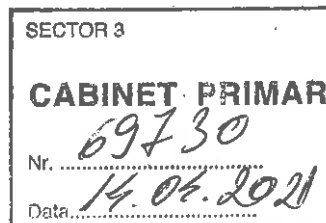
**(2)** Prezenta hotărâre va fi comunicată beneficiarului de către Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului.

**INIȚIATOR  
PRIMAR  
ROBERT SORIN NEGOIȚĂ**



**AVIZEAZĂ**  
*cu respectarea Legii nr.52/2003, republicată*  
**SECRETAR GENERAL  
CORHANĂ EDUARD-MARIAN**





## REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu  
**„Imobil locuință unifamilială cu  $RH_{propus} = D_s + P + 1E - 2E_{retras}$ , pe un teren  
situat în Strada Lemnișorului nr. 19C, Sector 3”**

Luând în considerare:

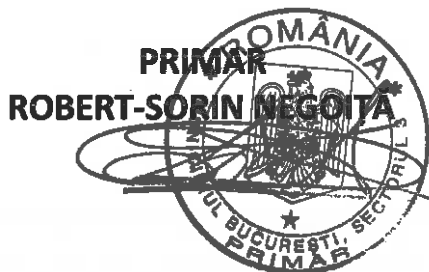
- Raportul de specialitate nr. 06/30.03.2021 al Arhitectului Șef,
- Avizul Arhitectului Șef nr. D/L/34-2020/30.03.2021;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 04/30.03.2021;
- Punctul de vedere al Serviciului Urbanism și Amenajarea Teritoriului nr. 05/30.03.2021;

Cu privire la documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu „Imobil locuință unifamilială cu  $RH_{propus} = D_s + P + 1E - 2E_{retras}$ , pe un teren situat în Strada Lemnișorului nr. 19C, 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 Plan Urbanistic de Detaliu „Imobil locuință unifamilială cu  $RH_{propus} = D_s + P + 1E - 2E_{retras}$ , pe un teren situat în Strada Lemnișorului nr. 19C, Sector 3”.





Nr. 06/30.03.2021

**RAPORT DE SPECIALITATE  
PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU  
"Imobil locuință unifamilială cu  $RH_{propus} = D_s+P+1E-2E_{retras}$ , pe un teren situat  
în Strada Lemnișorului nr. 19C, Sector 3"**

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

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

Prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 66/26.02.2021 s-a aprobat suspendarea H.C.G.M.B nr. 49/2019 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – P.U.Z. Coordonator Sector 3, pentru o perioadă de 12 luni, începând cu data intrării în vigoare a hotărârii, respectiv începând cu data de 26.02.2021. Totodată, potrivit art. 2 alin (1) din aceeași hotărâre este prevăzut faptul că prevederile privind suspendarea, menționate la art. 1 alin (1), - nu se aplică certificatelor de urbanism pentru autorizare emise anterior adoptării prezentei hotărâri și autorizațiilor de construire/desființare aflate în curs de emiterie și pentru care au fost deja emise certificate de urbanism în baza H.C.G.M.B. nr. 49/2019 și a H.C.G.M.B. nr. 717/2019.

De asemenea, relevante sunt și prevederile art. 32, alin (6) din Legea nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, potrivit căruia - după aprobarea Planului urbanistic zonal sau, după caz, a Planului urbanistic de detaliu se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire, precum și scopul menționat în Certificatul de urbanism nr. 2121/04.12.2019 (certificat emis anterior datei de 26.02.2021).

Planul Urbanistic de Detaliu întocmit pentru "Imobil locuință unifamilială cu  $RH_{propus} = D_s+P+1E-2E_{retras}$ , pe un teren situat în Strada Lemnișorului nr. 19C, Sector 3" în baza Certificatului de urbanism nr. 2121/04.12.2019, emis de Primăria Sector 3, a primit aviz favorabil sub nr. D/L/34-2020/30.03.2021.

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt:  $POT_{propus} = 50\%$ ,  $CUT_{propus} = 1,5mp.ADC/mp.teren$ ,  $H_{propusă} = 11,00m$ , pentru  $D_s+P+1E-2E_{retras}$ .

A fost avizată amplasarea unui imobil într-un edificabil maxim determinat de următoarele retrageri și aliniamente: față (Vest) – retras 3,00m. față de aliniamentul propus al Străzii Lemnișorului (profil propus 12,00m.), în aliniere cu imobilele învecinate; dreapta (Sud) – retras min. 3,00m. față de limita de proprietate; stânga (Nord) – pe limita de proprietate, în raport cu caracterul zonei; spate (Est) - retras min. 5,00m. față de limita de proprietate, conform planului de reglementări urbanistice (planșa nr. PL 2) pentru funcțiunea de locuință unifamilială, având  $RH_{propus} = D_s+P+1E-2E_{retras}$ .

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

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

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

vă înaintăm alăturat proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu "Imobil locuință unifamilială cu  $RH_{propus} = D_s+P+1E-2E_{retras}$ , pe un teren situat în Strada Lemnișorului nr. 19C, Sector 3".

Arhitect Șef,  
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

Intocmit: arh. Adrian Rachieru



ANEXA nr. 1

Ca urmare a cererii adresate de numiții \_\_\_\_\_ și \_\_\_\_\_, ambii cu domiciliul în Municipiul București, Sector 3, prin \_\_\_\_\_, telefon/fax \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_, înregistrată cu nr. 510251/23.09.2020 și completată cu nr. 629034/24.12.2020, nr. 14309/25.01.2021, nr. 38173/26.02.2021 și nr. 58545/29.03.2021. În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

## AVIZ

Nr. D/L/34-2020/30.03.2021

**Pentru Planul urbanistic de detaliu pentru<sup>3)</sup> imobil locuință unifamilială cu  $RH_{propus} = D_s + P + 1E - 2E_{retras}$ , generat de imobilul<sup>4)</sup> situat în Strada Lemnișorului nr. 19C, Sector 3, București.**

**Inițiatori:**

și:

**Proiectant: S.C. WORLD AGORA DESIGN S.R.L.**

**Specialist cu drept de semnătură RUR: urb. Mihaela I. PUȘNAVA, RUR – D<sub>20</sub> E.**

**Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.:** amplasamentul este situat în intravilanul Municipiului București, delimitat de următoarele repere urbane – la Nord Bulevardul Theodor Pallady, la Vest Strada Mizil, la Sud Aleea Mizil, la Est Drumul Lunca Jariștei și este format din teren curți-construcții în suprafață de 280mp. din acte și 297mp. conform măsurătorilor cadastrale.

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

- imobilul este situat în intravilanul Municipiului București și se încadrează în **U.T.R. M3** – subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri și este parțial afectat de lucrări de infrastructură rutieră;

- funcțiuni predominante: instituții, servicii și echipamente publice de nivel supra municipal, municipal, de sector și de cartier; lăcașuri de cult; sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; servicii sociale, colective și personale; sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc.; comerț cu amănuntul; depozitare mic-gros; hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.; sport și recreere în spații acoperite; parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate - scuaruri, gradina de cartier; locuințe cu partii obișnuite și alte tipuri de locuințe conform R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3;

-  $H_{maximă} = P+4$  niveluri (cu respectarea prevederilor art. 10 din R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3, pentru subzona M3);

-  $POT_{maxim} = 60\%$ ;

-  $CUT_{maxim} = 2,5$  mp.ADC/mp.teren;

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

- retrageri minime față de limitele laterale = clădirile se vor retrage minim 3,0 m, dar nu mai puțin de 1/3 din înălțimea clădirii măsurată la cornișă. În condițiile în care  $h/3 > 10,00$  m retragerea față de limitele laterale ale parcelei poate rămâne de 10,00 m. Distanța minimă se calculează între limita parcelei și proiecția fațadei pe teren (inclusiv balcoane, console, bovindouri etc.) fără a lua în considerare streășina; Clădirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci când se alipesc de calcanul unei clădiri alăturate protejate sau în stare bună sau se cuplează cu o clădire posibil de realizat pe parcela alăturată și sunt îndeplinite următoarele condiții:

a) parcela alăturată este liberă de construcții; b) peretele realizat pe limita de proprietate atunci când rămâne vizibil din domeniul public va fi tratat cu aceeași atenție și aceleași materiale de finisaj ca și celelalte fațade;

- retrageri minime față de limitele posterioare = clădirile se vor retrage minim 5,0 m, dar nu mai puțin de 1/3 din înălțimea clădirii măsurată la cornișă. În condițiile în care  $h/3 > 10,00$  m retragerea față de limitele posterioare poate rămâne de 10,00 m. Distanța minimă se calculează între limita parcelei și proiecția fațadei pe teren (inclusiv balcoane, console, bovindouri etc.) fără a lua în considerare streășina;

Imobilul nu este cuprins în Lista Monumentele Istorice actualizată, nu se află în P.U.Z. - Zone construite protejate și nu se află în zona de protecție (delimitată prin P.U.Z.-S.3) a unor monumentelor istorice izolate, conform informațiilor din Certificatul de urbanism nr. 2121/04.12.2019, emis de Primăria Sectorului 3.

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



parcele, POT, CUT și alin. 5.2. - Derogările de la prevederile prezentului Regulament sunt admise în condițiile legii.

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

Prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 66/26.02.2021 s-a aprobat suspendarea H.C.G.M.B nr. 49/2019 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – P.U.Z. Coordonator Sector 3, pentru o perioadă de 12 luni, începând cu data intrării în vigoare a hotărârii, respectiv începând cu data de 26.02.2021. Totodată, potrivit art. 2 alin (1) din aceeași hotărâre este prevăzut faptul că prevederile privind suspendarea, menționate la art. 1 alin (1), - nu se aplică certificatelor de urbanism pentru autorizare emise anterior adoptării prezentei hotărâri și autorizațiilor de construire/desfiintare aflate în curs de emitere și pentru care au fost deja emise certificate de urbanism în baza H.C.G.M.B. nr. 49/2019 și a H.C.G.M.B. nr. 717/2019.

De asemenea, relevante sunt și prevederile art. 32, alin (6) din Legea nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, potrivit căruia - după aprobarea Planului urbanistic zonal sau, după caz, a Planului urbanistic de detaliu se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire, precum și scopul menționat în Certificatul de urbanism nr. 2121/04.12.2019 (certificat emis anterior datei de 26.02.2021).

#### Prevederi P.U.D. propuse:

- retrageri minime față de limitele laterale = dreapta (Sud) – retras 3,00m. față de limita de proprietate; stânga (Nord) – pe limita de proprietate, în raport cu caracterul zonei;
- retrageri minime față de limita posterioară (Est) = retras 5,00m. față de limita de proprietate;
- POT<sub>propus</sub> = 50%;
- CUT<sub>propus</sub> = 1,5mp.ADC/mp.teren;
- H<sub>propusă</sub> = 11,00m. pentru D<sub>s</sub>+P+1E-2E<sub>retras</sub>;
- orice alte construcții realizate în exteriorul conturului maxim edificabil propus prin P.U.D. sunt interzise cu excepția elementelor cuprinse în prevederile R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3 al Municipiului București sau în planșa de reglementări urbanistice, vizată spre neschimbare, anexată prezentului aviz;
- circulații și accese: conform Avizului de circulații nr. 12998/16.07.2020-1853871/23.06.2020 emis de P.M.B.-D.T.-C.T.C. cu respectarea normelor privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București, aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 66/06.04.2006 și a celorlalte prevederi înscrise în aviz;
- echipare tehnico-edilitară: toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico edilitare. De asemenea, se vor respecta condițiile impuse prin avizele/acordurile/declarații/studii de specialitate, prezentate la dosar, obținute conform certificatului de urbanism;

**În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu, cu următoarele condiții<sup>9)</sup>: 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.*

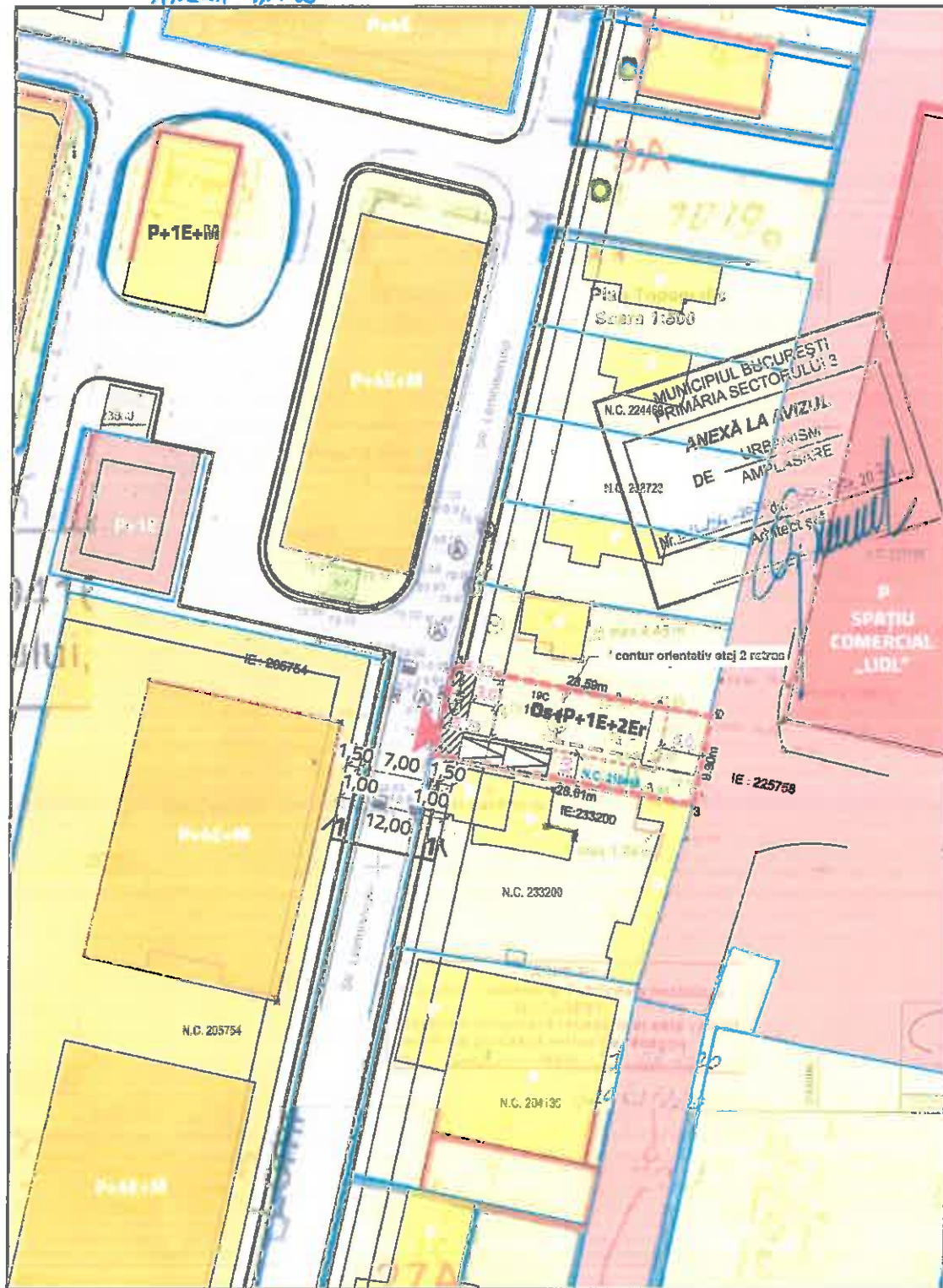
*Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.*

**Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 2121/04.12.2019 emis de Primăria Sector 3.**

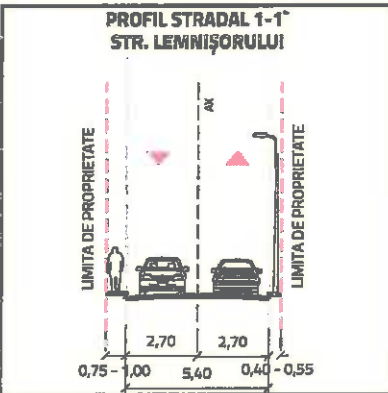
Arhitect Șef,  
arh. Ștefan Calin Dumitrascu

Intocmit de arh. Adrian Rachieru

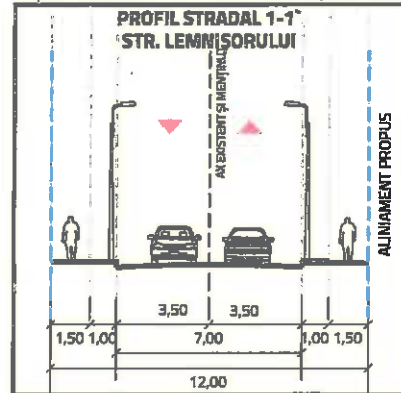
ANEXA nr. 2



PROFIL STRADAL EXISTENT, SC. 1:200



PROFIL STRADAL PROPUȘ cf. PUZ SECTOR 3 aprobat prin H.C.G.M.B. NR. 49/31.01.2019, SC. 1:200



INDICATORI URBANISTICI

POT maxim admis conform PUZ Sector 3, UTR M3 = 50%  
 POT propus prin PUD = 50%  
 CUT maxim admis conform PUZ Sector 3, UTR M3 = 2,5 mp adc/mp teren  
 CUT propus prin PUD = 1,5 mp adc/mp teren  
 RH maxim admis conform PUZ Sector 3, UTR M3 = P+4  
 RH propus prin PUD = D+P+1E+2E retras  
 H propus prin PUD = 11 metri - la aticul/cornisa etajului 2 retras

UTILIZARE	mp	% din total	POT maxim admis (P+4)	POT propus (50%)	CUT maxim admis (2,5)	CUT propus (1,5)
Locuire individuală (maxim)	148	50%				
spațiu verde (minim)	36	20%				
Circulație pietonală și parcri	62	21%	50,0%	2,5	P+4	
Suprafață rezervată pentru linia str. Lemnișorului (cf. PUZ Sector 3)	28	9%				
<b>TOTAL</b>	<b>297</b>	<b>100%</b>				

PLAN URBANISTIC DE DETALIU  
 PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ  
 CU REGIM DE ÎNĂLȚIME C5+P+1E+2E retras

**LEGENDĂ**

**LIMITE**

- LIMITA PARCELI CARE A GENERAT P.U.D.
- LIMITA CADASTRALĂ A IMOBILELOR cf. Geoportal A.N.C.P.I. (eTerra)
- CONSTRUCȚII EXISTENTE

**ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

- LOCUIRE INDIVIDUALĂ
- LOCUIRE INDIVIDUALĂ
- ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, COMERȚ, SERVICII, BIROURI
- INDUSTRIE / DEPOZITARE
- CONSTRUCȚII AFERENTE ECHIPAMENTELOR TEHNICO-EDILITARE
- TERENURI LIBERE / VIRANE
- SPAȚII VERZI

**CIRCULAȚII**

- CIRCULAȚIE CAROSABILĂ PUBLICĂ
- CIRCULAȚIE PIETONALĂ PUBLICĂ
- ACCES CAROSABIL ȘI PIETONAL PE LOT

**REGLEMENTĂRI URBANISTICE**

- EDIFICABIL MAXIM ADMIS
- RETRAGERI MINIME OBLIGATORII
- SUPRAFAȚĂ DE TEREN AFECTATĂ DE SUPRALĂRGIREA TRAMEI STRADALE cf. PUZ SECTOR 3 aprobat prin H.C.G.M.B. NR. 49/31.01.2019

**ELEMENTE DE ILUSTRARE CU CARACTER ORIENTATIV**

- AMPRENTĂ ETAJ 2 RETRAS
- LOCUR DE PARCARE - INCINTĂ

De nivelament și suprafață terenului

nr.	Coordonata pe direcția	X (m)	Y (m)	Z (m)
1	1	22322.022	65222.471	29.153
2	2	22322.078	65222.162	29.223
3	3	22322.224	65222.655	29.210
4	4	22322.134	65222.913	29.123

Suprafața = 237 mp

ELABORATOR PLAN URBANISTIC DE DETALIU		TITLU PROIECT	
 WORLD AGORA DESIGN SRL		PLAN URBANISTIC DE DETALIU	
		PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME C5+P+1E+2E retras	
		DATA	
		DECEMBRIE 2020	
BENEFICIAR	AMPLASAMENT	FAZA	TITLU PLANȘĂ
	STRADA LEMNIȘORULUI 19C, SECTOR 3, BUCUREȘTI	PLAN URBANISTIC DE DETALIU	REGLEMENTĂRI URBANISTICE
ȘEF PROIECT	PROIECTAT	PROIECTAT	NR. PLANȘĂ
urb. Mihaela PUȘNĂU	urb. Laura FERĂȘTRĂU	urb. Teodor MANEA	PL 2
			SCARĂ
			1:500



**PLAN URBANISTIC DE DETALIU  
PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ  
CU REGIM DE ÎNĂLȚIME Ds+P+1E+2E Retras**

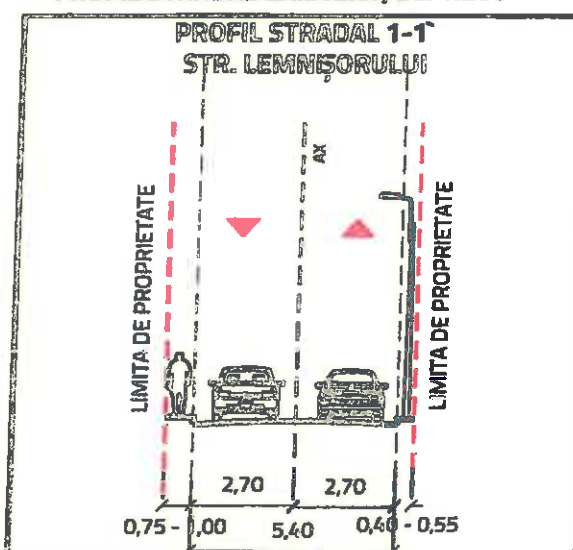
**LEGENDĂ**

- LIMITE**
- LIMITA PARCELEI CARE A GENERAT P U D
  - LIMITA CADASTRALĂ A IMOBILELOR cf Geoportat A.N.C.P.I (eTerra)
  - CONSTRUCȚII EXISTENTE
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**
- LOCUIRE INDIVIDUALĂ
  - LOCUIRE INDIVIDUALĂ
  - ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, COMERȚ, SERVICII, BIROURI
  - INDUSTRIE / DEPOZITARE
  - CONSTRUCȚII AFERENTE ECHIPAMENTELOR TEHNICO-EDILITARE
  - TERENURI LIBERE / VIRANE
  - SPAȚII VERZI
- CIRCULAȚII**
- CIRCULAȚIE CAROSABILĂ PUBLICĂ
  - CIRCULAȚIE PIETONALĂ PUBLICĂ
  - ACCES CAROSABIL ȘI PIETONAL PE LOT
- REGLEMENTĂRI URBANISTICE**
- EDIFICABIL MAXIM ADMIS
  - RETRAGERI MINIME OBLIGATORII
  - SUPRAFAȚĂ DE TEREN AFECIATĂ DE SUPRALĂRGIREA TRAMEI STRADALE cf PUZ SECTOR 3 aprobat prin H.C.G.M.B NR 49/31.01.2019
- ELEMENTE DE ILUSTRARE CU CARACTER ORIENTATIV**
- AMPRENTA CONSTRUCȚIEI PROPUȘĂ - PARTER/ETAJE
  - LOCURI DE PARCARE - ÎNCINTĂ

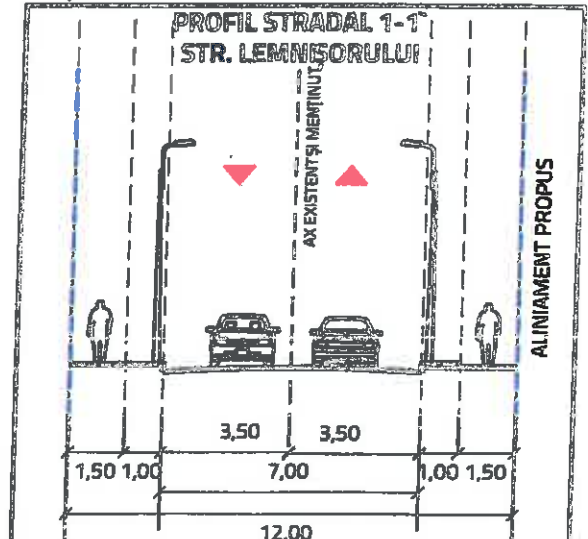
**COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE  
A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**  
Spre neșchișare confirm aviz  
nr. 185387 al C.T.C.  
din 23.06  
Semnatura



PROFIL STRADAL EXISTENT, SC. 1:200



PROFIL STRADAL PROPUȘ cf. PUZ SECTOR 3 aprobat prin H.C.G.M.B. NR. 49/31.01.2019 SC. 1:200



ELABORATOR PLAN URBANISTIC DE DETALIU



TITLU PROIECT

PLAN URBANISTIC DE DETALIU  
PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚĂ  
UNIFAMILIALĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME Ds+P+1E+2E Retras

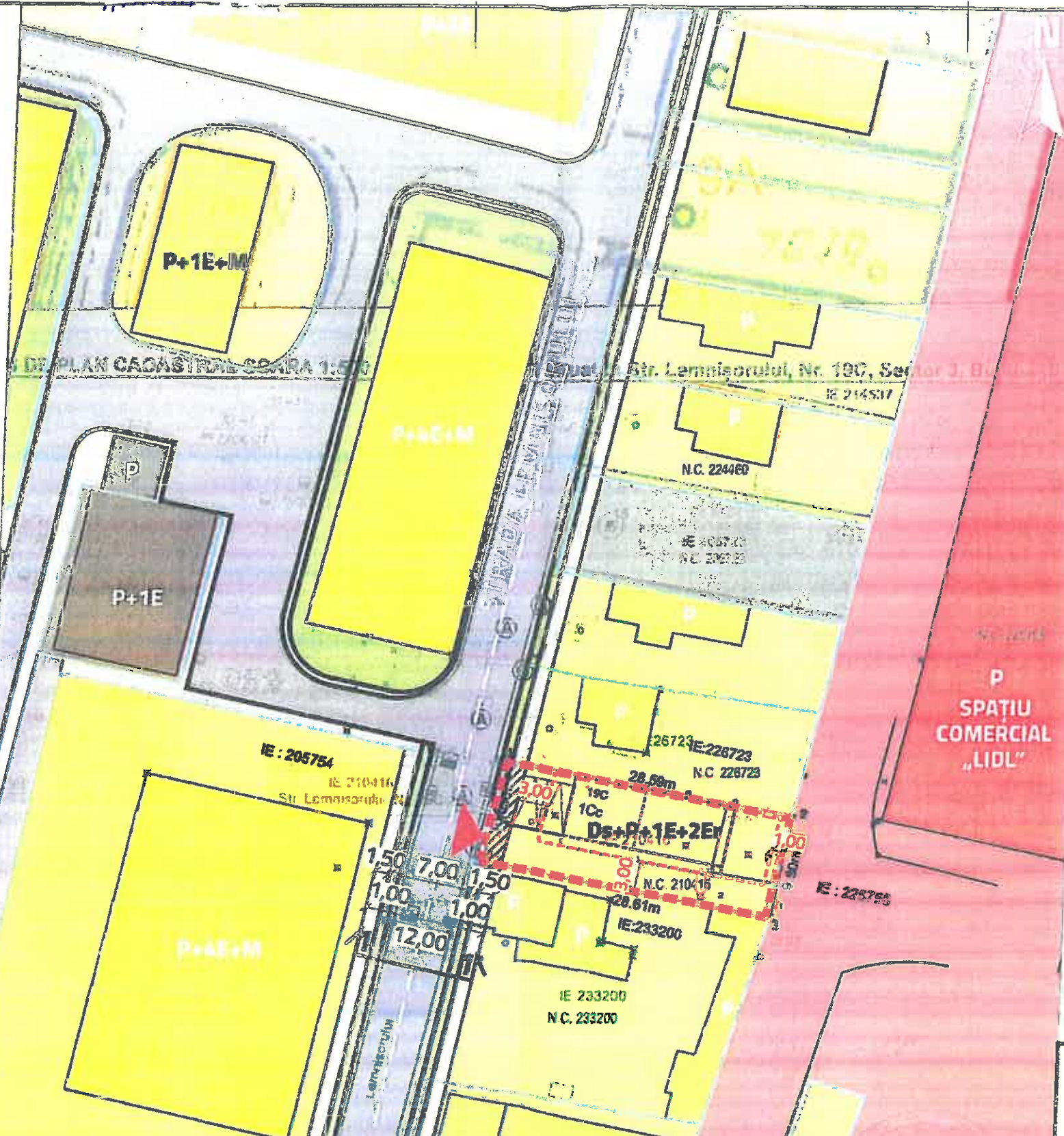
DATA  
IUNIE 2020

BENEFICIAR	AMPLASAMENT
urb. Mihaila PUȘNĂVA	STRADA LEMNIȘORULUI 19C, SECTOR 3, BUCUREȘTI
PROIECTAT	PROIECTAT
urb. Laura FERĂȘTRĂU	urb. Laura FERĂȘTRĂU

FAZĂ	TITLU PLANȘĂ
PLAN URBANISTIC DE DETALIU	REGLEMENTĂRI URBANISTICE
PROIECTAT	NR. PLANȘĂ
urb. Laura FERĂȘTRĂU	PI 2
	SCARA
	1.500

**BILANT TERITORIAL PROPUȘ**

CTR	Funcțiune /utilizare	EXISTENT cf. P.U.Z. SECTOR 3 H.C.G.M.B. NR. 49/2019		PROPUȘ	
		SUPRAFAȚĂ [mp]	SUPRAFAȚĂ [S]	SUPRAFAȚĂ [mp]	SUPRAFAȚĂ [S]
M2	LOCUIȚĂ INDIVIDUALĂ				
	Suprafață teren			285	100%
	Suprafață afectată de circulație (ce va fi redată către domeniul public cf. P.U.Z. Sector 3)			21,0	7,4%
	Suprafață construită la sol			121,0	
	Suprafață desfășurată			712,50	
	Suprafață spațiu verde			57,8	20%
M3	Suprafață circulație, aliniament			35,82	12,6%
	POT max	40-70%		60%	
	COT max	4-6%		2,5	
	RH max	P+1E-4E		P+1E+2E Retras	



**P  
SPAȚIU  
COMERCIAL  
„LIDL”**

OCPI București  
Data 07.02  
Întocmit Ad.



ANEXA nr. 3

Nr. 04/30.03.2021

**Raportul informării și consultării publicului privind documentația  
“Imobil locuință unifamilială cu RH<sub>propus</sub> = D<sub>s</sub>+P+1E-2E<sub>retras</sub>, pe un teren situat în  
Strada Lemnișorului nr. 19C, Sector 3”**

**Beneficiarul documentației:**  
**Urbanist: Mihaela I. PUȘNAVA**  
**Proiect nr.: F.N.**

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

1. Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului:
  - Serviciul Documentații de Urbanism, parter, în fiecare zi de marți și joi, orele 9,00-14,00;
  - pe panoul rezistent la intemperii, amplasat în loc vizibil pe parcela care a generat inițierea elaborării P.U.D.
2. Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații:
  - planșa de reglementări s-a afișat:
  - la sediul Primăriei Sectorului 3 începând cu data: 05.02.2021;
  - pe site-ul Primăriei Sectorului 3 începând cu data: 05.02.2021;
  - pe panoul rezistent la intemperii, amplasat în loc vizibil pe parcela care a generat inițierea elaborării P.U.D. începând cu data: 21.09.2020.
  - anunț în ziare locale:
  - Bursa, pag. 6, din data de 21.09.2020;
  - Curierul Național, pag. 9, din data de 21.09.2020.
3. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise:
  - notificare/acord - vecin stânga (Nord) – Strada Lemnișorului nr. 19, Sector 3, București, nr. cad. 226723;
  - notificare - vecin dreapta (Sud) – Strada Lemnișorului nr. 19D, Sector 3, București, nr. cad. 233200;
  - notificare S.C. LIDL ROMANIA SOCIETATE ÎN COMANDITA – vecin spate (Est) – Bulevardul Theodor Pallady nr. 30, Sector 3, București, nr. cad. 225758.
4. Lista persoanelor care au participat la acest proces:
  - acord - vecin stânga (Nord) – Strada Lemnișorului nr. 19, Sector 3, București, nr. cad. 226723;
  - acord - vecin dreapta (Sud) – Strada Lemnișorului nr. 19D, Sector 3, București, nr. cad. 233200;
  - S.C. LIDL ROMANIA SOCIETATE ÎN COMANDITA – vecin spate (Est) – Bulevardul Theodor Pallady nr. 30, Sector 3, București, nr. cad. 225758.

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 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.Z. Sector 3 al Municipiului București, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019, precum și legislația, normele și reglementările specifice în vigoare;
- referitor la propunerea soluției de reglementare a circulației au fost respectate cerințele din Avizul de circulații nr. 12998/16.07.2020-1853871/23.06.2020 emis de P.M.B.-D.T.-C.T.C. cu condiția asigurării parcării în incintă, în conformitate cu prevederile H.C.G.M.B. nr. 66/2006 și a celorlalte prevederi înscrise în aviz;
- referitor la evaluarea de mediu, P.U.D. nu se încadrează în categoria planurilor care intră sub incidența H.G. nr. 1076/2004 deoarece nu creează cadrul pentru realizarea de proiecte de investiții menționate în Anexa 1 sau Anexa 2 la Legea nr. 292/2018, conform circularei nr. 1/3118/1G/09.11.2016 și adresei nr. 4004/25.02.2020 emise de A.N.P.M.

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

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

Arhitect Șef,  
arch. Ștefan Călin Dumitrașcu

Intocmit-arch. Adrian Rachieru



Nr. 05/30.03.2021

## PUNCTUL DE VEDERE AL SERVICIULUI DOCUMENTAȚII DE URBANISM

### Cu privire la P.U.D. "Imobil locuință unifamilială cu $RH_{\text{propus}} = D_s + P + 1E - 2E_{\text{retras}}$ , pe un teren situat în Strada Lemnișorului nr. 19C, Sector 3"

Documentația propune amplasarea unui imobil într-un edificabil maxim determinat de următoarele retrageri și aliniamente: față (Vest) – retras 3,00m. față de aliniamentul propus al Străzii Lemnișorului (profil propus 12,00m.), în aliniere cu imobilele învecinate; dreapta (Sud) – retras min. 3,00m. față de limita de proprietate; stânga (Nord) – pe limita de proprietate, în raport cu caracterul zonei; spate (Est) - retras min. 5,00m. față de limita de proprietate, conform planului de reglementări urbanistice (planșa nr. PL 2) pentru funcțiunea de locuință unifamilială, având  $RH_{\text{propus}} = D_s + P + 1E - 2E_{\text{retras}}$ .

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt:  $POT_{\text{propus}} = 50\%$ ,  $CUT_{\text{propus}} = 1,5 \text{ mp.ADC/mp.teren}$ ,  $H_{\text{propusă}} = 11,00 \text{ m}$ . pentru  $D_s + P + 1E - 2E_{\text{retras}}$ .

Conform R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3 al Municipiului București, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019, amplasamentul studiat se află U.T.R. M3 – subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri și este parțial afectat de lucrări de infrastructură rutieră, cu  $POT_{\text{maxim}} = 60\%$ ,  $CUT_{\text{maxim}} = 2,5 \text{ mp.ADC/mp.teren}$ . și  $H_{\text{maximă}} = P + 4E$  (cu respectarea prevederilor art. 10 din R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3, pentru subzona M3).

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. 04/30.03.2021, privind documentația P.U.D. - "Imobil locuință unifamilială cu  $RH_{\text{propus}} = D_s + P + 1E - 2E_{\text{retras}}$ , pe un teren situat în Strada Lemnișorului nr. 19C, Sector 3".

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

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

Arhitect Șef,  
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

Întocmit: arh. Adrian Rachieru

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 2121 din 04.12.2019

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

Ca urmare a cererii adresate de \_\_\_\_\_ cu domiciliul în Municipiul București, Sectorul 3, \_\_\_\_\_ înregistrată cu nr. 719140 din 20.11.2019.

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul/Municipiul București, Sectorul 3, STR. LEMNIȘORULUI NR. 19C sau identificat prin planuri cadastrale 1/500 și 1/2000.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza P.U.Z. Sector 3 al Municipiului București aprobată prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București - HCGMB nr. 49/31.01.2019.

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

### CERTIFICĂ :

#### 1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul situat în intravilan, compus din teren în suprafață de 280,00 mp, din acte, și 285,00 mp, din măsurătorile cadastrale, având nr. cadstral 210416, este coproprietatea în indiviziune a soților \_\_\_\_\_ și \_\_\_\_\_ conform Contractului de Vânzare nr. 1140/17.05.2019, autentificat de N.P. Diaconescu Adina, și a extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 210416, emis de ANCPI în baza cererii nr. 103968/18.11.2019.

*Imobilul nu are înscrieri privitoare la sarcini, nu este cuprins în Lista Monumentelor Istorice actualizată, nu se află în aria de protecție a monumentelor istorice și nu se află în PUZ - Zone construite protejate.*

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: teren curți construcții, liber de construcții.

Destinația: Conform RLU aferent PUZ-S3 aprobat, amplasamentul se află în UTR \_\_\_\_\_ - subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construcție continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri, și este parțial afectat de lucrări de infrastructură rutieră.

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

Propunere: construire IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ cu ~~RHSOLICITAT=DS+P+1E-2ERETRAS~~ construcții anexe, rețele interioare, accesuri/alei auto și pietonale, racord la drumul public, parcuri, spații verzi, împrejurire teren și organizare de execuție lucrări.

#### 3. REGIMUL TEHNIC:

Autorizația de construire se va emite în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, a Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z.-S3 aprobat, a Codului Civil, precum și alte prevederi legale incidente în vigoare.

**Notă: Terenul va fi posibil afectat de supralănoirea Străzii Lemnișorului la un profil de 12.00m (categ. a III-a), propus prin avizul de circulație D.T.-P.M.B. nr. 9142/26.06.2018 (PUZ-S3), astfel gradul de afectare al parcelei va fi stabilit prin soluția tehnică, care va fi însoțită de suport topografic în sistem Stereo 70, precum și prin avizul de circulație. Lucrările de construcție, inclusiv împrejuriri, parcuri, rețele interioare și echipamentele aferente (firide, cofrete, etc) se vor realiza strict de la limita exterioară a noului profil stradal propus spre interiorul proprietății.**

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

Pentru realizarea lucrărilor de construire IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ cu ~~RHSOLICITAT=DS+P+1E-2ERETRAS~~, construcții anexe, rețele interioare, accesuri/alei auto și pietonale, racord la drumul public, parcuri, spații verzi și organizare de execuție lucrări, este necesară întocmirea unei documentații de urbanism P.U.D., în conformitate cu prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism PUZ-S3, aprobată conform legislației și normelor specifice în vigoare.

Potrivit Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările și completările ulterioare - art. 32 alin (1) "În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea

publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism: lit. d), să solicite elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu".

#### **Edificabilul/amplasamentul:**

- se va defini definitiv prin PUD, în conformitate cu prevederile prezentului Regulament. Întocmirea D.T.A.C. se recomandă a se realiza numai după aprobarea documentației PUD și în conformitate cu prevederile acestora.

#### **Parcări/circulații/accese:**

- parcela are deschidere și acces direct la Str. Lemnișorului, care are un profil existent de aprox. 7,00m, urmând ca pe termen scurt profilul să fie posibil majorat la 12,00m (categ. a III-a), conform avizului de circulații D.T.- P.M.B. nr. 9142/26.06.2018 (PUZ-S3);
- asigurarea parcarilor, circulațiilor și acceselor se va face cu respectarea prevederilor Regulamentului PUZS3 - art. 9 Generalități - punctul 9.7. și 9.8. și alin. 4.11. din Anexa nr. 4 aferentă art. 40 din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006 cu privire la locurile de parcare și respectiv, prevederile O.M.S. nr. 119/2014;
- parcare/gararea se vor realiza strict în incinta proprietății;
- spațiile destinate circulațiilor auto, locurilor de parcare, precum și spațiile tehnice, nu își vor modifica destinația pe întreaga existență a construcției.

#### **Înălțimea maximă admisă a clădirilor:**

Regimul de înălțime maxim admis ( $RH_{max}$ ), precum și înălțimea maximă admisă ( $H_{max}$ ), a imobilului propus, se vor stabili și defini definitiv la faza P.U.D., cu respectarea prevederilor RLU aferent PUZS3 și a altor prevederi legale incidente în vigoare.

- în planul fațadelor nu va depăși distanța dintre alinieri, pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri retrase sau integrale, în funcție de volumetria caracteristică străzii;
- în cazul în care înălțimea clădirii propuse depășește distanța dintre alinieri, noua construcție se va retrage suplimentar astfel încât  $H_{max}$  să nu depășească distanța dintre alinieri sau în cazul în care nu este configurat frontul de vis-a-vis, clădirea nu va depăși dublul distanței din axul străzii până la clădire, cu condiția să nu fie lăsate vizibile calcane de pe parcelele alăturate; prevederile aplicabile inclusiv în cazul parcelelor cu acces la drumuri/servituți private;
- înveltoarea va fi realizată în sistem terasă, iar în cazul unei înveltoare de tip șarpantă, se recomandă ca aceasta să nu fie vizibilă din spațiul public (inclusiv în cazul parcelelor cu acces la drumuri/servituți private).

#### **Utilități/aspect exterior/amenajări/dotări:**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fire optice; se recomandă ca toate rețelele să fie introduse în subteran; racordarea burienelor la canalizarea pluvială este obligatorie să fie făcută pe sub trotuar; toate investițiile noi vor avea prevăzute racorduri separate de canalizare (apă uzată menajeră și apă pluvială);
- scurgerea apelor pluviale și organizarea executării lucrărilor se vor realiza în incintă;
- platforme și sisteme îngropate/semiîngropate destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanța de min. 10,00m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoalului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanență în stare de curățenie, platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare (conform O.M.S. 119/2014, art. 4);
- se recomandă ca terasele vizibile de la înălțimile înconjurătoare să fie înverzite pe min. 70% din suprafață;
- organizarea de șantier se va realiza în incinta proprietății, în conformitate cu prevederile art. 28 lit. a)-g) din HCGMB 120/2010 cu modificările și completările ulterioare;
- sistemul constructiv și materialele de construcție admise vor fi cele care să asigure rezistența și stabilitatea construcției în timp. Se vor folosi finisaje de calitate superioară cu aspect corespunzător cerințelor urbanistice actuale.

#### **Spații libere și spații plantate:**

- suprafața minimă de spații verzi se va asigura conform prevederilor Regulamentului PUZ-S3 - art. 9 Generalități - punctul 9.12. și conform legislației specifice în vigoare.

#### **Împrejmuiri:**

- gardurile spre stradă/drum de acces vor fi transparente cu înălțimea de max. 2,00 m din care un soclu opac de 0,60 m și o parte transparentă din fier forjat sau plasă metalică, dublate de gard viu și amplasate pe viitoarea limită de proprietate. Spre trotuare și circulații pietonale, nu sunt obligatorii garduri, dar se poate propune marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc. Porțile de acces se vor deschide spre interiorul proprietății;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de max. 2,50 m.

#### **Indicatori urbanistici:**

Conform Regulamentului PUZ-S3 aprobat Indicatorii urbanistici pentru UTR M3 sunt:

- ~~POI<sub>max</sub> = 0,05~~
- ~~CUT<sub>max</sub> = 2,5 mp ADC/mp teren~~

• **Posibilitatea de depășire a CUT (conform art. 9 Generalități – punctul 9.14.):**

- proprietarii parcelelor, din care prin PUZ sunt propuse fragmente admise spre transfer către domeniul public, beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea primăriei. Actul notarial va conține acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. în domeniul public fără a cere despăgubiri, cu condiția aprobării unui spor de depășire a suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața transferată în domeniul public;
- majorare prin cumulare în cazul amenajării parcajelor necesare investiției dacă acestea sunt amplasate la parterul clădirilor sau în construcții speciale având destinația de parcaje, cu condiția ca acestea din urmă să fie deschise. În acest caz, majorarea C.U.T.-ului este egală cu suprafața destinată parcajelor;
- C.U.T. nou nu poate depăși 4,0. În situația depășirii RH maxim, P.O.T. sau modificarea retragerii față de aliniament se va elabora PUZ.

**Condiționări:**

- Recepția imobilului este condiționată de echiparea edilitară conform O.M.T nr. 1294/30.08.2017 și de realizarea drumului de acces/alei carosabile cu respectarea prevederilor O.M.T. nr. 49/27.01.1998.
- Lucrările de construire, inclusiv împrejmuiri, parcaje, rețele interioare și echipamentele aferente (firide, cofrete, etc) se vor realiza strict de la limita exterioră a noului profil stradal propus spre interiorul proprietății.
- Înainte de recepția finală a lucrărilor se va dezmembra terenul afectat de noua stradă propusă/lărgirea profilului stradal prevăzut prin documentațiile de urbanism.
- În cazul utilizării majorării de CUT, proprietarul terenului afectat de noua stradă propusă/lărgirea profilului stradal va face notarea în cartea funciară a obligației de cedare gratuită către autoritatea publică, oricând la solicitarea autorității într-un interval de 49 de ani de la notare.
- În cazul în care nu se utilizează majorarea de CUT, la cererea de emiteră a autorizației de construire, proprietarul va da o declarație notarială pe proprie răspundere care va conține acordul acestuia de a transfera în domeniul public terenul afectat de noua stradă propusă/lărgirea profilului stradal, oricând la solicitarea autorității pentru demararea investiției.
- Recepția imobilului este condiționată de echiparea edilitară conform O.M.T. nr. 1294/30.08.2017 și de realizarea drumului de acces/alei carosabile cu respectarea prevederilor O.M.T. nr. 49/27.01.1998.

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

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat pentru promovare PUD și pentru obținerea autorizației de construire.

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

**4. OBLIGAȚIILE ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construire / desființare, solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: Agenția pentru Protecția Mediului București, Str. 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 emiteră a acordului de mediu se desfășoară după emiteră 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 emiteră 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 acestuia 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.

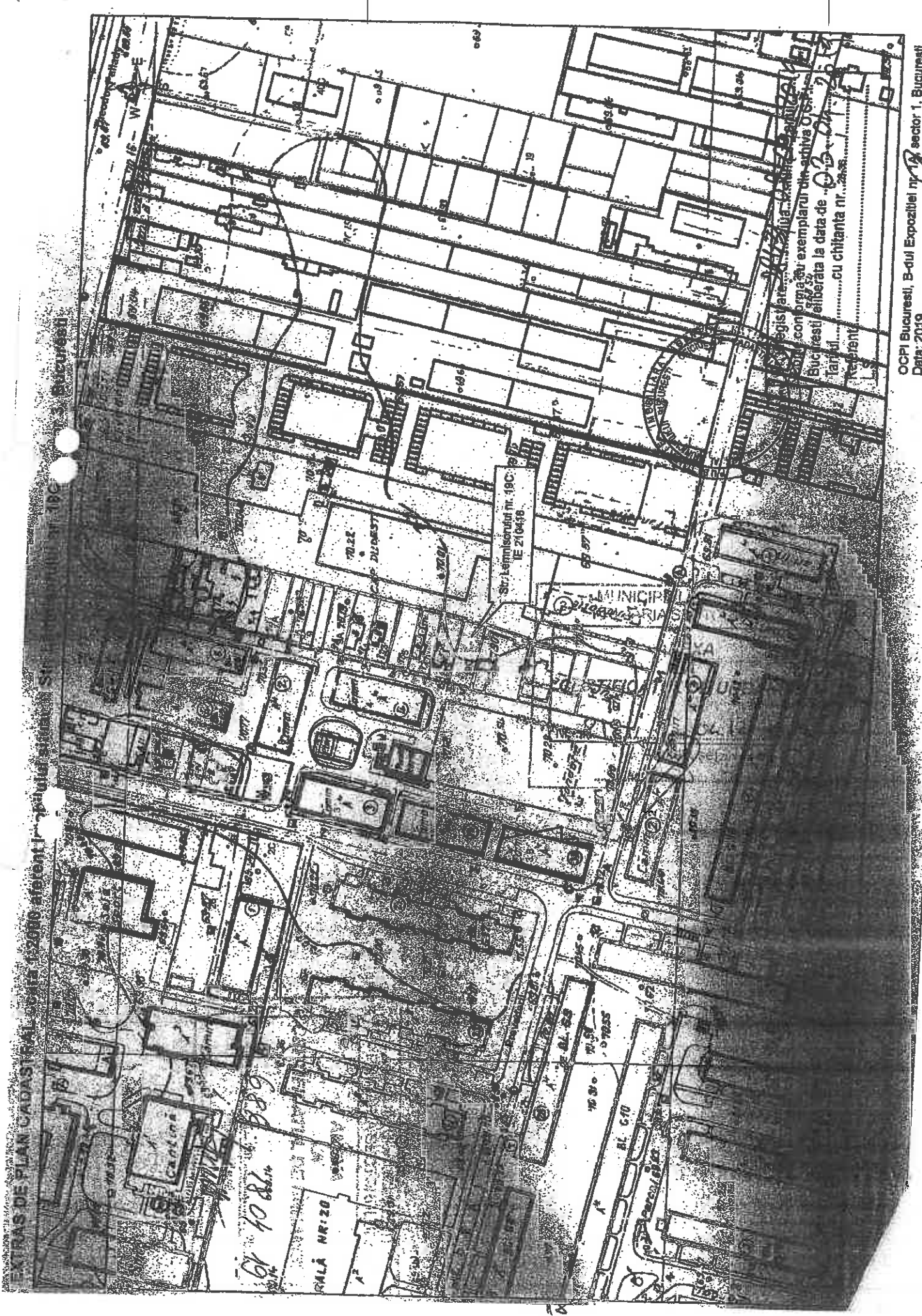
În situația în care, după emiteră Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

**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 - intabulată), 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;
- Certificat de rol fiscal D.G.L.T.L. Sector 3 - în original







EXTRAS DE PLAN CADASTRAL nr. 12016 aferent proiectului nr. 12016

nr. 10 Bl. nr. 120

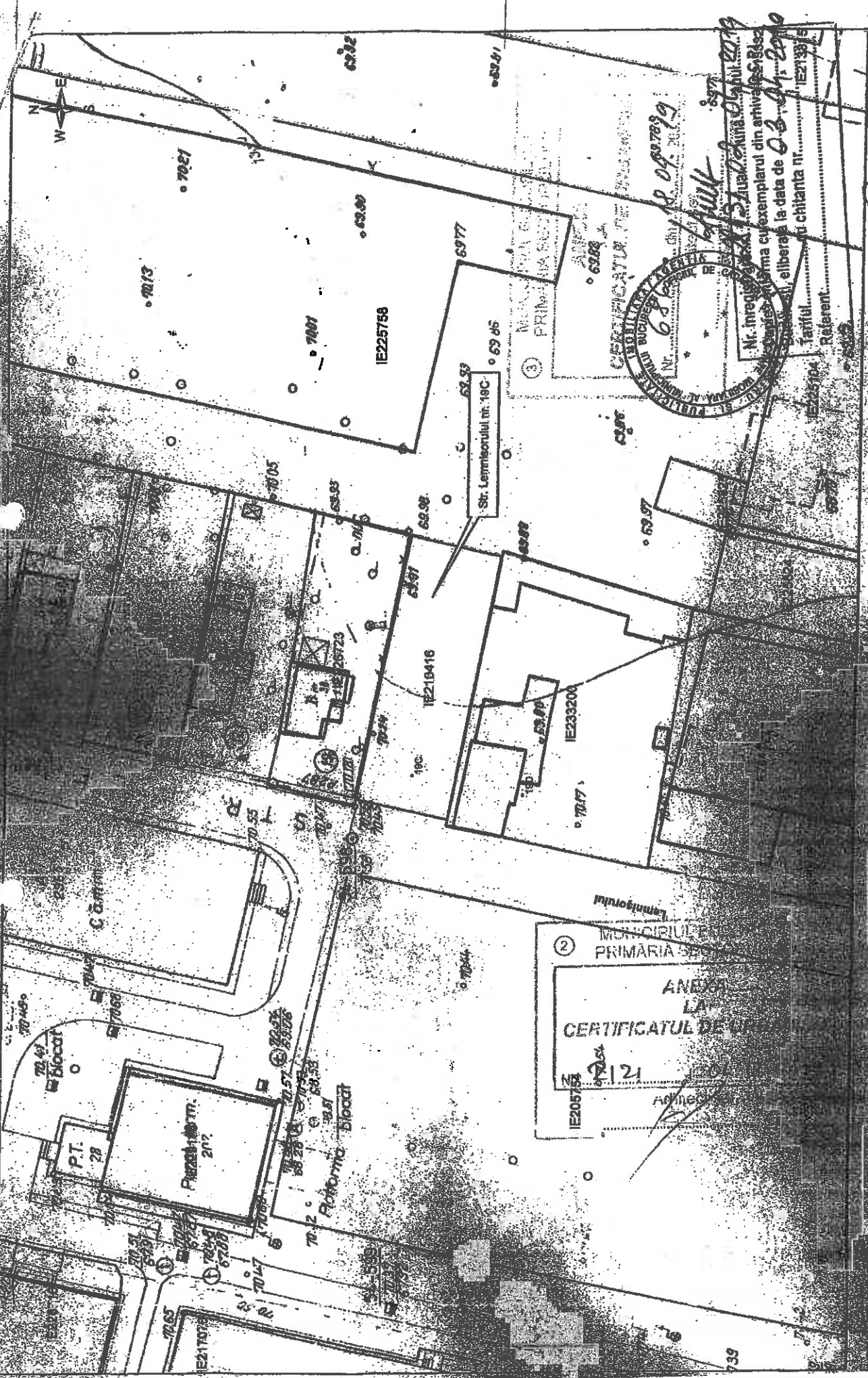
Str. Simion Bărnuțiu nr. 19C  
IE 210448

Registrata la...  
comparați exemplarul din activă O...  
București eliberată la data de...  
Tanzi...  
cu chitanța nr....

OCPI București, B-dul Expoziției nr. 1, București  
Data: 2019  
Intocmit: Mihaela Radu

A

Plan cadastral nr. 50, sector 3, Bucuresti



②  
 PRIMĂRIA  
 ANEXA  
 LA  
 CERTIFICATUL DE  
 121  
 AMPLASAMENT

CERTIFICATUL DE  
 BUCUREȘTI  
 Nr. 636  
 din 18.09.1979

Nr. înregistrare: 12345  
 Data: 15.10.1979  
 eliberat la data de 03.10.1979  
 în chitanța nr. 12345  
 Referent: IE210416

Bucuresti, B-dul Expozitie nr. 1A, sector 1, Bucuresti  
 Data: 2019  
 Inlocuitor: Mihaela Radu



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

Nr. cerere	28680
Ziua	26
Luna	03
Anul	2021

## EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 210416 București Sectorul 3

Cod verificare  
100100259434



### A. Partea I. Descrierea imobilului

**TEREN** Intravilan

Nr. CF vechi:84497  
Nr. cadastral vechi:11316

**Adresa:** Loc. București Sectorul 3, Str Lemnisorului, Nr. 19C, Jud. București

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	210416	Din acte: 280 Masurata: 297	Teren neîmprejmuit; Teren intravilan - împrejmuit între pct. 4,1,2 gard metalic și între pct. 4 și 3 cu gard din beton.

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>42091 / 17/05/2019</b> Act Notarial nr. 1140, din 17/05/2019 emis de Diaconescu Adina;	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1 1) 2)
<b>40042 / 03/06/2020</b> Act Notarial nr. 1100, din 26/05/2020 emis de BNP Diaconescu Adina și Diaconescu Remus- Stefan; Inscris Sub Semnatura Privata nr. CI, din 03/06/2020 emis de PFA TALPEANU MARIAN; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 378699246, din 11/06/2020 emis de Alin-Nicolae Stefan; Act Administrativ nr. 9106, din 04/02/2020 emis de BCPI Sector 3; Inscris Sub Semnatura Privata nr. CI, din 03/06/2020 emis de PFA TALPEANU MARIAN; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Dosar cadastral, din 03/06/2020 emis de PFA TALPEANU MARIAN; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Anexa 1.32, din 27/05/2020 emis de PFA TALPEANU MARIAN; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Anexa 1.35, din 18/05/2020 emis de PFA TALPEANU MARIAN; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Anexa 1.31, din 27/05/2020 emis de PFA TALPEANU MARIAN; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Anexa 1.32, din 27/05/2020 emis de PFA TALPEANU MARIAN;	
B4	se noteaza actualizare date tehnice in sensul modificarii limitei de proprietate si repositionare imobil

### C. Partea III. SARCINI .

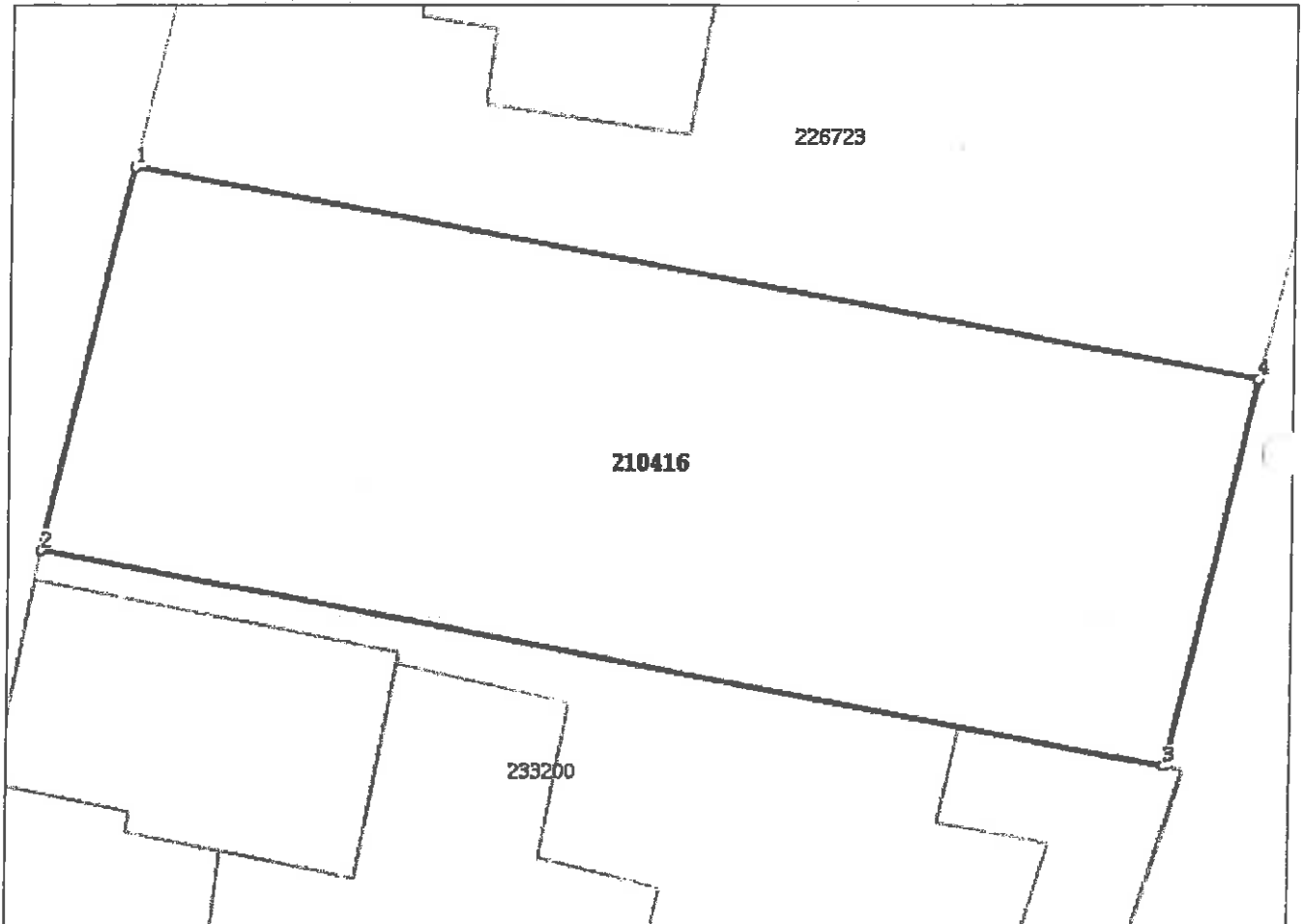
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
210416	Din acte: 280 Masurata: 297	Teren intravilan - împrejmuit între pct. 4,1,2 gard metalic și între pct. 4 și 3 cu gard din beton.

\* 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 construcții	DA	297	-	-	-	

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	10.103
2	3	29.31
3	4	10.222
4	1	29.251

\*\* 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](http://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,**

26/03/2021, 12:49



**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**  
Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului  
Serviciul Proiecte Urbane

Nr. înregistrare P.M.B. 1827/113/20.02.2020  
Nr. înregistrare P.M.B. 1827/113/374/189/... 01.2020

**Aviz tehnic de consultanță preliminară de circulație nr. 169/20.03.2020**  
**Categoria A1 - „fo/parcă” tip 4 - analiză prospectivă de trafic**

**Solicitant:** **Domnul**  
**București, Sector 3,**  
Se solicită ridicarea răspunsului de la Registratura P.M.B.

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

**Amplasament:** **București, Sector 3, Strada Lemnișorului nr. 19C (NC 210416)**

**1. Situația existentă**

Terenul cu adresa poștală București, Sector 3, Strada Lemnișorului nr. 19C și planul cadastral 210416, care face obiectul prezentului Aviz tehnic de consultanță preliminară de circulație, delimitat/marcat pe planurile cadastrale anexate cererii adresate D.G.U.A.T.-S.P.U., este adiacent Străzii Lemnișorului. Artera de circulație la care raportăm analiza de trafic solicitată prezintă următoarele caracteristici:

• Strada Lemnișorului este o arteră de circulație cu un profil variabil care are, în dreptul terenului analizat, un prospect de 8,00m lățime, între limitele de proprietate (conform planului cadastral anexat cererii dvs.).

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

- Planul Urbanistic General (PUG) al Municipiului București aprobat prin HCGMB nr. 269/2000, prelungit cu HCGMB nr. 877/12.12.2018;
- Planul Urbanistic Zonal „PUZ Sector 3, București” aprobat prin HCGMB nr. 48/31.01.2019;

• Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație pe teritoriul Municipiului București, aprobate prin HCGMB nr. 68/06.04.2006.



### 3. Prevederi generale și detalii de reglementare

- Prin reglementările PUG/PUZ/Norme sunt aprobate caracteristicile sistemului de circulație, obiectivele în planul strategiei de dezvoltare urbană precum și corelarea/corctarea profilelor funcționale ale arterelor de circulație, în scopul fluidizării traficului urban și a unei corecte deserviri a orașului în acord cu structura spațial - compozițională a diferitelor zone și a întregului sistem urban
- Reglementările de circulație aprobate prin „PUZ Sector 3, București” prevăd următoarele:
  - Conform *Planșei de circulație anexă la avizul Comisiei Tehnice de Circulație nr. 1626574/24.05.2018 și a planșei Reglementări*, Strada Lemnisorului este încadrată la artere de categoria a-III-a. Caietul de profile prevede pentru acest tip de artere realizarea unui prospect de 12,00m lățime compus din ~~carosabil de 7,00m (o bandă de circulație pe sens) și trotuar de câte 1,50m lățime, suprapus de carosabil prin spații vorzi de minimum de câte 1,00m lățime~~. Dezvoltarea propusă se realizează cu păstrarea axului existent și se suprapune parțial peste terenul analizat, la partea vestică a acestuia.
  - Conform HCGMB nr. 68/05.04.2005, punctul B, capitolul I, art. 1: „Prevederile prezentelor Norme privind asigurarea lățimii profilelor transversale ale arterelor de circulație din rețeaua stradală a orașului se vor aplica la elaborarea proiectelor pentru realizarea tuturor obiectivelor și amenajărilor pe teritoriul Municipiului București”.

### 4. Concluzii și recomandări

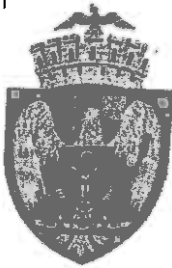
- Certificatul de Urbanism nr. 2121/04.12.2019 a fost eliberat de Primăria Sectorului 3 pentru promovare PUD și obținerea Autorizației de construire. Documentațiile care se vor întocmi, vor respecta reglementările de circulație aprobate.
- Datele conținute în prezentul Aviz tehnic de consultanță preliminară a DGUAT-SPU, au un caracter informativ, fiind necesare corelării la scara teritoriului municipal a acțiunilor de realizare a obiectivelor de utilitate publică, conform HCGMB nr. 136 din 30.05.2002. Informațiile sunt necesare în etapa preliminară de elaborare a documentației tehnice de specialitate în conformitate cu legislația în vigoare.
- Informații suplimentare se pot obține de la direcțiile și serviciile de urbanism ale Primăriei Municipiului București și ale Primăriei Sectorului 3.
- Avizul tehnic de consultanță preliminară de circulație a fost achitat cu chitanța Seria A 07, nr. 245915 din 20.02.2020 în valoare de 41,00 lei.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,  
Arh. Ștefan Călin DUMITRAȘCU

ȘEF SERVICIU  
Elena BĂDOIU

Întocmit G. Bujor





**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**  
 **Direcția Transporturi**

**COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE**

Nr. 12998/... 16.07.2020.

Iun 2361

1853871

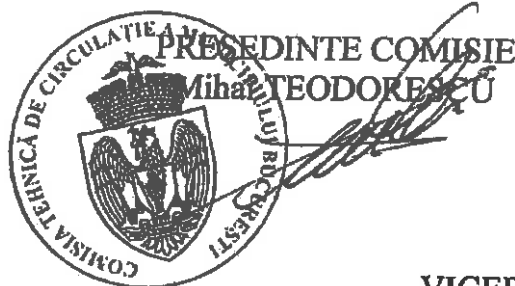
Către,

Domnul

*Aleea Mizil nr. 9, Bl. A, et. 5, ap. 40, sector 3, București*

În ședința extraordinară restrânsă a Comisiei Tehnice de Circulație din data de 23.06.2020 s-a dat acordul de principiu pentru documentația „P.U.D. – STRADA LEMNIȘORULUI NR. 19C, SECTOR 3, BUCUREȘTI” conform Certificatului de Urbanism nr. 2121 din 04.12.2019, eliberat de Primăria Sectorului 3 și a planului anexat, cu condiția asigurării parcării în incintă, în conformitate cu prevederile H.C.G.M.B. nr. 66/2006.

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



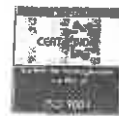
**VICEPREȘEDINTE COMISIE**  
**Filip ATANASIU**

Redactat: A.F – 2 exemplare – 15.07.2020

Bd. Regina Elisabeta nr. 47, cod poștal 050013, sector 5, București, România  
Tel: 021.305.55.00  
<http://www.pmb.ro>



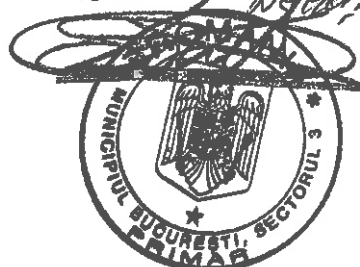




Nr. 65875/07.04.2021

cu acord  
PRIMAR

ROBERT N. G. G. G.



Către,  
Cabinet Primar

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

- "Imobil locuință unifamilială cu  $RH_{propus} = D_s + P + 1E - 2E_{retras}$  și imobil cu funcțiune mixtă (birouri și locuire) cu  $RH_{propus} = P + 2E - 3E_{retras}$  pe un teren situat în Strada Lt. Col. Dumitru Papazoglu nr. 85A (fost nr. 85 bis), Sector 3";
- "Imobil locuință unifamilială cu  $RH_{propus} = D_s + P + 1E - 2E_{retras}$ , pe un teren situat în Strada Lemnișorului nr. 19C, Sector 3";
- "Imobil cu funcțiune mixtă cu  $RH_{propus} = S + P + 2E - 3E_{retras}$ , pe un teren situat în Strada Râmnicu Vâlcea nr. 17A (fostă Dristor nr. 167), Sector 3".

Vă mulțumim pentru colaborare.

ARHITECT ȘEF,  
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

Întocmit: arh. Al. Rachieru - 2 ex.