

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu

„Imobil cu funcțiunea de locuințe colective cu RHpropus= S+P+2E+3Eretras, pe un teren situat în Bulevardul Nicolae Grigorescu nr. 115, 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. 465089 /CP/08.12.2025 al Primarului Sectorului 3;
- Raportul de specialitate nr. 24/04.11.2024/02.12.2025 al Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef;
- Adresa nr. 455478/02.12.2025 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 HCGMB nr.269/2000, prelungit și modificat prin HCGMB nr. 324/2010, HCGMB nr. 241/2011, HCGMB nr. 232/2012, HCGMB nr. 224/2015, HCGMB nr. 341/2018, HCGMB nr. 877/2018, HCGMB nr. 230/2019, HCGMB nr. 566/2019 și HCGMB nr. 567/2019.

Luând în considerare:

- Avizul Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului –Avizul Arhitectului Șef nr. D/NG/12-2023/04.11.2024;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 22/04.11.2024;
- Punctul de vedere al Compartimentului Documentații de Urbanism nr. 23/04.11.2024;
- Avizul Comisiei de urbanism, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului și salubritate.

Cu respectarea prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, conform Anunțului nr. 369141/08.11.2024.

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu „*Imobil cu funcțiunea de locuințe colective cu $RH_{propus}=S+P+2E+3E_{retras}$, pe un teren situat în Bulevardul Nicolae Grigorescu nr. 115, Sector 3*”, proprietate privată persoane fizice cu suprafața de 350,00 mp. din acte și 348,00 mp din măsurători în conformitate cu **Anexele nr. 1 și nr. 2**, reprezentând Avizul Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef și Planul de reglementări urbanistice, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă Raportul informării și consultării publicului nr. 22/04.11.2024, 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, prin Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

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

**INIȚIATOR,
PRIMAR
ROBERT SORIN NEGOIȚĂ**



**AVIZEAZĂ
SECRETAR GENERAL
CORHANĂ EDUARD-MARIAN**



GE



PRIMĂRIA
SECTORULUI
BUCUREȘTI



DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
ARHITECT ȘEF



www.primarie3.ro

Anexa nr. 1

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

Ca urmare a cererii adresate de _____ și _____ prin _____ cu domiciliul în _____, telefon -, e-mail -, înregistrată cu nr.316895/21.11.2023 și completată cu nr.52620/16.02.2024, nr.82575/12.03.2024, nr.149870/30.04.2024, nr.165768/16.05.2024, nr.179708/28.05.2024, nr. 250537/31.07.2024, nr.261026/09.08.2024, nr.303634/17.09.2024, nr.330232 / 08.10.2024 și nr.356179 / 29.10.2024.
În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ Nr. D/NG/12-2023/04.11.2024

Pentru Planul urbanistic de detaliu pentru³⁾ Imobil cu funcțiunea de locuințe colective cu RHpropus= S+P+2E+3Eretras.

generat de imobilul⁴⁾ situat în Municipiul București, Boulevardul Nicolae Grigorescu nr. 115, Sector 3.

Inițiatori: _____ și _____
Proiectant: S.C. LARA GREEN DESIGN S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arhitect/urbanist Laura Andreea E. DOBRESU, RUR – D, D₃, D₂₀, 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 Soldat Ștefan Constantin, la Vest: Strada Mărului, la Est: Boulevardul Nicolae Grigorescu, la Sud: Strada Malva și este format din teren având categoria de folosință – curții construcții, în suprafață de 350,00 mp din acte și 348,00 mp din măsurători conform extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 211603.

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

- terenul este situat în intravilanul Municipiului București și se încadrează zona L1, respectiv subzona L1c – subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi sau enclave neconstruite;

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi sau în enclavele neconstruite, prevăzute a fi realizate prin viitoare operațiuni urbanistice, în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat); 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;

- RHmaxim / Hmaximă = înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10 metri); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită;

-POT max. = 45%,

-CUT max. pentru înălțimi P+2 = 1,3 mp.ADC/mp.teren; în cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC.

- retrageri minime față de limitele laterale = se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;

- 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. 1033/18.09.2024, 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, prelungit și modificat prin H.C.G.M.B. nr. 324/2010, H.C.G.M.B. nr. 241/2011, H.C.G.M.B. nr. 232/2012, H.C.G.M.B. nr. 224/2015, H.C.G.M.B. nr. 341/2018, H.C.G.M.B. nr. 877/2018, H.C.G.M.B. nr. 230/2019, H.C.G.M.B. nr. 566/2019 și H.C.G.M.B. nr. 567/2019, Titlul I- Prescripții Generale, punctul 4. Derogări de la prevederile regulamentului, alin. 4.1. Prin derogare se înțelege modificarea Condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT și alin. 4.2 Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise în condițiile legii.

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



autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism: lit. d) să solicite elaborarea unui plan urbanistic de detaliu; alin (5), lit. b) prin Planul urbanistic de detaliu se stabilesc reglementări cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism.

Prevederi P.U.D. propuse:

- retrageri minime față de limitele laterale și posterioare - conform planșei de reglementări urbanistice - nr. U04, vizată spre neschimbare, anexată prezentului aviz;

- $POT_{PROPOS} = 44.40\%$;

- $CUT_{PROPOS} = 1,54 \text{ mp.ADC/mp.teren}$;

- $H_{propusă} = 13,45 \text{ m.}$ pentru S+P+2E+3Er.

- 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 Avizului de circulații nr. 88710/14.06.2023 lun. 1301 - 88710/13.06.2023 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 avize;

- echipare tehnico-edilitară: toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico edilitare. De asemenea, se vor respecta condițiile impuse prin avizele/acordurile/declarații/studii de specialitate, prezentate la dosar, obținute conform certificatului de urbanism;

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

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

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1033/18.09.2024 emis de Primăria Sector 3.

Arhitect Șef,
arh. Ștefan Calin Dumitrascu

P.U.D. PLAN URBANISTIC DE DETALIU

PLANSĂ SITUATIE PROPUSĂ - REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Municipiul București, Sector 3

Loc. București Sectorul 3, Bdul Grigorescu Nicolae (Fost Nr. 101-111), Nr. 115, Jud. București



INDICATORI:
 S initiala teren = 348,00 mp
 S rezultata teren = 304,00 mp
 S expropriata = 44,00 mp/ 12,64%
 A.C. Parter = 133,78 mp
 A.C. ET 1,2 = 154,53 mp
 A.C. ET 3r = 93,00 mp
 A.C.D. = 553,27 mp
 Regim H = S+P+2E+3Er
 H comisa = 9,80 m
 H max = 13,45 m
 POT = 44,40%
 CUT = 1,54
 C.T.N. min/ max = -0,40/ -2,20 m
 C.T.A. min/ max = -0,15/ -2,15 m
 Panta teren = 9%
 PE TEREN SE VOR ASIGURA UN NUMAR DE 4 LOCURI DE PARCARE + 2 LOCURI DE PARCARE AMPLASATE PE TERENUL INVECINAT DIN STRADA MALVA NR 3-5 SI IDENTIFICATE CF. CONTRACT DE COMODAT CU NR. CAD. IE 232045-C1-U49, RESPECTIV IE 232036

ANEXA nr. 2
 S spatii plantate = 87,00 mp/ 25,00%
 S platforme + alei = 106,47 mp/ 30,60%
 L imprejmuiiri = 48,00 ml
 Nr max. utilizatori = 19 pers.
 NUMAR APARTAMENTE: 6
 PARTER: 1 APT. <100mp = 1 autoturism
 ETAJ 1: 2 APT. <100mp fiecare = 2 autoturisme
 ETAJ 2: 2 APT. <100mp fiecare = 2 autoturisme
 ETAJ 3 RETRAS: 1 APT. <100mp = 1 autoturism
 DIN CARE
 Nr locuri de parcare/ lot = 4

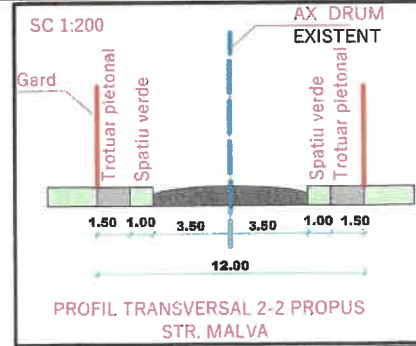
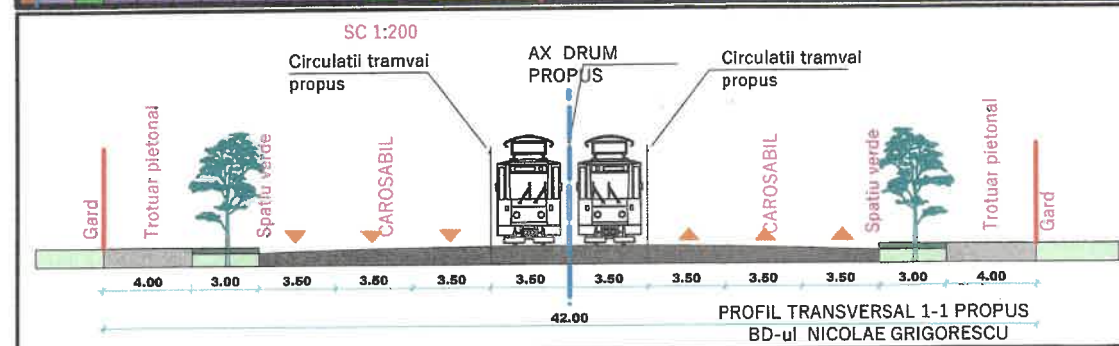
Limita parter
Limita etaj 1-2
Limita etaj 3Er

REGLEMENTĂRI - INDICI PROPUȘI PRIN PUD

UTR	P.O.T. maxim propus	C.U.T. maxim propus	R.h. maxim	H maxim
L1c	44,40%	1,54	S+P+2E+3Er	13,45 m

BILANȚ

	SUPRAFAȚĂ (m)	PROCENT (%)
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ	154,53	44,40
CIRCULAȚII ÎN INTERIORUL PARCELEI	106,47	30,60
SPAȚII VERZI	87,00	25,00
TOTAL	348,00	100,00



Parcel (NC.211603)

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
9	323540.510	592787.154	0.221
10	323540.714	592787.238	1.693
11	323541.449	592785.724	0.675
12	323541.813	592785.152	0.677
13	323542.294	592784.675	0.678
14	323542.872	592784.320	0.678
15	323543.514	592784.103	0.677
16	323544.187	592784.034	0.678
17	323544.680	592784.120	16.390
18	323560.443	592789.200	12.866
2	323556.890	592801.588	2.875
1	323556.095	592804.329	1.034
19	323555.809	592805.323	21.536
20	323535.059	592799.556	13.547

A(NC.211603)=347.88mp P=74.219m



Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
211603	Din acte: 350 Masurata: 348	Loc. București Sectorul 3, Bdul Grigorescu Nicolae (Fost Nr. 101-111), Nr. 115, Jud. București
	UAT	BUCUREȘTI

LEGENDA		CĂI DE COMUNICAȚII	
Limita zonei de studiu		Circulații pietonale	
Limita terenului ce a generat P.U.D.		Circulații rutiere	
Limita de proprietate		Spatiu verde	
Aliniament		Spatiu verde pe terasa Et3	
Aliniere		Acces pietonal	
		Acces carosabil	
		Reprezentare secțiune	
		Cladiri existente/propuse	

REGLEMENTĂRI CONFORM P.U.G.

UTR	P.O.T. maxim	C.U.T. maxim	R.h. maxim	H maxim
L1c	45%	0,9	P+1	P+2 (10 metri)
		1,3	P+2	

L1a + L1c + L1d + L1e - înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10 metri); se admite un nivel mansardat înlocuind volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită;
 L1a + L1c + L1d - se admite un nivel suplimentar la construcțiile de colț în cazul intersecțiilor în care cel puțin una dintre străzi este de categoria II-a (14 metri)

VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINȚA
PROIECTANT GENERAL	SC FAST DOCUMENT CONCEPT SRL	42417730, J40/3890/2020	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA
	SC LARA GREEN DESIGN SRL	R044637758, J40/12728/2021	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA
SEF PROIECT	Mr. Laura Andreea Dobrescu		1:500
PROIECTAT	Mr. Laura Andreea Dobrescu		DATA: 2023
DESENAT	Mr. Laura Andreea Dobrescu		

TITLU PROIECT:	PROIECT NR.
"Construcția unui IMOBIL de LOCUINȚE COLECTIVE, având ca Răspuns nr. P+2+3Er+4Er"	165
Loc. București Sectorul 3, Bdul Grigorescu Nicolae (Fost Nr. 101-111), Nr. 115, Jud. București	FAZA
	P.U.D.
	PLANSĂ NR.
	U04



PRIMĂRIA
SECTORULUI
BUCUREȘTI



DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
ARHITECT ȘEF



www.primarie3.ro

Anexa nr. 3

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

Nr. 22/04.11.2024

**Raportul informării și consultării publicului privind documentația
„Imobil cu funcțiunea de locuințe colective cu Rhpropus = S+P+2E+3Eretras,
pe un teren situat în Bulevardul Nicolae Grigorescu nr. 115, Sector 3”**

Beneficiarul documentației: și
Urbanist: arhitect/urbanist Laura Andreea E. DOBRESCU
Proiect nr.: 165/2023

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

1. Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului:
 - *Compatimentul Documentației de Urbanism, parter, în fiecare zi de marți și joi, orele 9,00-14,00;*
 - *pe panoul rezistent la intemperii, amplasat în loc vizibil pe parcela care a generat inițierea elaborării P.U.D.*
2. Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații:
 - *planșa de reglementări s-a afișat:*
 - *la sediul Primăriei Sectorului 3 începând cu data: 20.09.2024;*
 - *pe site-ul Primăriei Sectorului 3 începând cu data: 20.09.2024;*
 - *pe panoul rezistent la intemperii, amplasat în loc vizibil pe parcela care a generat inițierea elaborării P.U.D. începând cu data: 29.04.2024.*
 - *anunț în ziare locale:*
 - *Ziarul România Liberă – Mica Publicitate, pag. 14 din data de 30.04.2024;*
 - *www.jurnalul.ro pag. 14 din data de 15.11.2023;*
3. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise:
 - *notificare / acord dl. – vecin stânga (nord) – pentru imobilul din Bulevardul Nicolae Grigorescu nr. 101-111, Sector 3, București, identificat cu nr. cad. 215111;*
 - *notificare dna. și – vecini dreapta (est) – pentru imobilul din Strada Malva nr. 3A, Sector 3, București, identificat cu nr. cad. 206097.*
4. Lista persoanelor care au participat la acest proces:
 - *dl. – vecin stânga (nord) – pentru imobilul din Bulevardul Nicolae Grigorescu nr. 101-111, Sector 3, București, identificat cu nr. cad. 215111;*
 - *dna. și – vecini dreapta (est) – pentru imobilul din Strada Malva nr. 3A, Sector 3, București, identificat cu nr. cad. 206097.*

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



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:

Elaboratorul/inițiatorul documentației de urbanism – P.U.D. a transmis către Compartimentul Documentații de Urbanism un răspuns argumentat cu privire la observațiile înregistrate. Prin intermediul acestuia au fost aduse la cunoștință argumente care atestă faptul că soluția respectă legislația specifică în vigoare.

Ulterior, structura de specialitate din subordinea Arhitectului Șef - Compartimentul Documentații de Urbanism, a informat în scris pe dna. și cu privire la răspunsul primit.

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, prelungit și modificat prin H.C.G.M.B. nr. 324/2010, H.C.G.M.B. nr. 241/2011, H.C.G.M.B. nr. 232/2012, H.C.G.M.B. nr. 224/2015, H.C.G.M.B. nr. 341/2018, H.C.G.M.B. nr. 877/2018, H.C.G.M.B. nr. 230/2019, H.C.G.M.B. nr. 566/2019 și H.C.G.M.B. nr. 567/2019, precum și legislația, normele și reglementările specifice în vigoare;
- referitor la propunerea soluției de reglementare a circulației au fost respectate cerințele din Avizului de circulații nr. 88710/14.06.2023 lun. 1301 - 88710/13.06.2023 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.
- referitor la evaluarea de mediu, P.U.D. nu se încadrează în categoria planurilor care intră sub incidența H.G. nr. 1076/2004 deoarece nu creează cadrul pentru realizarea de proiecte de investiții menționate în Anexa 1 sau Anexa 2 la H.G. nr. 445/2009, conform circularei nr. 13554/SON/15.06.2016.

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

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

Arhitect Șef,
arh. Ștefan Calin Dumitrascu

Întocmit: urn. A.T. Untaru



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 Dădărești nr. 101, Sector 3, 031084, București

CABINET PRIMAR

Nr. *165089*

Data *08.12.2025*

REFERAT DE APROBARE

**a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu
„Imobil cu funcțiunea de locuințe colective cu RHpropus= S+P+2E+3Eretras,
pe un teren situat în Bulevardul Nicolae Grigorescu nr. 115, Sector 3”**

Luând în considerare:

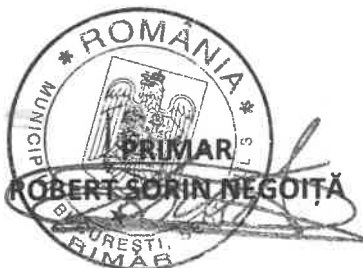
- Raportul de specialitate nr. 24/04.11.2024/02.12.2025 al Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef,
- Avizul Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef nr. D/NG/12-2023/04.11.2024;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 22/04.11.2024;
- Punctul de vedere al Compartimentului Documentații de Urbanism nr. 23/04.11.2024;

Cu privire la documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu „Imobil cu funcțiunea de locuințe colective cu RHpropus= S+P+2E+3Eretras, pe un teren situat în Bulevardul Nicolae Grigorescu nr. 115, 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 cu funcțiunea de locuințe colective cu RHpropus= S+P+2E+3Eretras, pe un teren situat în Bulevardul Nicolae Grigorescu nr. 115, 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. 24/04.11.2024/02.12.2025

**RAPORT DE SPECIALITATE
PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU
"Imobil cu funcțiunea de locuințe colective cu Rhpropus = S+P+2E+3Eretras,
pe un teren situat în Bulevardul Nicolae Grigorescu nr. 115, Sector 3"**

În urma analizării proiectului de hotărâre privind aprobarea Planul Urbanistic de Detaliu "Imobil cu funcțiunea de locuințe colective cu Rhpropus = S+P+2E+3Eretras, pe un teren situat în Bulevardul Nicolae Grigorescu nr. 115, Sector 3", în cadrul Ședinței Consiliului Local Sector 3 din data de 13.03.2025, acesta a fost respins, în acest sens aprobându-se Hotărârea nr. 132/13.03.2025 de respingere a respectivului P.U.D.

Ulterior, în cadrul Primăriei Sectorului 3 al Municipiului București, au fost înregistrată adresa nr. 215162/17.06.2025 (anexată prezentei), prin intermediul căreia au fost aduse o serie de lămuriri clarificări/completări/modificări în vederea susținerii documentației de urbanism – P.U.D. în cauză, în raport cu observațiile care au stat la baza respingerii acesteia.

Prin prezenta, vă aducem la cunoștință că modificările/completările propuse au fost marcate în planșa de reglementări urbanistice nr. U04 (anexată prezentei), cu mențiunea faptului că acestea se încadrează în prevederile - Raportului Informării și consultării publicului nr. 22/04.11.2024; Punctului de vedere al Compartimentului Documentații de Urbanism nr. 23/04.11.2024; Raportului de specialitate privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu nr. 24/04.11.2024, Avizului favorabil nr. D/NG/12-2023/04.11.2024 (anexate prezentei), emise pentru documentația de urbanism în cauză.

Arhitect Șef,
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

Întocmit: urb A. T. Untaru



Nr. 24/04.11.2024

**RAPORT DE SPECIALITATE
PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU
"Imobil cu funcțiunea de locuințe colective cu Rhpropus = S+P+2E+3Eretras,
pe un teren situat în Bulevardul Nicolae Grigorescu nr. 115, Sector 3"**

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

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

Planul Urbanistic de Detaliu întocmit pentru "Imobil cu funcțiunea de locuințe colective cu Rhpropus= S+P+2E+3Eretras, pe un teren situat în Bulevardul Nicolae Grigorescu nr. 115, Sector 3" în baza Certificatului de urbanism nr. 1033/18.09.2024, emis de Primăria Sector 3, a primit aviz favorabil sub nr. D/NG/12-2023/04.11.2024.

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt: POT_{PROPUS} = 44.40%, CUT_{PROPUS} = 1,54 mp.ADC/mp.teren; H_{propusă} = 13,45 m. pentru S+P+2E+3Eretras.

A fost avizată amplasarea unui imobil cu funcțiunea de colective cu Rhpropus=S+P+2E+3Eretras într-un edificabil maxim determinat de retragerile și aliniamentele/alinierile conform planșei de reglementări urbanistice - nr. U04.

Parcarea se va asigura astfel: 4 locuri de parcare în incinta proprie și 2 locuri de parcare în incinta imobilului învecinat din Strada Malva nr.3-5, Sector 3, București, în conformitate cu Contractul de comodat autentificat cu încheiere de dată certă nr. 6 din 25.05.2023, conform Avizului de circulații nr. 88710/14.06.2023 lun. 1301 - 88710/13.06.2023 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.

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

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

vă înaintăm alăturat proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu "Imobil cu funcțiunea de locuințe colective cu Rhpropus = S+P+2E+3Eretras, pe un teren situat în Bulevardul Nicolae Grigorescu nr. 115, Sector 3".

Arhitect Șef,
arh. Ștefan Călin Dumitrescu

Întocmit: Urb. A.T. Untaru



Nr. 23/04.11.2024

PUNCTUL DE VEDERE AL COMPARTIMENTULUI DOCUMENTAȚII DE URBANISM

**Cu privire la P.U.D. „Imobil cu funcțiunea de locuințe colective cu
RHpropus= S+P+2E+3Eretras, pe un teren situat în
Bulevardul Nicolae Grigorescu nr. 115, Sector 3”**

Documentația propune amplasarea unui imobil cu funcțiunea de locuințe colective cu RHpropus=S+P+2E+3Eretras într-un edificabil maxim determinat de retragerile și aliniamentele/alinierele conform planșei de reglementări urbanistice - nr. U04.

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt: $POT_{PROPOS} = 44.40\%$, $CUT_{PROPOS} = 1,54 \text{ mp.ADC/mp.teren}$, $H_{PROPOS} = 13,45 \text{ m}$ pentru S+P+2E+3Eretras.

Conform R.L.U. aferent P.U.G. – M.B. aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București – H.C.G.M.B. nr. 269/2000, prelungit și modificat prin H.C.G.M.B. nr. 324/2010, H.C.G.M.B. nr. 241/2011, H.C.G.M.B. nr. 232/2012, H.C.G.M.B. nr. 224/2015, H.C.G.M.B. nr. 341/2018, H.C.G.M.B. nr. 877/2018, H.C.G.M.B. nr. 230/2019, H.C.G.M.B. nr. 566/2019 și H.C.G.M.B. nr. 567/2019, amplasamentul studiat se află în zona CB, respectiv subzona L1c – subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi sau enclave neconstruite, cu $POT_{max.} = 45\%$, $CUT_{max.} = 1,3 \text{ mp.ADC/mp.teren}$, în cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC., $H_{max.}$ = înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10 metri); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită.

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. 22/04.11.2024, privind documentația P.U.D. - “Imobil cu funcțiunea de locuințe colectiv cu RHpropus= S+P+2E+3Eretras, pe un teren situat în Bulevardul Nicolae Grigorescu nr. 115, Sector 3”.

Pe parcursul procesului de informare și consultare a publicului, 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: Urb. A.T. Untaru

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1033 din 18.09.2024

ÎN SCOPUL : promovare P.U.D. și pentru elaborarea documentației în vederea autorizării lucrărilor de construirea unui IMOBIL de LOCUINȚE COLECTIVE, având un $RH_{PROPOS} = S + P + 2E + 3E/3Er$, construcții anexe, rețele interioare, accesuri auto și pietonale, racord la drumul public, parări, spații verzi, împrejmuire teren și organizare de execuție lucrări.

Ca urmare a cererii adresate de către domiciliul în
înregistrată cu nr. **272924** din **21.08.2024** și nr. **293535** din **09.09.2024**

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul/Municipiul București, sectorul 3,
BD-UL NICOLAE GRIGORESCU NR. 115, sau identificat 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, H.C.G.M.B. nr. 567/2019

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

CERTIFICĂ :

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul - teren situat în intravilan, în suprafață de **350,00 mp.** din acte și **348,00 mp.** din măsurătorile cadastrale. având număr cadastral **211603**, este coproprietatea în indiviziune a soților și conform Contractului de Vânzare-Cumpărare nr. 444/29.07.2021, precum și a extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 211603, emis de ANCPI în baza cererii nr. 88776/21.08.2024.

Imobilul - teren, nu are înscrieri privitoare la sarcini, nu este cuprins în Lista Monumentelor Istorice actualizată, nu se află în PUZ - Zone construite protejate și nici nu se află în aria de protecție a monumentelor Istorice (conform Listei Monumentelor istorice 2015).

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: teren liber de construcții

Destinația: Conform RLU aferent P.U.G.-M.B. aprobat, amplasamentul se află încadrat parțial în UTR L1C - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi sau enclave neconstruite și parțial afectate de lucrări de infrastructură rutieră.

Pentru acest teren, Primăria Sectorului 3 al Municipiului București a emis Certificatul de urbanism nr. 830/28.07.2022 având ca obiect promovare P.U.D. și pentru elaborarea documentației în vederea autorizării lucrărilor de construirea unui IMOBIL de LOCUINȚE COLECTIVE, având un $RH_{PROPOS} = S + P + 2E + 3E/3Er$, construcții anexe, rețele interioare, accesuri 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. 316895 / 21.11.2023, 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. 830/28.07.2022.

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

Propunere: Construirea unui IMOBIL de LOCUINȚE COLECTIVE, având un $RH_{PROPOS} = S + P + 2E + 3E/3Er$, construcții anexe, rețele interioare, accesuri 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, a Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G.-M.B. aprobat, a Codului Civil, precum și alte prevederi legale incidente în vigoare.

Note:

Terenul se află în zona de impact (Zona 1.2.3.4) - Dispersie CTE Sud.

Terenul este posibil a fi parțial afectat de supralărgirea arterei existente Bulevardul Nicolae Grigorescu (Vest), propusă a deveni o arteră de categoria a I-a (profil propus de 42.00 m.), cu păstrarea bordurii din partea de Est (7.00 m de la bordura existentă spre interiorul proprietății cu NC 211603) și de supralărgirea Străzii Malva (Sud), propusă a deveni o arteră de categoria a III-a (profil de 12.00 m), conform avizului de circulații D.T. - P.M.B. nr. 9142/26.06.2018, 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 avizului de circulații. **Lucrările de construire, inclusiv împrejmui, parcare, rețele interioare și echipamentele aferente (firide, cofrete, etc.) se vor realiza strict de la limita exterioară a noului profil stradal propus spre interiorul proprietății**

Pentru realizarea lucrărilor de construire a unui IMOBIL de LOCUINȚE COLECTIVE, având un $RH_{PROPOS} = S + P + 2E + 3E/3Er$, construcții anexe, rețele interioare, accesuri auto și pietonale, racord la drumul public, parări, spații verzi, împrejmuire teren și organizare de execuție lucrări, este necesară întocmirea unei documentații de urbanism P.U.D., în conformitate cu prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism aferent P.U.G.-M.B., aprobat - 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.

Propunere: promovare P.U.D. și pentru elaborarea documentației în vederea autorizării lucrărilor de construirea unui IMOBIL de LOCUINȚE COLECTIVE, având un $RH_{PROPUȘ} = S+P+2E+3E/3ER$, construcții anexe, rețele interioare, accesuri auto și pietonale, racord la drumul public, parcuri, spații verzi, împrejurimi teren și organizare de execuție lucrări.

Potrivit Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările și completările ulterioare - art. 32 alin (1) "În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism: lit. d). să solicite elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu".

Edificabilul/amplasamentul:

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

Parcări/circulații/accese:

- parcela are deschidere și acces la două străzi (*lot de colț*) Bulevardul Nicolae Grigorescu (*Vest*) care are un profil existent în dreptul imobilului în cauză de aprox. 27,00 m. și Strada Malva (*Sud*) care are un profil existent de aprox. 6,00 m., urmând ca pe termen scurt acestea să se supralărgască la un profil de 42,00 m. (categ. a I-a) - Bd. Nicolae Grigorescu și respectiv la un profil de 12,00 m. (arteră categ. a III-a) - Strada Malva, conform avizului de circulații D.T.-P.M.B. nr. 9142/26.06.2018;
- asigurarea parcarilor, circulațiilor și acceselor se va face cu respectarea prevederilor Regulamentului PUG-MB 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;
- parcarea/gararea se vor realiza strict în incinta proprietății;

Înălțimea maximă admisă a clădirilor:

Regimul de înălțime maxim admis ($RH_{MAX.}$), precum și înălțimea maximă admisă ($H_{MAX.}$), a imobilului propus, se vor stabili și definitiva la faza P.U.D., fără a depăși $RH_{SOLICITAT} = S+P+2E+3E/3ER$, cu respectarea prevederilor RLU aferent PUG-MB și a altor prevederi legale incidente în vigoare.

- Conform art. 10 RLU-PUG M.B. pentru subzona L1c înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10 metri); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită; se admite un nivel suplimentar la construcțiile de colț în cazul intersecțiilor în care cel puțin una dintre străzi este de categoria a II-a (14 metri);

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 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 și organizarea executării lucrărilor se vor realiza în incintă;
- platforme și sisteme îngropate/semiîngropate destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanța de min. 10,00m. de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spalare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanență în stare de curățenie, platformele pot fi cuplate cu instalații pentru băut covoare (conform O.M.S. 119/2014, art. 4);
- spații amenajate pentru jocul copiilor, luându-se în calcul pentru dimensionarea acestora câte 1,30 mp. teren de fiecare locuitor, fiind amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizate conform O.M.S. 119/2014 și OMS nr. 994/2018;
- se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități prin rampe de acces, la parterul tuturor clădirilor având funcțiunea de locuințe colective, iar pentru clădirile cu funcțiuni de interes public, accesul la etajele superioare va respecta prevederile legale incidente în vigoare;
- se recomandă ca terasele vizibile de la înălțimile înconjurătoare să fie înverzite pe min. 70% din suprafață;
- organizarea de șantier se va realiza în incinta proprietății, în conformitate cu prevederile art. 28 lit. a)-g) din 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 P.U.G.-M.B. și conform legislației specifice în vigoare.

Împrejmuiuri:

- gardurile spre stradă/drum de acces/străzi (Bd. Nicolae Grigorescu și Strada Malva) 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. Porțile de acces se vor deschide spre interiorul proprietății. Pe parcele afectate de străzi noi propuse sau supralărgiri, gardurile spre stradă/drum de acces se vor realiza strict de la limita exterioară a noului profil spre interiorul proprietății, în conformitate și cu prevederilor avizului tehnic de circulații D.T.-P.M.B.;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de max. 2,50 m.
- la realizarea proiectului de împrejmuire se va ține seama de obligativitatea asigurării condițiilor de montare a firidelor de branșare utilități în nișele de protecție (firide încastrate), amplasate la noua limită de proprietate a consumatorului, determinată de noul profil stradal, cu acces din afara proprietății.

Propunere: promovare P.U.D. și pentru elaborarea documentației în vederea autorizării lucrărilor de construirea unui IMOBIL de LOCUINȚE COLECTIVE, având un $RH_{PROPUS} = S + P + 2E + 3E/3Er$, construcții anexe, rețele interioare, accesuri auto și pietonale, racord la drumul public, parcuri, spații verzi, împrejmuire teren și organizare de execuție lucrări.

Indicatori urbanistici:

Conform Regulamentului P.U.G. – M.B. aprobat indicatorii urbanistici pentru UTR L1c sunt:

- $POT_{MAX} = 45 \%$
- $CUT_{MAX} = 1,3 \text{ mp. ADC/mp.teren (pt. P+2E)}$
- În cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC.

Conditionări:

- Lucrările de construire, inclusiv împrejmuiți, parcaie, rețele interioare și echipamentele aferente (firide, cofrete, etc) se vor realiza strict de la limita exterioară a nollor profile stradale propuse, spre interiorul proprietății.
- Înainte de recepția finală a lucrărilor se va dezmembra terenul afectat de supralărgirea profilelor stradale prevăzută prin documentațiile de urbanism și soluția tehnică, cu notarea sarcinii în CF de teren rezervat pentru supralărgirea Bulevardului Nicolae Grigorescu și Strada Malva.
- Recepția imobilului este condiționată de echiparea edilitară conform O.M.T. nr. 1294/19.09.2017 și de realizarea drumului de acces/alei carosabile cu respectarea prevederilor O.M.T. nr. 49/27.01.1998.
- În cazul în care, în urma analizării documentelor prezentate va reieși necesitatea depunerii altor înscrisuri sau informații în completare, Primăria Sectorului 3 al Municipiului București, își rezervă dreptul de a le solicita ulterior.
- În măsura în care avizele, acordurile și studiile de specialitate obținute în baza C.U. nr. 830/28.07.2022, 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 și organizare de execuție.

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 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: Agenția pentru Protecția Mediului București, Str. Alea 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/necadrarea 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 carerii 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:

- a) Certificatul de urbanism, inclusiv anexe (copie);
- b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții (copie legalizată - întabulat), sau după caz extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de Carte Funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel;
- | x | Certificat de rol fiscal D.G.I.T.L. Sector 3 - în original
- | x | Atribuire/Confirmare număr poștal - P.M.B.
- c) Documentația tehnică - D.T., după caz (2 ex. originale), verificată tehnic (+ referate verificare) și însoțită de deviz lucrări.
- | x | D.T.A.C. | x | D.T.O.E. | _ | D.T.A.D.
- d) Avize și acorduri solicitate prin certificatul de urbanism
- d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:
- | x | alimentare cu apă | x | alimentare cu energie electrică | x | telefonizare
- | x | canalizare | x | alimentare cu energie termică | _ | Metrou SA/ STB
- | x | gaze naturale | x | salubritate (D.G.S. - P.S.3) | x | Luxten S.A.
- d.2. Avize și acorduri privind:
- | x | protecție civilă | x | securitate la incendiu | x | sănătatea populației
- d.3. Alte acorduri/declarații:
- | x | Declarație notarială pe proprie răspundere a tuturor proprietarilor din care să rezulte că imobilul face/nu face obiectul unui litigiu aflat pe rolul unei instanțe judecătorești precum și acordul acestora pentru lucrările solicitate - 1 ex. în original;
- | x | Acordul notarial al tuturor vecinilor direct afectați (stânga, dreapta sau spate - după caz) pentru lucrările propuse pe limita de proprietate sau în cazul afectării gradului de însoțire sau pentru alte prejudicii create acestora, conform prevederilor legale incidente în vigoare (OMS/Norme metodologice ale L50/1991/ Cod Civil etc.) - în original;
- | x | Declarație notarială pe proprie răspundere a coproprietarilor care va conține acordul de principiu al acestuia de a transfera în domeniul public terenul afectat (în metrii pătrați) de supralărgirea Bulevardului și a Străzii existente, oricând la solicitarea autorității competente pentru demararea investiției, cu sau fără despăgubiri (după caz) - în original;
- | x | Alte acorduri (ce se vor stabili la faza PUD) - 1 ex. în original;
- d.4. Avizele și acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:
- | x | Aviz Elcen - pentru zonele de protecție și siguranță
- | x | Aviz Direcția de Mediu - P.M.B.
- | x | Aviz Tehnic de consultanță preliminară de circulație S.P.U. - P.M.B.

Propunere: promovare P.U.D. și pentru elaborarea documentației în vederea autorizării lucrărilor de construirea unui IMOBIL de LOCUINȚE COLECTIVE, având un RH_{PROPUȘ}=S+P+2E+3E/3Er, construcții anexe, rețele interioare, accesuri auto și pietonale, racord la drumul public, parcuri, spații verzi, înțepmure teren și organizare de execuție lucrări.

- | x | Aviz circulații D.T.-P.M.B. atât pentru respectarea numărului de locuri de parcare, cât și pentru definitivarea profilului stradale
 | x | Aviz Brigada de Poliție Rutieră București
 d.5. Studii de specialitate: | x | Documentație cadastrală | x | Studiu Geotehnic (verificat Af) | x | Studiu de însorire (verificat)
 | x | 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) întocmit de către un auditor energetic
 | x | Support topografic Stereo 70 realizat pe planuri cadastrale OCPI (inclusiv cote) - existent și propus, zonă afectată de lucrări de infrastructură rutieră (însoțit ing. topograf și proiectant)
 | x | PUD aprobat în condițiile Legii, inclusiv planșă reglementări și planșă rețele edilitare (color)
 | x | Ilustrare de temă pentru soluția de arhitectură (ilustrare de arhitectură cu integrarea în fondul construit existent)
 e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului - A.P.M.B. (Aleea Lacul Morii Nr.1, S.6, București)
 f) Dovada privind achitarea taxelor legale (copii) : taxă RUR, taxă taxă AC /AC, taxă timbru OAR, (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 art. 40 alin (1) din Normele de aplicare a Legii 50/1991, la cererea titularului, formulată cu cel puțin 15 zile înainte de data expirării acestuia.



CONF. DISP.
NR. 2316/2024
VICEPRIMAR
ELENA PETRESCU

SECRETAR GENERAL,
Eduard-Marian Corhană

ARHITECT ȘEF
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

Achitat taxa de: 9,00 lei, conform chitanță nr. 6125233 (1) din 09.09.2024

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 Negoiță

SECRETAR GENERAL,
Eduard-Marian Corhană

ARHITECT ȘEF
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

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

Data prelungirii valabilității:

Achitat taxa de: lei, conform chitanței nr. din

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL scara 1:2000 aferent obiectului situat in Bdul Grigorescu Nicolae, nr. 115, sector 3, Bucuresti



IE: 211603
Bdul Grigorescu Nicolae, nr.115

MUNICIPIUL BUCURESTI
PRIMĂRIA SECTORULUI 3
ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM

Nr.

1032

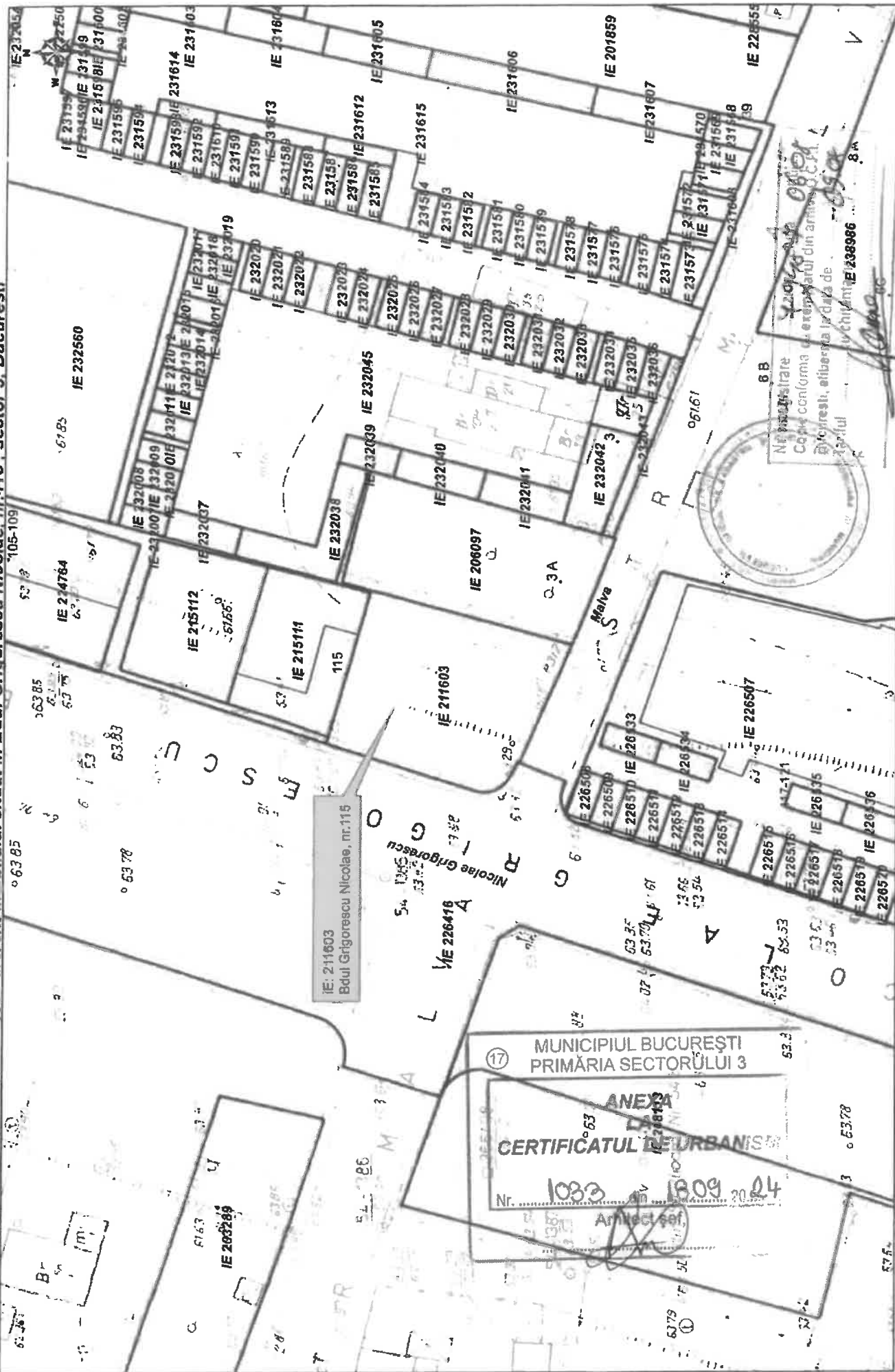
18.09.2014

Arhitect...

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

OCPI Bucuresti, Bd. Expozitiei, nr.1A, sector 1, Bucuresti
Data: 09.08.2021
Intocmit: Voinea Vlad

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL scara 1:500 aferent inobilului situat in Bdul Gligorescu Nicolae, nr. 15, sector 3, Bucuresti



☐ Construcții înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară

Documentatii cadastrale avizate

OCPI Bucuresti , Bd. Expozitiei , nr.1A, sector 1, Bucuresti
Data: 09.08.2021
Intocmit: Voinea Vlad

22

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 830 din 28.07.2022

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

Ca urmare a cererii adresate de către _____ cu domiciliul în Municipiul București, Sectorul 3, Strada Illoara nr. 8, înregistrată cu nr. **115397** din **24.05.2022**

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul/Municipiul **București**, sectorul 3, **BD-ul Nicolae Grigorescu nr. 115**, sau identificat 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**, **H.C.G.M.B. nr. 567/2019**

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

CERTIFICĂ :

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul - teren situat în intravilan, în suprafață de **350,00 mp.** din acte și **348,00 mp.** din măsurătorile cadastrale. având număr cadastral **211603**, este **coproprietatea în indiviziune a soților** _____ și _____ conform Contractului de Vânzare-Cumpărare nr. 444/29.07.2021, precum și a extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 211603, emis de ANCPÎ în baza cererii nr. 50166/09.05.2022.

Imobilul - teren, nu are înscrieri privitoare la sarcini, nu este cuprins în Lista Monumentelor Istorice actualizată, nu se află în PUZ - Zone construite protejate și nici nu se află în aria de protecție a monumentelor istorice (conform Listei Monumentelor istorice 2015).

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: teren liber de construcții

Destinația: Conform RLU aferent P.U.G.-M.B aprobat, amplasamentul se află încadrat parțial în **UTR L1C - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi sau enclave neconstruite** și parțial afectate de lucrări de infrastructură rutieră (*supralărgiri artere existente*).

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

Propunere: Construirea unui **IMOBIL de LOCUINȚE COLECTIVE**, având un $RH_{PROPOS} = S + P + 2E + 3E/3E_r$, construcții anexe, rețele interioare, accesuri auto și pietonale, racord la drumul public, parcuri, spații verzi, împrejmuire teren și organizare de execuție lucrări.

3. REGIMUL TEHNIC:

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

Note:

Terenul se află în zona de impact (Zona 1,2,3,4) - Dispersie CTE Sud.

Terenul este posibil a fi parțial afectat de supralărgirea arterei existente Boulevardul Nicolae Grigorescu (Vest), propusă a deveni o arteră de categoria a I-a (profil propus de 42.00 m.), cu păstrarea bordurii din partea de Est (7.00 m de la bordura existentă spre interiorul proprietății cu NC 211603) și de supralărgirea Străzii Malva (Sud), propusă a deveni o arteră de categoria a III-a (profil de 12.00 m), conform avizului de circulații D.T. - P.M.B. nr. 9142/26.06.2018, 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 avizului de circulații. **Lucrările de construire, inclusiv împrejmui, parcaje, rețele interioare și echipamentele aferente (firide, cofrete, etc.) se vor realiza strict de la limita exterioară a noului profil stradal propus spre interiorul proprietății**

Pentru realizarea lucrărilor de construire a unui **IMOBIL de LOCUINȚE COLECTIVE**, având un $RH_{PROPOS} = S + P + 2E + 3E/3E_r$, construcții anexe, rețele interioare, accesuri auto și pietonale, racord la drumul public, parcuri, spații verzi, împrejmuire teren și organizare de execuție lucrări, este necesară întocmirea unei documentații de urbanism P.U.D., în conformitate cu prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism aferent P.U.G.-M.B., aprobat conform legislației și normelor specifice în vigoare.

Conform R.L.U. aferent P.U.G. - M.B. în vigoare la data prezentei, art. 4 Derogări de la prevederile regulamentului, 4.3 - "Modificarea POT, a distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt posibile pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu - P.U.D., însoțite de ilustrare de arhitectură, cu avizul CTU-DGUAT și CULPAT precum și, în cazul zonelor protejate, al Ministerului Culturii".

Potrivit Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările și completările ulterioare - art. 32 alin (1) "În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism: lit. d), să solicite elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu".

Edificabilul/amplasamentul:

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

Parcări/circulații/accese:

- parcela are deschidere și acces la două străzi (*lot de colț*) Bulevardul Nicolae Grigorescu (*Vest*) care are un profil existent în dreptul imobilului în cauză de aprox. 27,00 m. și Strada Malva (*Sud*) care are un profil existent de aprox. 6,00 m., urmând ca pe termen scurt acestea să se supralărgască la un profil de 42,00 m. (categ. a I-a) – Bd. Nicolae Grigorescu și respectiv la un profil de 12,00 m. (arteră categ. a III-a) – Strada Malva, conform avizului de circulații D.T.-P.M.B. nr. 9142/26.06.2018;
- asigurarea parcarilor, circulațiilor și acceselor se va face cu respectarea prevederilor Regulamentului PUG-MB 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;
- parcarea/gararea se vor realiza strict în incinta proprietății;

Înălțimea maximă admisă a clădirilor:

Regimul de înălțime maxim admis (RH_{MAX}), precum și înălțimea maximă admisă (H_{MAX}), a imobilului propus, se vor stabili și definitiva la faza P.U.D., fără a depăși RH_{SOLICITAT} - S+P+2E+3E/3ER, cu respectarea prevederilor RLU aferent PUG-MB și a altor prevederi legale incidente în vigoare.

- Conform art. 10 RLU-PUG M.B. pentru subzona L1c înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10 metri); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită; se admite un nivel suplimentar la construcțiile de colț în cazul intersecțiilor în care cel puțin una dintre străzi este de categoria a II-a (14 metri);

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 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 și organizarea executării lucrărilor se vor realiza în incintă;
- platforme și sisteme îngropate/semiîngropate destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanța de min. 10,00m. de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spalare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoului 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);
- spații amenajate pentru jocul copiilor, luându-se în calcul pentru dimensionarea acestora câte 1,30 mp. teren de fiecare locuitor, fiind amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizate conform O.M.S. 119/2014 și OMS nr. 994/2018;
- se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități prin rampe de acces, la parterul tuturor clădirilor având funcțiunea de locuințe colective, iar pentru clădirile cu funcțiuni de interes public, accesul la etajele superioare va respecta prevederile legale incidente în vigoare;
- se recomandă ca terasele vizibile de la înălțimile înconjurătoare să fie înverzite pe min. 70% din suprafață;
- organizarea de șantier se va realiza în incinta proprietății, în conformitate cu prevederile art. 28 lit. a)-g) din 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 P.U.G.-M.B. și conform legislației specifice în vigoare.

Împrejmuiri:

- gardurile spre stradă/drum de acces/străzi (Bd. Nicolae Grigorescu și Strada Malva) 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. Porțile de acces se vor deschide spre interiorul proprietății. Pe parcele afectate de străzi noi propuse sau supralărgiri, gardurile spre stradă/drum de acces se vor realiza strict de la limita exterioră a noului profil spre interiorul proprietății, în conformitate și cu prevederilor avizului tehnic de circulații D.T.-P.M.B.;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de max. 2,50 m.
- la realizarea proiectului de împrejmuire se va ține seama de obligativitatea asigurării condițiilor de montare a firidelor de bransare utilități în nișele de protecție (firide încastate), amplasate la noua limită de proprietate a consumatorului, determinată de noul profil stradal, cu acces din afara proprietății.

Indicatori urbanistici:

Conform Regulamentului P.U.G. – M.B. aprobat indicatorii urbanistici pentru UTR L1C sunt:

- POT_{MAX} = 45 %
- CUT_{MAX} = 1,3 mp. ADC/mp.teren (pt. P+2E)
- În cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC.

Condiționări:

- Lucrările de construire, inclusiv împreimui, parcaie, rețele interioare și echipamentele aferente (firide, cofrete, etc) se vor realiza strict de la limita exterioară a noilor profile stradale propuse, spre interiorul proprietății.
- Înainte de receptia finală a lucrărilor se va dezmembra terenul afectat de supralărgirea profilelor stradale prevăzut prin documentațiile de urbanism și soluția tehnică, cu notarea sarcinii în CF de teren rezervat pentru supralărgirea Bulevardului Nicolae Grigorescu și Strada Malva.
- Receptia imobilului este condiționată de echiparea edilitară conform O.M.T. nr. 1294/19.09.2017 și de realizarea drumului de acces/alei carosabile cu respectarea prevederilor O.M.T. nr. 49/27.01.1998.
- În cazul în care, în urma analizării documentelor prezentate va reieși necesitatea depunerii altor înscrisuri sau informații în completare, Primăria Sectorului 3 al Municipiului București, își rezervă dreptul de a le solicita ulterior.

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

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat pentru promovare PUD și pentru obținerea autorizației de construire și organizare de execuție lucrări

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construire / desființare, solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **Agencia pentru Protecția Mediului București, Str. Alea 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 65/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin Certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului. În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente. În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice. În aceste condiții:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acestora asupra mediului. În urma evaluării inițiale se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului. În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

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

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

- Certificatul de urbanism, inclusiv anexe (copie);
- Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții (copie legalizată - intabulat), sau după caz extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de Carte Funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel;
 - ☒ Certificat de rol fiscal D.G.I.T.L. Sector 3 - în original
 - ☒ Atribuire/Confirmare număr poștal - P.M.B.
- 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
 - ☒ canalizare
 - ☒ gaze naturale
 - ☒ alimentare cu energie electrică
 - ☒ alimentare cu energie termică
 - ☒ salubritate (D.G.S. - P.S.3)
 - ☒ telefonizare
 - ☐ Metroul SA/ STB
 - ☒ Luxten S.A.
 - Avize și acorduri privind:
 - ☒ protecție civilă
 - ☒ securitate la incendiu
 - ☒ sănătatea populației
 - Alte acorduri/declarații:
 - ☒ Declarație notarială pe proprie răspundere a tuturor proprietarilor din care să rezulte că imobilul face/nu face obiectul unui litigiu aflat pe rolul unei instanțe judecătorești precum și acordul acestora pentru lucrările solicitate - 1 ex. în original;
 - ☒ Acordul notarial al tuturor vecinilor direct afectați (stânga, dreapta sau spate - după caz) pentru lucrările propuse pe limita de proprietate sau în cazul afectării gradului de însorire sau pentru alte prejudicii create acestora, conform prevederilor legale incidente în vigoare (OMS/Norme metodologice ale L50/1991/ Cod Civil etc.) - în original;
 - ☒ Declarație notarială pe proprie răspundere a coproprietarilor care va conține acordul de principiu al acestuia de a transfera în domeniul public terenul afectat (în metrii pătrați) de supralărgirea Bulevardului și a Străzii existente, oricând la solicitarea autorității competente pentru demararea investiției, cu sau fără despăgubiri (după caz) - în original;
 - ☒ Alte acorduri (ce se vor stabili la faza PUD) - 1 ex. în original;
 - Avizele și acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:
 - ☒ Aviz Elcen - pentru zonele de protecție și siguranță
 - ☒ Aviz Direcția de Mediu - P.M.B.
 - ☒ Aviz Tehnic de consultanță preliminară de circulație S.P.U. - P.M.B.
 - ☒ Aviz circulației D.T.-P.M.B. atâr pentru respectarea numărului de locuri de parcare, cât și pentru definitivarea profilelor stradale
 - ☒ Aviz Brigada de Poliție Rutieră București
- Studii de specialitate:
 - ☒ Documentație cadastrală
 - ☒ Studiu Geotehnic (verificat Af)
 - ☒ Studiu de însorire (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) întocmit de către un auditor energetic
 - ☒ Suport topografic Stereo 70 realizat pe planuri cadastrale OCPI (inclusiv cote) - existent și propus, zonă afectată de lucrări de infrastructură rutieră însoțit ing. topograf și proiectant
 - ☒ PUD aprobat în condițiile Legii, inclusiv planșă reglementări și planșă rețele edilitare (color)
 - ☒ Ilustrare de temă pentru soluția de arhitectură (ilustrare de arhitectură cu integrarea în fondul construit existent)
- Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului - A.P.M.B. (Aleea Lacul Morii Nr.1, S.6, București)
- Dovada privind achitarea taxelor legale (copii): taxă RUR, taxă taxă AC /AC, taxă timbru OAR, (inclusiv dovada de luare în evidență a proiectului de arhitectură)

Nr. 830 din 28.07.2022

**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 art. 40 alin (1) din Normele de aplicare a Legii 50/1991, la cererea titularului, formulată cu cel puțin 15 zile înainte de data expirării acestuia.



CONF. DISC.
NR. 2736/2022
GHETU OCTAVIAN

SECRETAR GENERAL,
Corhană Eduard-Marian

ARHITECT ȘEF
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

Achitat taxa de: 8,00 lei, conform C.F./O.P. nr. 5793524 (8) din 24.05.2022

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

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

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de până la data de

PRIMAR,
Robert Sorin Negoită

SECRETAR GENERAL,
Corhană Eduard-Marian

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

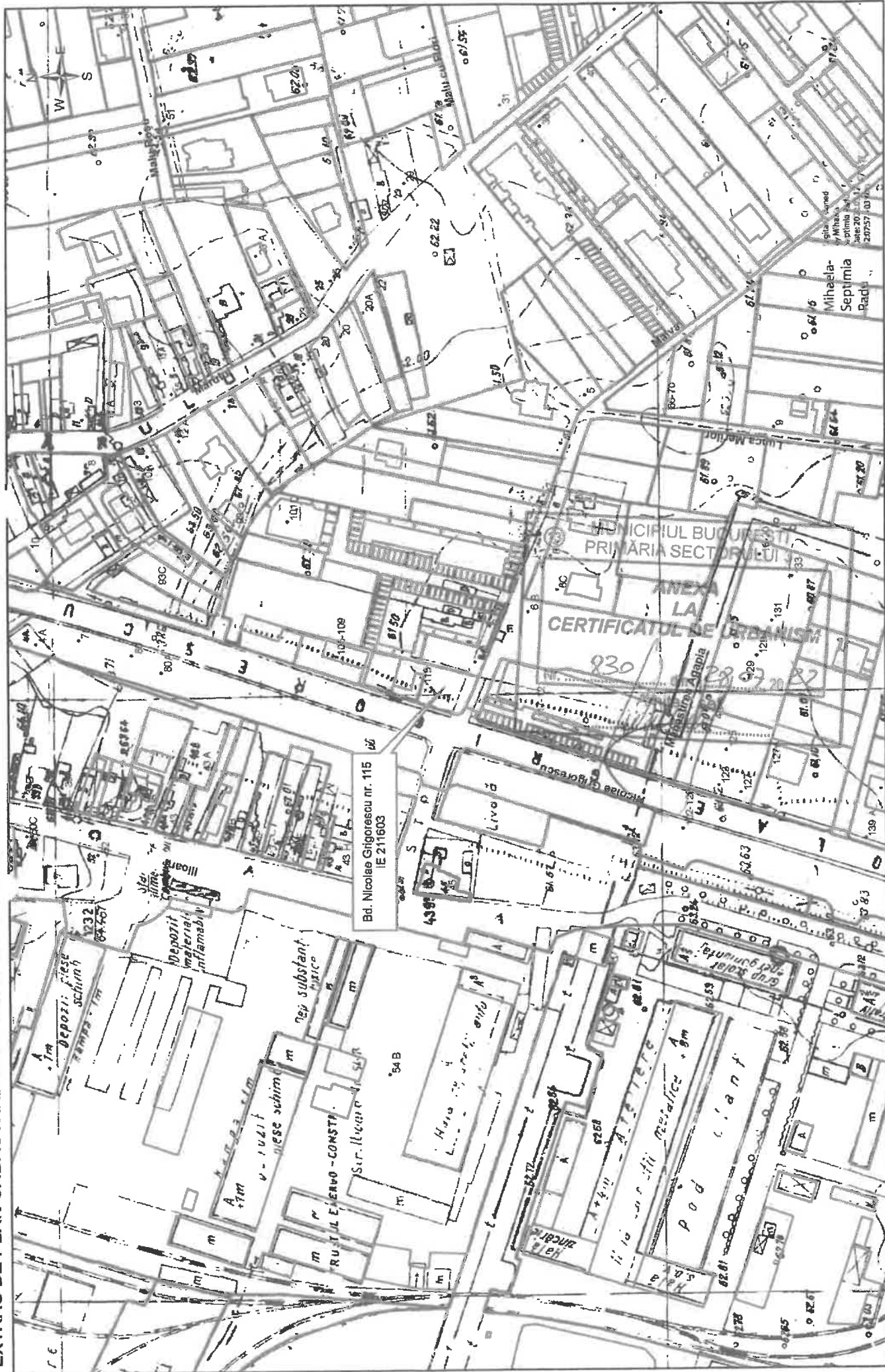
obilului situat în Bd. Nicolae Grigorescu nr.

OCPI Bucuresti, B-dul Expozitiei nr. 1A, sector 1, Bucuresti

- ☐ documentatii cadastrale avizate
- ☐ constructii introduse in sistemul Integrat de cadastru si carte funciara

天

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL scara 1:2000 aferent obilului situat in Bd. Nicolae Grigorescu 15, sector 3, Bucuresti



OCPI Bucuresti, B-dul Expozitiei nr. 1A, sector 1, Bucuresti
Data: 2022
Intocmit: Mihaela Radu

documentatii cadastrale avizate
construcii introduse in sistemul integrat de cadastru si carte funciara



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Transporturi

COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE

Nr.88710/14.06.2023.....

Iun 1301

Către

S.C. SMART TRAFFIC S.R.L.

București, sectorul 3, str. Vulturilor nr. 11

În ședința extraordinară restrânsă a Comisiei Tehnice de Circulație din data de 13.06.2023 s-a avizat, din punct de vedere tehnic al circulației rutiere și pietonale, documentația privind lucrările de construcții prevăzute în Certificatul de Urbanism nr.830 din 28.07.2022 emis de Primăria Sectorului 3 București pentru imobilul propus cu funcțiunea de locuință colectivă (6 apartamente cu Scd<100 mp/apartament), situat în București, sectorul 3, b-dul Nicolae Grigorescu nr.115, în conformitate cu planul anexat la aviz și cu asigurarea a 6 locuri de parcare simple, astfel:

- 4 locuri de parcare în incintă la nivelul solului;
- 2 locuri de parcare în incinta imobilului învecinat din str. Malva nr. 3-5, sectorul 3, București, în conformitate cu Contractul de comodat autentificat cu încheiere de dată certă nr. 6 din 25.05.2023.

În cazul nerealizării numărului de locuri de parcare sau a soluției tehnice de realizare a parcării, impuse prin aviz, acesta devine nul.

În cazul schimbării funcțiunii avizate și/sau a planului atașat avizului este obligatorie obținerea unui nou aviz pentru respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr.66/2006.

În conformitate cu legislația în vigoare este necesară obținerea avizului Brigăzii Rutiere București pentru accese.

VICEPREȘEDINTE COMISIE

FILIP ATANASIU



Redactat: B.M. – 2 exemplare – 13.06.2023

[Signature]

CONTRACT DE COMODAT

Părțile contractante:

- **NISTOR IULIAN-TICU**, cetățean roman, domiciliat în
identificat cu /

și
- **NISTOR CORNELIA-NICOLETA**, cetățean roman, domiciliată în
identificată cu

soți, în calitate de comodanți, denumiți în continuare

COMODANT

- **MĂSLINĂ ION**, cetățean român, domiciliat în
identificat cu

căsătorit cu Măslină Marieta, cetățean roman,

în calitate

de COMODATAR

au convenit să încheie prezentul contract de împrumut de folosință (comodat), cu respectarea următoarelor clauze, în condițiile art. 2146 și următoarele din Codul Civil:

ARTICOLUL 1 - OBIECTUL CONTRACTULUI

1.1. Prin prezentul contract, subsemnații **NISTOR IULIAN-TICU** și **NISTOR CORNELIA-NICOLETA** predăm spre folosința domnului **MĂSLINĂ ION**:

a) **locul de parcare nr.14 situat în municipiul București, strada Malva nr. 3-5, demisol, sector 3, identificat cu număr cadastral 232045-C1-U49, înscris în Cartea Funciară nr. 232045-C1-U49 a mun. București, sector 3, în suprafață de 12,07 mp, cu suprafață totală de 12,07 mp, căruia îi corespunde:**

- **cota parte indiviză de 0,56% din părțile și dependențele comune ale imobilului bloc,**
- **suprafața indiviză de 3,96 mp din terenul în suprafață totală de 708,00 mp, identificat cu numărul cadastral 232045, înscris în Cartea Funciară nr. 232045 a mun. București, sector 3, pe care este edificat imobilul bloc,**
- **cota parte de 4,12%, corespunzătoare suprafeței de teren de 1,11 mp, aferentă locului de parcare subteran 1 din terenul intravilan curți construcții în suprafață totală de 27,00 mp, situat în mun. București, str. Malva nr. 3-5, sector 3, identificat cu număr cadastral 232043, înscris în Cartea funciară nr. 232043 a mun. București, sector 3, cu destinația drum de acces și**

b) **locul de parcare nr. 30 (lot nr.30) situat în mun. București, str. Malva nr. 3-5, sector 3, identificat cu număr cadastral 232036, înscris în Cartea funciară nr. 232036 a mun. București, sector 3, constituit din teren intravilan curți - construcții în suprafață de 11 mp, căruia îi corespunde:**

- **cota parte de 0,39% aferentă locului de parcare suprateran, corespunzătoare suprafeței de teren de 2,270 mp din terenul intravilan curți construcții în suprafață totală de 581,00 mp situat în mun. București, str. Malva nr. 35A, sector 3, identificat cu numărul cadastral 232250, înscris în Cartea Funciară nr. 232250 a mun. București, sector 3, cu destinația de drum de acces,**

toate denumite în continuare, în mod colectiv **Imobilul**.

Subsemnații, **NISTOR IULIAN-TICU** și **NISTOR CORNELIA-NICOLETA**, declarăm că am dobândit dreptul de proprietate asupra Imobilului, în timpul căsătoriei noastre, prin contribuție comună și egală, prin cumpărare de la societatea Vasile Building & Investment SRL conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 687 la data de 11.03.2022 de notar public Cristina Ioana Dumitru, cu sediul în mun. București (pentru locul de parcare descris la punctul a. de mai sus) și conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 2781 la data de 09.09.2020 de notar public Alina Ruxandra Răuță, cu sediul în mun. București (pentru locul de parcare descris la punctul b. de mai sus).

1.2. Prin prezentul contract se transmite **doar folosința Imobilului** descris mai sus, fără ca **MĂSLINĂ ION**, comodat, să dobândească un drept de dispoziție asupra acestuia.

1.3. Subsemnatul **MĂSLINĂ ION** primesc cu titlu de împrumut de folosință de la soții **NISTOR IULIAN-TICU** și **NISTOR CORNELIA-NICOLETA** **Imobilul** descris mai sus.

ARTICOLUL 2 - DURATA CONTRACTULUI

2.1. Prezentul contract intră în vigoare de astăzi, **25.05.2023** și este valabil pe toată perioada existenței construcției ce va fi edificată de soții **MĂSLINĂ ION**, cetățean român, și **MĂSLINĂ MARIETA**, cetățean roman, pe imobilul proprietatea acestora, situat în mun. București, Bd. Nicolae Grigorescu nr. 115 (fost 101-111) sector 3, format din teren în suprafață de 348 mp, identificat cu număr cadastral 211603 (nr. cadastral vechi 11761), intabulat în cartea funciară nr. 211603 (nr. CF vechi 91094) a loc. București, sector 3, conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 444 la data de 29.07.2021 de notar public Nistor Florian, cu sediul în mun. București, construcție ce va fi edificată conform certificatului de urbanism nr. 830 din data de 28.07.2022 emis de Primăria Sectorului 3 București - D.G.U.A.T..

ARTICOLUL 3 - VALOAREA CONTRACTULUI

3.1. Prezentul contract este esențialmente cu titlu gratuit, fără vreo plată din partea **COMODATARULUI** către **COMODANT**.

ARTICOLUL 4 - DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PARTILOR

4.1 Drepturile și obligațiile comodantului:

- garantează că va asigura **COMODATARULUI** liniștită folosință a imobilului, pe toată durata prezentului contract,
- comodantul nu va răspunde de taxele și impozite datorate de comodat, către terțe persoane sau de alte obligații ale acestuia.

4.2. Drepturile și obligațiile comodatului:

- să respecte condițiile comodantului;
- să se folosească de Imobilul asupra căreia s-a constituit dreptul de folosință numai ca loc de parcare;
- să întretină Imobilul ca un bun gospodăr și ca pe un bun al său, să repare și să modernizeze Imobilul în condiții optime, fapt pentru care va suporta cheltuielile ocazionate cu reparații, amenajări și îmbunătățiri necesare;
- să suporte toate taxele, impozitele, și cheltuielile privind utilitățile Imobilului;
- să predea comodantului Imobilul la data încetării contractului de comodat, în aceleași condiții în care i-a fost încredințat spre folosință, fără a avea pretenția materială sau de alt gen asupra îmbunătățirilor ce eventual le va aduce în perioada comodatului.

ARTICOLUL 5 - ÎNCETAREA CONTRACTULUI



5.1. Prezentul contract încetează la expirarea termenului, sau de plin drept fără a mai fi nevoie de intervenția instanței de judecată, prin desființarea de comun acord și în mod excepțional, înainte de expirarea termenului, prin căderea comodantului într-o trebuință mare și urgentă, când comodatarul decedează sau atunci când acestea își încalcă obligațiile, în condițiile prevăzute de art. 2156 Cod Civil.

ARTICOLUL 6 - LITIGII

6.1. Partile au convenit ca toate neintelegerile privind validitatea prezentului contract sau rezultate din interpretarea, executarea sau încetarea acestuia să fie rezolvate pe cale amiabilă, iar dacă acest lucru nu este posibil partile se vor adresa instanțelor judecătorești competente.

Articolul 7 - DISPOZIȚII FINALE

7.1. Orice modificare / completare a prezentului contract se va face prin acte adiționale semnate de părți sau de împuterniciții acestora prin procură.

Prezentul contract a fost încheiat astăzi 25.05.2023 în patru exemplare.

**COMODANT,
NISTOR IULIAN-TICU**

**COMODATAR,
MĂSLINĂ ION,**

NISTOR CORNELIA-NICOLETA

ROMÂNIA

Uniunea Națională a Notarilor Publici

Societate Profesională Notarială

Molcuț Iulia, Ștefan Loredana-Anca, Simion Elena

Licența de funcționare nr. 199/2022

Sediul București, Str. Theodor Speranția nr. 14, sector 3

Tel: 021/327.37.16 sau 021/327.37.14

ÎNCHEIERE DE DATĂ CERTĂ NR. 6

Anul 2023 Luna Mai Ziua 25

În temeiul art. 12 lit f) din Legea notarilor publici și a activităților notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare, se dă data certă acestui înscris, din care s-a reținut un exemplar original în arhiva societății profesionale notariale; acesta este intitulat Contract de comodat și are 3 (trei) pagini, în stare bună, redactat și fără modificări, prezentat în 4 (patru) exemplare originale.

S-a încasat onorariul de 200 Lei + 19%TVA, cu bon fiscal nr. 3/2023.

**NOTAR PUBLIC,
ȘTEFAN LOREDANA-ANCA**





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului
Serviciul Proiecte Urbane

Nr. intrare PMB: 126603/05.09.2022

Nr. ieșire PMB : 126603/20/09/2022

Aviz de consultanță preliminară de circulație nr. 126603/20/09/2022 Categoria A1- "lot/parcela", tip 4 - analiză prospectivă de trafic

Solicitant:

Adresa de corespondență: !

Spre știință:

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

Amplasament:

București, Sector 3, B-dul Nicolae Grigorescu nr. 115
(NC 211603)

1. Situația existentă:

Amplasamentul situat în București, B-dul Nicolae Grigorescu nr. 115 (NC 211603), care face obiectul prezentului Aviz de consultanță preliminară de circulație, delimitat/marcat pe planurile cadastrale anexate cererii, este adiacent Bulevardului Nicolae Grigorescu, pe latura de vest a imobilului și Străzii Malva, pe latura de sud (conform planurilor cadastrale scara 1:500 și scara 1:2000, semnate electronic de expert O.C.P.I. București la data de 12.05.2022, anexate cererii de aviz).

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

- **Bulevardul Nicolae Grigorescu (NC 226416)** este o arteră de circulație cu profil variabil care are, în dreptul amplasamentului analizat, o lățime de cca. 27,00m, (conform planului cadastral scara 1:500, semnat electronic de expert O.C.P.I. București la data de 12.05.2022, anexat cererii de aviz).
- **Strada Malva** este o arteră de circulație cu profil variabil, neintabulată, care are, în dreptul amplasamentului analizat, o lățime de cca. 6,00m (conform planului cadastral scara 1:500, semnat electronic de expert O.C.P.I. București la data de 12.05.2022, anexat cererii 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”;
- STAS 10144/3-91, „Străzi – Elemente geometrice – Prescripții de proiectare”, aprobat de Institutul Român de Standardizare, intrat în vigoare în data de 01.09.1991.

3. Prevederi generale și detalii de reglementare:

- Prin reglementările **PUG/Norme/STAS** 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 zona din care face parte amplasamentul analizat, în vigoare la această dată, nu există reglementări de urbanism aprobate în afara celor de ordin general prevăzute în Planul Urbanistic General (P.U.G.) al Municipiului București. P.U.G. al Municipiului București este o documentație de urbanism cu caracter director și strategic, ce trasează atât evoluția în perspectivă a localității, cât și traseele coridoarelor de circulație, stabilind reglementări de ordin general.
- **Studiul de circulație aferent P.U.G.** - caietul 2.5. „*Propuneri de organizare a circulației și transporturilor*”, la capitolul 2.5.1. „*Organizarea circulației rutiere*” în Planșa nr. 5 – „*Funcțiuni ale arterelor majore*” artera B-dul Nicolae Grigorescu este prezentată în dreptul amplasamentului analizat ca arteră nou propusă, fiind tronson al inelului median.

Prin urmare, având în vedere prevederile punctului B, capitolul I, art. 1 din H.C.G.M.B. nr. 66/06.04.2006 potrivit căruia „*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*”, se recomandă **încadrarea Bulevardului Nicolae Grigorescu la artere de categoria I** (ținând seama de funcția acestei artere în sistemul de circulație al orașului și profilul acesteia), urmând ca avizarea reglementărilor de circulație și a încadrării pe categorii a acestei artere să fie realizată de către Comisia Tehnică de Circulație a Primăriei Municipiului București.

Amplasamentul analizat se află în zona de intervenție pentru realizarea acestei propuneri de dezvoltare a tramei stradale prevăzute în P.U.G. al M.B.

Având în vedere prevederile punctului B, capitolul I, art. 1 din H.C.G.M.B. nr. 66/06.04.2006 potrivit căruia „*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*”, se recomandă **încadrarea străzii Malva la artere de categoria a III-a** (ținând seama de funcția acestei artere în sistemul

de circulație al orașului), urmând ca avizarea reglementărilor de circulație și a încadrării pe categorii a acestei artere să fie realizată de către Comisia Tehnică de Circulație a Primăriei Municipiului București.

Însă, având în vedere scara de reprezentare a propunerii de dezvoltare pentru bulevardul Nicolae Grigorescu din P.U.G. al M.B. (planșa de UTR și planșa carou 16P aferentă Regulamentului Local de Urbanism – scara 1:5000), nu se poate trage concluzia în ce măsură amplasamentul pentru care se solicită avizul va fi afectat de modificările profilelor transversale ale arterelor de circulație din zonă, respectiv Bulevardul Nicolae Grigorescu și strada Malva.

- Ținând seama de faptul că amplasamentul analizat se află la intersecția a două artere de circulație (Bulevardul Nicolae Grigorescu și Strada Malva) vor fi respectate cele prevăzute în STAS 10144/3-91 "Străzi- Elemente geometrice- Prescripții de proiectare", aprobat de Institutul Român de Standardizare, intrat în vigoare în data de 01.09.1991, care recomandă realizarea unei raze de racordare a bordurii părții carosabile la intersecția a două artere de circulație, în funcție de categoriile de străzi (art.3.8 - tabelul 8).

4. Alte informații:

- **Certificatul de Urbanism nr. 830 din 28.07.2022**, eliberat de Primăria Sectorului 3, a fost emis pentru promovare PUD și pentru 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 A07 nr. 284387, din 05.09.2022, în valoare de 41,00 lei.**

ARHITECT ȘEF,
ADRIAN BOLD



Șef Serviciu Proiecte Urbane,
Rodica Gheorghe

Întocmit în 3 (trei) exemplare: arh. E. Boitan





Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor
Agenția Națională pentru Protecția Mediului
AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI



Nr. 17415/13.09.2023

CĂTRE,

Ca urmare a notificării dvs. înregistrată la A.P.M. București cu nr. 17415/08.09.2023, privind declanșarea etapei de încadrare pentru "PUD – construire imobil locuințe colective S+P+2E+3E/3Er, construcții anexe, rețele interioare, accesuri auto/pietonale, racord la drumul public, parcuri, spații verzi, împrejmuire teren, organizare execuție" – București, sector 3, Bd. Nicolae Grigorescu nr. 115, conform HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe,

în urma analizării documentelor transmise și a verificării,
în baza circularei nr. 1/3118/1G/09.11.2016 emisă de ANPM, vă comunicăm
că:

• Planurile Urbanistice de Detaliu nu se încadrează în categoria planurilor care intră sub incidența HG 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.

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

DIRECTOR EXECUTIV,
Dr. Ing. Simona Mihaela ALDEA



Nume și Prenume	Funcția	Data	Semnătura
Verificat: Elena GĂRBAN	Șef Serviciu	13.09.2023	
Întocmit: Iulia ALEXANDRU	Consilier	13.09.2023	



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

Aleea Lacul Morii nr. 1, sectorul 6 București, Cod 060841

E-mail: office@apmbuc.anpm.ro; Tel. 021.430.66.77; Fax 021.430.66.75

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

OBLIGAȚII ALE PERSOANELOR FIZICE ȘI JURIDICE

1. Investiția se va realiza cu respectarea condițiilor impuse prin certificatul de urbanism emis pentru lucrările propuse.
2. Pe durata execuției lucrărilor se vor lua măsuri pentru a evita disconfortul creat prin producere de praf și zgomot, fiind obligatoriu să se respecte normele, standardele și legislația privind protecția mediului în vigoare (STAS 12574/1987, SR 10009/2017, HG 1756/2006 privind limitarea nivelului emisiilor de zgomot în mediu produs de echipamente destinate utilizării în exteriorul clădirilor etc.).
3. Se vor uda periodic solurile, stivele de materiale și drumurile de acces, mai ales în condiții de vreme uscată.
4. În momentul realizării lucrărilor de finisaj la fațadă, schela montată va fi îmbrăcată în plasă pentru a fi evitată împrăștierea în atmosferă și pe carosabil a prafului rezultat;
5. Se vor lua măsuri care să împiedice producerea de emisii semnificative de pulberi la manipulare, depozitare și transport a materialelor de construcție sub formă de praf;
6. Se vor lua măsuri suplimentare astfel încât să se evite murdărirea drumurilor publice și să se respecte normele de salubritate urbană.
7. Deșeurile și materialele rezultate din activitatea de construcții vor fi obligatoriu îndepărtate din zonă, pe baza unui contract încheiat cu un prestator autorizat; este interzisă depozitarea necontrolată a deșeurilor rezultate.
8. Transportul deșeurilor rezultate din excavări, demolări și construcții se va face cu autovehicule acoperite cu prelate.
9. La finalizarea lucrărilor terenul va fi adus la starea inițială (daca este cazul);
10. Respectarea prevederilor următoarelor acte normative:
 - OUG nr.195/2005 privind protecția mediului aprobată cu modificări de Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
 - „Normele de salubritate și igienizare ale Municipiului București” aprobate prin HCGMB nr.120/2010, cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător.
 - Legea nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor, cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților - Republicată, cu modificările și completările ulterioare;
11. suprafața de spații verzi, conform notificării este de 154 mp, care va fi amenajată și întreținută.



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

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

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

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

Primăria Sectorului 3 - Bucuresti

ADİ



25-215162-PS3

Nr.inreg.: 215162

Data inreg.: 17.06.2025

Ora inreg.: 16:06:33

Provenienta:

Telefon:

Email: arhiandstudio@yahoo.com

Adresant: Primăria Sectorului 3 - București

Cuprins: Diverse urbanism

Adresa:județul Bucuresti, municipiu Bucuresti, Str. Ilioara, nr. 8

Adresa Lucrare:județul Bucuresti, municipiu Bucuresti, strada Bd. Nicolae Grigorescu, nr. 115

Observatii: NC 211603 - CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE

Nr. File:28

Termen de raspuns: 30 zile

Program de lucru

luni, marti, miercuri, vineri: 8:30 - 16:30,

joi: 8:30 - 18:30

Telefon

Biroul Relatii cu Publicul Calea Ducesti nr. 191: 021/318 0323

Directia Generala Impozite si Taxe Locale Sector 3

-Sediul Sfanta Vineri nr. 32: 021/ 327 5145

-Sediul Campia Libertatii nr. 36: 021/ 3247 195; 021/3247 196

-Sediul Lucretiu Patrascanu nr. 3-5: 021/ 3411 760

ADRESA DE INAINTARE

CATRE PRIMARIA SECTORULUI 3, MUN. BUCURESTI

DIRECTIA DE URBANISM

Subsemnatul _____ domiciliat in _____
in calitate de proprietar al terenului din Mun. Bucuresti, Sector 3, Bd. Nicolae Grigorescu nr.115, NR. CAD. 211603, pentru care am initiat procedura de elaborare a unui Plan urbanistic de detaliu (P.U.D.), va rog sa imi aprobat cererea de reinscriere pe ordinea de zi a documentatiei P.U.D.

Precizez faptul ca documentatia a fost analizata in sedinta de Consiliu Local din data de 13.03.2025, a fost aprobata in Comisia de Urbanism si a fost respinsa in sedinta de Consiliu Local cu Hotararea nr 32/ 13.03.2025.

In urma discutiilor ulterioare avute cu Directia de Urbanism din cadrul Primariei Sectorului 3, ni s-au solicitat urmatoarele completari:

1. Notarea in Cartile Funciare a contractului de comodat pentru cele doua locuri de parcare aflate pe terenul invecinat din Strada Malva nr 3-5 si identificate cu nr. cad. IE 232045-C1-U49, respectiv IE 232036
2. Reprezentarea pe Plansa de Reglementari Urbanistice a spatiilor verzi de la nivelul solului si de la nivelul terasei de pe acoperis
3. Reprezentarea locurilor de parcare de pe parcela si mentionarea distantei de minim 5 m de la spatele masinii pana la cea mai apropiata fereastră.

Atasat prezentei adrese, va inaintam urmatoarele documente referitoare la proiectul

Titlu: **CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE, RH= St+P+2E+3Er, CONSTRUCTII ANEXE, REELE INTERIOARE, ACCESURI AUTO SI PIETONALE, RACORD LA DRUM PUBLIC, PARCARI, SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE DE EXECUTIE LUCRARI**

Adresa: Mun. Bucuresti, Sector 3, Bd. Nicolae Grigorescu nr.115, NR. CAD. 211603

Beneficiar:

- Extrasele de Carte Funciara cu notarea Contractului de comodat pentru cele doua locuri de parcare identificate cu nr. cad. IE 232045-C1-U49; respectiv IE 232036
- Memoriu PLAN URBANISTIC DE DETALIU
- Plansa U04. RREGLEMENTARI URBANISTICE in 3 exemplare originale
- Plansa U06. CIRCULATIE RUTIERE CAROSABILE SI PIETONALAE
- Plansa A00. PLAN DE SITUATIE
- Plansa A02.2. PLAN PARTER – cu reprezentarea locurilor de parcare
- Plansa A03.1. SECTIUNE TRANSVERSALA (caracteristica)
- Plansa A03.2. STUDIU VOLUMETRIC

Cu stima,

Tel:

E-mail: arhiandstudio@yahoo.com

Data,

17/06/2025



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 232045-C1-U49 București Sectorul 3

Nr. cerere	52488
Ziua	08
Luna	05
Anul	2025
Cod verificare 100189087613	



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Jud. București, UAT București Sectorul 3, Loc. București Sectorul 3, Str MALVA, Nr. 3-5, Et. DEMISOL, Ap. Parcare 14

Părți comune: acces parcare, sas, lift, camera teg, camera pompelor, casa scarii, holuri, podest acces, acoperis, terenul construit si neconstruit.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	232045-C1-U49	-	12,07	0,56%	3,96 mp	Parcare 14

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
25920 / 11/03/2022		
Act Notarial nr. 687, din 11/03/2022 emis de DUMITRU CRISTINA IOANA;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1)	
	2)	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
52488 / 08/05/2025		
Act Notarial nr. 6, din 25/05/2023 emis de NP STEFAN LOREDANA ANCA;		
C4	Se noteaza contractul de comodat, prin care se transmite dreptul de folosința cu titlu gratuit incepand cu data de 25.05.2023.	A1
	1)	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Jud. Bucuresti, UAT Bucuresti Sectorul 3, Loc. Bucuresti Sectorul 3, Str MALVA, Nr. 3-5, Et. DEMISOL, Ap. Parcare 14

Părți comune: acces parcare, sas, lift, camera teg, camera pompelor, casa scarii, holuri, podest acces, acoperis, terenul construit si neconstruit.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	232045-C1-U49	-	12,07	0,56%	3,96 mp	Parcare 14

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 75 RON, -Bon fiscal nr.5/06-05-2025 în suma de 75, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluționării,
16-05-2025

Asistent Registrator,
RALUCA-ALINA DRAGANESCU

Referent,

Data eliberării,
__/__/__

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>



100189087613

Incheiere Nr. 52488 / 08-05-2025



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

Dosarul nr. 52488 / 08-05-2025

INCHEIERE Nr. 52488**Registrator:** Mihnea-Răzvan-Mihail Nuțulescu**Asistent:** RALUCA-ALINA DRAGANESCU

Asupra cererii introduse de _____ privind Notare in cartea funciara, in baza:
-Act Notarial nr.6/25-05-2023 emis de NP STEFAN LOREDANA ANCA;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 75 lei, cu documentul de plata:

-Bon fiscal nr.5/06-05-2025 in suma de 75

pentru serviciul avand codul 241

Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 232045, inscris in cartea funciara 232045 UAT Bucuresti Sectorul 3 avand proprietarii: VASILE BUILDING & INVESTMENT SRL in cota de 1239/70800 de sub B.43, VASILE BUILDING & INVESTMENT SRL in cota de 460/70800 de sub B.52, VASILE BUILDING & INVESTMENT SRL in cota de 404/70800 de sub B.57, VASILE BUILDING & INVESTMENT SRL in cota de 411/70800 de sub B.62, VASILE BUILDING & INVESTMENT SRL in cota de 404/70800 de sub B.66, VASILE BUILDING & INVESTMENT SRL in cota de 446/70800 de sub B.67, _____ in cota de 839/70800 de sub B.70, _____ in cota de 839/70800 de sub B.71, _____ in cota de 404/70800 de sub B.73, _____ in cota de 2251/70800 de sub B.74, _____ in cota de 418/70800 de sub B.75, _____ in cota de 1047/70800 de sub B.78, _____ in cota de 1218/70800 de sub B.79, _____ in cota de 1204/70800 de sub B.80, _____ in cota de 443/70800 de sub B.81, _____ in cota de 2740/70800 de sub B.86, _____ in cota de 2053/70800 de sub B.88, _____ in cota de 2683/70800 de sub B.90, _____ in cota de 460/70800 de sub B.91, _____ in cota de 7664/70800 de sub B.94, _____ in cota de 1643/70800 de sub B.96, _____ in cota de 1692/70800 de sub B.98, _____ in cota de 1267/70800 de sub B.102, _____ in cota de 2266/70800 de sub B.103, _____ in cota de 411/70800 de sub B.104, _____ in cota de 2266/70800 de sub B.105, _____ in cota de 467/70800 de sub B.106, _____ in cota de 1635/70800 de sub B.109, _____ in cota de 1862/70800 de sub B.110, _____ in cota de 2251/70800 de sub B.112, _____ in cota de 1657/70800 de sub B.113, _____ in cota de 673/70800 de sub B.114, _____ in cota de 496/70800 de sub B.115, _____ in cota de 1/1 de sub B.120, _____ in cota de 1/1 de sub B.121, _____ in cota de 1239/70800 de sub B.122, _____ in cota de 404/70800 de sub B.123, _____ in cota de 1/1 de sub B.124, _____ in cota de 1/1 de sub B.125, _____ in cota de 1/1 de sub B.126, _____ in cota de 1/1 de sub B.127, _____ in cota de 991/70800 de sub B.128, _____ in cota de 991/70800 de sub B.129, _____ in cota de 1253/70800 de sub B.130, _____ in cota de 1041/70800 de sub B.131, _____ in cota de 1862/70800 de sub B.133, _____ in cota de 404/70800 de sub B.134, _____ in cota de 1643/70800 de sub B.135, _____ in cota de

970/70800 de sub B.137, 1

in cota

de 404/70800 de sub B.138,

1 cota de 1/1 de sub B.139,

in cota de 411/70800 de sub B.140,

in cota de 4248/70800 de sub B.143,

in cota de 1/1 de sub B.144 ...(primele 63 din 76 inscrieri);

- imobilul cu nr. cadastral 232045-C1-U49, inscris in cartea funciara 232045-C1-U49 UAT Bucuresti Sectorul 3 avand proprietarii: in cota de 1/1 de sub B.4;

- Se noteaza contractul de comodat, prin care se transmite dreptul de folosinta cu titlu gratuit incepand cu data de 25.05.2023, asupra cotei indivize cu suprafata de 3,96 mp aferenta UI cu IE nr. 232045-C1-U49 asupra A.1 in favoarea sub C.37 din cartea funciara 232045 UAT Bucuresti Sectorul 3;

- Se noteaza contractul de comodat, prin care se transmite dreptul de folosinta cu titlu gratuit incepand cu data de 25.05.2023. asupra A.1 in favoarea sub C.4 din cartea funciara 232045-C1-U49 UAT Bucuresti Sectorul 3;

Prezenta se va comunica părților:

prin notar public Molcut Iulia

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Sectorul 3, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

Registrator,

Asistent Registrator,

16-05-2025

Mihnea-Răzvan-Mihail Nuțulescu

RALUCA-ALINA DRAGANESCU

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28¹ din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

***) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI**



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 232036 București Sectorul 3

Nr. cerere	52490
Ziua	08
Luna	05
Anul	2025

Cod verificare
100189087300



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. București, UAT București Sectorul 3, Loc. București Sectorul 3, Str MALVA, Nr. 3-5

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	232036	11	Teren împrejmuit; Loc parcare 30

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
70063 / 10/09/2020		
Act Notarial nr. 2781, din 09/09/2020 emis de Rauta Alina Ruxanda;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1 1) 2)	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
49078 / 26/06/2018		
Act Notarial nr. 1278, din 05/04/2018 emis de Rauta Alina Ruxanda;		
C1	În baza art. 602 și 903 din Legea nr. 287/2009 privind codul civil se notează modificarea limitelor legale ale dreptului de proprietate, în interes privat, în conformitate cu dispozițiile Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012: drept de uz și servitute în favoarea titularilor autorizațiilor de înființare și de licențe a capacității energetice asupra unei suprafețe de 90,00 mp teren și de 2,5 mp din imobil; 1) E-DISTRIBUTIE MUNTENIA SA, CIF:24387371 OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 229483/Bucuresti Sectorul 3, inscrisa prin incheierea nr. 26013 din 10/04/2018;	A1
52490 / 08/05/2025		
Act Notarial nr. 6, din 25/05/2023 emis de NP STEFAN LOREDANA ANCA;		
C5	Se noteaza contractul de comodat, prin care se transmite dreptul de folosinta cu titlu gratuit incepand cu data de 25.05.2023. 1)	A1

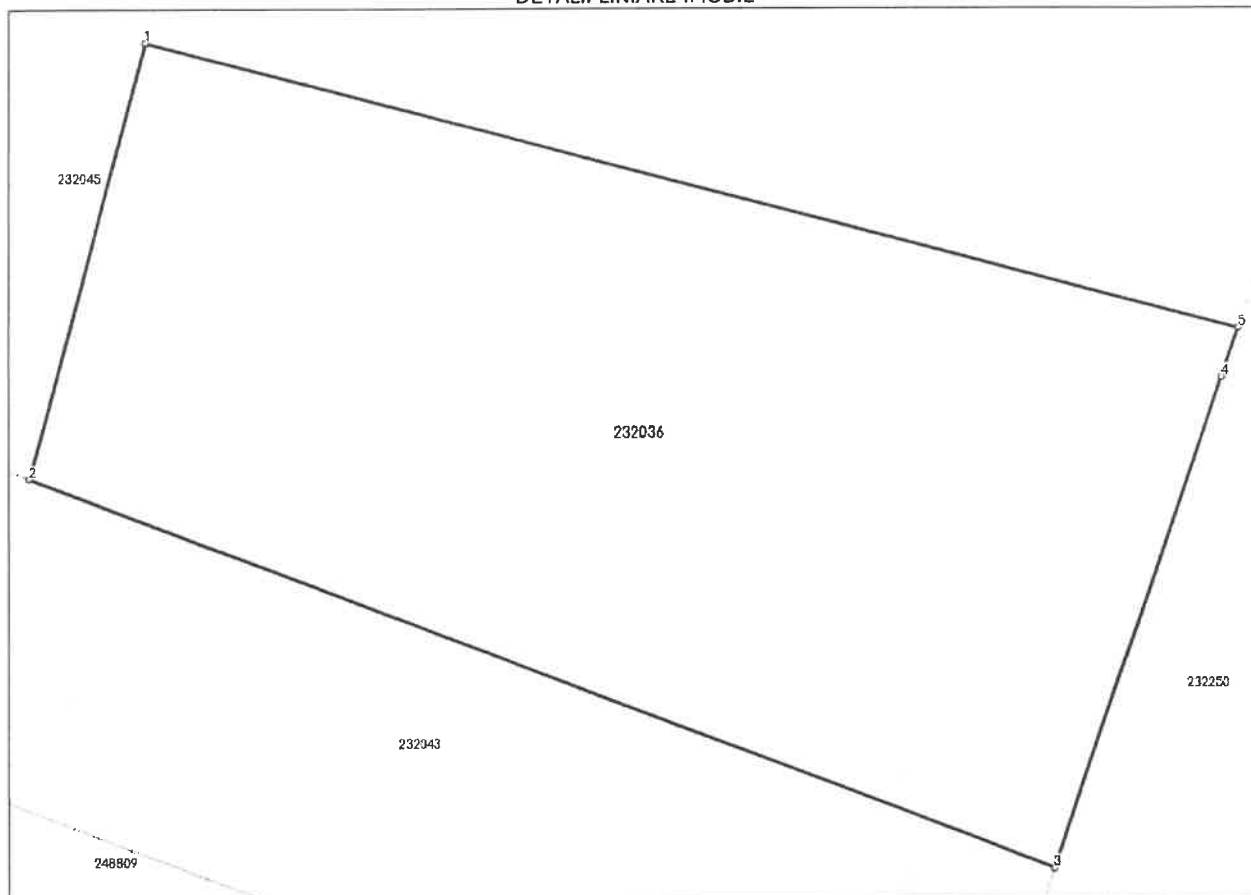
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
232036	11	Loc parcare 30

* 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	11	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	2.01
2	3	4.866
3	4	2.323
4	5	0.23
5	1	4.999

** 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 75 RON, -Bon fiscal nr.5/06-05-2025 în suma de 75, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluționării,

16-05-2025

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

RALUCA-ALINA DRAGANESCU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>



100189087300

Incheiere Nr. 52490 / 08-05-2025



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

Dosarul nr. 52490 / 08-05-2025

INCHEIERE Nr. 52490**Registrator:** Mihnea-Răzvan-Mihail Nuțulescu**Asistent:** RALUCA-ALINA DRAGANESCU

Asupra cererii introduse de _____ privind Notare in cartea funciara, in baza:
-Act Notarial nr.6/25-05-2023 emis de NP STEFAN LOREDANA ANCA;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 75 lei, cu documentul de plata:

-Bon fiscal nr.5/06-05-2025 in suma de 75

pentru serviciul avand codul 241

Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 232036, inscris in cartea funciara 232036 UAT Bucuresti Sectorul 3
avand proprietarii: _____ n cota de 1/1 de sub B.10;

- Se noteaza contractul de comodat, prin care se transmite dreptul de folosinta cu titlu gratuit
incepand cu data de 25.05.2023. asupra A.1 in favoarea I _____ sub C.5 din cartea funciara
232036 UAT Bucuresti Sectorul 3;

Prezenta se va comunica părților:

prin notar public Molcut Iulia

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Sectorul 3, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

Registrador,

Asistent Registrador,

16-05-2025

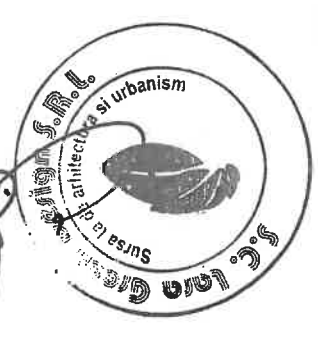
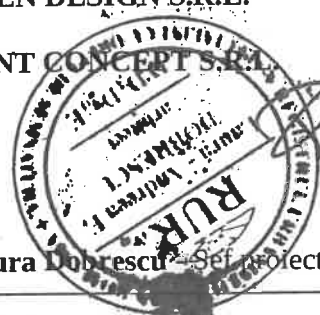
Mihnea-Răzvan-Mihail Nuțulescu

RALUCA-ALINA DRAGANESCU

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28¹ din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI*

FOAIE DE CAPĂT ȘI SEMNĂTURI

Proiect nr.	165/2023
Faza de proiectare	PLAN URBANISTIC DE DETALIU
Titlul lucrării	"Promovare PUD și pentru elaborarea documentatiei, în vederea autorizării lucrărilor de contruire și organizare de execuție lucrări pentru construirea unui Imobil Locuințe Colective, având un RH propus Dt+P+2E+3R, construcții anexe, rețele interioare, accesuri auto și pietonale, racord la drumul public, parcuri, spații verzi, împrejurimi teren și organizare de execuție lucrări"
Amplasament	Loc. București Sectorul 3, Bdul Grigorescu Nicolae (Fost Nr. 101-111), Nr. 115, Jud. București
Beneficiar	
Proiectant de urbanism	S.C. LARA GREEN DESIGN S.R.L.
Proiectant general	S.C. FAST DOCUMENT CONCEPT S.R.L.
Data	2023
COLECTIV DE ELABORARE:	  arh. urb. Laura Dobrescu - Șef proiect _____ urb. Maria Ivașcu _____ urb. Marius Ilie _____

BORDEROU

A - Borderou piese scrise

1. MEMORIU GENERAL

B - Borderou piese desenate

1. Încadrare în teritoriu
2. Situație existentă – zonificare funcțională conform PUG
3. Situație existentă – zonificare funcțională
4. Reglementări urbanistice – zonificare funcțională
5. Reglementări urbanistice – rețele edilitare
6. Reglementări urbanistice – circulații
7. Reglementări urbanistice – regim juridic
8. Plan ilustrativ
9. Ilustrare de tema

MEMORIU GENERAL

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CAPITOLUL 1: INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

• Proiect nr.	165/2023
• Denumirea lucrării	"Promovare PUD și pentru elaborarea documentației, în vederea autorizării lucrărilor de construire și organizare de execuție lucrări pentru construirea unui Imobil Locuințe Colective, având un RH propus Dt+P+2E+3R, construcții anexe, rețele interioare, accesuri auto și pietonale, racord la drumul public, parcuri, spații verzi, împrejmuire teren și organizare de execuție lucrări"
• Faza	PROIECT URBANISTIC DE DETALIU
• Localitatea	MUNICIPIUL BUCUREȘTI
• Beneficiar	
• Proiectant urbanism	S.C. LARA GREEN DESIGN S.R.L.
• Proiectant general	S.C. FAST DOCUMENT CONCEPT S.R.L.

1.2 Obiectul lucrării

Prezenta documentație (la nivel de PUD) își propune să detalieze PUG București aprobat cu HCGMB nr. 269/21.12.2000, prelungit cu HCGMB nr. 324/17.11.2010, HCGMB nr. 241/21.12.2011, HCGMB nr. 232/19.12.2012 și HCGMB nr. 224/15.12.2015 și a fost necesară datorită dorinței beneficiarului acestei documentații de urbanism de a-și folosi dreptul de folosire asupra proprietății.

Prezenta documentație servește la stabilirea regulilor de ocupare a terenului și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora pe o suprafață de **348,00 mp din acte și 348,00 mp din măsurători**, suprafața care a generat PUD-ul, lotul fiind situat în Municipiul București, Sectorul 3, Bdul Grigorescu Nicolae, Nr. 115.

Pe terenul care face obiectul studiului, se propune realizarea unei construcții cu funcțiunea de locuință colectivă, având regim de înălțime Dt+P+2E+3R.

Realizarea obiectivelor propuse este justificată din următoarele puncte de vedere:

1. Continuarea tendinței din zonă, de dezvoltare a funcțiunii de locuire.
2. Terenul este amplasat într-un areal urban având funcțiunea predominantă de locuire individuală și colectivă.
3. Executarea construcțiilor se face cu forță de muncă și materiale produse în România.
4. Realizarea unor construcții pe bază de proiecte tehnice întocmite de proiectanți autorizați cu efectuarea prealabilă de studii geotehnice, respectând normele și normativele în vigoare, asigură dezvoltarea coerentă a zonei studiate.

CAPITOLUL 2: INCADRAREA IN ZONA

2.1. Concluzii din documentații deja aprobate

Din punct de vedere funcțional,

- **cf. PUG MB**, zona este amplasată în UTR-ul:

L1 - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri respectiv L1c - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi sau enclave

neconstruite;

INDICATORI PUG BUCUREȘTI L1c- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi sau enclave

neconstruite:

L1c:

- o $POT_{\max} = 45\%$.
- o $CUT_{\max c}$ - CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 0,9 mp. ADC/mp. teren
- o CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 1,3 mp. ADC/mp. Teren

L1a + L1b + L1c + L1d + L1e - în cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC.

L1a + L1c + L1d + L1e - înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10 metri); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită;

L1a + L1c + L1d - se admite un nivel suplimentar la construcțiile de colț în cazul intersecțiilor în care cel puțin una dintre străzi este de categoria a II-a (14 metri)

Lotul studiat este situat în sectorul 3 al Municipiului București, în partea de N, iar accesul pe parcelă se realizează de pe strada Malva și din Bdul Grigorescu Nicolae.

În zona, funcțiunea predominantă este locuirea individuală și colectivă. Regimul de înălțime în zona de studiu este mediu, pornind de la P la P+6E.

Imobilul din strada Bdul Grigorescu Nicolae nr. 115 se afla în zona de impact (1,2,3,4), dispersie CTE Sud.

CAPITOLUL 3: SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul care a generat documentația are o suprafață de:

$S_{lot} = 348,00$ din acte și $348,00$ mp din măsurători

3.1 Amplasament, vecinătăți, accese și orientare

Terenul în suprafață de $348,00$ mp este lipsit de construcții, situat pe Str. Bdul Grigorescu Nicolae, nr 115, Sector 3, București, este în proprietatea conform contractului de V-C autentificat sub nr. 444/29.07.2021, de Uniunea Nationala a Notarilor publici societatea profesională Notarială NOTARGRUP Licența de funcționare 258/ 4152/23.08.2019 și este intabulat în Cartea Funciară cu nr cadastral 211603 la OCPI București – Sector 3.

Se propune construirea a unei clădiri cu funcțiunea de locuință colectivă, având regim de înălțime Dt+P+2E+3R. Construcția se va amplasa pe parcelă, astfel încât să aibă acces atât pe strada Malva cât și din Bd-ul Nicolae Grigorescu. Clădirea va avea o retragere de 5 m (parter) respectiv 4 m (apartență etajelor 1 și 2) de la aliniamentul strazii Malva și o retragere de 3 m (parter) respectiv $1,5$ m (apartență etajelor 1 și 2) de la aliniamentul Bd-ului Nicolae Grigorescu.

Terenul are următoarele vecinătăți:

- La nord – proprietate privată IE215111;
- La sud – strada Malva;
- La vest – strada Bdul Grigorescu Nicolae;
- La est – proprietate privată IE206097.

3.2 Fond construit

Fondul construit din zona studiată nu are valoare istorică și arhitecturală, prezentând diversitate din punctul de vedere al imaginii urbane, cu inserții arhitecturale realizate în etape succesive. Totodată, construcțiile din zona de studiu respectă un tipar prin existența zonelor de protecție sau de siguranță (condiții, restricții, obligații impuse, recomandări etc.) reglementate prin documentații de urbanism aprobate sau de alte acte normative, prin care imobilul este situat în:

- în zona de impact (1,2,3,4), dispersie CTE Sud..

3.3 Suprafețe existente:

- o $S_{teren} = 348,00$ mp din acte și $348,00$ mp măsurătorile cadastrale
- o $S_{construită\ existentă} = 0$ mp
- o $S_{desfășurată\ existentă} = 0$ mp
- o POT existent = 0%
- o CUT existent = 0

- o Regim de înălțime existent = terenul este liber de construcții

3.4 Regim juridic:

În limitele PUD și în zona regimul juridic al imobilelor este:

- proprietate privată

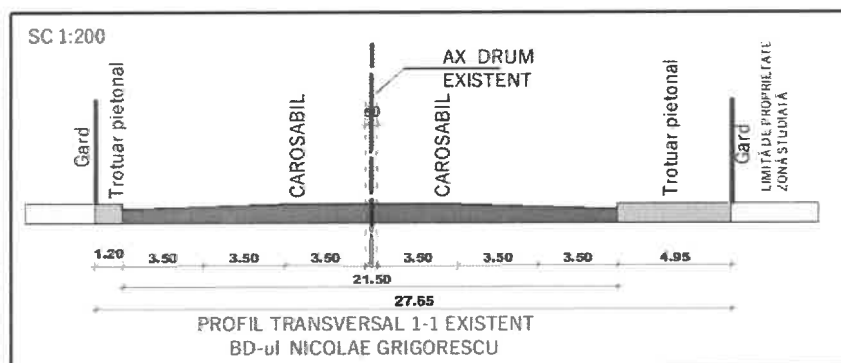
Slot = 348,00 mp din acte și 348,00 mp măsurătorile cadastrale

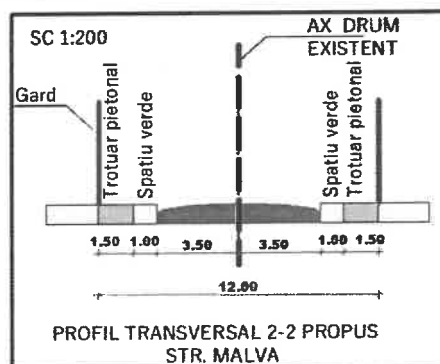
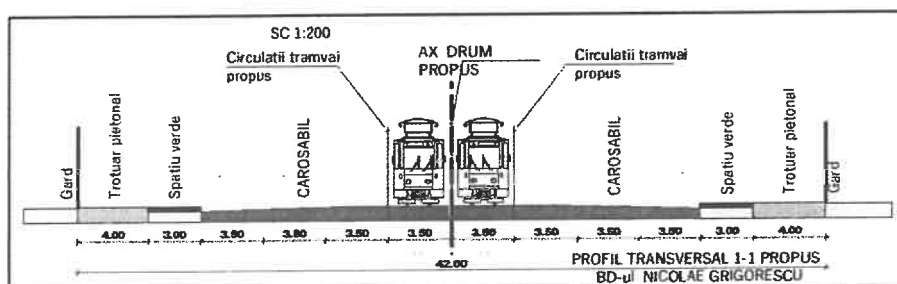
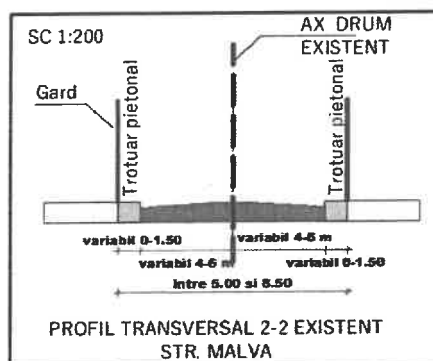
3.5 Rețele edilitare:

Zona analizată de PUD este complet echipată, în zonă există toate rețelele urbane esențiale.

3.6 Circulații:

Terenul studiat se află pe Bdul Grigorescu Nicolae, nr. 115 și str Malva, accesul pe aceasta, făcându-se de pe Str Malva. Accesul la lot se face direct de pe străzile Bdul Grigorescu Nicolae și Malva. Strada Malva va fi o arteră de circulație componentă a sistemului secundar de circulație de categoria a III-a ce prezintă un profil transversal existent de 4,00 - 5,00 m și propus de 12,00 m. Bd-ul Nicolae Grigorescu va fi o arteră de circulație componentă a sistemului principal de circulație de categoria a I-a ce prezintă un profil transversal existent de 27,70 m și propus de 42,00 m.





CAPITOLUL 4: REGLEMENTARI

Terenul în suprafață de 348,00 mp, cu nr. cadastral 211603 situat pe Str. Bdul Grigorescu Nicolae, nr 115, Sector 3, București, ste în proprietatea conform contractului de V-C autentificat sub nr. 444/29.07.2021, de Uniunea Nationala a Notarilor publici societatea profesională Notarială NOTARGRUP Licenta de function ue 258/ 4152/23.08.2019 si este intabulat în Cartea Funciară cu nr cadastral 211603 la OCPI București – Sector 3

Conform PUG: imobilul este reglementat de Unitățile Teritoriale de Referință:

- cf. PUG MB, zona este amplasată în UTR-ul:



L1 - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri respectiv L1c - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi sau enclave

neconstruite;

INDICATORI PUG BUCUREȘTI L1c- llocuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi sau enclave

neconstruite:

L1c:

o $POT_{maxim} = 45\%$.

o $CUT_{maxim\ c} - CUT_{maxim}$ pentru înălțimi P+1 = 0,9 mp. ADC/mp. teren

o CUT_{maxim} pentru înălțimi P+2 = 1,3 mp. ADC/mp. Teren

L1a + L1b + L1c + L1d + L1e - în cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC.

L1a + L1c + L1d + L1e - înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10 metri); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită;

L1a + L1c + L1d - se admite un nivel suplimentar la construcțiile de colț în cazul intersecțiilor în care cel puțin una dintre străzi este de categoria a II-a (14 metri)

Lotul studiat este situat în sectorul 3 al Municipiului București, în partea de N, iar accesul pe parcelă se realizează de pe strada Malva și din Bdul Grigorescu Nicolae.

În zona, funcțiunea predominantă este locuirea individuală și colectivă. Regimul de înălțime în zona de studiu este mediu, pornind de la P la P+6E.

Imobilul din strada Bdul Grigorescu Nicolae nr. 115 se afla în zona de impact (1,2,3,4), dispersie CTE Sud.

Astfel se propune:

- Construirea a unei clădiri cu funcțiunea de locuințe colective în regim maxim de înălțime - Dt+P+2E+3R;

4.1 Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:

Construirea a unei clădiri cu funcțiunea de locuințe colective în regim maxim de înălțime - Dt+P+2E+3R

Suprafețe existente:

- o S teren = 348,00 mp din acte si 348,00 mp măsurătorile cadastrale
- o S construită existentă = 0 mp
- o S desfășurată existentă = 0 mp
- o POT existent = 0%
- o CUT existent = 0
- o Regim de înălțime existent = terenul este liber de construcții

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului	
211603	Din acte: 350 Masurata: 348	Loc. Bucuresti Sectorul 3, Bdul Grigorescu Nicolae (Fost Nr. 101-111), Nr. 115, Jud. Bucuresti	
		UAT	BUCUREȘTI

Suprafete propuse:

INDICATORI:

- o S initiala teren = 348.00 mp
- o S rezultata teren = 304.00 mp
- o S expropriata = 44.00 mp/ 12.64%
- o A.C. Parter = 133.78 mp
- o A.C. ET 1,2 = 154,53 mp
- o A.C. ET 3r = 112.85 mp
- o A.C.D. = 553.27 mp
- o Regim H = D tehnic+P+2E+3r
- o H cornisa = 9.80 m
- o H max = 13.45 m
- o POT = 44.40%
- o CUT = 1.59
- o C.T.N. min/ max = -0.40/ -2.20 m
- o C.T.A. min/ max = -0.15/ -2.15 m
- o Panta teren = 9%
- o S spatii plantate = 87.00 mp/ 25,00%
- o S platforme + alei = 106,47 mp/ 30,60%

- o L imprejmuiri = 48.00 ml
- o Nr max. utilizatori = 19 pers.
- o NUMAR APARTAMENTE: 6
- o PARTER: 1 APT. < 100mp = 1 autoturism
- o ETAJ 1: 2 APT. <100mp fiecare = 2 autoturisme
- o ETAJ 2: 2 APT. <100mp fiecare = 2 autoturisme
- o ETAJ 3 RETRAS: 1 APT. <100mp = 1 autoturisme
- o DIN CARE
- o Nr locuri de parcare/ lot = 4
- o PE TEREN SE VOR ASIGURA PARCAREA A 4 AUTOTURISME + 2 AUTOTURISME PRIN ACT NOTARIAL (PARCARE PE TERENUL VECINILOR), CONFORM HCGMB 66/2006.

TOTAL PROPUȘ

- o S teren = 348,00 mp din acte si 348,00 din măsurători

BILANȚ		
	SUPRAFAȚĂ (m)	PROCENT (%)
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ	154.53	44,40
CIRCULAȚII ÎN INTERIORUL PARCELEI	106.47	30,60
SPAȚII VERZI	87.00	25,00
TOTAL	348,00	100,00

4.2 Retrageri față de aliniamente și limite de proprietate

În zona PUD – ”Promovare PUD și pentru elaborarea documentatiei, în vederea autorizării lucrărilor de contruire și organizare de execuție lucrări pentru construirea unui Imobil Locuințe Colective, având un RH propus Dt+P+2E+3R, construcții anexe, rețele interioare, accesuri auto și pietonale, racord la drumul public, parcare, spații verzi, imprejmuire teren și organizare de execuție lucrări” - retragerile vor fi următoarele:

- o SUD - va avea o retragere de 5 m (parter) respectiv 4 m (apreanta etajelor 1 și 2) de la aliniamentul strazii Malva după extinderea acesteia la un profil de drum de 12 m
- o VEST - va avea o retragere de 3 m (parter) respectiv 1,5 m (apreanta etajelor 1 și 2) de la aliniamentul Bd-ului Nicolae Grigorescu (existent și propus).

- o EST – între 2,00 si 2,50 m
- o NORD - 3,60 m, respectiv la calcan

4.2 Organizarea circulației

Pe sectorul de drum al Strazii Malva, aferent zonei unde parcela este amplasată, profilul transversal va fi de 12,00 m si va fi compus din carosabilul de 7,00 m, 2 spatii verzi de 1,00 m si doua trotuare de 1,50 m. Pe sectorul de drum al Bd-ului Nicolae Grigorescu, aferent zonei unde parcela este amplasată, profilul transversal va fi de 42,00 m si este compus din 2 zone de circulatie tramvaie de 3,50 m fiecare, 2 carosabile pe fiecare sens de circulatie de 10,5 m fiecare, 2 spatii verzi de 3,00 m fiecare si doua trotuare de 4,00 m. Bd-ul Nicolae Grigorescu se va largi catre terenurile aflate in vest, terenul in studiu nu va fi afectat de aceasta largire.

Partiul de arhitectură prevede ca accesul pietonal să se faca din ambele străzi și accesul carosabil să se facă Strada Malva. Parcarea autovehiculelor se realizează pe parcelă.

Nr max. utilizatori = 19 pers.

NUMAR APARTAMENTE: 6

PARTER: 1 APT. < 100mp = 1 autoturism

ETAJ 1: 2 APT. <100mp fiecare = 2 autoturisme

ETAJ 2: 2 APT. <100mp fiecare = 2 autoturisme

ETAJ 3 RETRAS: 1 APT. <100mp = 1 autoturism

DIN CARE

Nr locuri de parcare/ lot = 4

PE TEREN SE VOR ASIGURA PARCAREA A 4 AUTOTURISME + 2 AUTOTURISME PRIN ACT NOTARIAL (PARCARE PE TERENUL VECINILOR), CONFORM HCGMB 66/2006.

4.3 Valorificarea mediului natural

În cadrul parcelei este prevăzută o suprafață de spațiu plantat permeabil de 87,00 mp, reprezentand un procent de 25 % din suprafata terenului. Suprafata de circulatii interioare si platforme este de 106,47 mp (30,60%).

BILANT TERITORIAL

	SITUATIE EXISTENTA	SITUATIE PROPUSA
S teren	348,00 mp (masuratori cadastrale)	348,00 mp
S construita	0 mp	154,53 mp

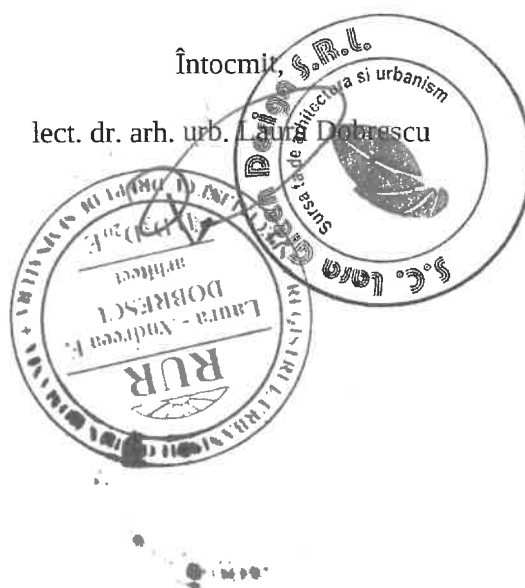
S desfasurata	0 mp	553,27 mp
Regim de inaltime	-	Dt+P+2E+3R
POT	0%	44,40 %
CUT	0	1,59
S spatii verzi	-	87,00 mp (25,00%)
S alei betonate	- mp	106,47 mp (30,60%)

CAPITOLUL 5: CONCLUZII

Prin realizarea lucrării se urmărește respectarea dreptului asupra proprietății a beneficiarului și completarea fondului construit conform reglementarilor impuse în zona **prin Planul Urbanistic General al Municipiului București**, respectând coeficienții urbanistici și configurația arhitectural-urbanistică prezentă în zonă.

Realizarea imobilelor cu funcțiunea de locuire individuală se poate face structurat, conform unui program de etapizare a investiției care se va stabili împreună cu beneficiarul lucrării.

În concluzie, se **solicită emiterea autorizațiilor** în vederea întocmirii documentațiilor necesare pentru **"Promovare PUD si pentru elaborarea documentatiei, in vederea autorizarii lucrarilor de contruire si organizare de executie lucrari pentru construirea unui Imobil Locuinte Colective, avand un RH propus Dt+P+2E+3R, constructii anexe, retele interioare, accesuri auto si pietonale, racord la drumul public, parcare, spatii verzi, imprejmuire teren si organizare de executie lucrari"**, amplasată pe Strada Bdul Grigorescu Nicolae, nr. 115, sector 3, Bucuresti.

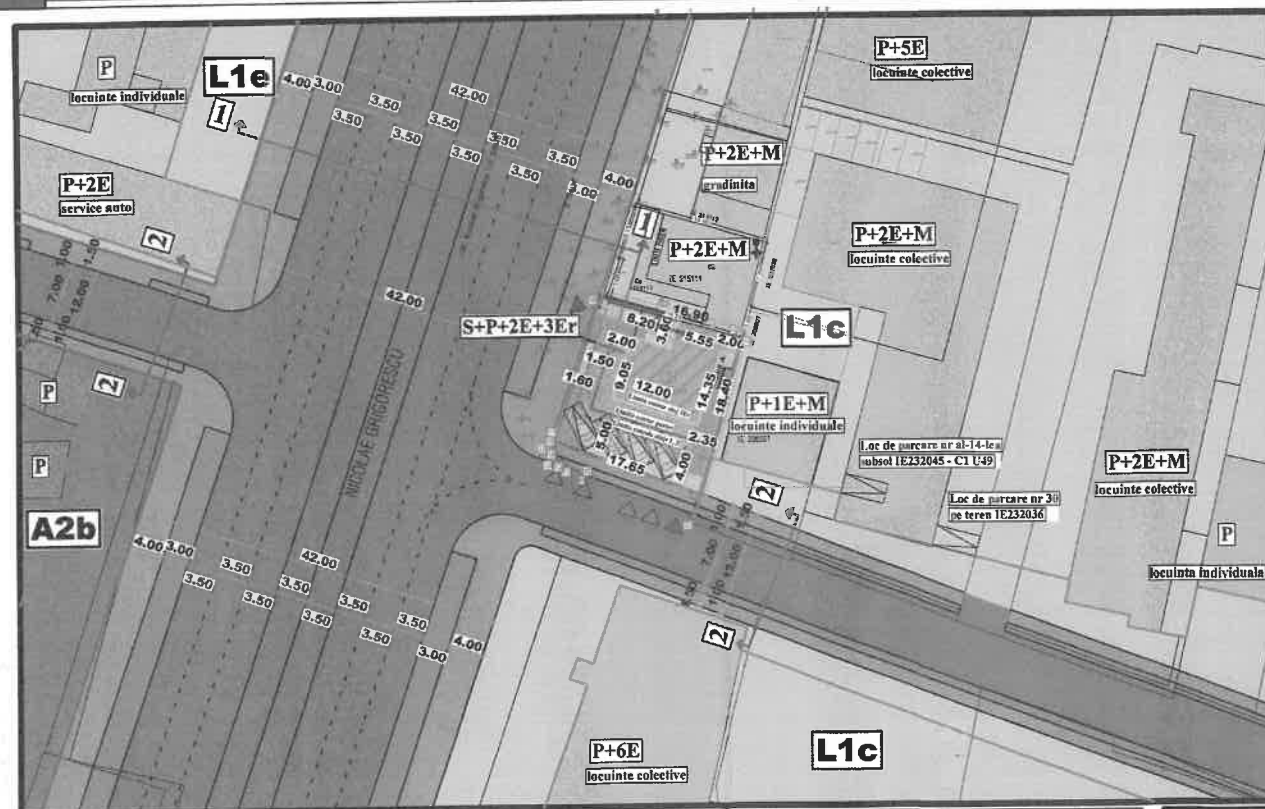


P.U.D. PLAN URBANISTIC DE DETALIU

PLANSĂ SITUATIE PROPUSĂ - REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Municipiul București, Sector 3

Loc. București Sectorul 3, Bdul Grigorescu Nicolae (Fost Nr. 101-111), Nr. 115, Jud. București



INDICATORI:

S initiala teren = 348.00 mp
S rezultata teren = 304.00 mp
S expropriata = 44.00 mp/ 12.64%
A.C. Parter = 133.78 mp
A.C. ET 1,2 = 154.53 mp
A.C. ET 3r = 93.00 mp
A.C.D. = 553.27 mp
Regim H = S+P+2E+3Er
H comisa = 9.80 m
H max = 13.45 m
POT = 44.40%
CUT = 1.54
C.T.N. min/ max = -0.40/ -2.20 m
C.T.A. min/ max = -0.15/ -2.15 m
Panta teren = 9%
PE TEREN SE VOR ASIGURA UN NUMAR DE 4 LOCURI DE PARCARE + 2 LOCURI DE PARCARE AMPLASATE PE TERENUL INVECINAT DIN STRADA MALVA NR 3-5 SI IDENTIFICATE CF. CONTRACT DE COMODAT CU NR. CAD. IE 232045-C1-U49, RESPECTIV IE 232036

S spatii plantate = 87.00 mp/ 25.00%
S platforme + alei = 106.47 mp/ 30.60%
L imprejmui = 48.00 ml
Nr max. utilizatori = 19 pers.
NUMAR APARTAMENTE: 6
PARTER: 1 APT. <100mp = 1 autoturism
ETAJ 1: 2 APT. <100mp fiecare = 2 autoturisme
ETAJ 2: 2 APT. <100mp fiecare = 2 autoturisme
ETAJ 3 RETRAS: 1 APT. <100mp = 1 autoturism
DIN CARE
Nr locuri de parcare/ lot = 4

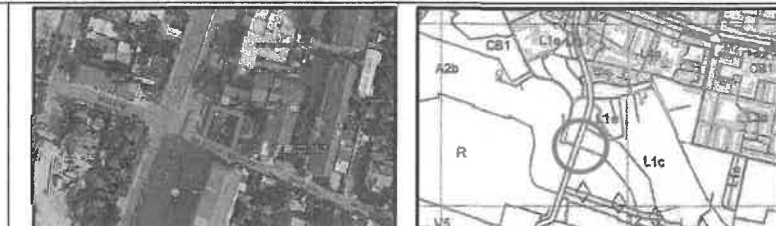
Limita parter
Limita etaj 1-2
Limita etaj 3Er

REGLEMENTĂRI - INDICI PROPUȘI PRIN PUD

UTR	P.O.T. maxim propus	C.U.T. maxim propus	R.h. maxim	H maxim
L1c	44,40%	1,54	S+P+2E+3Er	13,45 m

BILANȚ

	SUPRAFAȚĂ (m)	PROCENT (%)
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ	154.53	44,40
CIRCULAȚII ÎN INTERIORUL PARCELEI	106,47	30,60
SPAȚII VERZI	87,00	25,00
TOTAL	348,00	100,00



Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
211603	Din acte: 350 Masurata: 348	Loc. București Sectorul 3, Bdul Grigorescu Nicolae (Fost Nr. 101-111), Nr. 115, Jud. București
	UAT	BUCUREȘTI

LEGENDA

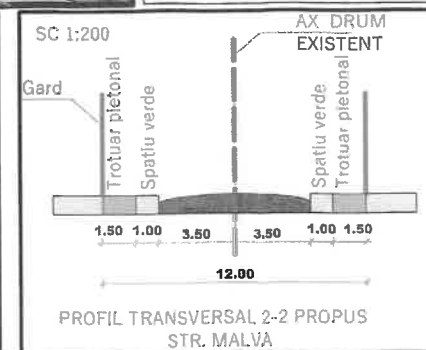
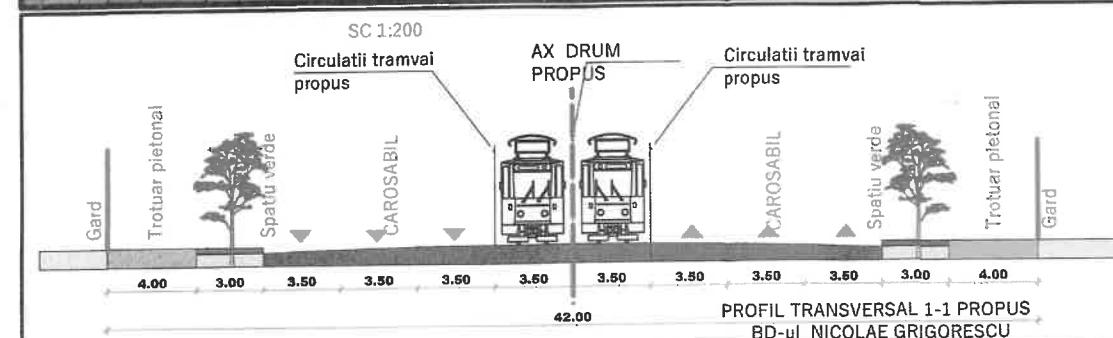
Limita zonei de studiu	Circulații pietonale
Limita terenului ce a generat P.U.D.	Circulații rutiere
Limită de proprietate	Spatiu verde
Aliniament	Spatiu verde pe terasa Et3
Aliniere	Acces pietonal
	Acces carosabil
L1e si L1c Locuire individuală	Reprezentare secțiune
A2 subzona activităților productive și de servicii;	Cladiri existente/propuse
A2b - subzona unităților industriale și de servicii;	

REGLEMENTĂRI CONFORM P.U.G.

UTR	P.O.T. maxim	C.U.T. maxim	R.h. maxim	H maxim
L1c	45%	0,9 1,3	P+1 P+2	P+2 (10 metri)

L1a + L1c + L1d + L1e - înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10 metri); se admite un nivel mansardat înscris în volumul de construcție, în suprafață de maxim 60% din aria construită;
L1a + L1c + L1d - se admite un nivel suplimentar la construcțiile de colț în cazul intersecțiilor în care cel puțin una dintre străzi este de categoria II-a (14 metri)

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA		
PROIECTANT GENERAL	SC FAST DOCUMENT CONCEPT SRL 42417730, J403990/2020			REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA	
	SC LARA GREEN DESIGN SRL RO44637758, J4012728/2021			RENEGHIAR	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA	TITLU PROIECT:	PROIECT NR.
SEF PROIECT	nr. Laura Andreea Dobrescu		1:500	*Construirea unei (PROIE) de LOCUINTE COLECTIVE, înscris în Registrul de Proprietate nr. 101-111, Nr. 115, Jud. București	165
PROIECTAT	nr. Laura Andreea Dobrescu			TITLU PLANȘA: SITUATIA PROPUȘA	FAZA
DESENAT	nr. Laura Andreea Dobrescu		DATA: 2023	REGLEMENTARI URBANISTICE	P.U.D.
					PLANSĂ NR.
					U04



Parcel (NC.211903)			
No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,j+1)
	X (m)	Y (m)	
9	323540.510	592787.154	0.221
10	323540.714	592787.238	1.683
11	323541.449	592785.724	0.678
12	323541.813	592785.152	0.677
13	323542.294	592784.675	0.678
14	323542.872	592784.320	0.678
15	323543.514	592784.103	0.677
16	323544.187	592784.034	0.678
17	323544.860	592784.120	16.390
18	323580.443	592789.200	12.866
2	323556.890	592801.586	2.875
1	323556.095	592804.329	1.034
19	323555.809	592805.323	21.536
20	323535.059	592799.556	13.547
A(NC.211603)+347 68mp P=74.219m			

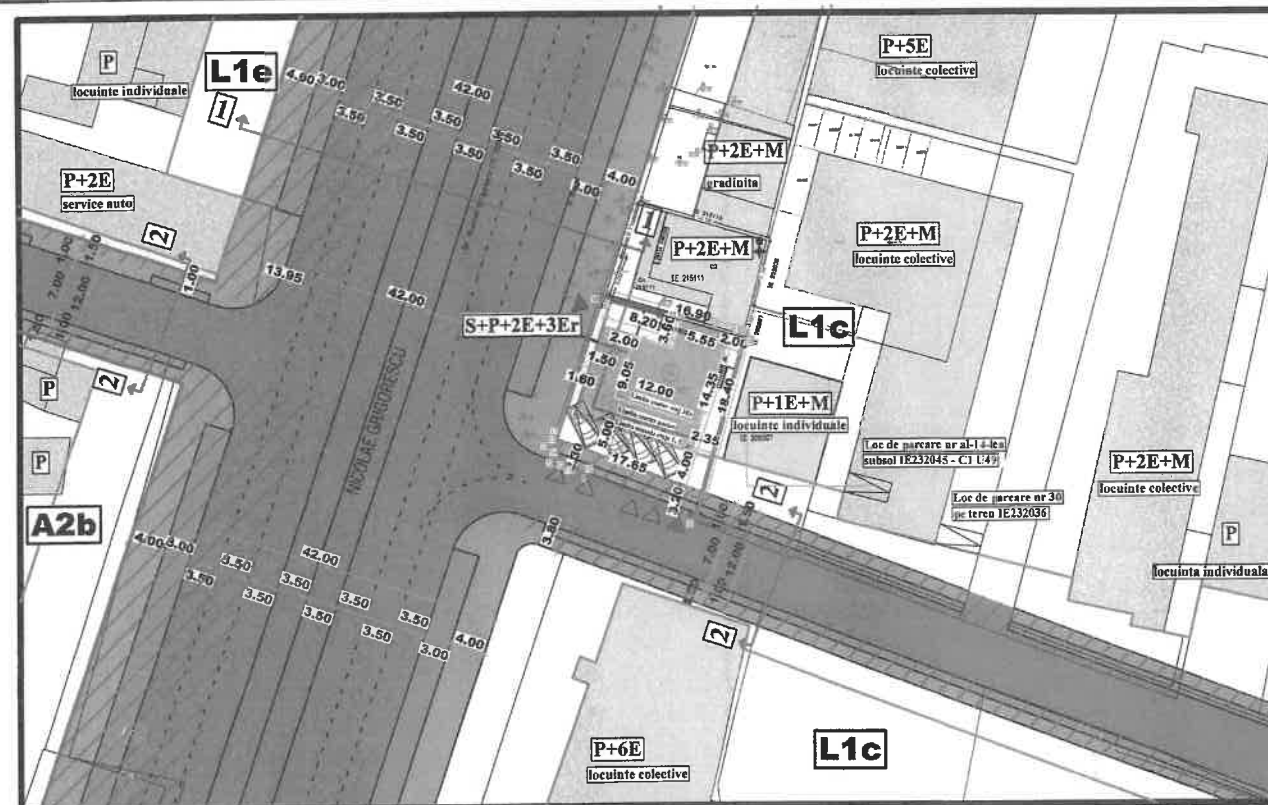
A(NC.211603)=347 68mp P=74 219m

P.U.D. PLAN URBANISTIC DE DETALIU

PLANSĂ SITUATIE PROPUȘA - CIRCULAȚII RUTIERE CAROSABILE ȘI PIETONALE

Municipiul București, Sector 3

Loc. București Sectorul 3, Bdul Grigorescu Nicolae (Fost Nr. 101-111), Nr. 115, Jud. București



INDICATORI:
 S initiala teren = 348.00 mp
 S rezultata teren = 304.00 mp
 S expropriata = 44.00 mp/ 12.64%
 A.C. Parter = 133.78 mp
 A.C. ET 1,2 = 154.53 mp
 A.C. ET 3r = 93.00 mp
 A.C.D. = 553.27 mp
 Regim H = S+P+2E+3Er
 H cornisa = 9.80 m
 H max = 13.45 m
 POT = 44.40%
 CUT = 1.54
 C.T.N. min/ max = -0.40/ -2.20 m
 C.T.A. min/ max = -0.15/ -2.15 m
 Panta teren = 9%

S spatii plantate = 87.00 mp/ 25,00%
 S platforme + alei = 106,47 mp/ 30,60%
 L imprejuriri = 48.00 ml
 Nr max. utilizatori = 19 pers.
 NUMAR APARTAMENTE: 6
 PARTER: 1 APT. <100mp = 1 autoturism
 ETAJ 1: 2 APT. <100mp fiecare = 2 autoturisme
 ETAJ 2: 2 APT. <100mp fiecare = 2 autoturisme
 ETAJ 3 RETRAS: 1 APT. <100mp = 1 autoturism
 DIN CARE
 Nr locuri de parcare/ lot = 4

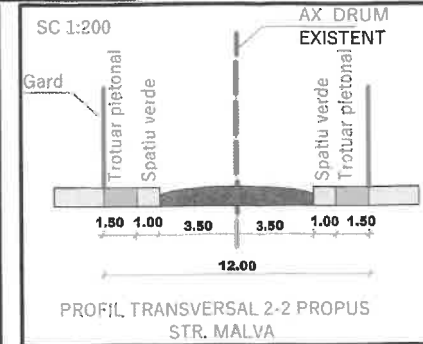
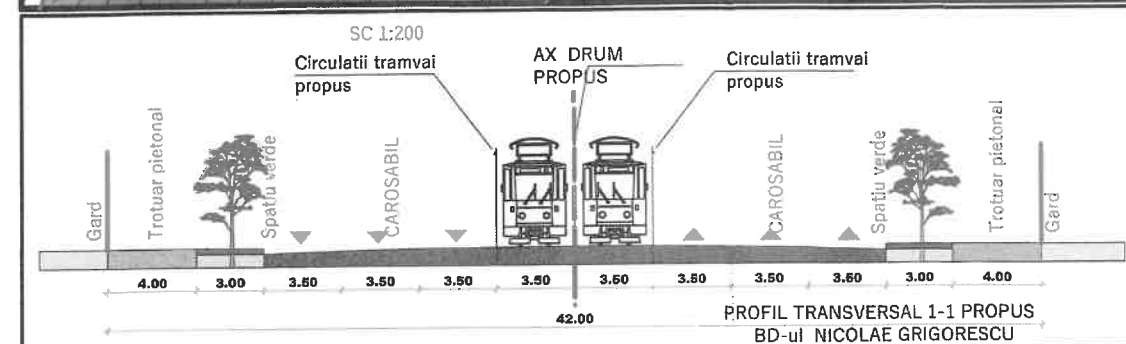
PE TEREN SE VOR ASIGURA UN NUMAR DE 4 LOCURI DE PARCARE + 2 LOCURI DE PARCARE AMPLASATE PE TERENUL INVECINAT DIN STRADA MALVA NR 3-5 SI IDENTIFICATE CF. CONTRACT DE COMODAT CU NR. CAD. IE 232045-C1-U49, RESPECTIV IE 232036

REGLEMENTĂRI - INDICI PROPUȘI PRIN PUD

UTR	P.O.T. maxim propus	C.U.T. maxim propus	R.h. maxim	H maxim
L1c	44,40%	1,54	S+P+2E+3Er	13,45 m

BILANȚ

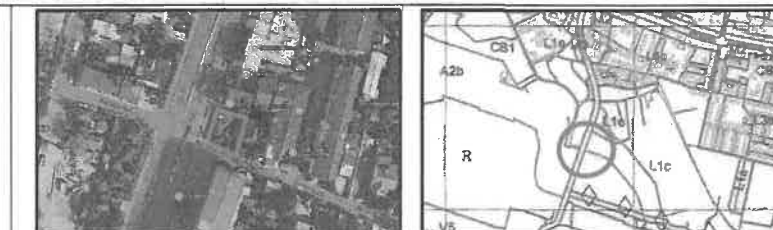
	SUPRAFAȚĂ (m)	PROCENT (%)
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ	154.53	44,40
CIRCULAȚII ÎN INTERIORUL PARCELEI	106,47	30,60
SPAȚII VERZI	87.00	25,00
TOTAL	348,00	100,00



Parcel (NC. 211003)

No. Pnt.	Outline points coord.	Lengths sides L (m)
9	323540.510 592787.154	0.221
10	323540.714 592787.238	1.683
11	323541.448 592785.724	0.676
12	323541.813 592785.152	0.677
13	323542.294 592784.675	0.678
14	323543.872 592784.320	0.678
15	323543.514 592784.103	0.677
16	323544.187 592784.034	0.678
17	323544.880 592784.120	16.390
18	323560.443 592789.200	12.866
2	323558.890 592801.586	2.875
1	323558.095 592804.329	1.034
19	323555.809 592805.323	21.536
20	323555.059 592799.558	13.547

A(NC.211003)=347.88mp P=74.219m



Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
211603	Din acte: 350 Masurata: 348	Loc. Bucuresti Sectorul 3, Bdul Grigorescu Nicolae (Fost Nr. 101-111), Nr. 115, Jud. Bucuresti
	UAT	BUCUREȘTI

LEGENDA

- Limita zonei de studiu
- Limita terenului ce a generat P.U.D.
- Limită de proprietate
- Aliniament
- Aliniere
- Cladiri existente/propuse

CĂI DE COMUNICAȚII

- Circulații pietonale
- Circulații rutiere
- Spatiu verde
- Acces pietonal
- Acces carosabil
- Reprezentare secțiune
- Teren cedat domeniului public pentru lărgirea străzilor existente

REGLEMENTĂRI CONFORM P.U.G.

UTR	P.O.T. maxim	C.U.T. maxim	R.h. maxim	H maxim
L1c	45%	0,9	P+1	P+2 (10 metri)
		1,3	P+2	

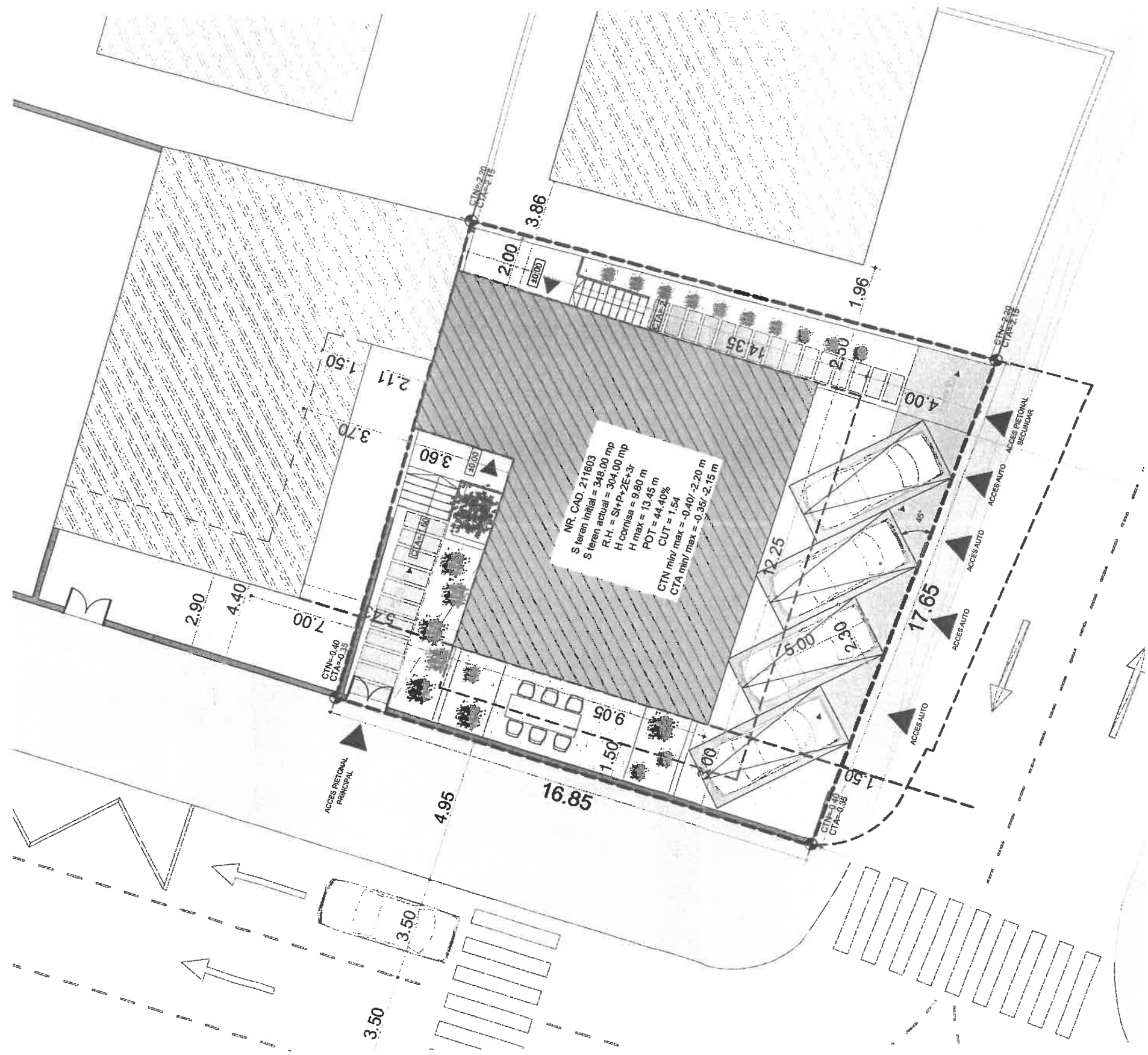
L1a + L1c + L1d + L1e - înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10 metri); se admite un nivel suplimentar în cazul intersecțiilor în care cel puțin una dintre străzi este de categoria a II-a (14 metri)

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNAȚURA	CERINȚA
PROIECTANT GENERAL	SC FAST DOCUMENT CONCEPT SRL	42417730, J40/3990/2020	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA
	SC LARA GREEN DESIGN SRL	R044637758, J40/12728/2021	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAȚURA	SCARA
SEF PROIECT	arh. Laura Andreea Dobrescu		1:500
PROIECTAT	arh. Laura Andreea Dobrescu		DATA: 2023
DESENAT	arh. Laura Andreea Dobrescu		

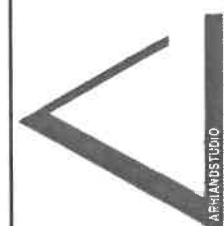
TITLU PROIECT:
 "Coastarea unui IMOBIL de LOCUINTE COLECTIVE, având un R044637758+P+2E+3Er"
 Loc. Bucuresti Sectorul 3, Bdul Grigorescu Nicolae (Fost Nr. 101-111), Nr. 115, Jud. Bucuresti

TITLU PLANSĂ: SITUATIA PROPUȘA CIRCULAȚII RUTIERE CAROSABILE ȘI PIETONALE

PROIECT NR. 168
FAZA P.U.D.
PLANSĂ NR. U06

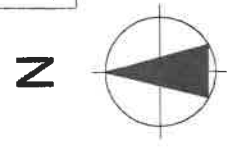


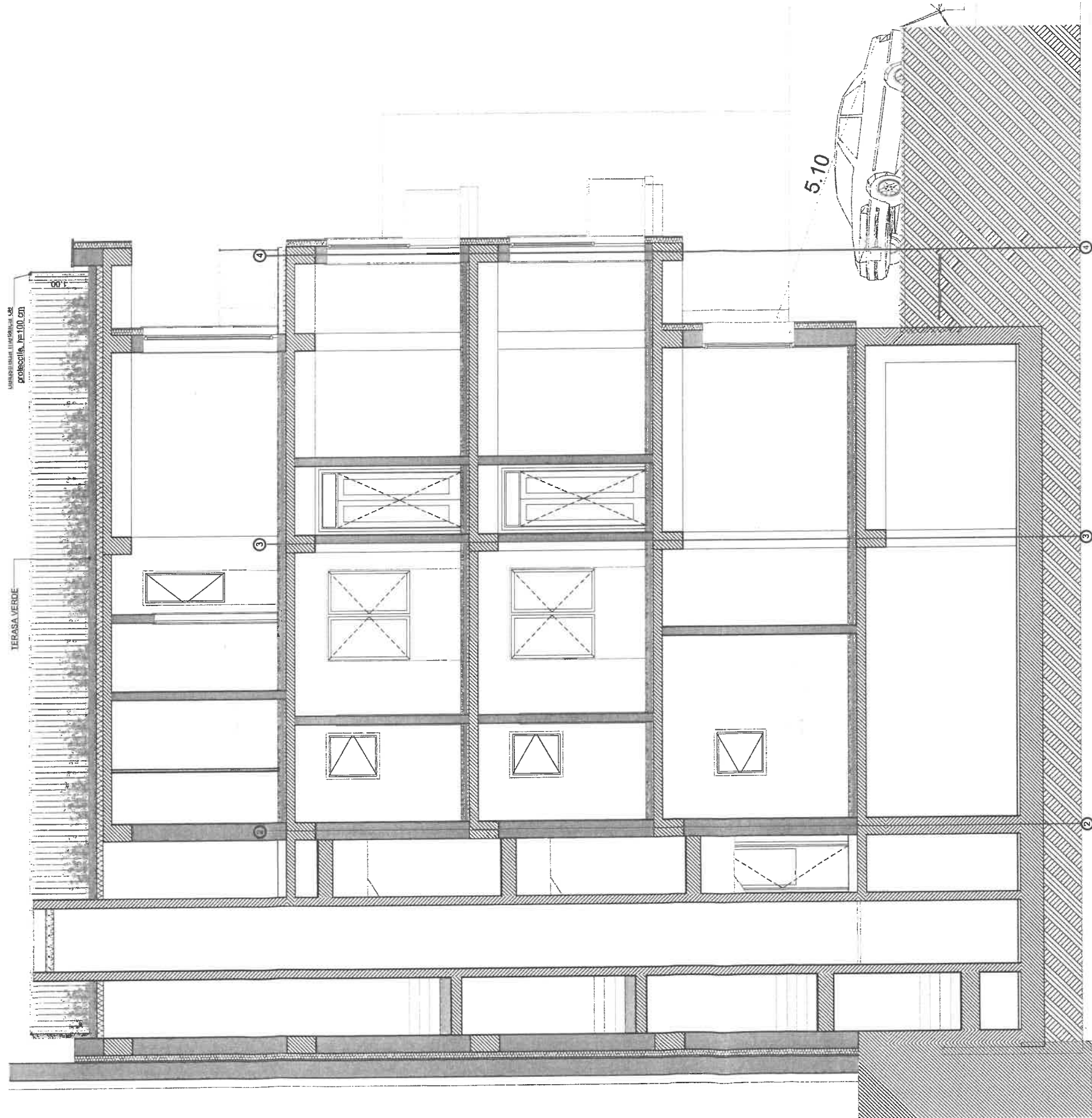
ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
85/5
**Andrei-Bogdan
CRACIUN**
Arhitect
cu drept de semnatura



SPECIFICATIE	NUME
Arh. proiectat:	Arh. Andrei Bogdan Craciun
Proiectat:	Arh. Andrei Bogdan Craciun
Desenat:	Arh. Siag. Melania-Andreea Belu

S.C. ARHIAND S.R.L. J08/1427/2009 C.U.I.: RO12823752 Bucuresti, Sector 1, Bd. Barbu Vacarescu, Nr. 102 Tel.: 0727.398.387 www.arhiand.ro	VERIFICATOR/EXPERTI	NUME	SEMNATURA	FORMAT
				A3 297X420
CLIENT: ADRESA: Mun. Bucuresti, Sector 3, Bd. Nicolae Grigorescu nr. 115, NR. CAD. 211603				NR. PROIECT: 09/ 2023
SCARA: 1:150 DATA: 6/17/2025	TITLU PROIECT: CONSTRUCIRE IMOBIL DE LOCUINTA COLECTIVA, RMH, SH+P+2E+3r, CONSTRUCII ANEXE, RETELE INTERIOARE, ACCESURI AUTO SI PIETONALE, RACORD LA DRUM PUBLIC, PARCARI, SPATII VERZI, IMPERMEABILIZARE TEREN SI ORGANIZARE DE EXECUTIE LUCRULUI			FAZA: P.U.D.
		NUME PLANSĂ:	PLAN SITUATIE	NR. PLANSĂ: A.00

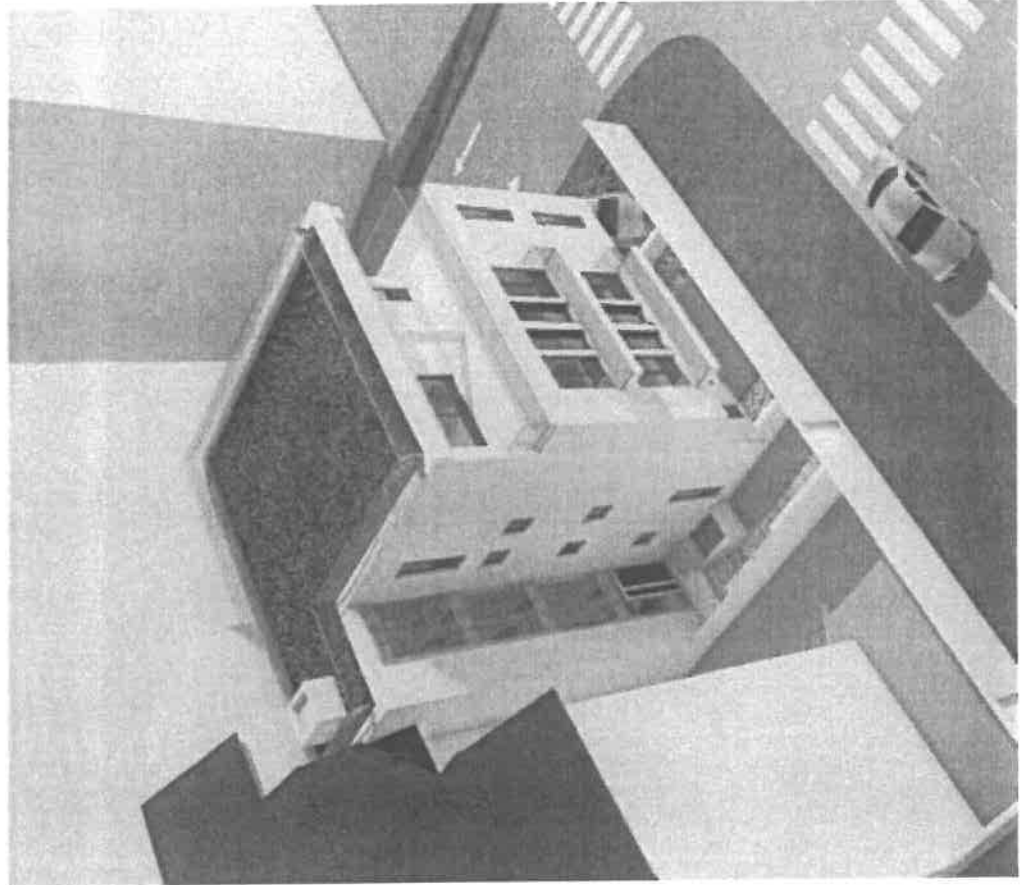
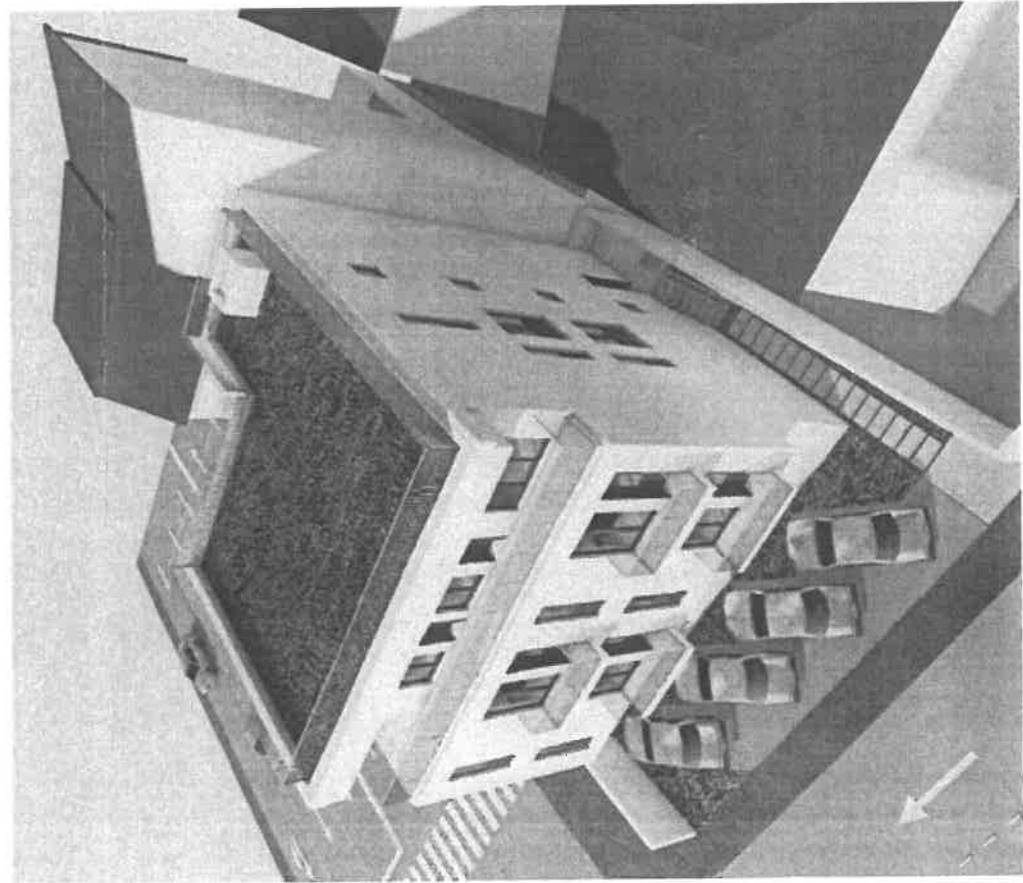
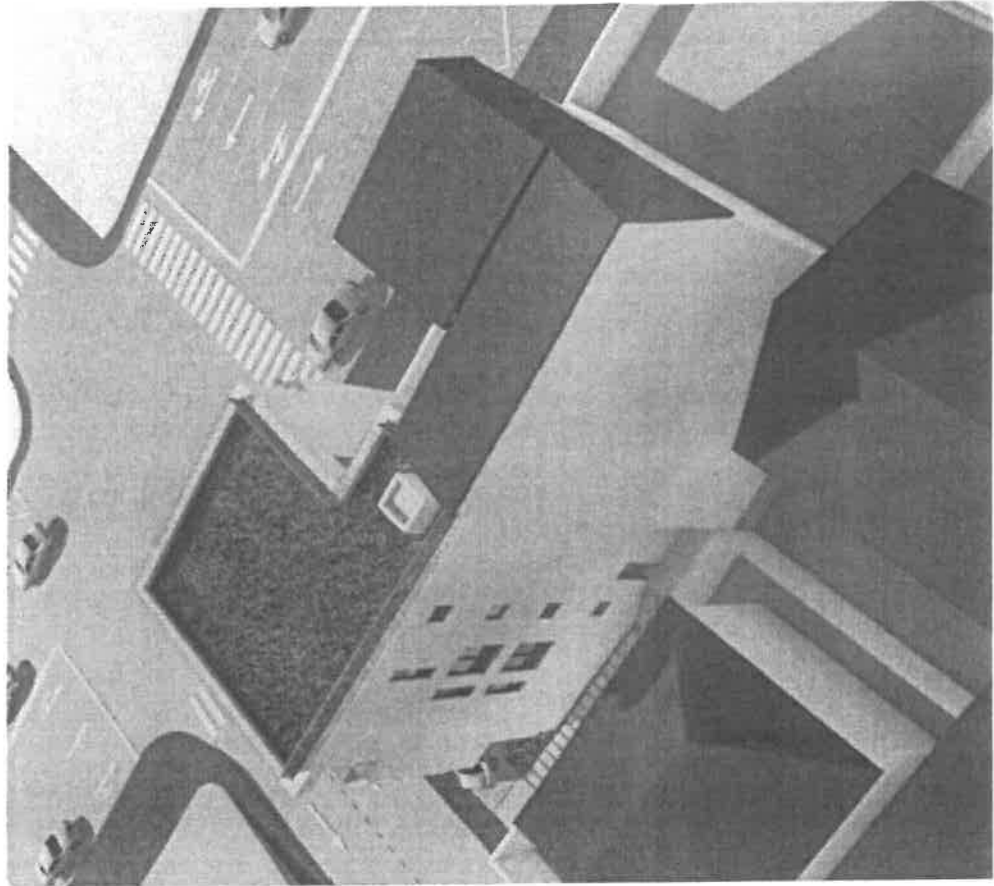
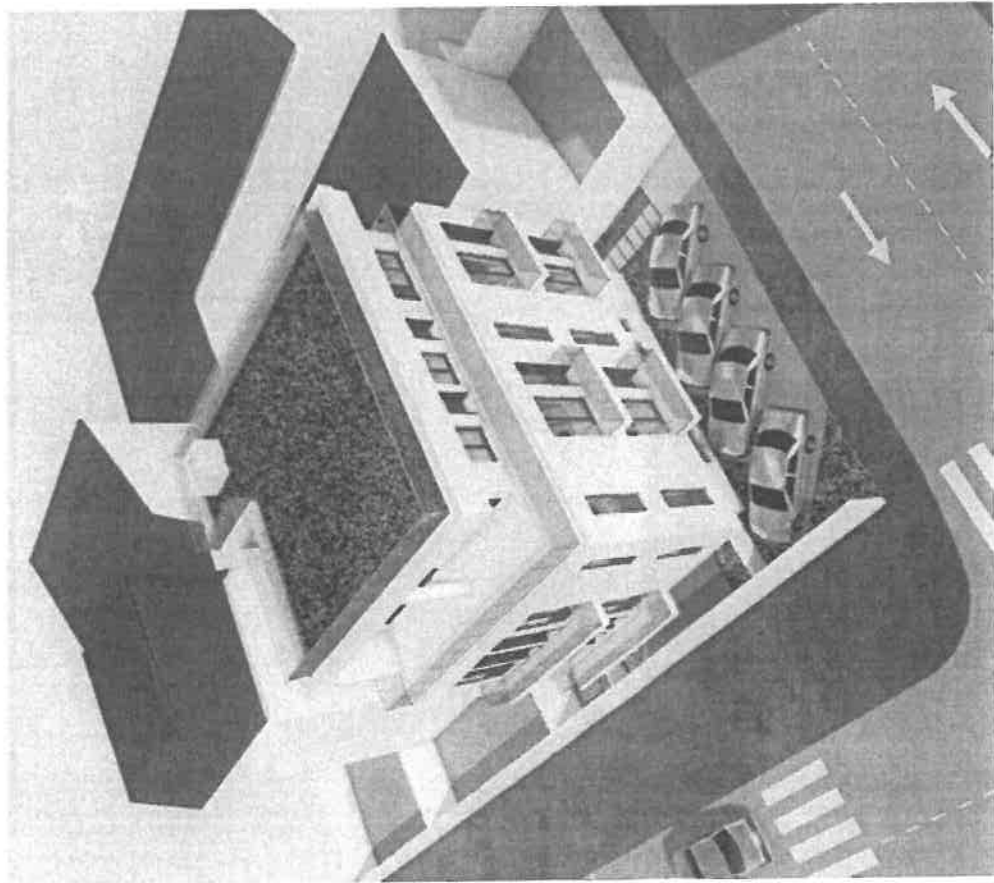




ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
8565
Andrei-Bogdan
CRĂCIUN
Arhitect
cu drept de semnătură



 ARHIAND STUDIO	S.C. ARHIAND S.R.L.		VERIFICATOR/EXPERTI		NUME		SEMNATURA		FORMAT	
	J08/1427/2009 C.U.I.: RO12823752 Bucuresti, Sector 1, Bd. Barbu Vacarescu, Nr. 102 Tel.: 0727.398.387 www.arhiand.ro								A3	
									297X420	
CLIENT:			Mun. Bucuresti, Sector 3, Bd. Nicolae Grigorescu nr. 115, NR. CAD. 211603			NR. PROIECT:			09/ 2023	
ADRESA:										
SCARA:			1:75			TITLU PROIECT:			FAZA:	
DATA:			6/17/2025			CONSTRUIRE MOBIL DE LOCUINTA COLECTIVE, RH+ SI P+2E-SEF, CONSTRUCTII ANEXE, RESELE INTERIOARE, ACCESORII AUTO SI PIETONALE, INCALZIRI LA CIRCUL PUBLIC, PARCURI, SPAII VERDI IMPREMUNARE TEREN SI ORGANIZARE DE EXECUTIE LUCRARI			P.U.D.	
NOME PLANSAS:			6/17/2025			NOME PLANSAS:			NR. PLANSAS:	
SECTIUNE TRANSVERSALA									A.03.1	



ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
8565
Andrei-Bogdan
CRĂCIUN
Arhitect
cu drept de semnătură



	S.C. ARHIAND S.R.L.		VERIFICATOR/EXPERTI		SEMNATURA		FORMAT	
	J08/1427/2009 C.U.I.: RO12823752 Bucuresti, Sector 1, Bd. Barbu Vacarescu, Nr. 102 Tel.: 0727.398.387 www.arhiand.ro						A3	
							297X420	
SPECIFICATIE		NUME		CLIENT:		NR. PROIECT:		
Sef proiect:		Arh. Andrei Bogdan Craciun		Mun. Bucuresti, Sector 3, Bd. Nicolae Grigorescu nr. 115, Nr. CAD. 211603		09/ 2023		
Proiectat:		Arh. Andrei Bogdan Craciun		ADRESA:		FAZA:		
Desenat:		Arh. Stig. Melania-Andreea Belu		TITLU PROIECT:		P.U.D.		
				SCARA:		CONSTRUCIE MOBIL DE LOCUINTA COLECTIVA, R+P+2E+3E, CONSTRUCTII ANEXE, RETELE INTERIOARE, ACCESURI AUTO SI PIETONALE, INCALZIRE LA CIRCUIT PUBLICE, PARCHAJ, SPAII VERZI		
				DATA:		NUME PLANSA:		
				6/17/2025		SIMULARI TRIDIMENSIONALE		
						NR. PLANSA:		
						A.03.2		



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. inreg. 455478/02.12.2025

Aprobat
cu îndeplinirea
dispozițiilor legale
PRIMAR

**Către,
CABINET PRIMAR**

Prin prezenta, vă transmitem spre examinare proiectul de hotărâre privind Planul Urbanistic de Detaliu "Imobil cu funcțiunea de locuințe colective cu RHpropus= S+P+2E+3Eretras, pe un teren situat în Bulevardul Nicolae Grigorescu nr. 115, Sector 3", proiect respins în Consiliul Local Sector 3 (C.L.S.3) în cadrul Ședinței din data de 13.03.2025 - în acest sens aprobându-se Hotărârile nr. 132/2025 de respingere a respectivului P.U.D.

Menționăm faptul că ulterior respingerii în cadrul C.L.S.3., a fost înregistrată adresa nr. 215162/17.06.2025 prin intermediul căreia au fost aduse o serie de clarificări/completări/modificări, precum și solicitată reanalizarea și repunerea pe ordinea de zi a documentației de urbanism - P.U.D. în cauză.

ARHITECT ȘEF,
arh. Ștefan Călin Dumitrescu