



PRIMĂRIA
SECTORULUI 3
BUCUREȘTI

I ♥ S3
I love sector 3

DIRECȚIA ASISTENȚĂ LEGISLATIVĂ
BIROUL RELAȚII CONSILIUL LOCAL



www.primarie3.ro

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

Nr. 102509/19.04.2023

ANUNT

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

- 1) Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „*Construire imobil locuință unifamilială cu $RH_{propus} = S+P+2E-3Er$, pe un teren situat în Strada Gheorghe Petrașcu nr. 8B, Sector 3*”.
- 2) Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „*Ansamblu rezidențial de locuințe colective $S+P+6E-7E_{retras}$, $S+P+8E$ și accent $S+P+12E$, pe un teren situat în Strada Brățării nr. 105-115, Sector 3*”.
- 3) Proiect de hotărâre aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „*Imobil cu funcțiune mixtă (locuire, comerț, servicii), cu $RH_{maxim\ propus} = 3S+P+12E+E_{tehnice}$, pe un teren situate în Șoseaua Mihai Bravu nr. 223, Sector 3, identificat cu nr. cadastral 203220*”.
- 4) Proiect de hotărâre aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „*Construire imobil cu funcțiunea de locuințe colective cu $RH_{propus} = P+4E+5,6,7E_{retrase}$, pe un teren situat în Bd. Theodor Pallady nr. 43D, (fost nr. 43C, lot 1 / lot 1), Sector 3*”.
- 5) Proiect de hotărâre aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „*Imobil cu funcțiunea de servicii – spălătorie auto cu $RH_{propus} = Parter$, pe un teren situat în Bulevardul Nicolae Grigorescu nr. 95 (fostă Intrarea Antenei nr. 1), Sector 3*”.

Proiectele de acte normative pot fi consultate pe site-ul instituției https://www.primarie3.ro/index.php/consiliul_local/proiecte_dezbatere

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

În conformitate cu prevederile art. 7 alin. (4) din Legea nr. 52/2003, republicată, până la data de 05.05.2023 se pot trimite în scris, propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectele de acte normative supuse dezbaterii publice.

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

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

Responsabil Lg.nr. 52/2003,
Cojanu Camelia

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu
„Construire imobil locuință unifamilială cu $RH_{propus} = S+P+2E-3Er$,
pe un teren situat în Strada Gheorghe Petrașcu nr. 8B, 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. 102/175/CP/19.04.2023 al Primarului Sectorului 3;
- Raportul de specialitate nr. 06/07.04.2023 al Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef;
- Adresa nr. 94183/07.04.2023 a Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef;

În conformitate cu prevederile:

- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinului nr. 2701/2010 al MDRT pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor urbanistice,
- Planului Urbanistic General al Municipiului București aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București – HCGMB nr. 269/2000, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCGMB nr. 324/17.11.2010, nr. 241/20.12.2011, nr. 232/19.12.2012, nr. 224/15.12.2015, modificată prin HCGMB nr. 341/14.06.2018 și prelungită prin HCGMB nr. 877/12.12.2018, HCGMB nr. 230/2019, HCGMB nr. 566/2019 și HCGMB nr. 567/2019.

Luând în considerare:

- Avizul Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Avizul Arhitectului Șef nr. D/GP/18-2022/07.04.2023;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 04/07.04.2023;
- Punctul de vedere al Compartimentului Documentații de Urbanism nr. 05/07.04.2023;
- Avizul Comisiei de urbanism, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului și salubritatea.

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu „*Construire imobil locuință unifamilială cu $RH_{propus} = S+P+2E-3Er$, pe un teren situat în Strada Gheorghe Petrașcu nr. 8B, Sector 3*”, proprietate privată persoană fizică, cu suprafața de 295,34 mp din acte și 295,00 mp din măsurători, în conformitate cu **Anexele 1 și 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. 04/07.04.2023, conform **Anexei 3** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

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

Art.6. (1) Primarul Sectorului 3, Direcției Generale 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,
cu respectarea Legii nr.52/2003, republicată**

**SECRETAR GENERAL
CORHANĂ EDUARD-MARIAN**

Data 19.04.2023





PRIMĂRIA
SECTORULUI
BUCUREȘTI

3 I ♥ S3
I love sector 3

CABINET PRIMAR



www.primarie3.ro

TELEFON (004 021) 318 03 23 - 28 FAX (004 021) 318 03 04 E-MAIL cabinetprimar@primarie3.ro
Calea Ducești nr. 33C Sector 3, 031084, București

CABINET PRIMAR

Nr. 102/175

Data 19.04.2023

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu
„Construire imobil locuință unifamilială cu RH_{propus} = S+P+2E-3Er,
pe un teren situat în Strada Gheorghe Petrașcu nr. 8B, Sector 3”

Luând în considerare:

- Raportul de specialitate nr. 06/07.04.2023 Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef,
- Avizul Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef nr. D/GP/18-2022/07.04.2023;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 04/07.04.2023;
- Punctul de vedere al Compartimentului Documentații de Urbanism nr. 05/07.04.2023; cu privire la documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu „Construire imobil locuință unifamilială cu RH_{propus} = S+P+2E-3Er, pe un teren situat în Strada Gheorghe Petrașcu nr. 8B, Sector 3”, proprietate privată persoană fizică.

și considerând că reglementarea dezvoltării urbanistice a sectorului 3 este un obiectiv prioritar al administrației locale.

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

propun spre aprobare Consiliului Local al Sectorului 3 proiectul de hotărâre privind aprobarea Plan Urbanistic de Detaliu „Construire imobil locuință unifamilială cu RH_{propus} = S+P+2E-3Er, pe un teren situat în Strada Gheorghe Petrașcu nr. 8B, Sector 3”.

PRIMAR
ROBERT SQRIN NEGOIȚĂ



PRIMĂRIA
SECTORULUI 3
BUCUREȘTI



DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
ARHITECT ȘEF



ANEXA nr. 1

www.primarie3.ro

TELEFON (004 021) 318 03 23 - 28 FAX (004 021) 318 03 04 E-MAIL urbanism@primarie3.ro
Calea Durdzești nr. 101, Sector 3, 031084, București

Ca umare a cererii adresate de doamna cu domiciliul în telefon/fax e-mail
înregistrată cu nr. 304814/20.12.2022 și completată cu nr. 21433/25.01.2023, nr. 25292/30.01.2023, nr. 37672/10.02.2023, nr. 59019/03.03.2023
și nr. 92376/05.04.2023.
În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. D/GP/18-2022/07.04.2023

Pentru Planul urbanistic de detaliu pentru³⁾ Imobil locuință unifamilială cu $RH_{propus} = S+P+2E-3Er$
generat de imobilul⁴⁾ situat în Strada Gheorghe Petrașcu nr. 8B

Inițiatori:

Proiectant: RISTEA DRAGOȘ IONUȚ – B.I.A.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arhitect/urbanist Dragoș Ionuț a. RISTEA, RUR – E.

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: amplasamentul este situat în intravilanul Municipiului București, delimitat de următoarele repere urbane – la Nord Bulevardul Basarabia, la Sud Strada Baba Novac, la Est Strada Câmpia Libertății, la Vest Șoseaua Mihai Bravu și este format din teren liber de construcții, având categoria de folosință – curți construcții, în suprafață de 295mp., conform extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 225237.

Prevederi R.L.U. aferent P.U.G. – M.B. aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București – H.C.G.M.B. nr. 269/2000, a cărei valabilitate a fost prelungită prin H.C.G.M.B. nr. 324/17.11.2010, nr. 241/20.12.2011, nr. 232/19.12.2012, nr. 224/15.12.2015, modificată prin H.C.G.M.B. nr. 341/14.06.2018 și prelungită prin H.C.G.M.B. nr. 877/12.12.2018, H.C.G.M.B nr. 230/2019, H.C.G.M.B nr. 566/2019 și H.C.G.M.B nr. 567/2019:

- terenul este situat în intravilanul Municipiului București și se încadrează zona L, respectiv subzona L3a – subzona locuințelor colective medii cu P+3 – P+4 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate. Potrivit art. 2 pentru subzona L3a din R.L.U. aferent P.U.G.-M.B., se prevăd următoarele: în cazul unor enclave de lotizări existente în ansamblurile de locuințe colective, acestea vor fi considerate funcțional și urbanistic similar zonei L2 și se vor supune reglementărilor de construire pentru această subzonă; UTR L2a – locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate în afara zonei protejate;

- funcțiuni predominante: locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, se admite mansardarea în interiorul volumului acoperișului și suplimentarea pentru aceasta a ariei desfășurate cu maxim 60% din aria construită la sol, fiind interzise falsele mansardări;

- $RH_{maxim} / H_{maximă} =$ înălțimea maximă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornișă va respecta înălțimea maximă prevăzută prin proiectul inițial al lotizării; se admite mansardarea clădirilor existente având cu șarpantă cu panta de 45 grade, cu o suprafață de maxim 60% din aria construită la sol a clădirii;

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

- $CUT_{maxim} = 1,3$ mp.ADC/mp.teren (pentru înălțimi P+2), se admite mansardarea în interiorul volumului acoperișului și suplimentarea pentru aceasta a ariei desfășurate cu maxim 60% din aria construită la sol, fiind interzise falsele mansardări;

- retragerea minimă față de aliniament = se mențin retragerile din planurile inițiale de lotizare care variază de la lotizare la lotizare între disponerea clădirilor pe aliniament și retrageri de circa 3,00 – 4,00 metri; se menține limita până la care se consideră în planurile inițiale parcela construibilă (aliniament posterior);

- retrageri minime față de limitele laterale = clădirile vor respecta regimul de construire propriu lotizării; clădirile se vor cupla respectând sistemul existent pe o adâncime care nu va depăși 15 metri de la aliniament, cu o retragere față de limita laterală opusă a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 metri;

- retrageri minime față de limitele posterioare = retragerea va fi determinată de aliniamentul posterior al lotizării care va putea fi depășit numai pentru extinderi în suprafața de maxim 12,00 mp. construite la sol (pentru îmbunătățirea dotării cu încăperi sanitare) și numai în cazul în care distanța față de limita posterioară va rămâne egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5,00 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. 1123/11.10.2022, emis de Primăria Sectorului 3.

Conform R.L.U. aferent P.U.G. – M.B. aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București – H.C.G.M.B. nr. 269/2000, a cărei valabilitate a fost prelungită prin H.C.G.M.B. nr. 324/17.11.2010, nr. 241/20.12.2011, nr. 232/19.12.2012, nr. 224/15.12.2015, modificată prin H.C.G.M.B. nr. 341/14.06.2018 și prelungită prin H.C.G.M.B. nr. 877/12.12.2018, H.C.G.M.B nr. 230/2019, H.C.G.M.B nr. 566/2019 și H.C.G.M.B nr. 567/2019, Titlul I- Prescripții Generale, punctul 4. Derogații 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. U06, vizată spre neschimbare, anexată prezentului aviz;

- POT_{maxim propus} = 45%;

- CUT_{maxim propus} = 1,57 mp.ADC/mp.teren (pentru S+P+2E-3Er);

- H_{maxim propusă} = 10,00m. / 13,50m. (pentru etajul 2 / etajul 3_{retras})

- 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. 177709/05.12.2022 – 177709/29.11.2022 emis de P.M.B.-D.T.-C.T.C. cu respectarea normelor privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București, aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 66/06.04.2006 și a celorlalte prevederi înscrise în aviz;

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

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

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

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

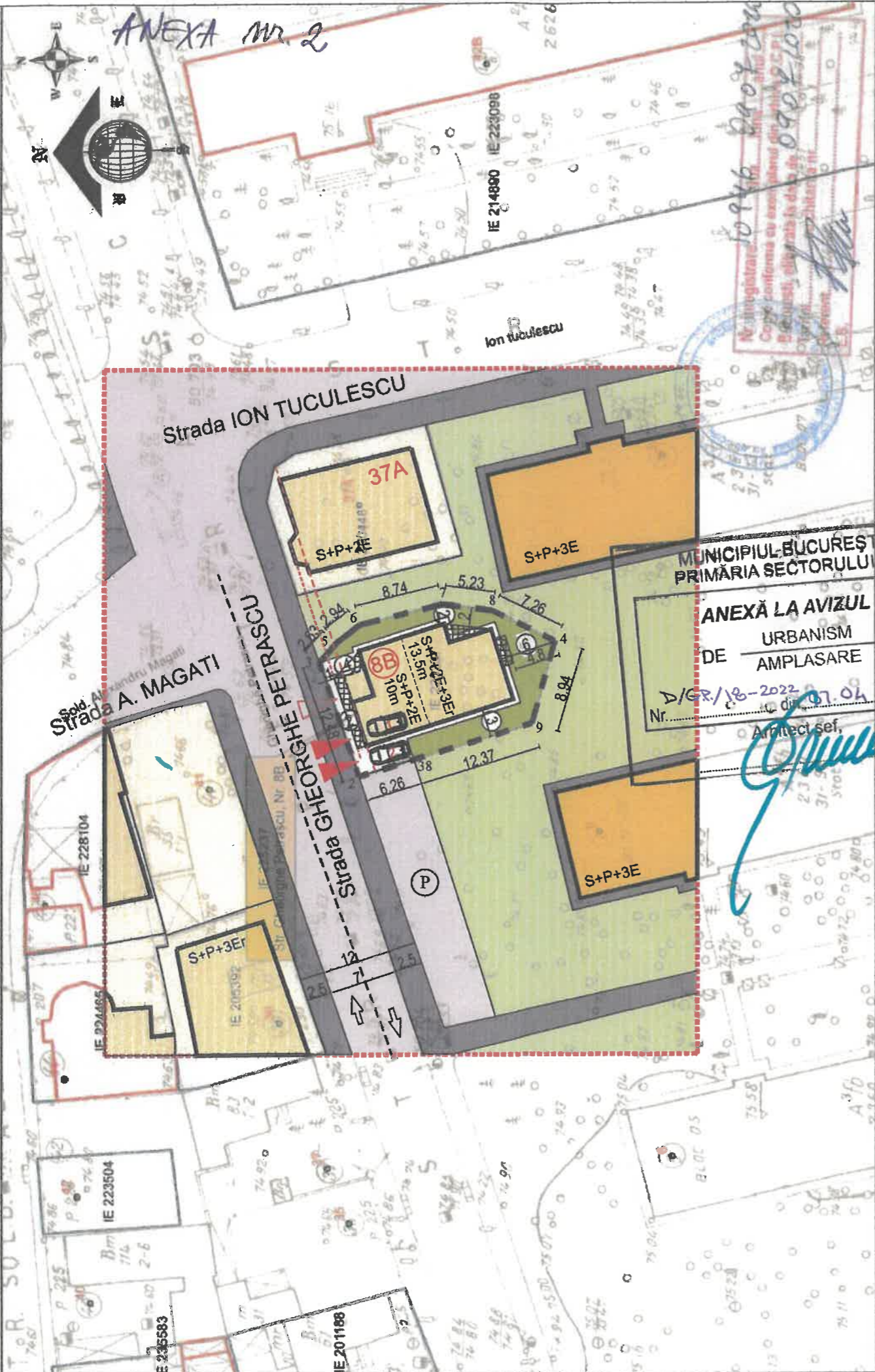
Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D.

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1123/11.10.2022 emis de Primăria Sector 3.

Arhitect Șef,
arh. Ștefan Călin Dumitrescu

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat in Str. Gheorghe Petrascu, Nr. 8B, Sector 3, Bucuresti



OCPI Bucuresti, Bd. Expozitiei, Nr. 1A, Sector 1, ROMANIA
 Data: 09.07.2020
 Intocmit: Adrian Păun

MUNICIPIUL BUCUREȘTI
 PRIMĂRIA SECTORULUI 3

ANEXĂ LA AVIZUL
 DE URBANISM
 DE AMPLASARE
 Nr. D/GR/18-2022
 C. din 07.04.2023
 Arhitect sef,

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

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTA UNIFAMILIALA S+P+2E+3Er

Strada Gheorghe Petrascu nr. 8b, sector 3, Bucuresti -L3a similar L2-

Reglementări urbanistice

LEGENDĂ:

- Limite**
- Limită de studiu
 - Limită teren NC 225237
S teren = 295,00 mp
 - Limită parcele
 - Amprentă la sol
 - retragere minime
fata de limitele de proprietate
- Funcțiuni existente:**
- Circulații carosabile publice
 - Circulații pietonale publice
 - Locuințe, anexe și funcțiuni complementare cu regim mic de înaltime
 - Locuințe colective cu regim mediu de înaltime
 - Spații verzi publice
 - Parcări publice
- Funcțiuni propuse:**
- Locuința unifamilială S+P+2E+3Er
 - Console etaje
 - Balcoane
 - Spațiu verde amenajat
 - Locuri parcare pe lot
- Accese:**
- ACCES PIETONAL
 - ACCES CAROSABIL
 - Aliniere existentă preluată/mentinută
 - Aliniere balcoan

Scară grafică 1:500
 1cm pe plan=5m pe teren

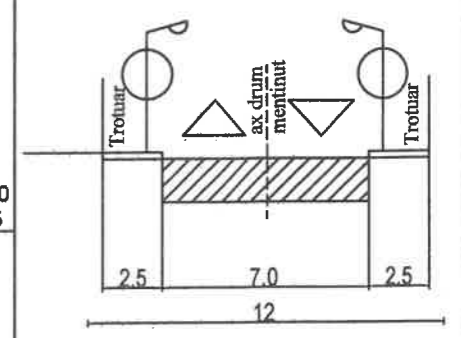
Parcela (1) INVENTAR DE COORDONATE			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
38	326115.310	591098.640	6.280
2	326121.300	591097.820	12.478
3	326125.240	591109.660	2.629
5	326123.620	591111.730	2.858
6	326121.270	591113.490	8.741
7	326112.800	591115.650	5.227
8	326107.620	591114.850	7.280
4	326101.060	591111.840	8.941
9	326103.470	591103.230	12.372

S(1)=295,21mp P=88,846m

Sistem de Proiecție Stereografic 1970
 Plan de referință Marea Neagră 1975

TRAMĂ STRADALĂ

Situație existentă menținută
 Secțiune profil A - A Strada Ghe. Petrascu



BILANT TERITORIAL: IMOBIL LOCUINTA UNIFAMILIALA			
	EXISTENT	CF. P.U.G. -M.B indicatori urbanistici L2	PROPUS PUD
Suprafață teren din acte (mp)	295		295
POT (%)	0	max. 45%	max. 45%
Suprafață construită la sol (mp)	0	132.75	132.75
Suprafață desfășurată (mp)	0	463.15	463.15
CUT	0	1.3 pt P+2E 1.57 pt P+2E+3Er	1.3 pt P+2E 1.57 pt P+2E+3Er
RH (nr. Niveluri)	0		S+P+2E+3Er
H max(m)	0		P+2E: 10m; P+2E+3Er: (13.5m Hmax)
Suprafață spații verzi (mp / %)	0		20%
nr. unitati locative	0	nespecificat	1
Suprafață parcări (mp)	0	nespecificat	2 locuri parcare pe lot / in vol. construit

CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTA UNIFAMILIALA S+P+2E+3Er
 Strada Gheorghe Petrascu nr. 8b, sector 3, Bucuresti -L3a similar L2-

Proiect 31/2022
 Faza P.U.D.
 Plansa U06

SEF PROIECT	arh./urb. Dragos RISTEA	Scara 1/500	Beneficiar:
PROIECTAT	arh./urb. Dragos RISTEA	Beneficiar:	
DESENAT	arh./urb. Dragos RISTEA	Beneficiar:	

Beneficiar: REGLEMENTARI URBANISTICE

Arhitect cu drept de semnătură: DRAGOS RISTEA



ANEXA nr. 3

Nr. 04/07.04.2023

**Raportul informării și consultării publicului privind documentația
"Construire imobil locuință unifamilială cu RH_{propus} = S+P+2E-3Er, pe un teren
situat în Strada Gheorghe Petrașcu nr. 8B, Sector 3"**

Beneficiarul documentației:
Urbanist: arhitect/urbanist Dragoș Ionuț A. Ristea
Proiect nr.: 31/2022

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

1. Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului:
 - *Compartimentul Documentații de Urbanism, parter, în fiecare zi de marți și joi, orele 9,00-14,00;*
 - *pe panoul rezistent la intemperii, amplasat în loc vizibil pe parcela care a generat inițierea elaborării P.U.D.*
2. Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații:
 - *planșa de reglementări s-a afișat:*
 - *la sediul Primăriei Sectorului 3 începând cu data: 03.03.2023;*
 - *pe site-ul Primăriei Sectorului 3 începând cu data: 03.03.2023;*
 - *pe panoul rezistent la intemperii, amplasat în loc vizibil pe parcela care a generat inițierea elaborării P.U.D. începând cu data: 10.12.2022.*
 - *anunț în ziare locale:*
 - *Adevărul, pag. 14, din data de 26.01.2023;*
 - *Adevărul, pag. 37, din data de 27-29.01.2023.*
3. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise:
 - *notificare Primăria Municipiului București – vecin stânga (Est), dreapta (Vest), spate (Sud) – fără numere cadastrale, notificare la sediul din Bulevardul Regina Elisabeta nr. 47, Sector 5, București.*
4. Lista persoanelor care au participat la acest proces:
 - *Primăria Municipiului București – vecin stânga (Est), dreapta (Vest), față (Nord), spate (Sud);*
 - *doamna – proprietară imobil învecinat;*

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 Primăriei Municipiului București și a doamnei

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 răspunsuri argumentate cu privire la observațiile înregistrate. Prin intermediul acestora au fost



aduse la cunoștință argumente care atestă faptul că soluția respectă legislația specifică în vigoare, precum și modificări locale ale acesteia.

Ulterior, structura de specialitate din subordinea Arhitectului Șef - Compartimentul Documentații de Urbanism, a informat în scris instituția mai sus menționată, 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, a cărei valabilitate a fost prelungită prin H.C.G.M.B. nr. 324/17.11.2010, nr. 241/20.12.2011, nr. 232/19.12.2012, nr. 224/15.12.2015, modificată prin H.C.G.M.B. nr. 341/14.06.2018 și prelungită prin H.C.G.M.B. nr. 877/12.12.2018, H.C.G.M.B. nr. 230/2019, H.C.G.M.B. nr. 566/2019 și H.C.G.M.B. nr. 567/2019, precum și legislația, normele și reglementările specifice în vigoare;

- referitor la propunerea soluției de reglementare a circulației au fost respectate cerințele din Avizul de circulație nr. 177709/05.12.2022 – 177709/29.11.2022 emis de P.M.B.-D.T.-C.T.C. cu condiția asigurării parcării în incintă, în conformitate cu prevederile H.C.G.M.B. nr. 66/2006 și a celorlalte prevederi înscrise în aviz;

- referitor la evaluarea de mediu, P.U.D. nu se încadrează în categoria planurilor care intră sub incidența H.G. nr. 1076/2004 deoarece nu creează cadrul pentru realizarea de proiecte de investiții menționate în Anexa 1 sau Anexa 2 la H.G. nr. 445/2009, conform circularei nr. 13554/SON/15.06.2016.

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

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

Arhitect Șef,
arh. Ștefan Călin Dumitrescu

Întocmit: Cristea Cristian



Nr. 06/07.04.2023

**RAPORT DE SPECIALITATE
PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU
"Construire imobil locuință unifamilială cu $RH_{propus} = S+P+2E-3Er$, pe un teren situat
în Strada Gheorghe Petrașcu nr. 8B, Sector 3"**

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

Ținând seama de prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare și a P.U.G. – M.B. aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București – H.C.G.M.B. nr. 269/2000, a cărei valabilitate a fost prelungită prin H.C.G.M.B. nr. 324/17.11.2010, nr. 241/20.12.2011, nr. 232/19.12.2012, nr. 224/15.12.2015, modificată prin H.C.G.M.B. nr. 341/14.06.2018 și prelungită prin H.C.G.M.B. nr. 877/12.12.2018, H.C.G.M.B nr. 230/2019, H.C.G.M.B nr. 566/2019 și H.C.G.M.B nr. 567/2019.

Planul Urbanistic de Detaliu întocmit pentru "Construire imobil locuință unifamilială cu $RH_{propus} = S+P+2E-3Er$, pe un teren situat în Strada Gheorghe Petrașcu nr. 8B, Sector 3", în baza Certificatului de urbanism nr. 1123/11.10.2022, emis de Primăria Sector 3, a primit aviz favorabil sub nr. D/GP/18-2022/07.04.2023.

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt: $POT_{maxim\ propus} = 45\%$, $CUT_{maxim\ propus} = 1,57mp.ADC/mp.teren$ (pentru $S+P+2E-3Er$), $H_{maxim\ propus} = 10,00m. / 13,50m.$ (pentru etajul 2 / etajul 3_{retas}).

A fost avizată amplasarea unui imobil locuință unifamilială într-un edificabil maxim determinat de retragerile și aliniamentele/alinierele conform planșei de reglementări urbanistice - nr. U06

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

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

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

vă înaintăm alăturat proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu "Construire imobil locuință unifamilială cu $RH_{propus} = S+P+2E-3Er$, pe un teren situat în Strada Gheorghe Petrașcu nr. 8B, Sector 3".

Arhitect Șef,
arh. Ștefan Călin Dumitrescu

Întocmit: Cristea Cristian



Nr. 05/07.04.2023

PUNCTUL DE VEDERE AL COMPARTIMENTULUI DOCUMENTAȚII DE URBANISM

Cu privire la P.U.D. "Construire imobil locuință unifamilială cu $RH_{propus} = S+P+2E-3Er$, pe un teren situat în Strada Gheorghe Petrașcu nr. 8B, Sector 3"

Documentația propune amplasarea unui imobil locuință unifamilială într-un edificabil maxim determinat de retragerile și aliniamentele/alinierea conform planșei de reglementări urbanistice - nr. U06.

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt: $POT_{maxim\ propus} = 45\%$, $CUT_{maxim\ propus} = 1,57mp.ADC/mp.teren$ (pentru $S+P+2E-3Er$), $H_{maxim\ propus} = 10,00m. / 13,50m.$ (pentru etajul 2 / etajul 3_{retas}).

Conform R.L.U. aferent P.U.G. – M.B. aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București – H.C.G.M.B. nr. 269/2000, a cărei valabilitate a fost prelungită prin H.C.G.M.B. nr. 324/17.11.2010, nr. 241/20.12.2011, nr. 232/19.12.2012, nr. 224/15.12.2015, modificată prin H.C.G.M.B. nr. 341/14.06.2018 și prelungită prin H.C.G.M.B. nr. 877/12.12.2018, H.C.G.M.B. nr. 230/2019, H.C.G.M.B. nr. 566/2019 și H.C.G.M.B. nr. 567/2019, amplasamentul studiat se află în zona L, respectiv subzona L3a – subzona locuințelor colective medii cu P+3 – P+4 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate. Potrivit art. 2 pentru subzona L3a din R.L.U. aferent P.U.G.-M.B., se prevăd următoarele: *în cazul unor enclave de lotizări existente în ansambluri de locuințe colective, acestea vor fi considerate functional și urbanistic similar zonei L2 și se vor supune reglementărilor de construire pentru această subzonă: UTR L2a – locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate în afara zonei protejate; $POT_{maxim} = 45\%$, $CUT_{maxim} = 1,3 mp.ADC/mp.teren$ (pentru P+2), se admite mansardarea în interiorul volumului acoperișului și suplimentarea pentru aceasta a ariei desfășurate cu maxim 60% din aria construită la sol, fiind interzise falsele mansardări și $H_{maximă}$ - înălțimea maximă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornișă va respecta înălțimea maximă prevăzută prin proiectul inițial al lotizării; se admite mansardarea clădirilor existente având cu șarpantă cu panta de 45 grade, cu o suprafață de maxim 60% din aria construită la sol a clădirii.*

Potrivit prevederilor Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, procedura a fost parcursă așa cum reiese din Raportul informării și consultării publicului nr. 04/07.04.2023, privind documentația P.U.D. - "Construire imobil locuință unifamilială cu $RH_{propus} = S+P+2E-3Er$, pe un teren situat în Strada Gheorghe Petrașcu nr. 8B, 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 însorire al construcțiilor învecinate și normele privind asigurarea spațiilor verzi.

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

Arhitect Șef,
arh. Ștefan Călin Dumitrescu

Întocmit: Cristea Cristian

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1123 din 11.10.2022

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 _____, cu domiciliul în _____ înregistrată cu nr. **209457** din **14.09.2022**.

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în Județul / Municipiul București, Sectorul 3, **STR. GHEORGHE PETRAȘCU, NR. 8B (fostă Str. Caporal Ruică, nr. 30)** 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 și H.C.G.M.B nr. 702/2019.

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

CERTIFICĂ :

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul situat în intravilanul Municipiului București, în suprafață de 295,34 mp din acte și 295,00 mp din măsurători, având numărul cadastral **225237**, reprezintă proprietatea numitei _____, conform Convenției Mutus Dissensus nr. 1162 din 17.09.2021, autentificat de N.P. Crișu Elena - Denisa și a Extrasului de Carte Funciară de Informare nr. 225237 emis de A.N.C.P.I. în baza cererii nr. 93834 din 06.09.2022.

Potrivit Extrasului de Carte Funciară mai sus menționat, imobilul nu prezintă înscrieri privitoare la sarcini. Imobilul nu este cuprins în Lista Monumentelor Istorice actualizată, nu se află în zona de protecție a unor monumentelor istorice și nu se află în P.U.Z. - Zone construite protejate.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: Teren liber de construcții;

Destinația: Conform R.L.U. aferent P.U.G. - M.B. aprobat, amplasamentul se află în U.T.R. - L3a: Subzona locuințelor colective medii cu P+3 - P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate;

În cazul unor enclave de lotizări existente în ansamblurile de locuințe colective, acestea vor fi considerate funcțional și urbanistic similar zonei L2: Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri realizate pe baza unor lotizări anterioare și se vor supune reglementărilor de construire pentru această subzonă;

Pentru acest amplasament, Primăria Sectorului 3 a emis C.U. nr. 1011 din 03.08.2020 pentru "Construire imobil cu funcțiunea de SERVICII ȘI LOCUINȚE COLECTIVE cu RH_{SOLICITAT}= D_s+P+2E-3E_{RETRAS}, construcții enxe, rețele interioare, accesuri/ alei auto și pietonale, racord la drumul public, parcuri, spații verzi, împrejmuire teren și organizare de execuție lucrări";

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

Propunere: Construire imobil cu funcțiunea de LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ cu RH_{SOLICITAT}= S+P+2E+3E_{RETRAS}, construcții enxe, rețele interioare, accesuri/ alei 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. - Municipiul București aprobat, a Codului Civil, precum și alte prevederi legale incidente în vigoare.

Notă⁽¹⁾: - Terenul este afectat de lucrări de amenajare spații verzi, parcare auto (la sol) de domiciliu, realizate în urma sistematizării urbanistice a zonei, ambele proceduri de retrocedare amplasat în cadrul ansamblurilor de locuințe colective edificate în trecut; amplasament fiind datorat tipurilor de edificare a ansamblurilor de locuințe colective edificate în trecut;

Notă⁽²⁾: - Conform Legei 350/2001, Art. 32, alin. (1) - În cazul în care prin cererea pentru emisia Certificatului de Urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zonă 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, L. 1 lit. d) să solicite elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu;

Pentru realizarea lucrărilor de: **Construire imobil cu funcțiunea de LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ cu RH_{SOLICITAT}= S+P+2E+3E_{RETRAS}, construcții enxe, rețele interioare, accesuri/ alei auto și pietonale, racord la drumul public, parcuri, spații verzi, împrejmuire teren și organizare de execuție lucrări**, este necesar 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.

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 acestuia.

Parcuri/circulații/accese:

- Parcela are deschidere și acces direct la Str. Gheorghe Petrașcu (stradă de categoria a III-a), care are un profil existent și menținut de aprox. 11,00 m;

STR. GHEORGHE PETRAȘCU, NR. 8B, (fostă Str. Caporal Ruică, nr. 30), SECTOR 3, BUCUREȘTI
 Construire imobil cu funcțiunea de LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ CU RH_{SOLICITAT}= S+P+2E+3E_{RETRAS}, construcții enxe, rețele
 interioare, accesuri alei auto și pietonale, record la drumul public, parcani, spații verzi, împrejmuire teren și organizare de
 execuție lucrări.

- Asigurarea parcarilor, circulațiilor și acceselor se va face cu respectarea prevederilor Regulamentului P.U.G.-M.B. 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 rezolva în incinta proprietății;

Înălțimea maximă admisă a clădirilor:

- Regimul de înălțime maxim admis (RH_{MAXIM}), precum și înălțimea maximă admisă (H_{MAXIM}), a imobilului propus, se vor stabili și definitivă la faza P.U.D., cu respectarea prevederilor R.L.U. aferent P.U.G. - M.B. aprobat și a altor prevederi legale incidente în vigoare.

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 burianelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare; toate investițiile noi vor avea prevazute racorduri separate de canalizare (apa uzată menajeră și apă pluvială);
- Orice construcție nouă sau modificare a unela existente trebuie să se înscrie armonios în zonă, să se încadreze în particularitățile sitului, în caracterul general al zonei și să păstreze arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- 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;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- Organizarea de șantier se va realiza în incinta proprietății, în conformitate cu prevederile art. 28, lit. a)- g) din H.C.G.M.B. 120/2010 cu modificările și completările ulterioare;

Spații libere și spații plantate:

- Suprafața minimă de spații verzi se va asigura conform legislației specifice în vigoare.

Împrejmuiri:

- Spre stradă - gardurile vor fi transparente, cu înălțimea de maxim 2,20 m și minim 1,50 m, din care soclu opac de 0,40 m, partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate de un gard viu;
- Spre limitele laterale și posterioare ale parcelelor - împrejuririle vor fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de 2,20 m, iar panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejuririi.

Indicatori urbanistici:

Conform Regulamentului P.U.G. aprobat, indicatorii urbanistici pentru U.T.R. - L3a sunt:

- P.O.T._{MAXIM} (P+3-4) = 30 %; - P.O.T._{MAXIM} PENTRU ENCLAVE DE LOTIZĂRI EXISTENTE MENȚINUTE = 45 %;
- C.U.T._{MAXIM} (P+3-4) = 1,0; - C.U.T._{MAXIM} PENTRU ENCLAVE DE LOTIZĂRI EXISTENTE MENȚINUTE = 1,3;

Conform Regulamentului P.U.G. aprobat, indicatorii urbanistici pentru U.T.R. - L2a sunt:

- P.O.T._{MAXIM} = 45 %; - C.U.T._{MAXIM} (P+2E) = 1,3 mp ADC / mp teren;

Conditionări:

- În măsura în care avizele, acordurile și studiile de specialitate obținute în baza C.U. nr. 1011 din 03.08.2020 se încadrează în termenul de valabilitate și în soluția tehnică pentru care au fost solicitate, acestea se pot utiliza la elaborarea documentației tehnice în vederea obținerii autorizației de construire;
- În cazul în care, în urma analizării documentelor prezentate va reieși necesitatea depunerii altor înscrisuri sau informații în completare, Primăria Sectorului 3 al Municipiului București, își rezervă dreptul de a le solicita ulterior;

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

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

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/DESFINȚARE 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 construcție / desfințare, solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: Agenția pentru Protecția Mediului București, Str. Aleea Lacul Morii nr. 1, sector 6, București.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la Justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin Certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/necadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului. În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emisie a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcție la autoritatea administrației publice competente. În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emisie 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 construcție.

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.

209457 – MARICA CONSTANȚA
STR. GHEORGHE PETRAȘCU, NR. 8B, (fostă Str. Caporal Ruică, nr. 30), SECTOR 3, BUCUREȘTI
Construire imobil cu funcțiunea de LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ CU RH_{SOLICITAT}= S+P+2E+3E_{RETRAS}, construcții enxe, rețele
interioare, accesuri/ alei auto și pietonale, racord la drumul public, parcării, spații verzi, împrejmuire teren și organizare de
execuție lucrări.

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

- a) Certificatul de Urbanism + planuri anexă; - copie
b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții (copie legalizată - intabulat), sau după caz extrasul de plan cadastral actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel;
c) Documentația tehnică - D.T., după caz (2 ex. originale), verificată tehnic 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 | telefoanzare
| x | canalizare | x | alimentare cu energie termică | | Metroul SA/ STB
| x | gaze naturale | x | salubritate (D.G.S. - P.S.3) | x | C.M.I.P.B. (Iluminat public)
d.2. Avize și acorduri privind:
| | securitate la incendiu | | sănătatea populației | | protecție civilă (pt. SDC ≥ 600 mp)
d.3. Alte acorduri/declarații:
| x | Acordul notarial al tuturor proprietarilor vecini direct afectați, în cazul afectării gradului de însorire sau pentru alte prejudicii create acestora, conform prevederilor legale incidente în vigoare (OMS, Norme metodologice L50/1991, Cod Civil, etc.); - după caz - în original
| x | Alte acorduri se vor stabili la faza P.U.D.
d.4. Avizele și acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:
| x | Aviz circulației D.T.-P.M.B.;
| x | Aviz Brigada de Poliție Rutieră București;
| x | Acord Direcția de Mediu - P.M.B.; - copie
d.5. Studii de specialitate: | x | Documentație cadastrală | x | Studiu Geotehnic (verificat Af) | x | Studiu de însorire (verificat)
| x | Calcul "G";
| x | 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);
| x | Suport topografic Stereo 70 realizat pe planuri cadastrale O.C.P.F. (inclusiv cote de nivel) - existent și propunere (însoțit de iug. topograf și proiectant);
| x | P.U.D. aprobat în condițiile Legii, inclusiv planșă reglementări și planșă rețele edilitare; - color
| x | Ilustrare de temă; - pt. faza P.U.D.
e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului - A.P.M.B. (Aleea Lacul Morii Nr.1, S 6, București);
f) Dovada privind achitarea taxelor legale (copii) : taxă A.C. și taxă timbru O.A.R. (inclusiv dovadă 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 12 luni de la data emiterii, putând fi prelungit conform prevederilor art. 40 alin (1) din Normele metodologice de aplicare a Legii 50/1991, la cererea titularului, formulată cu cel puțin 15 zile înainte de data expirării acestuia.

PRIMAR,
Robert Sorin Negoită



SECRETAR GENERAL,
Eduard Marian Corhană

ARHITECT ȘEF,
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

Achitat taxa de: 8,00 lei, conform C.F. nr. 5814843 (6) din 14.09.2022.

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 PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de _____ până la data de _____

PRIMAR,
Robert Sorin Negoită

SECRETAR GENERAL,

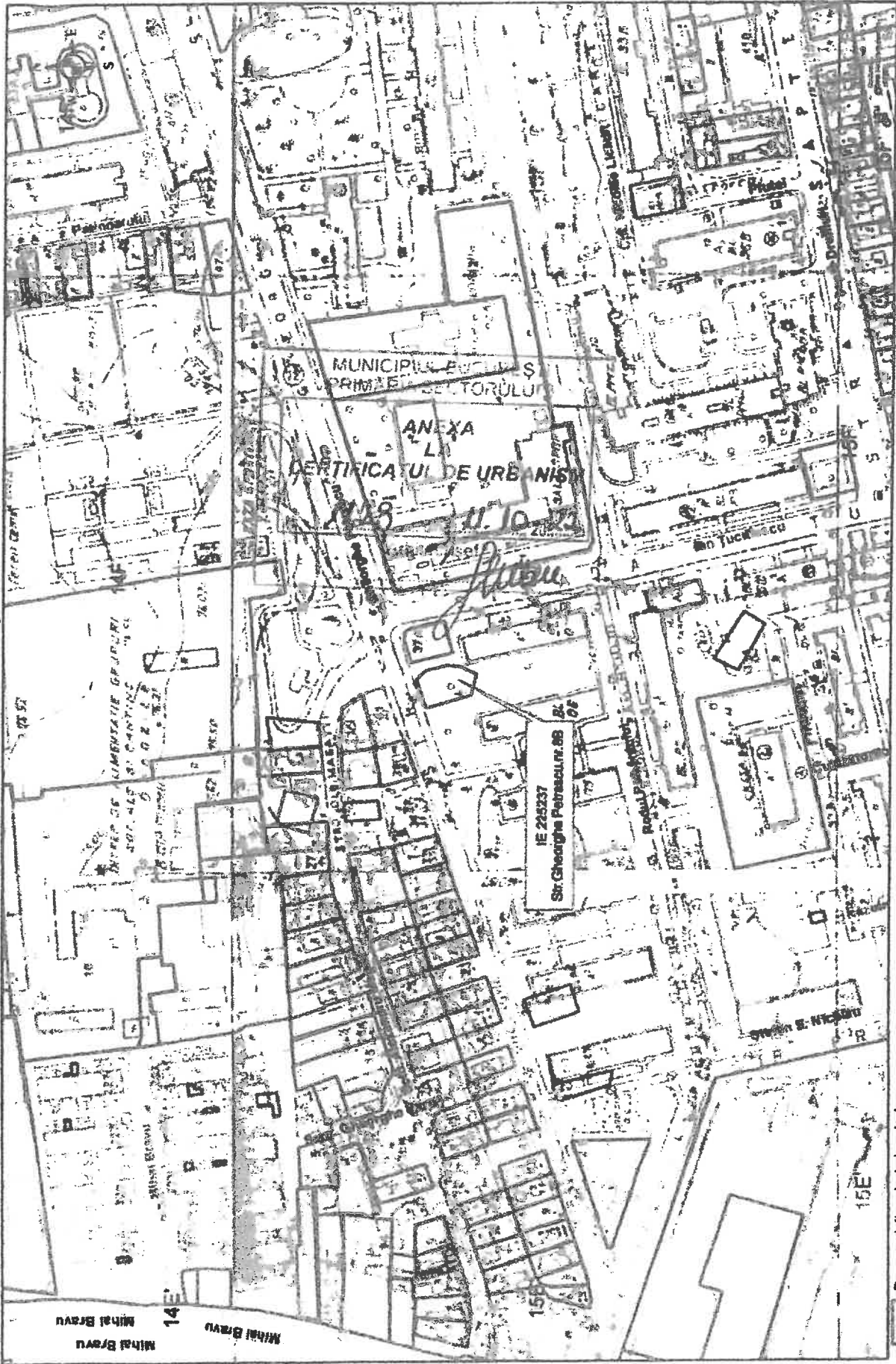
ARHITECT ȘEF,
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

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 _____

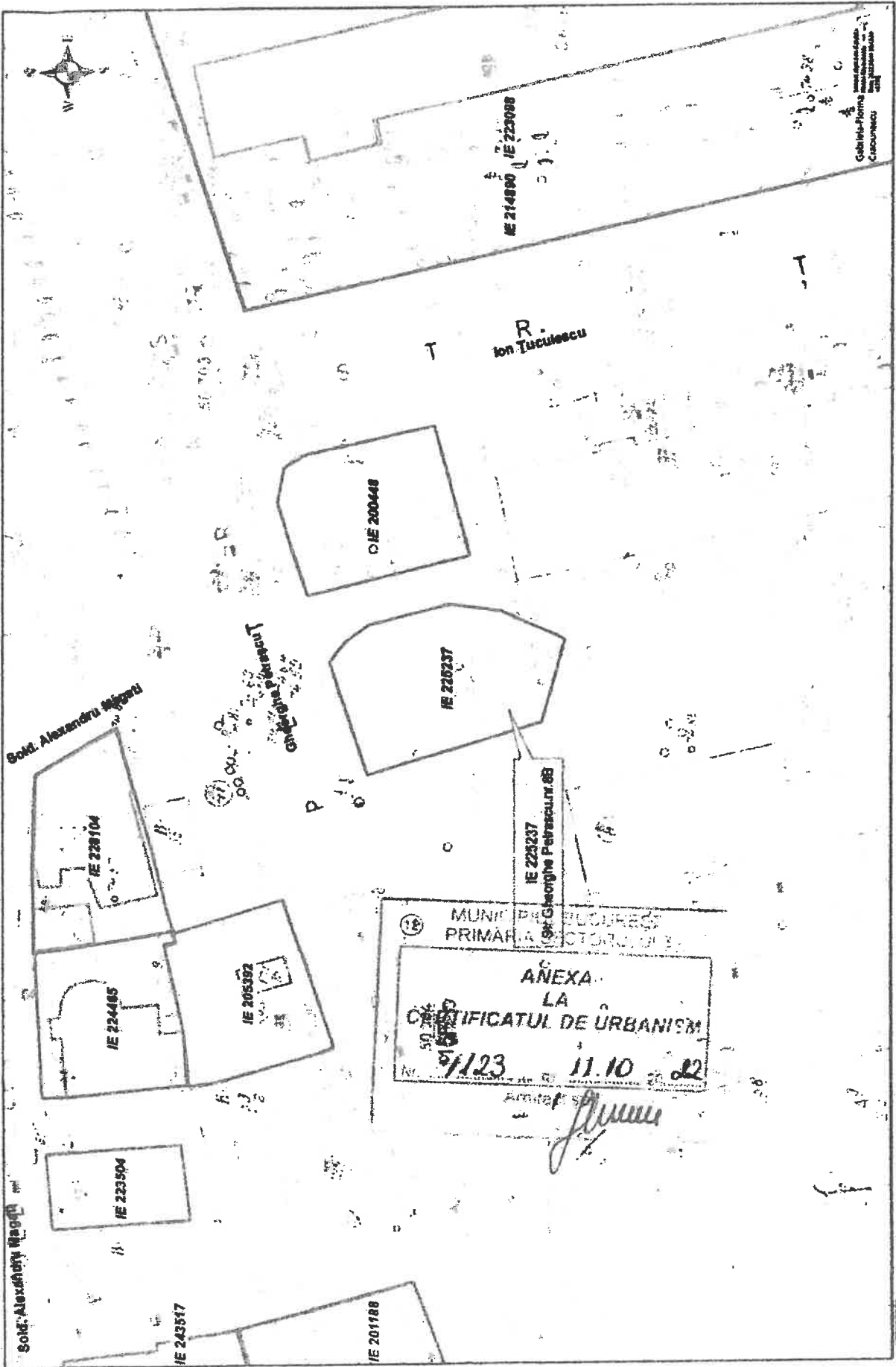
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:2000 aferent imobilului situat in Str.Gheorghe Petrescu, nr.8B, sector 3, Bucuresti



Documentati cadastrala avizata
Construcții înregistrate în sistemul integrat de cadastru al cartei funciare

OCPI Bucuresti, Bd. Erapoetilor, nr. 1A, eteod 1, ROMANIA
Data: 08.08.2022
Inlocuit: Gabriela Craiunescu

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat in Str. Gheorghe Petrascu, nr. 4B, sector 3, Bucuresti



OCPI Bucuresti, Bd. Expozitiei nr. 1A, sector 1, ROMANIA
Data: 08.08.2022
Intocmit: Gabriela Craciunescu

Documentatii cadastrale vizate
Construcții înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciara

26

LEGENDA

- Cămin vizatori
- Coră pleso
- LIMITA PROPRIETATE
- ☼ COPAC
- ☼ Clădire
- ☼ Gard metal
- ☼ Ripole
- ☼ STALP ELECTRIC
- Punct detaliu
- 74.78 COTA TEREN

Parcela (1) INVENTAR DE COORDINATE

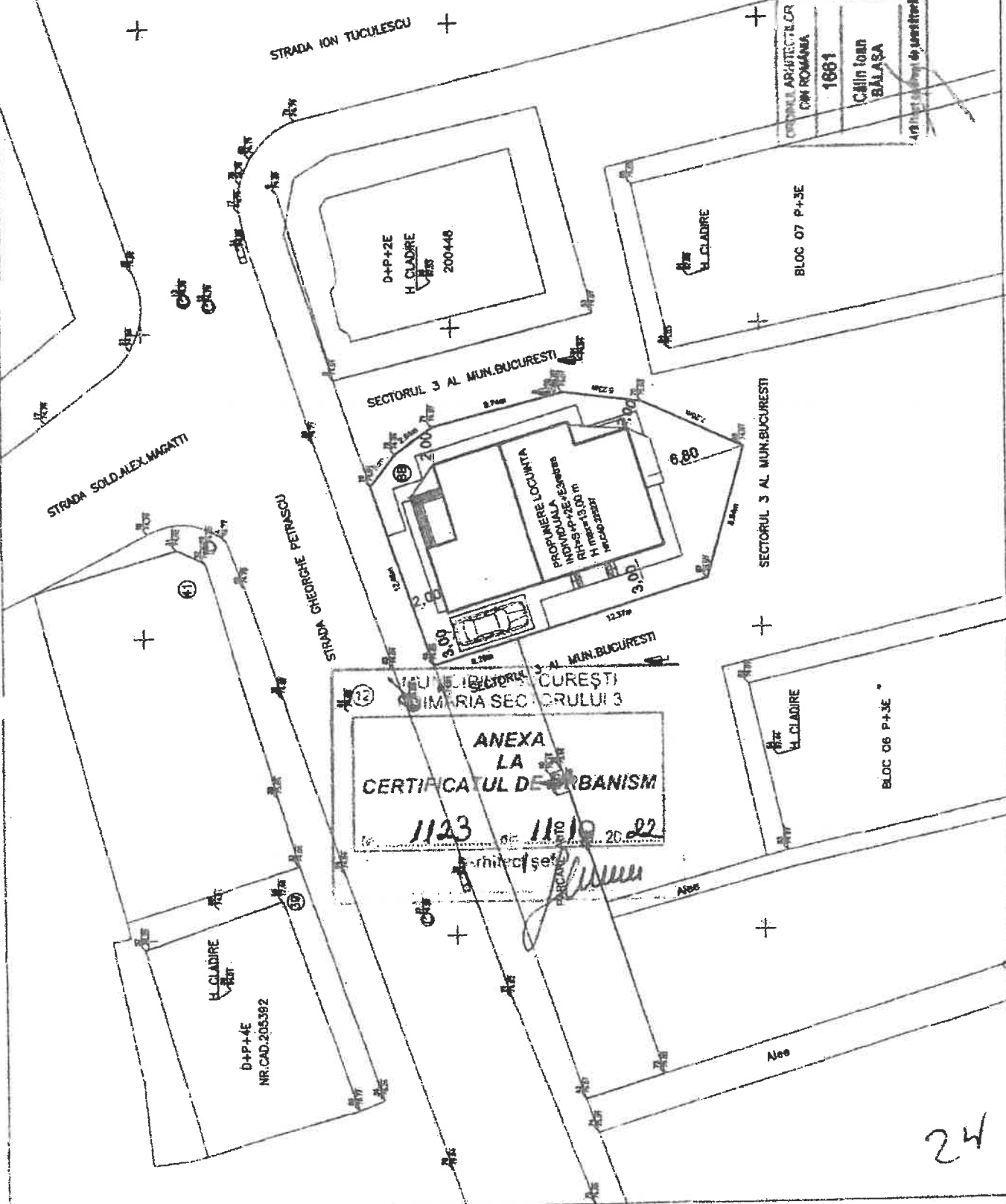
Nr. Pct.	Coordonate puncte colturi		Lungimi laturi (m)	D(0+1)
	x [m]	y [m]		
45	529115.3100	591009.8400	6.150	12.178
46	529121.3100	591027.8300	12.178	2.729
19	529124.2700	591109.8600	2.729	2.139
73	529125.2700	591111.7300	8.161	8.161
71	529121.2700	591113.4900	5.327	7.390
69	529115.8000	591115.8300	6.141	6.141
70	529107.8200	591114.8500	7.390	7.390
68	529104.0800	591111.8400	6.141	6.141
67	529103.4700	591103.2300	12.172	12.172
S(1) = 246.21mp				P = 0.646m

Sistem de Proiecție: Stereografică 1970
Plan de referință: Marea Neagră 1976

Suprafața zona studiu topo=295mp

OCPI BUCUREȘTI,
Recepționat

ORDINUL ARHITECTUR
DIN ROMANIA
1681
Cămin toan
BALAȘA
Anexa la planul de urbanism





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 225237 București Sectorul 3

Nr. cerere	9114
Ziua	30
Luna	01
Anul	2023

Cod verificare
100126947850



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. București Sectorul 3, Str Gheorghe Petrescu, Nr. 8B, Jud. București, (fostă Strada Caporal Ruică nr. 30, identificat ca Fosta parcelă nr. 94 - parcelarea Mihai Bravu situat în fostă stradă C colt cu strada I)

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	225237	295	teren in suprafata de 295,34 mp conform acte, respectiv 295 mp conform masuratori

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
94790 / 17/09/2021	
Act Notarial nr. 1162, din 17/09/2021 emis de Crisu Elena Denisa;	
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1
	1)

C. Partea III. SARCINI .

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

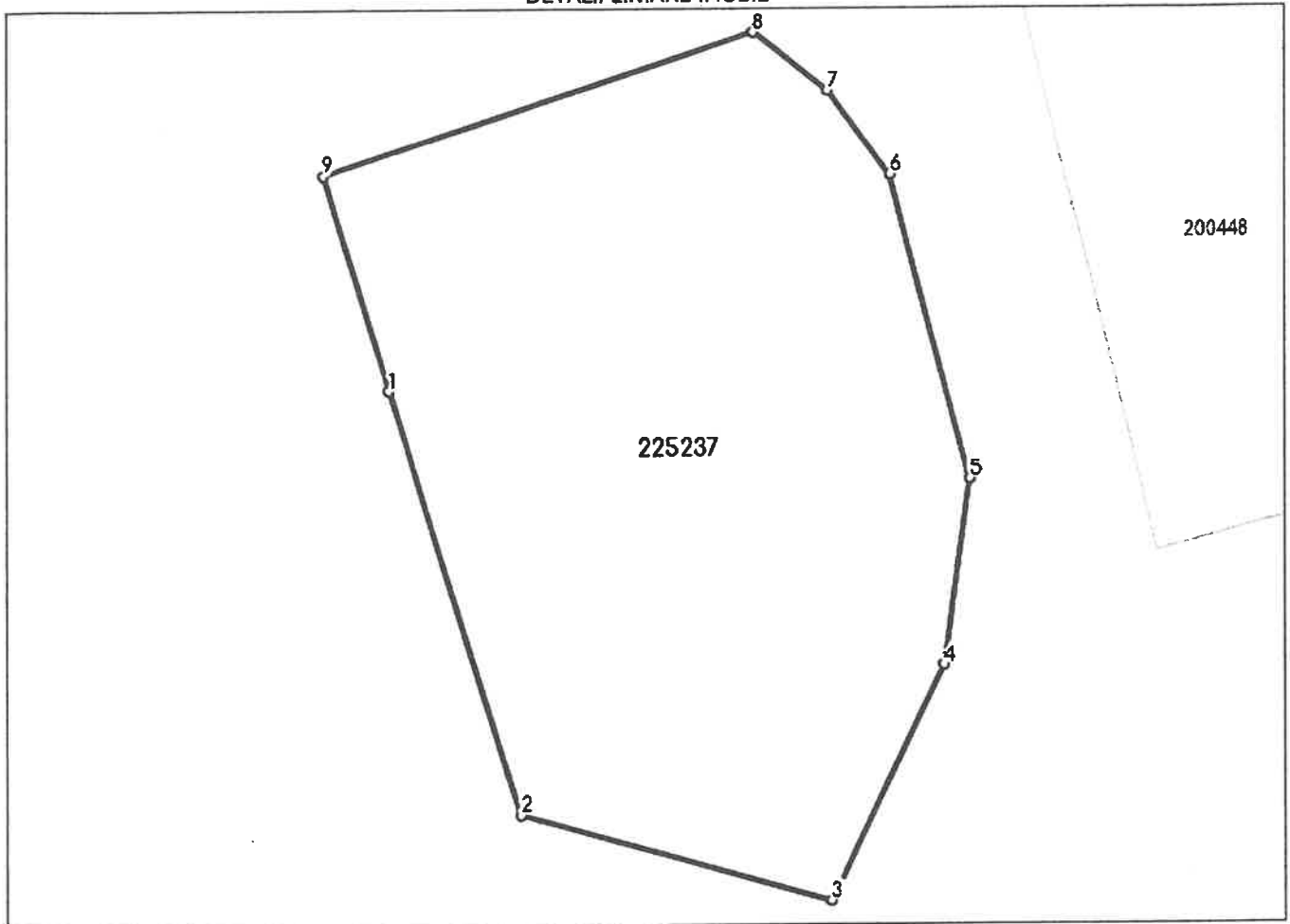
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
225237	295	teren in suprafata de 295,34 mp conform acte, respectiv 295 mp conform masuratori

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	295	-	-	-	Strada Gheorghe Petrascu, Nr. 8B, între vecinii: la Nord - Strada Gheorghe Petrascu, la Est - spatiu verde, la Sud - spatiu verde, la Vest - spatiu verde si parcare.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	12.372
2	3	8.941
3	4	7.26
4	5	5.227
5	6	8.741
6	7	2.936
7	8	2.629
8	9	12.478
9	1	6.26

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

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

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

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

Data și ora generării,

30/01/2023, 07:48



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Transporturi

COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE

Nr. 177709/05.12.2022

Noi. 2918

Către:

S.C. DITO CA COMIMPEX S.R.L.

Str. Complexului nr. 3, bl. 61, sc. 2, et. 8, ap. 79, Sector 3, București.

În ședința extraordinară restrânsă a Comisiei Tehnice de Circulație din data de 29.11.2022 s-a dat acordul de principiu, din punct de vedere tehnic al circulației rutiere și pietonale, pentru documentația „P.U.D. – str. Gheoghe Petrascu nr. 8b, sectorul 3, București”, conform Certificatului de Urbanism nr. 1123 din 11.10.2022 eliberat de Primăria Sector 3 București și planului anexat la aviz, cu condiția asigurării parcării în incintă, în conformitate cu prevederile HCGMB nr.66/2006.

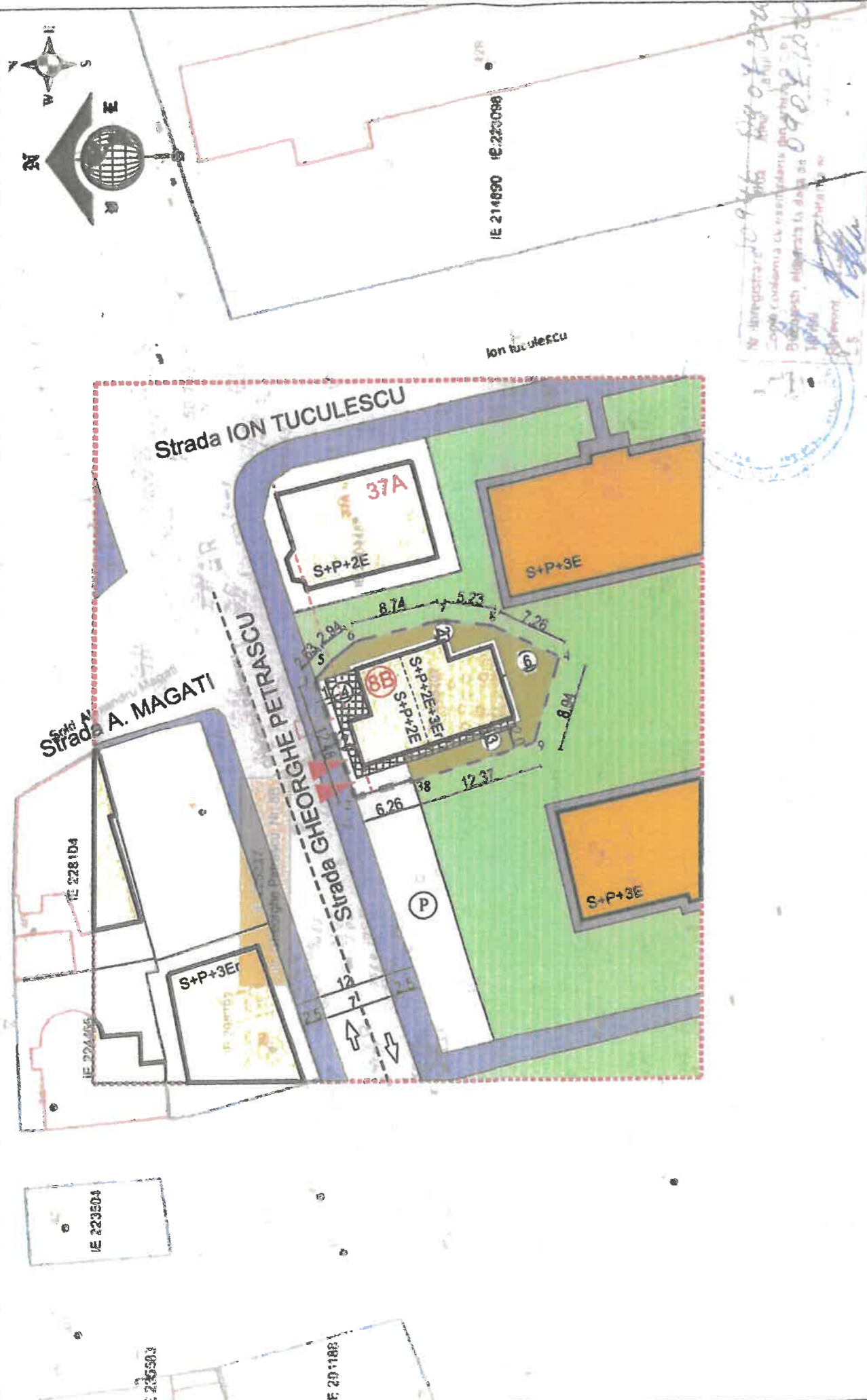
Pentru avizul Comisiei Tehnice de Circulație veți reveni la următoarea fază de proiectare (D.T.A.C.), după aprobarea documentației P.U.D. și obținerea Hotărârii Consiliului Local Sector 3, București.

VICEPREȘEDINTE COMISIE
FILIP ATANASIU



Redacția P.A. – 2 exemplare – 05.12.2022





OCPI Bucuresti Bd Expozitie Nr 1A, Sector 1 ROMANIA
Data 09.07.2020
Intocmit Adrian Păun

Documentatii cadastrale avizate
Construcții înregistrate în sistemul
integrat de cadastru și carte funciara

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTA UNIFAMILIALA S+P+2E+3Er

Strada Gheorghe Petrascu nr. 8b, sector 3, Bucuresti -L3a similar L2-

Reglementări urbanistice

LEGENDĂ:

Limite

- Limită de studiu
- ■ ■ Limită teren NC 225237
S teren = 295,00 mp
- Limită parcele
- Amprentă la sol
- ⊙ retrageri minime
fata de limitele de proprietate

Funcțiuni existente:

- Circulații carosabile publice
- Circulații pietonale publice
- Locuințe, anexe și funcțiuni complementare cu regim mic de înaltime
- Locuințe colective cu regim mediu de înaltime
- Spații verzi publice
- ⊙ Parcări publice

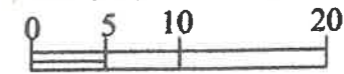
Funcțiuni propuse:

- Locuința unifamiliala S+P+2E+3Er
- consola etaj peste terasa P
- Spațiu verde amenajat

Accese:

- ▲ ACCES PIETONAL
- ▲ ACCES CAROSABIL
- Aliniere existenta preluata/mentinuta

Scară grafică 1:500
1cm pe plan=5m pe teren



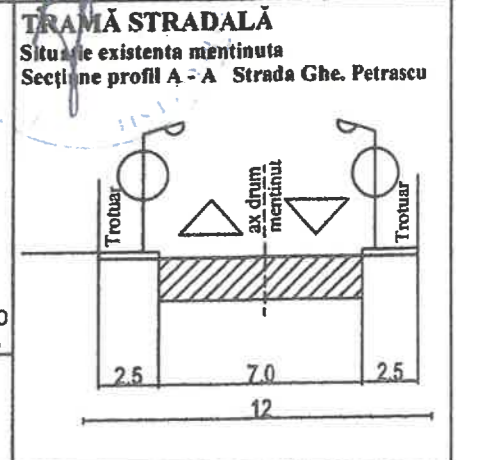
COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE
A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Spre neschimbare conform aviz
nr. 131/2020
din 29.11.2022
Semnatura: [Signature]

Parcela (1) INVENTAR DE COORDONATE

Nr. Pct.	Coordonate pt. de contur		Lungime latura U _{i(i+1)}
	x [m]	y [m]	
3b	326115.310	591099.640	6.260
2	326121.300	591097.620	12.478
3	326175.240	591106.660	7.626
5	326123.620	591111.730	2.695
6	326121.270	591113.460	6.741
7	326112.800	591115.650	5.227
8	326107.620	591114.950	7.261
4	326101.060	591111.840	8.641
9	326103.470	591103.230	12.372

S₁: 295.21mp P₁: 66.845m

Sistem de Proiecție Stereografică 1970
Plan de referință Marea Neagră 1975



BILANT TERITORIAL: IMOBIL LOCUINTA UNIFAMILIALA			
	EXISTENT	CF. P.U.G. -M.B indicatori urbanistici L2	PROPOS PUD
Suprafață teren din acte (mp)	295		295
POT (%)	0	max. 45%	max. 45%
Suprafață construită la sol (mp)	0	132.75	132.75
Suprafață defășurată (mp)	0	463.15	463.15
CUT	0	1.5 pt P+2E 1.57 pt P+2E+3Er	1.5 pt P+2E 1.57 pt P+2E+3Er
RH (nr. Niveluri)	0	P+4E	S+P+2E+3Er
H max(m)	0	-	10m cornisa (13.5m Hmax)
Suprafață spații verzi (mp / %)	0		20%
nr. unitati locative	0	nespecificat	1

CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTA UNIFAMILIALA S+P+2E+3Er
Strada Gheorghe Petrascu nr. 8b, sector 3, Bucuresti -L3a similar L2-

Proiect
31/2022

Faza
P.U.D.

SEF PROIECT	arh./urb. Dragos RISTEA	Scala 1/500	Beneficiar:	Plansa U06
PROIECTAT	arh./urb. Dragos RISTEA	octombrie 2022	REGLEMENTARI URBANISTICE	
DESENAT	arh./urb. Dragos RISTEA			



PRIMĂRIA
SECTORULUI
BUCUREȘTI

3
I ♥ S3
I love sector 3

DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
ARHITECT ȘEF



www.primarie3.ro

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

Nr. 94183/07.04.2023



**Către,
CABINET PRIMAR**

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

- "Ansamblu rezidențial de locuințe colective S+P+6E-7E_{retras}, S+P+8E și accent S+P+12E, pe un teren situat în Strada Brățării nr. 105-115, Sector 3";
- "Construire imobil locuință unifamilială cu RH_{propus} = S+P+2E-3E_r, pe un teren situat în Strada Gheorghe Petrașcu nr. 8B, Sector 3".

ARHITECT ȘEF,
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu