



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

**HOTĂRÂRE**

**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu  
„Construire locuință unifamilială și spațiu comercial cu RHpropus = P+1E,  
pe un teren situat în Strada Mărului nr. 112-122, Sector 3”**

**Consiliul Local al Sectorului 3 al Municipiului București,**  
*ales în condițiile stabilite de Legea nr. 115/2015 pentru alegerea autorităților administrației  
publice locale, pentru modificarea Legii administrației publice locale nr. 215/2001, precum  
și pentru modificarea și completarea Legii nr. 393/2004 privind Statutul aleșilor locali  
întrunit în ședință ordinară, azi 28.08.2024*

**Având în vedere:**

- Referatul de aprobare nr. 170879/CP/21.05.2024 al Primarului Sectorului 3;
- Raportul de specialitate nr. 06/15.05.2024 al Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef;
- Adresa nr. 163683/15.05.2024 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, HCGMB nr. 241/20.12.2011, HCGMB nr. 232/19.12.2012, HCGMB nr. 224/15.12.2015, modificată prin HCGMB nr. 341/14.06.2018 și prelungită prin HCGMB nr. 877/12.12.2018, HCGMB nr. 230/2019, HCGMB nr. 566/2019 și HCGMB nr. 567/2019.

**Luând în considerare:**

- Avizul Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului –Avizul Arhitectului Șef nr. D/M/08-2023/15.05.2024;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 04/15.05.2024;
- Punctul de vedere al Compartimentului Documentații de Urbanism nr. 05/15.05.2024;
- Avizul Comisiei de urbanism, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului și salubritatea.

Cu respectarea prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, conform Anunțului nr. 171522/22.05.2024.

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 „*Construire locuință unifamilială și spațiu comercial cu RHpropus = P+1E, pe un teren situat în Strada Mărului nr. 112-122, Sector 3*”, proprietate privată persoane fizice, cu suprafața de 557 mp, 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. 04/15.05.2024, 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, Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
NEGOIȚĂ ANDA-IOANA



CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL  
CORHANĂ EDUARD-MARIAN

CONF. DISPOZ.  
4333/2024  
NEACȘU FLORINȚA

NR. 357  
DIN 28.08.2024



PRIMĂRIA  
SECTORULUI  
BUCUREȘTI

**3 I ♥ S3**  
I love sector 3

DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI  
ARHITECT ȘEF



ANEXA nr. 1 la HCL S3 nr. 357/28.08.2024

www.primarie3.ro

TELEFON (004 021) 318 03 23 - 28 FAX (004 021) 318 03 04 E-MAIL urbanism@primarie3.ro  
Calea Dudaști nr. 101, Sector 3, 021084, București

Ca urmare a cererii adresate de domnul ..... cu domiciliul în Municipiul București, Sector 3, ..... și de doamna ..... cu domiciliul în Municipiul București, Sector 3, ..... prin ..... telefon/fax ..... e-mail ..... înregistrată cu nr. 218350/24.08.2023 și completată cu nr. 14547/16.01.2024, nr. 50718/15.02.2024 și nr. 146085/26.04.2024. În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare se emite următorul:

## AVIZ

Nr. D/M/08-2023/15.05.2024



Pentru Planul urbanistic de detaliu pentru<sup>3)</sup> Construire locuință unifamilială și spațiu comercial cu RH<sub>propus</sub> = P+1E

generat de imobilul<sup>4)</sup> situat în Strada Mărului nr. 112-122

Inițiatori:

Proiectant: SC URBAN ARTGRID SRL.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arhitect/urbanist Simona Marinela I. Butnariu, RUR – D, E.

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: amplasamentul este situat în intravilanul Municipiului București, delimitat de următoarele repere urbane – la Nord Strada Soldat Ștefan Constantin, la Sud Drumul Lunca Cetății, la Est Strada Vitioara, la Vest Bulevardul Nicolae Grigorescu și este format din teren liber de construcții, având categoria de folosință – arabil, în suprafață de 557 mp., conform extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 240521.

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

- terenul este situat în intravilanul Municipiului București și se încadrează integral în zona L, respectiv subzona L<sub>1c</sub> – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi sau în enclavile neconstruite, prevăzute a fi realizate prin viitoare operațiuni urbanistice, în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat), conform planului topografic întocmit de către inginer Laurențiu Adrian Gheorghe, persoană fizică autorizată de către ANCPI să execute lucrări de cadastru, geodezie și cartografie;

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

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

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

-  $CUT_{maxim} = 0,9$  mp.ADC/mp.teren (pentru înălțimi P+1);

- retragerea minimă față de aliniament = clădirile, indiferent de regimul de construire, se vor retrage față de aliniament la o distanță de minim 5.0 metri pentru a permite în viitor parcare a celei de a doua mașini în fața garajului și pentru a se permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de fațadă fără riscul deteriorării gardurilor și a trotuarelor de protecție ale clădirilor;

- retrageri minime față de limitele laterale = clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;

- retrageri minime față de limitele posterioare = retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5.0 metri.

Imobilul nu este cuprins în Lista Monumentelor Istorice actualizată, nu se află în P.U.Z. - Zone construite protejate și nu se află în zona de protecție a unor monumentelor istorice izolate, conform informațiilor din Certificatul de urbanism nr. 495/25.04.2024, emis de Primăria Sectorului 3.

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

alin. 4.1. Prin derogare se înțelege modificarea Condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT 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

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



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

**Prevederi P.U.D. propuse:**

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

- POT<sub>maxim propus</sub> = 45% raportat la tot terenul actual în suprafață de 557 mp.

- CUT<sub>maxim propus</sub> = 0,9 mp.ADC/mp.teren (pentru P+1E), raportat la tot terenul actual în suprafață de 557 mp.

- H<sub>maxim propusă</sub> = +7 m. până la cornișă/atic, considerând cota +0,00 a clădirii.

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

- circulații și accesuri: conform acordului de principiu din punct de vedere al circulației rutiere și pietonale pentru documentația PUD, nr. 72591/10.05.2023 emis de P.M.B.-D.T.-C.T.C. cu condiția asigurării parcurii în incintă în conformitate cu prevederile H.C.G.M.B. nr. 66/06.04.2006. Pentru avizul Comisiei Tehnice de Circulație se va reveni la următoarea fază de proiectare (D.T.A.C), după aprobarea documentației P.U.D. și obținerea Hotărârii Consiliului Local Sector 3, București.

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

**În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu, cu următoarele condiții<sup>5)</sup>: imobilul se va încadra în edificabilul maxim reglementat prin P.U.D.**

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

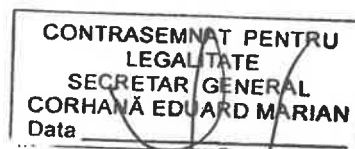
*Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările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

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

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

**Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 497/25.04.2024, emis de Primăria Sector 3.**

Arhitect Șef,  
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu



CONSEMNASPOZ.  
4 503/2024  
NEACȘU FLORENTINA

Întocmit: Cristea Cristian

F8 - Aviz Plan urbanistic de detaliu

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

ANEXA nr. 2 la

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

h.c.l.s. nr. 357/28.08.2024



**PUD**

CONTRASEMNAT PENTRU  
LEGALITATE  
SECRETAR GENERAL  
CORHANĂ EDUARD MARIAN

CONFIRMARE  
45852024  
NEACȘU FLORENTINA

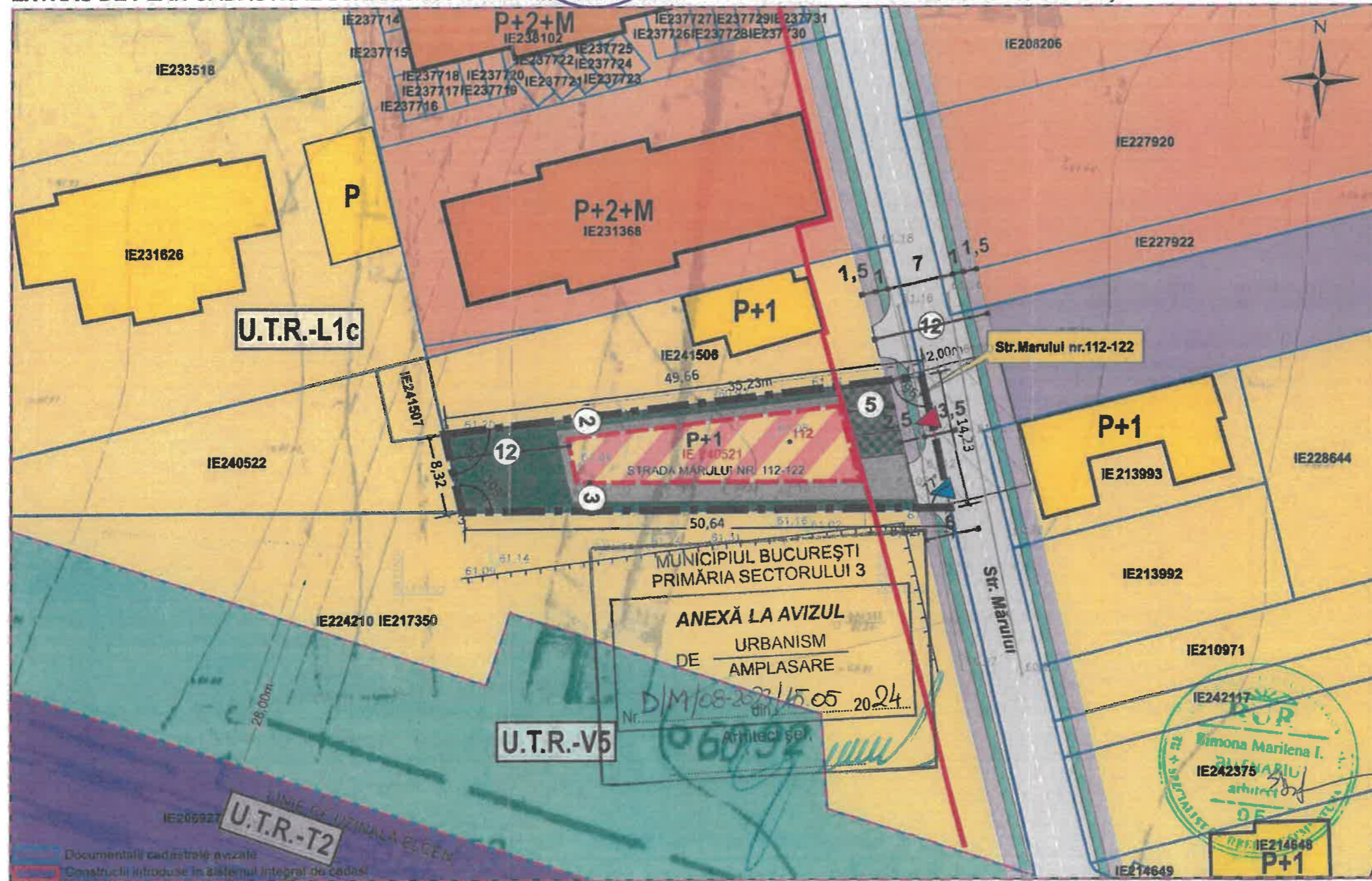
**LOCUIȚĂ UNIFAMILIALĂ ȘI SPAȚIU COMERCIAL  
STR. MĂRULUI NR. 112-122  
NR. CAD 240521, SECTOR 3, BUCUREȘTI**

Laurentiu-  
Adrian  
Gheorghe

Laurentiu-Adrian Gheorghe  
Persoană fizică autorizată de  
către ANCPPI să execute lucrări  
de cadastru, geodezie,  
cartografie, Categoria A, seria  
RO-B-F nr. 2024  
2024.02.13 11:15:15 +02'00'

Profil propus str. Mărului în aviz circulații  
DT - PMB nr. 9142/26.06.2018

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat în Str. Mărului nr. 112-122, sector 3, București



**PROPUNERE REGLEMENTĂRI SCARA 1:500**

**LEGENDA**

- LIMITE**
- LIMITĂ PUD
  - LIMITĂ PARCELE
- REGIMUL DE ÎNĂLȚIME AL CLĂDIRILOR EXISTENTE**
- CONSTRUCȚII EXISTENTE P
  - CONSTRUCȚII EXISTENTE P+1
  - CONSTRUCȚII EXISTENTE P+2+M
- FUNȚIUNI EXISTENTE**
- LOCUIȚE INDIVIDUALE
  - LOCUIȚE COLECTIVE
  - ZONA SPAȚII VERZI (CULOAR PROTECȚIE CFR)
- CIRCULAȚII**
- CIRCULAȚII CAROSABILE DE IMPORTANȚĂ LOCALĂ
  - CIRCULAȚII PIETONALE
  - CIRCULAȚII NEPAVATE
  - TRANSPORTURI FERROVIARE
- PROPUNERE REGLEMENTĂRI**
- ALINIERIA CONSTRUCȚIILOR
  - EDIFICABIL Hmax = P+1
  - ZONĂ MIXTĂ-LOCUIȚĂ, COMERȚ
  - ACCES CAROSABIL
  - ACCES PIETONAL
  - SPAȚIU VERDE PE PARCELĂ
  - CIRCULAȚII PIETONALE PE PARCELĂ
  - CIRCULAȚII CAROSABILE (DALE ÎNIERBATE) PE PARCELĂ

**INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI**

	existent	propus max.
POT	0%	45%
CUT	0	0.9
Rhmax	-	P+1

Hmax cornișă = 7 m, considerând cota +0,00 a clădirii.

**BILANȚ EXISTENT**

Nr.FUNȚIUNE	SUPRAFAȚĂ MP	%
1 ZONĂ LOCUIȚE INDIVIDUALE	557 MP	100%
<b>TOTAL</b>	<b>557 MP</b>	<b>100%</b>

Coordonate Stereo70.

Nr.Pct.	N[m]	E[m]
1	323172.598	593203.566
2	323158.724	593206.743
3	323158.536	593156.105
4	323166.649	593154.260

**BILANȚ PROPUȘ**

Nr.FUNȚIUNE	SUPRAFAȚĂ MP	%
1 ZONĂ CONSTRUIBILĂ	182.00 MP	33%
2 SPAȚIU VERDE	167.00 MP	30%
3 CIRCULAȚII CAROSABILE	37.00 MP	6%
4 CIRCULAȚII PIETONALE	121.93 MP	22%
5 TEREN CEDAT CĂTRE DOMENIUL PUBLIC	49.07 MP	9%
<b>TOTAL ZONĂ STUDIATĂ</b>	<b>557.00 MP</b>	<b>100%</b>

OCPI București, Bd. Expoziției, nr. 1A, sector 1, ROM  
Data: 19.01.2023  
Intocmit Ing. Mihaela CHIRA

**BENEFICIAR:**  
S.C. URBAN ARTGRID S.R.L.  
Str. Zidurilor nr. 22-30, corp B, ap.5.4  
sector 2, București  
CUI RO35759039, J40/3334/2016

**PROIECTAT:** urb. Boldiș Adriana Elena

**SEF PROIECT:** arh. Simona Butnariu

**TITLUL PROIECTULUI:**  
PUD - LOCUIȚĂ UNIFAMILIALĂ ȘI SPAȚIU COMERCIAL  
STR. MĂRULUI, NR. 112-122, SECTOR 3, BUCUREȘTI

**TITLUL PLANȘEI:**  
PROPUNERE REGLEMENTĂRI

**SCARA:**  
1:500

**PLANȘA:**  
nr.4

FEBRUARIE 2024





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 01 26 FAX (004 021) 318 03 04 E-MAIL urbanism@primarie3.ro  
Calea Ducești nr. 191, Sector 3, 031084, București

ANEXA nr. 3 la HCS3 nr. 357/28.08.2023



Nr. 04/15.05.2024

## Raportul informării și consultării publicului privind documentația “ Construire locuință unifamilială și spațiu comercial cu RH<sub>propus</sub> = P+1E, pe un teren situat în Strada Mărului nr. 112-122, Sector 3”

### Beneficiarul documentației:

Urbanist: arhitect/urbanist SIMONA MARINELA I. BUTNARIU

Proiect nr.: 3/2023

### 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: 23.02.2024;*
  - *pe site-ul Primăriei Sectorului 3 începând cu data: 23.02.2024;*
  - *pe panoul rezistent la intemperii, amplasat în loc vizibil pe parcela care a generat inițierea elaborării P.U.D. începând cu data: 02.05.2023 și 20.11.2023.*
  - *anunț în ziare locale:*
  - *Anunțul AZ din data de 24.11.2023;*
  - *Anunțul din Ziarul Național din data de 30.11.2023.*
3. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise:
  - *notificare – vecin (Nord) – pentru terenul din Strada Mărului nr. 112, Sector 3, București, nr. cad. 241506, notificare la adresa din Strada Mărului nr. 112, Sector 3, București;*
  - *notificare – vecin (Nord-Vest) – pentru terenul din Strada Mărului nr. 112, Sector 3, București, nr. cad. 241507, notificare la domiciliul , Sector 3, București;*
  - *notificare Androne și – vecini (Vest) – pentru terenul din Strada Mărului nr.112-122, cu nr. cadastral 240522, notificare la adresa din Strada Malva nr. 109, sector 3, București;*
  - *notificare și – vecin (Sud) – pentru terenul din Strada Mărului nr.116-122, Sector 3, București, nr. cad. 224210, notificare la adresele din: , sector 3, București, Strada Mărului nr.116-122, sector 3, București, respectiv , sector 3, București.*
4. Lista persoanelor care au participat la acest proces:
  - *vecin (Nord) – pentru terenul din Strada Mărului nr. 112, Sector 3, București, nr.cad. 241506, notificare depusă la cutia poștală de la adresa din Strada Mărului nr. 112, Sector 3, București,;*
  - *vecin (Nord-Vest) – pentru terenul din Strada Mărului nr. 112, Sector 3, București, nr. cad. 241507, notificare depusă la adresa din , Sector 3, București;*
  - *vecini (Vest) – pentru terenul din Strada Mărului nr.112-122, cu nr. cadastral 240522, notificari depuse la cutiile poștale de la adresele din sector 3, București;*



și l – vecin (Sud) – pentru terenul din  
Strada Mărului nr.116-122, Sector 3. București, nr. cad. 224210, notificările au fost depuse la cutia poștală  
de la adresele ( sector 3, București, Strada Mărului nr.116-122,  
sector 3, București, respectiv , sector 3, București.

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

**Un rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare, inclusiv :**

1. Modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public :

*Nu este cazul.*

2. Probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul panoului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru :

*Nu au fost semnalate.*

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

- referitor la propunerea soluției tehnice de amplasare a construcției au fost respectate prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. – M.B., aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 269/2000, a cărei valabilitate a fost prelungită prin H.C.G.M.B. nr. 324/17.11.2010, nr. 241/20.12.2011, nr. 232/19.12.2012, nr. 224/15.12.2015, modificată prin H.C.G.M.B. nr. 341/14.06.2018 și prelungită prin H.C.G.M.B. nr. 877/12.12.2018, H.C.G.M.B. nr. 230/2019, H.C.G.M.B. nr. 566/2019 și H.C.G.M.B. nr. 567/2019, precum și legislația, normele și reglementările specifice în vigoare;
- referitor la propunerea soluției de reglementare a circulației au fost respectate cerințele din Avizul de circulații nr. 72591/10.05.2023, 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 circulației 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 Dumitrașcu

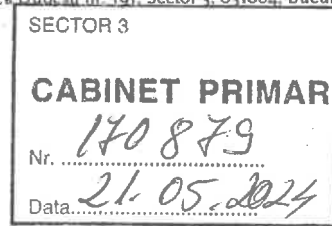
CONTRASEMNAT PENTRU  
LEGALITATE  
SECRETAR GENERAL  
CORHANĂ EDUARD MARIAN  
Data

CONFIRMARE  
453/12.02.24  
NEACȘU FLORENTINA

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



Întocmit: Cristea Cristian



### REFERAT DE APROBARE

## al proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire locuință unifamilială și spațiu comercial cu Rhpropus = P+1E, pe un teren situat în Strada Mărului nr. 112-122, Sector 3”

#### Luând în considerare:

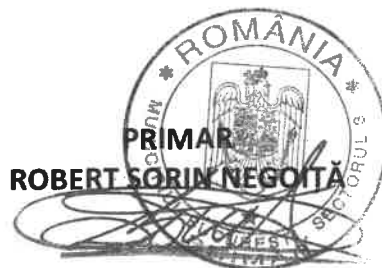
- Raportul de specialitate nr. 06/15.05.2024 Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef,
- Avizul Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef nr. D/M/08-2023/15.05.2024;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 04/15.05.2024;
- Punctul de vedere al Compartimentului Documentații de Urbanism nr. 05/15.05.2024;

Cu privire la documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu „Construire locuință unifamilială și spațiu comercial cu Rhpropus = P+1E, pe un teren situat în Strada Mărului nr.112-122, Sector 3”, proprietate privată a persoanelor 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 „Construire locuință unifamilială și spațiu comercial cu Rhpropus = P+1E, pe un teren situat în Strada Mărului nr. 112-122, Sector 3”.







Nr. 06/15.05.2024

**RAPORT DE SPECIALITATE  
PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU  
“ Construire locuință unifamilială și spațiu comercial cu RHpropus = P+1E, pe un teren situat  
în Strada Mărului nr. 112-122, 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 locuință unifamilială și spațiu comercial cu RH<sub>propus</sub> = P+1E, pe un teren situat în Strada Mărului nr. 112-122, Sector 3”, în baza Certificatului de urbanism nr.497/25.04.2024, emis de Primăria Sector 3, a primit aviz favorabil sub nr. D/M/08-2023/15.05.2024.

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt: POT<sub>maxim propus</sub> = 45% raportat la tot terenul actual în suprafață de 557 mp., CUT<sub>maxim propus</sub> = 0,9. ADC/mp.teren (pentru P+1E), raportat la tot terenul actual în suprafață de 557 mp., H<sub>maxim propusă</sub> = +7 m. până la cornișă/atic, considerând cota +0,00 a clădirii (pentru P+1E).

A fost avizată amplasarea locuinței unifamiliale și spațiului comercial într-un edificabil maxim determinat de retragerile și aliniamentele/alinierele conform planșei de reglementări urbanistice - nr. 4.

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

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

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

vă înaintăm alăturat proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu “ Construire locuință unifamilială și spațiu comercial cu Rhpropus = P+1E, pe un teren situat în Strada Mărului nr. 112-122, Sector 3”.

Arhitect Șef,  
arh. Ștefan Călin Dumitrascu

Întocmit: Cristea Cristian



Nr. 05/15.05.2024

## PUNCTUL DE VEDERE AL COMPARTIMENTULUI DOCUMENTAȚII DE URBANISM

### Cu privire la P.U.D. “ Construire locuință unifamilială și spațiu comercial cu Rhpropus = P+1E, pe un teren situat în Strada Mărului nr. 112-122, Sector 3”

Documentația propune construirea unei locuințe unifamiliale cu spațiu comercial având Rhpropus = P+1E, conform planșei de reglementări urbanistice - nr. 4.

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt: POT<sub>maxim propus</sub> = 45% raportat la tot terenul actual în suprafață de 557 mp; CUT<sub>maxim propus</sub> = 0,9.ADC/mp.teren (pentru P+1E) raportat la tot terenul actual în suprafață de 557 mp.; H<sub>maxim propusă</sub> = +7 m. până la cornișă/atic, considerând cota +0,00 a clădirii (pentru P+1E).

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 integral în zona L, respectiv subzona L1c – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi sau enclave neconstruite, conform planului topografic întocmit de către inginer Laurențiu Adrian-Gheorghe, persoană fizică autorizată de către ANCPI să execute lucrări de cadastru, geodezie și cartografie; POT<sub>maxim</sub> = 45%, CUT<sub>maxim</sub> = 0,9mp.ADC/mp.teren (pentru P+1).

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. 04/15.05.2024, privind documentația P.U.D. - “ Construire locuință unifamilială și spațiu comercial cu Rhpropus = P+1E, pe un teren situat în Strada Mărului nr. 112-122, Sector 3”.

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

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

Arhitect Șef,  
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

Întocmit: Cristea Cristian

# LOCUIŢĂ P+1 STR. MĂRULUI NR. 112-122

## MONTAJ FOTOGRAFIC SITUAŢIE EXISTENTĂ ŞI PROPUŞĂ


150



SITUAŢIE EXISTENTĂ MĂRULUI NR.112-122

SITUAŢIE PROPUŞĂ MĂRULUI NR.112-122



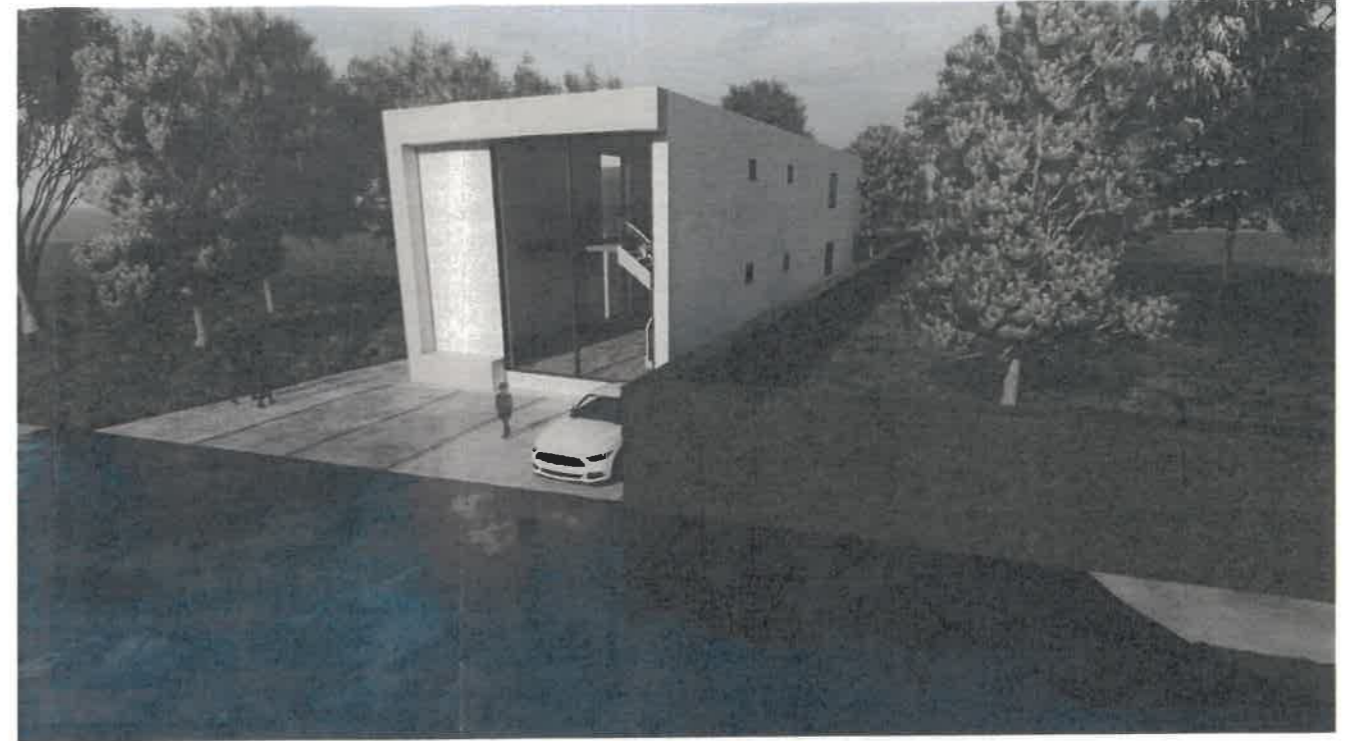
 <b>S.C. URBAN ARTGRID S.R.L.</b> Str. Zidurilor nr. 22-30, corp B, ap.5.4 sector 2, Bucuresti CUI RO35759039, J40/3334/2016	<b>TITLUL PROIECTULUI:</b> P+1 - CONSTRUIRE IMOBIL-LOCUIŢĂ LA FAMILIALĂ CU PROIECTARE P+1E SI SPAȚII COMERCIALE CU P+1 PROPUŞĂ P+1E+1A, REȚEA DE ÎNTERZIDARE, ACCESUL ÎN ALTE AUTO SI PEŢONALE, PARCARI SPAȚII VERDE SI ÎMPACĂRIRE TEREN SI ORGANIZARE DE EXECUȚIE LUCRUL STR. MĂRULUI, NR. 112-122, SECTOR 2, BUCUREȘTI	
	<b>BENEFICIAR:</b> urb. Boldiș Adriana Elena	<b>TITLUL PLANŞEI:</b> MONTAJ FOTOGRAFIC SITUAŢIE EXISTENTĂ ŞI PROPUŞĂ
<b>PROIECTAT:</b> urb. Boldiș Adriana Elena	<b>PROIECT:</b> arh. Simona Butnariu	<b>PLANŞA</b> nr.0.7

AUGUST 2023

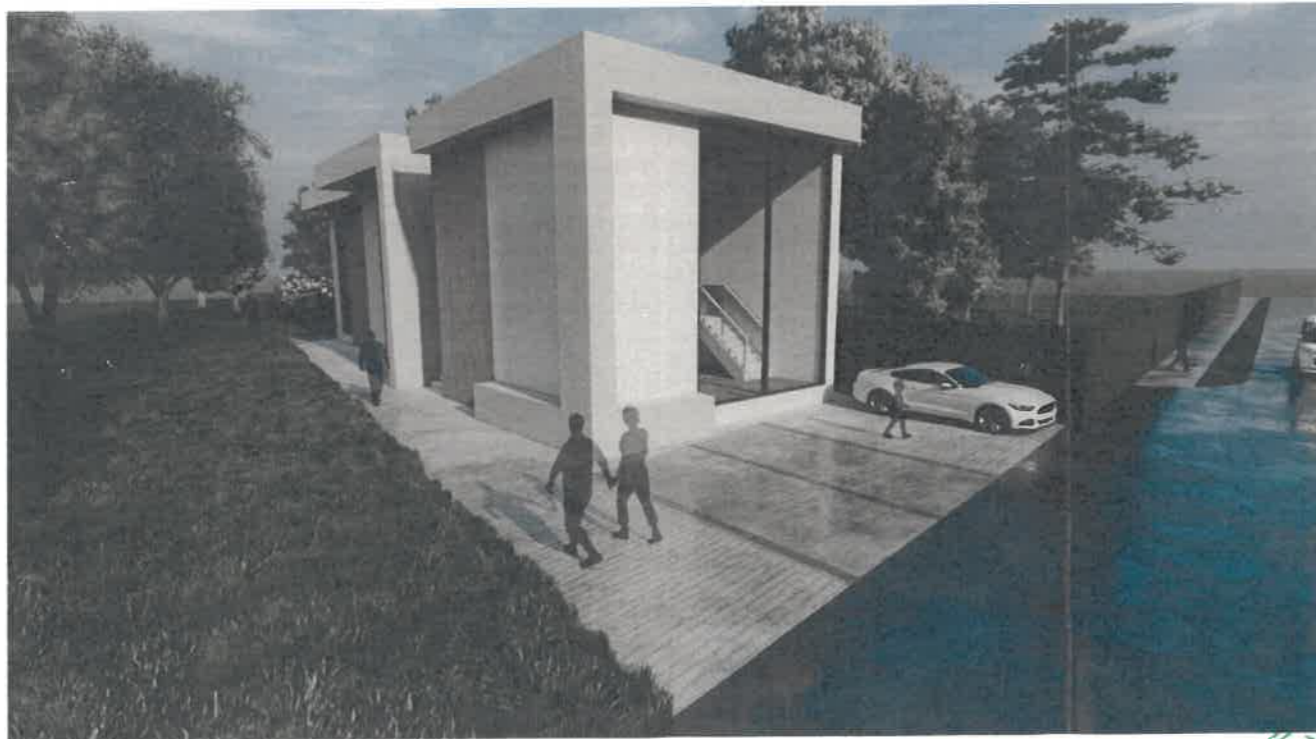
# ILUSTRARE ARHITECTURA LOCUIŢĂ P+1 STR. MĂRULUI NR. 112-122



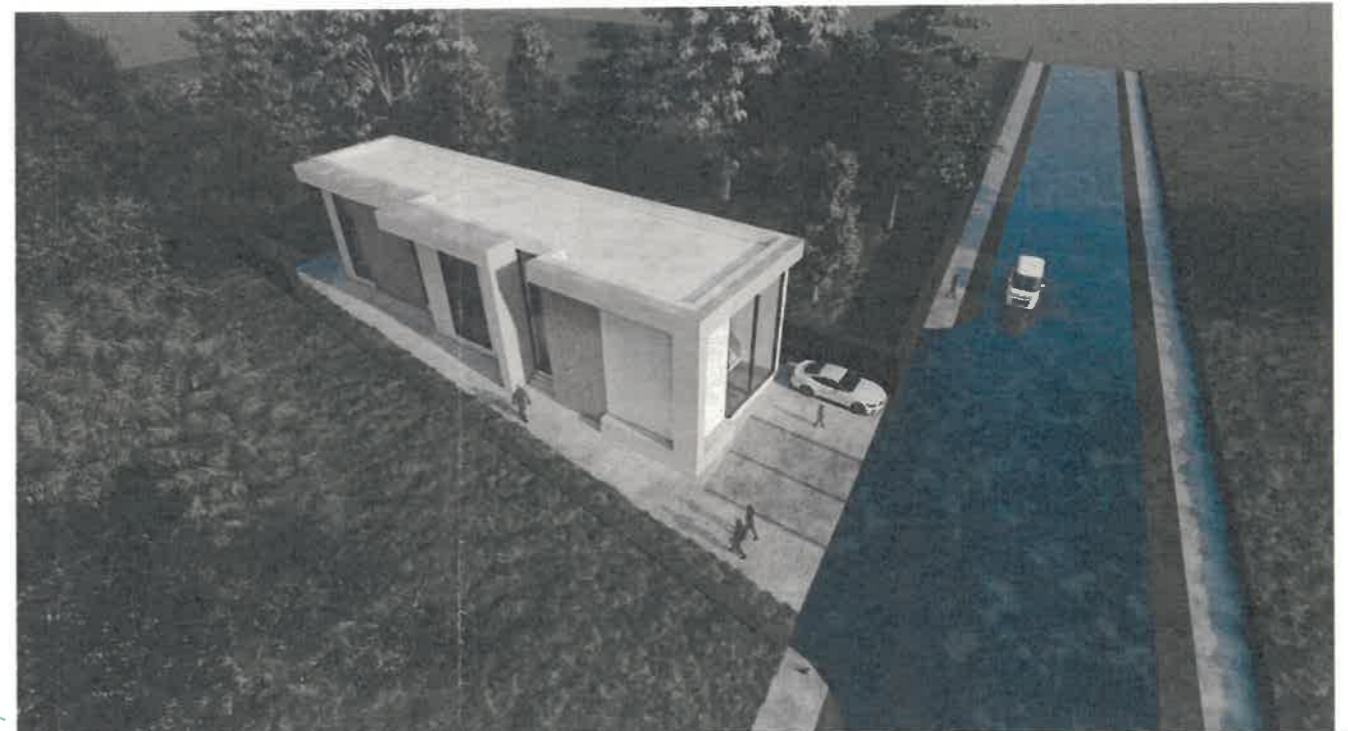
Imagine perspectivă lateral stânga



Imagine perspectiva fatada principală



Imagini perspective dinspre dumul Regimentului




Axonometrie

PROIECTANT  
S.C. URBAN ARTGRID S.R.L.  
BUCUREȘTI

Simona Mariem  
BUTNARIU  
arhitect  
P.F.

URBAN  
ARTGRID  
S.R.L.  
SOCIETATEA COMERCIALA  
BUCUREȘTI-ROMANIA

 <b>S.C. URBAN ARTGRID S.R.L.</b> Str. Zidurilor nr. 22-30, corp B, ap.5.4 sector 2, Bucuresti CUI RO35759039, J40/3334/2016	<b>TITLUL PROIECTULUI:</b> PUD - CONSTRUIRE MOBIL-LOCUIŢĂ UNIFAMILIALĂ CU R&propus= P+1E ŞI SPAŢII COMERCIALE CU RH PROPUS= P+1E+M, REŢELE INTERIOARE, ACCESURILE ALEI AUTO ŞI PIETONALE, PARCĂRI, SPAŢII VERZI ÎMPREJURIRE TEREN ŞI ORGANIZARE DE EXECUŢIE LUCĂRI STR. MĂRULUI, NR. 112-122, SECTOR 3, BUCUREȘTI		
	<b>BENEFICIAR:</b> urb. Boldiș Adriana Elena	<b>TITLUL PLANȘEI:</b> ILUSTRARE ARHITECTURĂ	<b>SCARA</b> 1:200
	<b>SEF PROIECT:</b> arh. Simona Butnariu	JANUARIE 2024	<b>PLANȘA</b> nr.0.1

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 497 din 25.04.2024

**ÎN SCOPUL:** Continuării procedurii de aprobare P.U.D. și pentru elaborarea documentației în vederea autorizării lucrărilor de construire pentru Construire imobil - Locuință Unifamilială și spații comerciale la parter cu  $RH_{PROPUS} = P+1E$ , rețele interioare, accesuri/ alei auto și pietonale, parcări, spații verzi, împrejmuire teren și organizare de execuție lucrări.

Ca urmare a cererii adresate de \_\_\_\_\_ cu domiciliul în Municipiul București, Sector 3, înregistrată cu nr. **133279** din **16.04.2024**.

Pentru imobilul - teren și / sau construcții - situat în Județul / Municipiul București, Sectorul 3, **STR. MĂRULUI, NR. 112-122** sau identificat prin planuri cadastrale 1/500 și 1/2000.

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

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

### CERTIFICĂ:

#### 1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul, situat în intravilanul Municipiului București, în suprafață de **557,00 mp**, având număr cadastral 240521, reprezintă coproprietatea numiților: \_\_\_\_\_ (fostă Fulguleț), conform Contractului de Vânzare nr. 1606 din 08.12.2021, autentificat de N.P. Ghița Rozalinda și a Extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 240521, emis de A.N.C.P.I. în baza cererii nr. 41745 din 15.04.2024.

Potrivit Extrasului de Carte Funciară de Informare mai sus menționat, imobilul nu prezintă înscrieri privitoare la sarcini. 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 monumente istorice izolate.

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: Potrivit Extrasului de Carte Funciară de Informare mai sus menționat, terenul are categoria de folosință *arabil*, fiind liber de construcții;

Destinația: Conform R.L.U. aferent P.U.G. - M.B., amplasamentul se află parțial în U.T.R. - L1c: Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi sau enclave neconstruite, și parțial în U.T.R. - V5: Culoare de protecție față de infrastructură tehnică; Terenul este cuprins în zona fiscală „D” a Municipiului București.

Pentru acest amplasament, Primăria Sectorului 3 a emis: C.U. nr. 1170 din 03.11.2021 pentru "Informare și operațiuni notariale"; C.U. nr. 215 din 24.02.2022 pentru "Promovare P.U.D. și pentru elaborarea documentației în vederea autorizării lucrărilor de Construire imobil - Locuință Unifamilială cu  $RH_{PROPUS} = P+1E$  și Spații Comerciale cu  $RH_{PROPUS} = P+1E+M$ , rețele interioare, accesuri/ alei auto și pietonale, racord la drumul public, parcări, spații verzi și organizare de execuție", lesit din termenul de valabilitate.

Propunere: Construire imobil - Locuință Unifamilială și spații comerciale la parter cu  $RH_{PROPUS} = P+1E$ , rețele interioare, accesuri/ alei auto și pietonale, parcări, spații verzi, împrejmuire teren și organizare de execuție lucrări.

#### 3. REGIMUL TEHNIC:

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

Pentru realizarea lucrărilor de Construire imobil - Locuință Unifamilială și spații comerciale la parter cu  $RH_{PROPUS} = P+1E$ , rețele interioare, accesuri/ alei auto și pietonale, parcări, 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 acesteia.

#### Parcări/circulații/accese:

- Parcela are deschidere și acces la Str. Mărului cu un profil stradal existent de aprox. 6,00 - 7,00 m;  
- Conform R.L.U. aferent P.U.G. - M.B., pentru U.T.R. - L1c, art. 8: "Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate";

- 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;
- ~~Spațiile destinate circulațiilor auto, locurilor de parcare, precum și spațiile tehnice, nu își vor modifica destinația pe întreaga existență a construcției;~~

### Înălțimea maximă admisă a clădirii:

- Regimul de înălțime maxim admis ( $RH_{MAX}$ ), precum și înălțimea maximă admisă ( $H_{MAX}$ ), 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. 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 burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuar; toate investițiile noi vor avea prevăzute racorduri separate de canalizare (apă uzată menajeră și apă pluvială);
- Orice construcție nouă sau modificare a unei 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;
- Garajete 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:

- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri din care un soclu opac de 0,60 și o parte transparentă dublată cu gard viu;
- Gardurile spre limitele separate ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri;

### Indicatori urbanistici:

Conform Regulamentului P.U.G. - M.B. aprobat, Indicatorii urbanistici pentru U.T.R. - L1c sunt:

- P.O.T. $_{MAXIM}$  = 45 %; - C.U.T. $_{MAXIM}$  (P+1) = 0,9 mp ADC/mp teren;

Conform Regulamentului P.U.G. - M.B. aprobat, indicatorii urbanistici pentru U.T.R. - V5 sunt:

- P.O.T. = fără obiect; - C.U.T. $_{MAXIM}$  = conform: normelor specifice în vigoare și P.U.Z. avizat conform legii;

### Condiționări:

- În cazul în care, în urma analizării documentelor prezentate va reieși necesitatea depunerii altor înscrisuri sau informații în completarea Primăriei Sectorului 3 al Municipiului București, la rezervă dreptul de a le solicita ulterior;
- În măsura în care vizuale, racordurile și studiile de specialitate obținute în baza C.U. nr. 215 din 24.02.2022 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;
- Înainte de recepția finală a lucrărilor se va demarșura terenul afectat de supraîncălzirea Străzii Măruții - după caz - potrivit soluției tehnice vizată de un ing. cadastrist în conformitate cu prevederile cuartetului în Avizul tehnic de consultanță preliminară de circulație S.P.U. - P.H.B. avizate/ aprobate de Comisia Tehnică - P.H.B.;
- Lucrările de construcție inclusiv împrejmuiri, parcare, rețele interioare și echipamentata aferente (firide, cofrete, etc) se vor realiza strict de la limita extinderii a noului profil strădal al Străzii Măruții - după caz - spre intersecția cu Șoseaua...

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 Continuarea procedurii de aprobare P.U.D. 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 execuției lucrărilor de construire / desființare, solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: Așezării pentru Protecția Mediului București, Șef. Alini Lăcău-Norț nr. 3, 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 2003/25/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la informație, și Directiva 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin Certificatul de urbanism se comită solicitantul obținerii de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru că acesta să emită o opinie și să decidă, după caz, încadrarea/necadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor de urbanism 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 execuției 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 opiniilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la rezultatele investigației 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 impactului și însoțirii și stabilirii necesității evaluării efectelor asupra mediului. În urma evaluării impactului 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 solicita acordul autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea execuției lucrărilor de construcții.

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

**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 conform cu originalul), sau după caz: Extrasul de plan cadastral actualizat la zi și Extrasul de Carte Funciari de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel;  
c) Documentația tehnică - D.T., verificată tehnic și însoțită de Deviz-Lucrări; - 2 ex. în original  
 | D.T.A.C.  | 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:  
 | alimentare cu apă  | alimentare cu energie electrică  | telefonizare  
 | canalizare  | alimentare cu energie termică  | Franzag S.A.  
 | gaze naturale  | salubritate (D.G.S. - P.S.3)  | C.M.I.P.B. (iluminat public)  
d.2. Avize și acorduri privind:  
 | protecție civilă (pt. SDC ≥ 600 mp)  | securitate la incendiu  | sănătatea populației  
d.3. Alte acorduri/declarații:  
 | Acordul notarial al tuturor proprietarilor vecini direct afectați, în cazul afectării gradului de însoțire sau pentru alte prejudicii create acestora, conform prevederilor legale incidente în vigoare (O.M.S., Norme metodologice L50/1991, Cod Civil, etc.); - după caz - în original  
 | Declarație notarială pe propria răspundere a proprietarului că înainte de recepția finală a lucrărilor se va dezembra terenul afectat de supraîncălzirea străzii existente (în metri pătrați) potrivit soluției tehnice întocmită de un ing. cadastral și care va conține acordul de principiu al acestuia de a transfera în domeniul public terenul afectat, oricând la solicitarea autorității competente pentru demararea investiției, cu sau fără despăgubiri, exonerând Primăria Sectorului 3 de orice obligații; - după caz - în original  
 | 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:  
 | Avis tehnic de consultanță preliminară de circulație S.P.U. - P.M.B.; - copie  
 | Avis Circulații D.T.D.S.C. - P.M.B. (stabilirea numărului necesar de locuri de parcare și delimitării/avizării profilului stradal al Străzii Măruții); (ps+pd) - copie  
 | Avis Brigada de Poliție Rutieră București; (ps+pd) - copie  | Studiul de însoțire (verificat D);  
d.5. Studii de specialitate:  | Documentație cadastrală;  | Studiul Geotehnic (verificat A);  | Cămin "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);  
 | Suport topografic Stereo 70 realizat pe planuri cadastrale O.C.P.I. (inclusiv cote de nivel) - existent și propus, cu delimitarea zonei afectate de lucrările de infrastructură - după caz, precum și delimitarea U.T.R. - urilor V5 și L1e (însoțit de ing. topograf și proiectant);  
 | P.U.D. aprobat în condițiile Legii, inclusiv planșă reglementării și planșă rețele edilitare; (color)  
 | Ilustrare de temă; (pt. faza P.U.D.);  
e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului - A.P.M.B. (Aleea Lacul Morii Nr.1, S.6, București);  
f) Dovada plății achitării taxelor legale: Taxă A.C. și Taxă timbru O.A.R. (inclusiv dovadă de luare în evidență a proiectului de arhitectură); - copie

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

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

Robert Sorin



SECRETAR GENERAL,  
Eduard Marian Corhană

ARHITECT ȘEF,  
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

Achitat taxa de: 13,00 lei conform  
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 Negolță

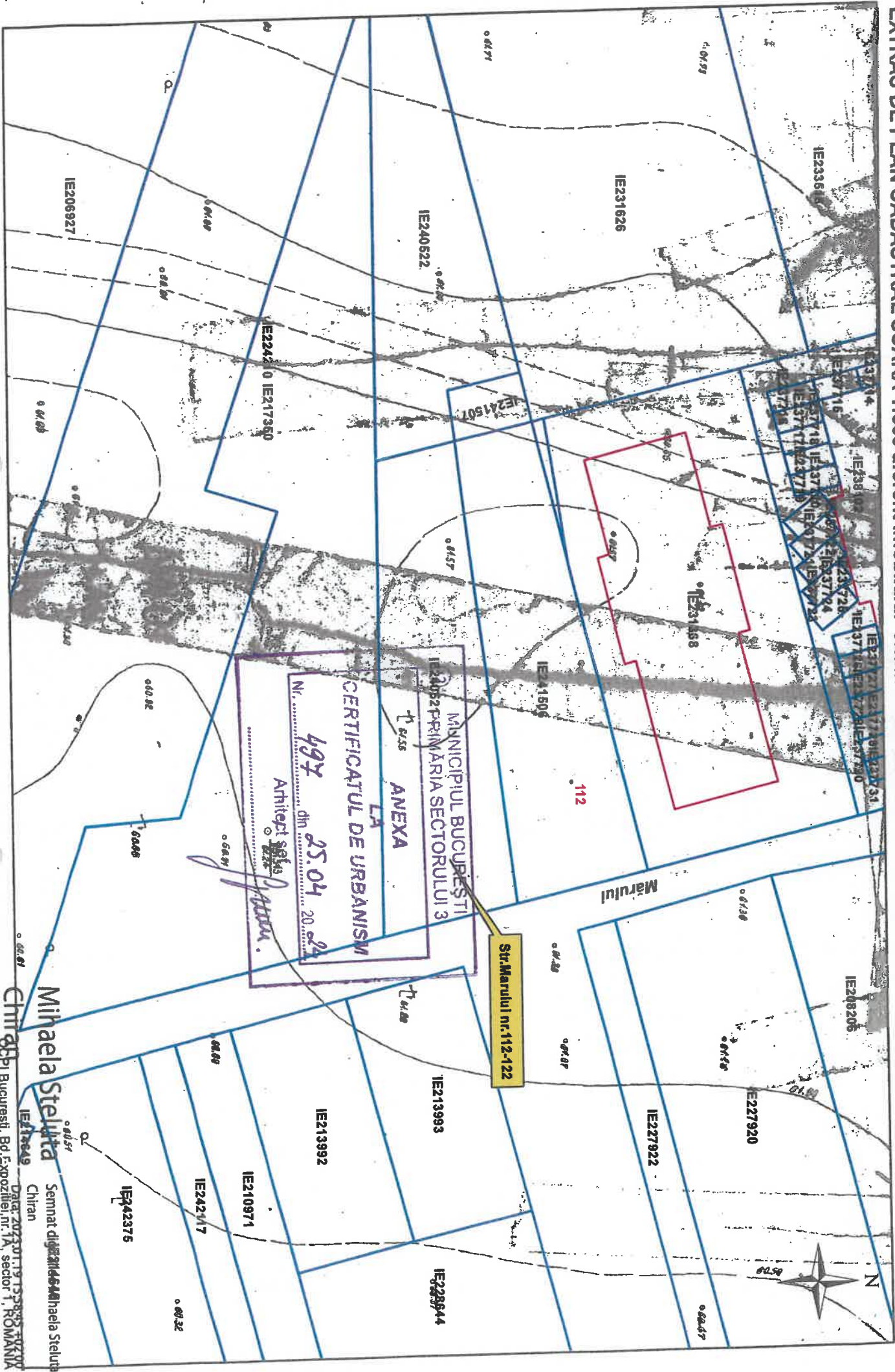
SECRETAR GENERAL,

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 1:500 aferent imobilului situat in Str.Marului nr.112-122, sector 3, Bucuresti



MUNICIPIUL BUCUREȘTI  
PRIMĂRIA SECTORULUI 3  
ANEXA LA  
CERTIFICATUL DE URBANISM  
Nr. 497 din 25.04.2024  
Arhitect șef Ing. Petru...

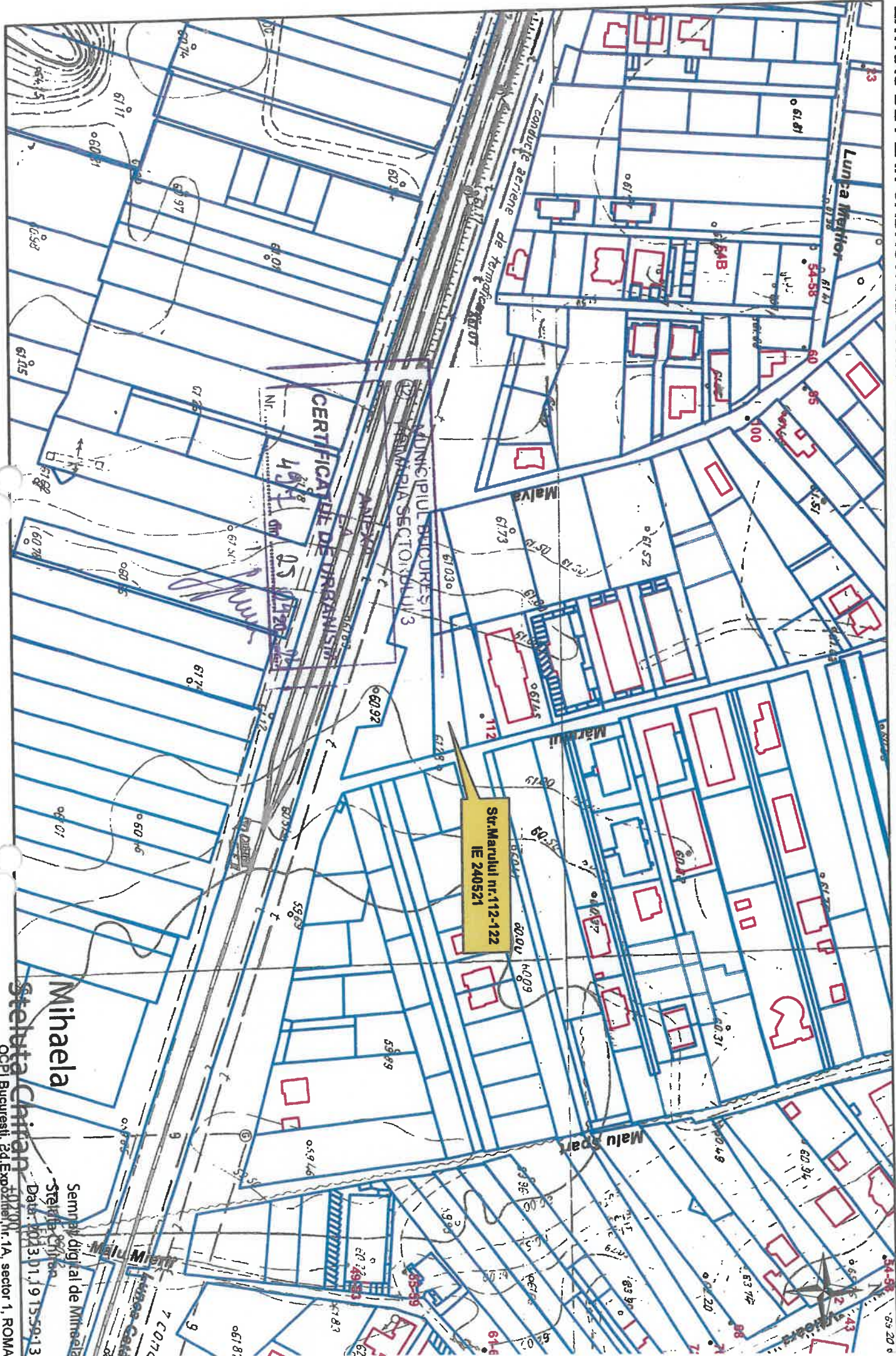
Str. Marului nr. 112-122

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

Mihaela Steluta  
Semnat digital de Mihaela Steluta  
Chitan  
Data: 2023.07.19 13:38:35 F0200  
Data: 19.01.2023  
Intocmit: Ing. Mihaela CHIRAN



EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:2000 aferent imobilului situat în Str. Marului nr.112-122, sector 3, București



Str. Marului nr.112-122  
IE 240521

MUNICIPIUL BUCUREȘTI  
ADMINISTRAȚIA SECTORULUI 3

CERTIFICATUL DE TRANSMISIUNE

Mihaela

Steluta Chirvan

Documentatii cadastrale avizate

Semnal digital de Mihaela  
Data: 19.01.2023  
OCPI Bucuresti, 2d, Expozitie, nr. 1A, sector 1, ROMA  
Informații: Imn Mihaela CHIRVAN



## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 215 din 24.02.2022

**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 Municipiul București, sectorul 3, Strada înregistrată la nr. **8855** din **14.01.2022**, completat cu nr. **26344** din **08.02.2022**

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situate Municipiul București, sectorul 3, Strada Mărului nr. **112-122** sau identificate prin planuri cadastrale 1/500 și 1/2000.

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

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 **557,00** mp. din acte și din măsurători, având nr. cadastral **240521**, este coproprietatea în indiviziune a numiților :

\_\_\_\_\_, conform Contractului de Vânzare nr. 1606/08.12.2021 autentificat de N.P. Ghița Kozalinda, precum și a \_\_\_\_\_ de carte funciară pentru informare nr. 240521, emis de ANCPÎ în baza cererii nr. 641/05.01.2022.

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

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: teren liber de construcții.

Destinația: Conform RLU aferent P.U.G.-M.B. aprobat, amplasamentul se află parțial UTR L1c - subzona locuințelor individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi sau în enclave neconstruite și parțial în UTR V5-culoare de protecție față de infrastructura tehnică, posibil afectat de supralărgire artere de circulație

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

Propunere: Construire IMOBIL - LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ cu RH<sub>PROPOS</sub>=P+1<sup>E</sup> și SPAȚII COMERCIALE cu RH<sub>PROPOS</sub>=P+1<sup>E</sup>+M, rețele interioare, accesuri/alei auto și pietonale, parcuri, spații verzi, împrejmuire teren și organizare de execuție lucrări.

Pentru acest amplasament, Primăria Sectorului 3 al Municipiului București a emis C.U. nr. 1170/03.11.2021 pentru "Informare și operațiuni notariale" aflat în perioada de valabilitate.

#### 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 va fi posibil afectat de lărgirea arterei de circulație Strada Mărului la un profil stradal de 12.00m. (categ. a III-a), propusă prin avizul de circulație DT-PMB 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 avizul de circulație. Lucrările de construire, inclusiv împrejmuiți, 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 - LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ cu RH<sub>PROPOS</sub>=P+1E și SPAȚII COMERCIALE cu RH<sub>PROPOS</sub>=P+1E+M, rețele interioare, accesuri/alei 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.

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 PUD, în conformitate cu prevederile prezentului Regulament. Întocmirea D.T.A.C. se recomandă a se realiza numai după aprobarea documentației PUD și în conformitate cu prevederile acesteia.

**Parcări/circulații/accese:**

- parcela are deschidere și acces direct din Strada Mărului cu un profil existent de aprox. 6,00-7,00 m., urmând ca pe termen scurt profilul să fie majorat la 12,00 m (categ. a III-a), conform 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, a 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;
- spațiile destinate circulațiilor auto, locurilor de parcare, precum și spațiile tehnice, nu își vor modifica destinația pe întreaga existență a construcției.

**Înălțimea maximă admisă a clădirilor:**

Regimul de înălțime (RH) propus al clădirilor este de P+1<sup>E</sup>+M, considerând o înălțime a nivelului de 3,00-3,20m.

- Conform art. 10 RLU PUG-M.B. pentru UTR L1c - H<sub>MAX.</sub> = 7 m (pt. P+1E), la cornișă/atic în planul fațadei principale și raportat la cota de acces;

**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);
- se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară.
- 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 gunoii și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanență în stare de curățenie, platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare (conform O.M.S. 119/2014, art. 4);
- se recomandă ca terasele vizibile de la înălțimile înconjurătoare să fie înverzite pe min. 70% din suprafață;
- organizarea de șantier se va realiza în incinta proprietății, în conformitate cu prevederile art. 28 lit. a)-g) din HCGMB 120/2010 cu modificările și completările ulterioare;
- sistemul constructiv și materialele de construcție admise vor fi cele care să asigure rezistența și stabilitatea construcției în timp. Se vor folosi finisaje de calitate superioară cu aspect corespunzător cerințelor urbanistice actuale.

**Spații libere și spații plantate:**

- suprafața minimă de spații verzi se va asigura conform prevederilor Regulamentului PUG-M.B. și conform legislației specifice în vigoare.

**Împrejmuiri:**

- gardurile spre stradă/drum de acces vor fi transparente cu înălțimea de max. 2,00 m din care un soclu opac de 0,60 m și o parte transparentă din fier forjat sau plasă metalică, dublate de gard viu și amplasate pe viitoarea limită de proprietate. 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 separate 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 încastrate), amplasate la noua limită de proprietate a consumatorului, determinată de noul profil stradal, cu acces din afara proprietății.

**Indicatori urbanistici:**

Conform Regulamentului PUG-MB aprobat indicatorii urbanistici pentru UTR L1c sunt:

- POT<sub>MAX.</sub> = 45 %
- CUT<sub>MAX.</sub> = 0,9 mp. ADC/mp.teren (pt. P+1E)
- **În cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC.**
- Conform Regulamentului PUG-MB aprobat indicatorii urbanistici pentru UTR V5 sunt:
- POT<sub>MAX.</sub> - fără obiect;
- CUT<sub>MAX.</sub> - conform normelor specifice în vigoare și P.U.Z. avizat conform legii;

**Condiționări:**

- 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.

CONFORM CU  
ORIGINALUL

Nr. 25 din 24.02.2022

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 P.U.D. 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. Aleea Lacul Morii nr. 1, sector 6, București.**

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

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

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

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

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

a) Certificatul de urbanism, inclusiv anexe (copie);

b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții (copie legalizată - intabulat), sau după caz extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de Carte Funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel;

Certificat de rol fiscal D.G.I.T.L. Sector 3 - în original

Atribuire/confirmare număr poștal - PMB

c) 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.

d) Avize și acorduri solicitate prin certificatul de urbanism

d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

alimentare cu apă

alimentare cu energie electrică

telefonizare

canalizare

alimentare cu energie termică

Metroul SA/ STB

gaze naturale

salubritate (D.G.S. - P.S.3)

Transgaz SA

d.2. Avize și acorduri privind:

protecție civilă - pentru SDC ≥ 600 mp. (după caz)

securitate la incendiu

sănătatea populației

d.3. Alte acorduri/declarații:

Declarație notarială pe proprie răspundere a coproprietarilor din care să rezulte că imobilul face/nu face obiectul unui litigiu aflat pe rolul unei instanțe judecătorești - în original;

Declarație notarială pe proprie răspundere prin care beneficiarul de obligație să racordeze construcțiile la rețeaua centralizată publică atunci când aceasta se va realiza, cf. art 27 alin. (2) lit b) din RGU aprobat prin HG 525/27.06.1996 (după caz) - în original;

Acordul notarial al tuturor coproprietarilor vecini dreapta - nord (NC 241506) pentru lucrările propuse pe limita de proprietate prin prezentul certificat de urbanism - în original;

Acordul notarial al tuturor vecinilor direct afectați, în cazul afectării gradului de însorire sau pentru alte prejudicii create acestora, conform prevederilor legale incidente în vigoare (O.M.S. / Norme metodologice L50/1991 / Cod Civil etc.) - în original;

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 noua stradă propusă și respectiv supralărgirea 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 fața PUD) - 1 ex. în original;

d.4. Avizele și acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

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

Aviz circulației D.T.-P.M.B. (atât pentru stabilirea numărului de locuri de parcare necesare, cât și în vederea stabilirii și definitivării profilului propus al străzii Mărului - 12,00 m.)

Aviz Brigada de Poliție Rutieră București

Aviz/autorizație Apele Române pentru puț forat

d.5. Studii de specialitate:  Documentație cadastrală  Studiu Geotehnic (verificat AF)  Studiu de însorire (verificat)

Calcul "G" + Studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată (auditor energetic)

Suport topografic Stereo 70 realizat pe planuri cadastrale OCPI (inclusiv cote) - existent și propus, inclusive cu delimitarea clară a UTR-urilor V5 și LIC, zonă afectată de lucrări de infrastructură (însoțit ing. topograf și proiectant)

Expertiză tehnică (pentru lucrările propuse pentru alipire la calcan existent - după caz)

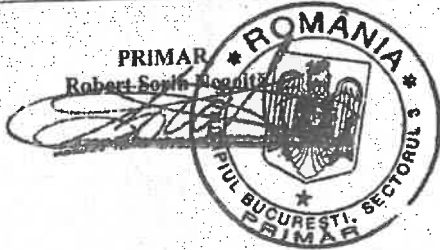
PUD aprobat în condițiile Legii, inclusiv planșă reglementări și planșă rețele edilitare (color)

Nr. 215 din 24.02.2022

- 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 R.U.R., taxă AC, taxă timbru OAR + dovada de luare în evidență a proiectului de arhitectură

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

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



SECRETAR GENERAL,  
Eduard-Marian Corhană

ARHITECT ȘEF  
arb. Ștefan Călin Dumitrescu

Achitat taxa de: 10,00 lei, conform C.F. nr. 5684506 (5) din 14.01.2022.

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

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA  
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de ..... până la data de .....

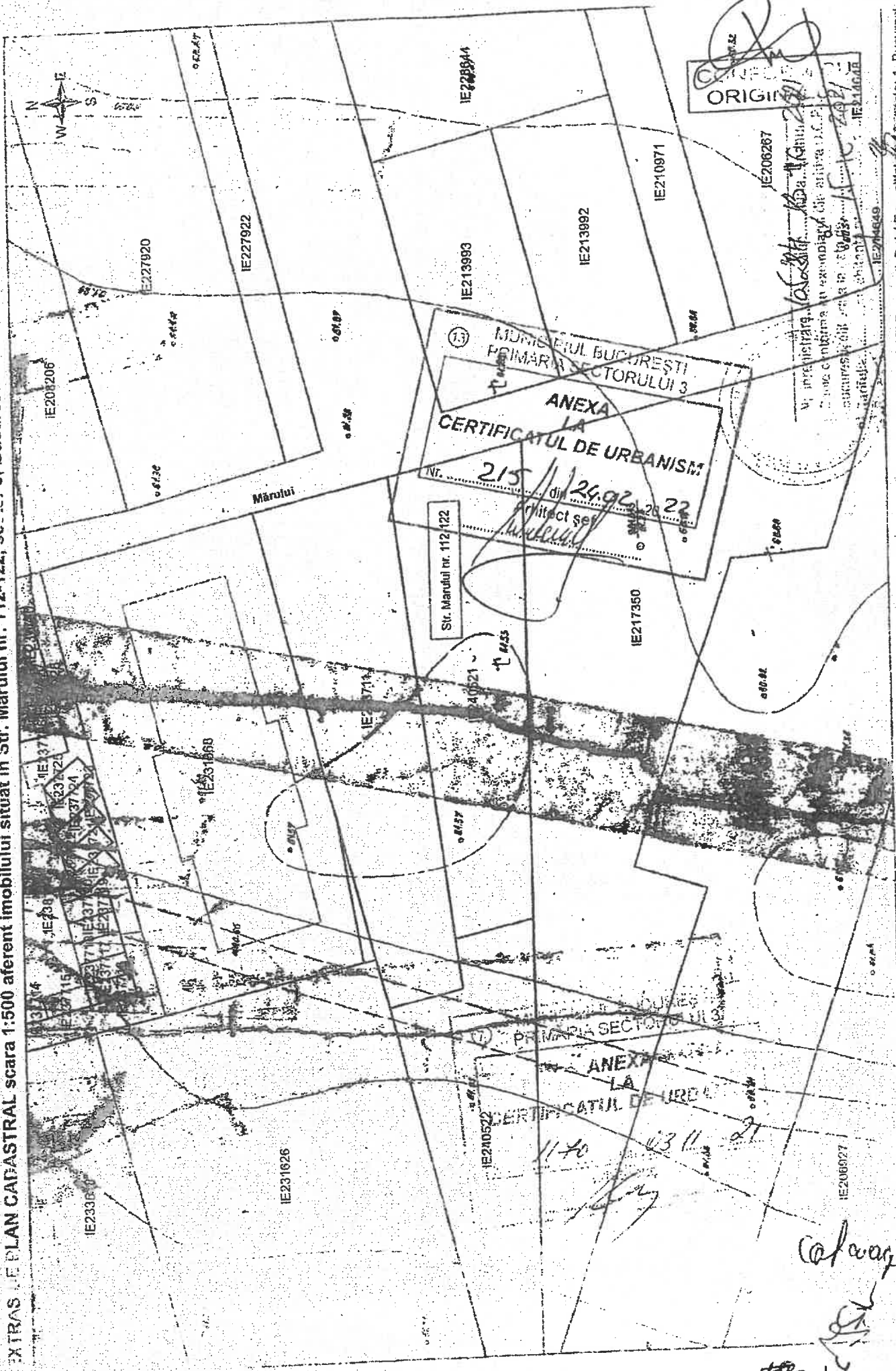
PRIMAR,  
Robert Sorin Negoita

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF  
arb. Ștefan Călin Dumitrescu

Intocmit: .....  
După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.  
Data prelungirii valabilității: .....  
Achitat taxa de: ..... lei, conform chitanței nr. .... din .....

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL scara 1:500 aferent imobilului situat in Str. Marului nr. 112-122, se ... 3, Bucuresti



13) MUNICIPIUL BUCUREȘTI  
 PRIMĂRIA SECTORULUI 3  
 ANEXA  
 LA  
 CERTIFICATUL DE URBANISM  
 Nr. 215 din 24.02.2022  
 arhitect șef  
 [Signature]

Str. Marului nr. 112-122

ORIGINE  
 [Signature]

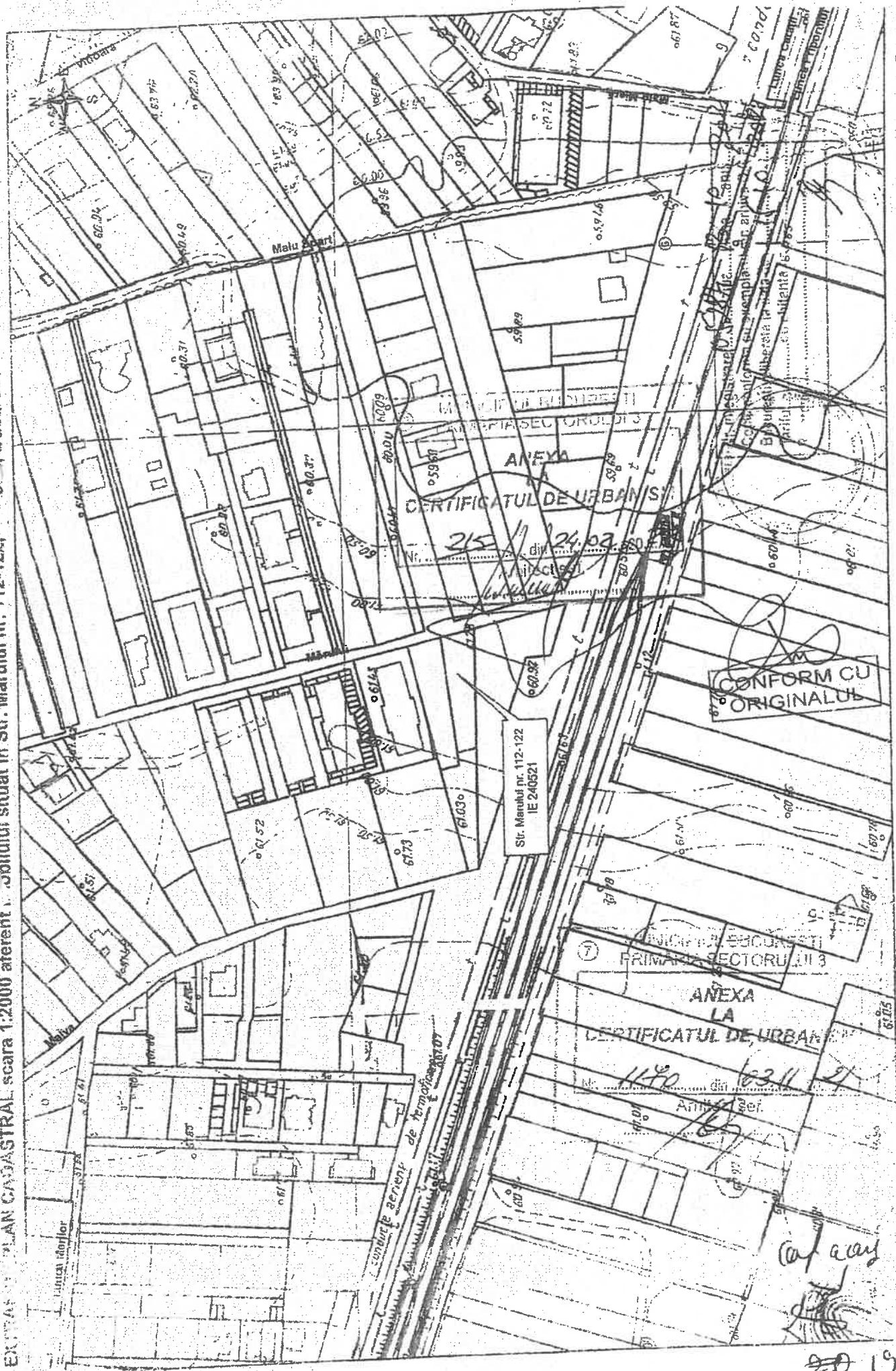
17) PRIMĂRIA SECTORULUI 3  
 ANEXA  
 LA  
 CERTIFICATUL DE URBANISM  
 Nr. 1170 din 03.11.21  
 [Signature]

Catavay

14

OCPI Bucuresti, Sediu/Expozitie, nr. 1/A, Sector 1, Bucuresti  
 Data: 2021

EXTRAS DIN PLAN CADASTRAL scara 1:2000 aferent obiectului situat in Str. Marului nr. 112-122, Bucuresti



OCPI Bucuresti, B-dul Expozitiei nr. 1A, sector 1, Bucuresti  
Data: 2021

20 19

ML



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

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 240521 București Sectorul 3

Nr. cerere	15375
Ziua	13
Luna	02
Anul	2024

Cod verificare  
100164081204



### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. București Sectorul 3, Str Marului, Nr. 112-122, Jud. București

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	240521	557	Teren neimprejmuit; Teren neimprejmuit

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>129214 / 14/12/2021</b>		
Act Notarial nr. 1606, din 08/12/2021 emis de Ghita Rozalinda Mariana Camelia;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1)	A1
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 2)	A1 / B.7
<b>1497 / 09/01/2024</b>		
Act Administrativ nr. 426395, din 23/06/2022 emis de Consiliul Local sector 3;		
B7	se notează schimbarea numelui proprietarului tabular înscris sub B6, din "Fulquet" în "Ivan", ca urmare a căsătoriei;	A1

### C. Partea III. SARCINI .

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

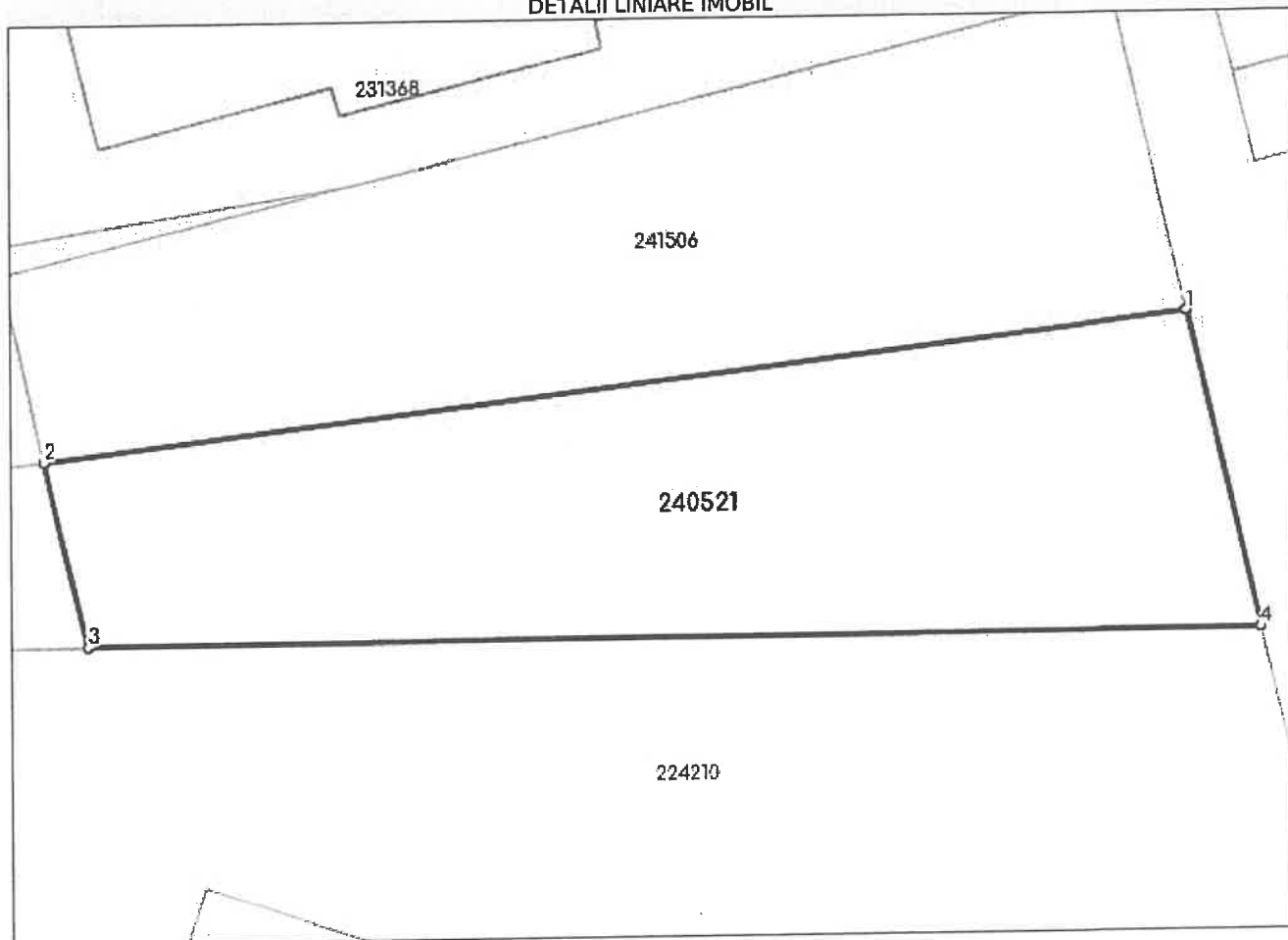


**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
240521	557	Teren neîmprejmuit

\* 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	arabil	DA	557	-	-	-	

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	49.664
2	3	8.32
3	4	50.638
4	1	14.233

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
 \*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

**Data și ora generării,**

13/02/2024, 14:36



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Directia Transporturi

COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE

Nr. 72591 / Sp. 04 2023

Mai. 0901

Către:

[Redacted]  
[Redacted] București

În ședința extraordinară restrânsă a Comisiei Tehnice de Circulație din data de 09.05.2023 s-a dat acordul de principiu, din punct de vedere tehnic al circulației rutiere și pietonale, pentru documentația „P.U.D. – str. Mărului nr. 112-122, sectorul 3, București”, conform Certificatului de Urbanism nr. 215 din 24.02.2022 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 ALEXANDRU

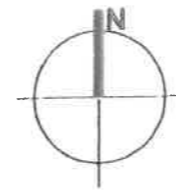


Redactat în 2 exemplare – 10.05.2023



1,5 7 11,5

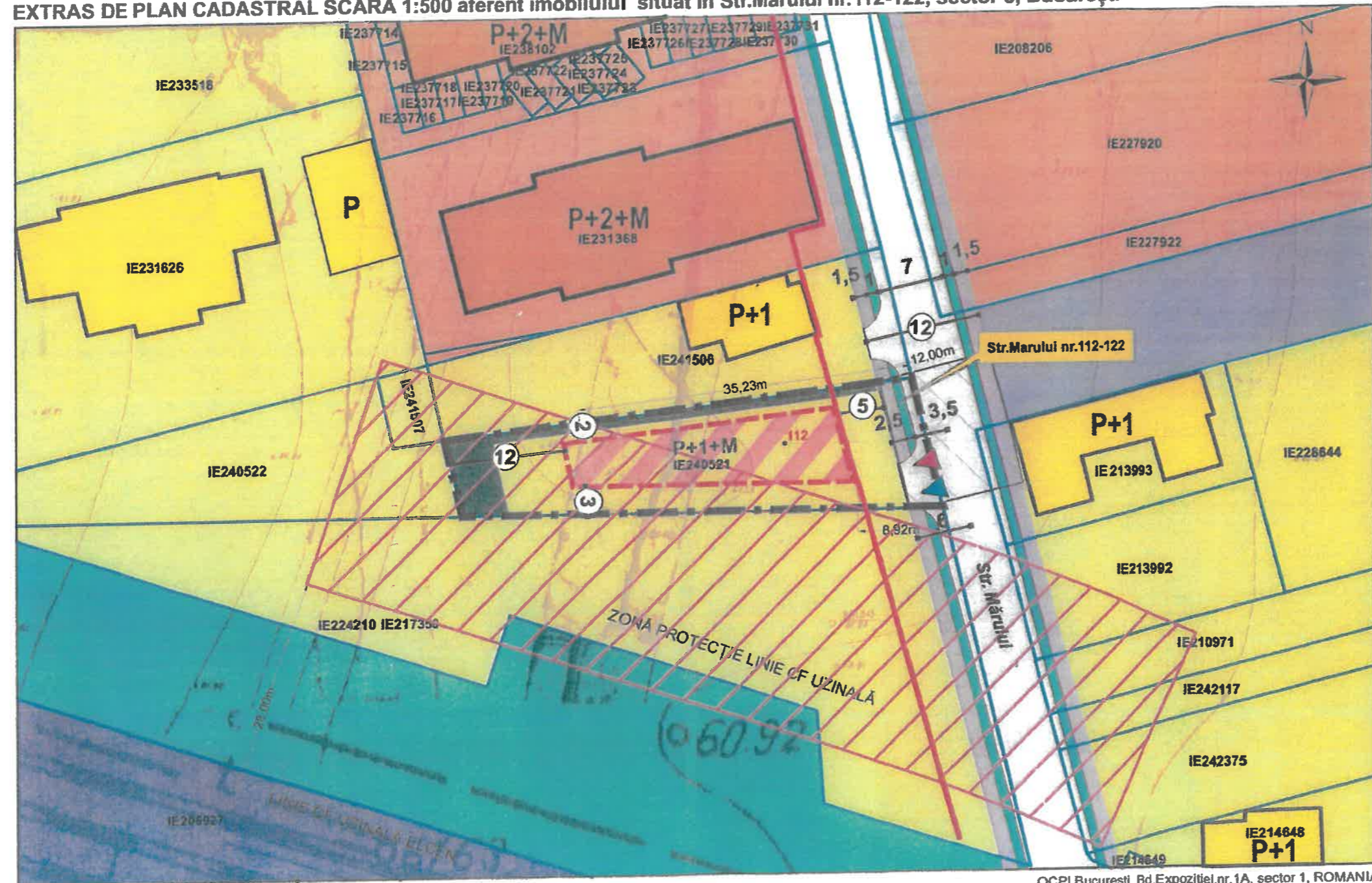
Profil propus str.Mărului în aviz circulații  
DT - PMB nr. 9142/26.06.2018



# PUD

**LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ ȘI SPAȚII COMERCIALE LA  
PARTER P + 1 E + M  
STR. MĂRULUI NR. 112-122  
NR. CAD 240521, SECTOR 3, BUCUREȘTI**

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat în Str.Mărului nr.112-122, sector 3, București



**PROPUNERE REGLEMENTĂRI SCARA 1:500**

**LEGENDA**

- LIMITE**
  - LIMITĂ PUD
  - LIMITĂ PARCELE
- REGIMUL DE ÎNĂLȚIME AL CLĂDIRILOR EXISTENTE**
  - CONSTRUCȚII EXISTENTE P
  - CONSTRUCȚII EXISTENTE P+1
  - CONSTRUCȚII EXISTENTE P+2+M
- FUNȚIUNI EXISTENTE**
  - LOCUINȚE INDIVIDUALE
  - LOCUINȚE COLECTIVE
  - ZONA SPAȚII VERZI (CULOAR PROTECȚIE CFR)
- CIRCULAȚII**
  - CIRCULAȚII CAROSABILE DE IMPORTANȚĂ LOCALĂ
  - CIRCULAȚII PIETONALE
  - CIRCULAȚII NEPAVATE
  - TRANSPORTURI FERROVIARE
- PROPUNERE REGLEMENTĂRI**
  - ZONĂ PROTECȚIE LINIE CF
- PROPUNERE REGLEMENTĂRI**
  - ALINIERIA CONSTRUCȚIILOR
  - EDIFICABIL Hmax = P+1+M
  - SPAȚIU COMERCIAL LA PARTE
  - ACCES CAROSABIL
  - ACCES PIETONAL
  - SPAȚIU VERDE PE PARCELA

COMIS. LOCALĂ DE CIRCULAȚIE  
A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
Spre ... nr. 72591 al C.T.C.  
din ... 09.05.2022  
Semnătura .....



Documentații cadastrale avizate  
 Construcții introduse în sistemul integrat de cadast

**BILANT TERITORIAL**

Suprafata teren care a generat PUD = 557 mp  
Suprafata spații verzi la sol propusa = 315 mp (min 30%)

	existent	propus max.
POT	0%	45%
CUT	0	0.9
Rhmax	-	P+1+M

În cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC.

OCPI București, Bd.Expoziției, nr.1A, sector 1, ROMANIA  
Data: 19.01.2023  
ntocmit: ing.Mihaela CHIRAN



**S.C. URBAN ARTGRID S.R.L.**  
Str. Zidurilor nr. 22-30, corp B, ap.5.4  
sector 2, București  
CUI RO35759039, J40/3334/2016

**BENEFICIAR:**  
**PROIECTAT:** urb. Boldiș Adriana Elena  
**SEF PROIECT:** arh. Simona Butnariu

**TITLUL PROIECTULUI:**  
PUD - CONSTRUIRE IMOBIL-LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ CU RHpropus= P+1E și SPAȚII COMERCIALE CU RH PROPUS= P+1E+M, REȚELE INTERIOARE, ACCESURI/ALEI AUTO ȘI PIETONALE, PARCĂRI, SPAȚII VERZI ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI ORGANIZARE DE EXECUȚIE LUCĂRI STR. MĂRULUI, NR. 112-122, SECTOR 3, BUCUREȘTI

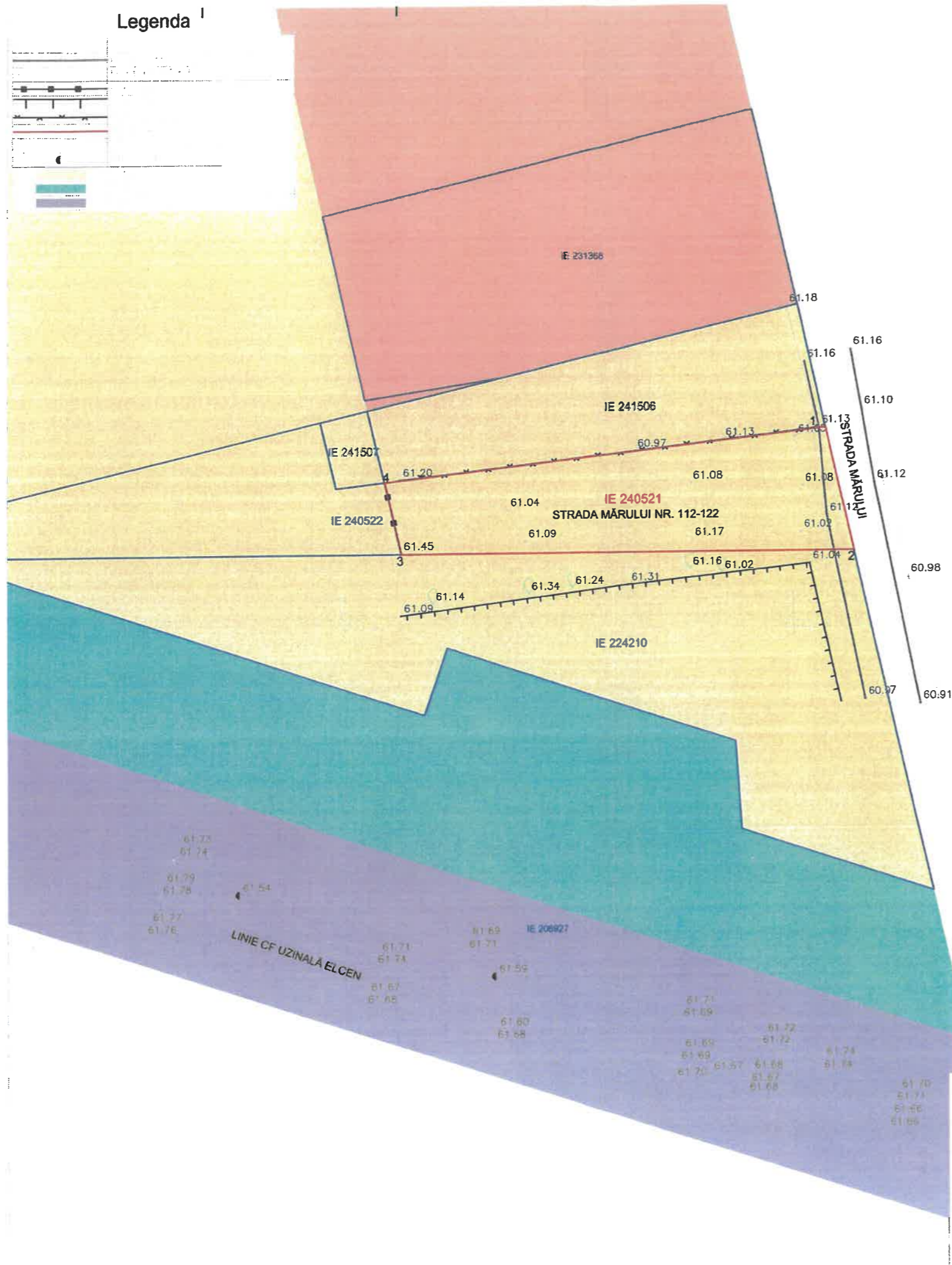
**TITLUL PLANȘEI:**  
PROPUNERE REGLEMENTĂRI

FEBRUARIE 2023  
SCARA 1:500  
PLANȘA nr.4

Legenda

# PLAN TOPOGRAFIC pentru P.U.D.

Scara 1:500



**A.N.C.P.I.**  
**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară**  
**BUCUREȘTI**  
 Prezentul document recepționat este valabil  
 însoțit de procesul verbal de recepție  
 nr. 992/12.06.2023

Dosar 45862/2023

**Mihaela Steluta Chiran**  
 Semnat digital de  
 Mihaela Steluta Chiran  
 Data: 2023.06.12  
 15:55:40 +03'00'

**Laurentiu-Adrian Gheorghe**

Persoană fizică autorizată de către ANCPPI să execute lucrări de cadastru, geodezie, cartografie. Categoria A, seria RO-B-F, Nr. 2024  
 2023.06.12 11:32:40 +03'00'



**PFA Gheorghe Laurențiu Adrian**

Autorizație ANCPPI cat. A: RO-B-F-2024

Ala. Ianca nr. 2, sector 3, București  
 telefon: 0722852912



SISTEM DE PROIECȚIE STEREOGRAFICĂ  
 SISTEM DE ALTITUDINI MAREA NEAGRĂ  
 ÎNTOCMIT: Gheorghe Laurențiu Adrian

1970  
 GHEORGHE LAURENTIU ADRIAN  
 Noembrie 2023  
 Categoria 2023

**Ridicare topografică**  
 pentru imobilul cu IE 240521, Str. Marului 112-122  
 Suprafața perimetrului studiat = 557 mp

cod intern: R08



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 Dudeștii nr. 191, Sector 3, 031084, București

Nr. 163683 /15.05.2024



**Către,  
CABINET PRIMAR**

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

- **“Construire locuință unifamilială și spațiu comercial cu RH<sub>propus</sub> = P+1E, pe un teren situat în Strada Mărului nr. 112-122, Sector 3”;**

**ARHITECT ȘEF,**  
arh. Ștefan Gălin Dumitrașcu

**MUNICIPIUL BUCUREȘTI**  
**CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 3**

**Comisia de urbanism, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului și salubritate**

AVIZUL NR 53.

referitor la proiectul de hotărâre privind Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire locuință unifamilială și spațiu comercial cu RHpropus = P+1E, pe un teren situat în Strada Mărului nr. 112-122, Sector 3” – cu respectarea prevederilor Lg. nr. 52/200

Comisia de urbanism, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului și salubritate, întrunită în ședința din data de 23-07-2024., a analizat proiectul de hotărâre menționat mai sus și consideră că acesta A FOST / ~~NU A FOST~~ întocmit în conformitate cu prevederile legale.

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

FAVORABIL / ~~NEFAVORABIL~~

Față de hotărârea comisiei s-au exprimat următoarele opinii:

.....  
.....  
.....  
.....

**PREȘEDINTE,**  
**Petrescu Elena**

**SECRETAR,**  
**Mărineață Marcel**

**MEMBRI**

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