



Nr. 32285/30.01.2025

ANUNT

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

- 1) *Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire imobil cu funcțiunea de locuință unifamilială cu RHpropus = P+1E, pe un teren situat în Strada Cezar Bolliac nr. 40, Sector 3”*
- 2) *Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire imobil cu funcțiunea de locuință unifamilială cu RHpropus = P+2E, pe un teren situat în Strada Eșarfei nr. 43, 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 Serviciul 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 12.02.2025 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 Primăria Sector 3 – Calea Dudești nr.191, Sector 3, pentru Serviciul 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,
Gheorghisan Elena**

HOTĂRÂRE

**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu
„Construire imobil cu funcțiunea de locuință unifamilială cu $RH_{propus} = P+2E$,
pe un teren situat în Strada Eșarfei nr. 43, 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. 31737 /CP/ 30.01.2025 al Primarului Sectorului 3;
- Raportul de specialitate nr. 03/21.01.2025 al Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef;
- Adresa nr. 20002/21.01.20205 a Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef;

În conformitate cu prevederile:

- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinului nr. 2701/2010 al MDRT pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor urbanistice,
- Planului Urbanistic General al Municipiului București aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București - HCGMB nr. 269/2000, prelungit și modificat prin HCGMB nr. 324/2010, HCGMB nr. 241/2011, HCGMB nr. 232/2012, HCGMB nr. 224/2015, HCGMB nr. 341/2018, HCGMB nr. 877/2018, HCGMB nr. 230/2019, HCGMB nr. 566/2019 și HCGMB nr. 567/2019.

Luând în considerare:

- Avizul Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului –Avizul Arhitectului Șef nr. D/E/05-2024/21.01.2025;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 01/21.01.2025;
- Punctul de vedere al Compartimentului Documentații de Urbanism nr. 02/21.01.2025;
- 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 cu funcțiunea de locuință unifamilială cu RHpropus = P+2E, pe un teren situat în Strada Eșarfei nr. 43, Sector 3*”, proprietate privată, persoane fizice, cu suprafața de 200 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. 01/21.01.2025, conform **Anexei nr. 3** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

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

Art.6. (1) Primarul Sectorului 3 prin Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

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

**INIȚIATOR,
PRIMAR
ROBERT SORIN NEGOIȚĂ**



**AVIZEAZĂ,
cu respectarea Legii nr.52/2003, republicată
SECRETAR GENERAL
CORHANĂ EDUARD-MARIAN
Data 30.01.2025**

BC





PRIMĂRIA
SECTORULUI
BUCUREȘTI



DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
ARHITECT ȘEF



www.primarie3.ro

Anexa nr. 1

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

Ca urmare a cererii adresate de _____ cu domiciliul în Municipiul București Sector 3. _____ și de I _____ cu domiciliul în Municipiul București, _____, telefon/fax _____, e-mail _____, înregistrată cu nr. 246862/29.07.2024 și completată cu nr. 249826/31.07.2024, nr. 320325/01.10.2024, nr. 363953/05.11.2024. În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. D/E/05-2024/21.01.2025

Pentru Planul urbanistic de detaliu pentru³⁾ Construire imobil cu funcțiunea de locuință unifamilială cu RH_{propus} = P+2E.

generat de imobilul⁴⁾ situat în Strada Esarfei nr. 43

Inițiatori

Proiectant: SC SDH Architecture SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: urbanist Lavinia Elena Oțelea, RUR – D, D₃, D₂₀, E, G₇.

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: amplasamentul este situat în intravilanul Municipiului București, delimitat de următoarele repere urbane – la Nord – Strada Eșarfei, la Sud – Splaiul Unirii, la Est – Calea Vitan, la Vest – Șoseaua Mihai Bravu, teren având categoria de folosință – curți construcții, pe care sunt edificate corpurile C1 și C2 (fără acte), conform extrasului de carte funciară pentru informare, propuse spre desființare conform Certificatului de Urbanism nr. 493 din 24.04.2024.

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 M, respectiv subzona **M2** – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte;

- funcțiuni predominante: se admit instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier; - sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; - servicii sociale, colective și personale; - sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.; - lăcașuri de cult; - comerț cu amănuntul; - activități manufacturiere; - depozitare mic-gros; - hoteluri, pensiuni, agenții de turism; - restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.; - sport și recreere în spații acoperite; - parcaje la sol și multietajate; - spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; - spații plantate - scuaruri; - locuințe cu partiu obișnuit; - locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;

- H_{maximă} = înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;

- POT_{maxim} = 70% cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri);

- CUT_{maxim} = 3.0 ADC / mp. teren;

- retragerea minimă față de aliniament = în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;

- retrageri minime față de limitele laterale = în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri;

- retrageri minime față de limitele posterioare = clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, 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. 493/24.04.2024, 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 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. 04, vizată spre neschimbare, anexată prezentului aviz;

- POT maxim propus = 47.10 %, raportat la tot terenul în suprafață de 200 mp.

- CUT maxim propus = 1.7 mp.ADC/mp.teren, raportat la tot terenul în suprafață de 200 mp.

- H maxim propusă = 11 m. până la coamă pentru RH - P+2E.

- 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 de vedere al circulației rutiere și pietonale pentru documentația PUD, nr. 120720/24.07.2024 emis de P.M.B.-D.T.-C.T.C. cu condiția asigurării parcarii în incintă în conformitate cu prevederile H.C.G.M.B. nr. 66/06.04.2006. Pentru avizul Comisiei Tehnice de Circulație se va reveni la următoarea fază de proiectare (D.T.A.C), după aprobarea documentației P.U.D. și obținerea Hotărârii Consiliului Local Sector 3, București.

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

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu, cu următoarele condiții⁹⁾: imobilul se va încadra în edificabilul maxim reglementat prin P.U.D.

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

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 493/24.04.2024, emis de Primăria Sector 3.

Arhitect Șef,
arh. Ștefan Calin Dumitrescu

Intocmit: Cristea Cristian

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTA UNIFAMILIALĂ, ACCES AUTO ȘI PIETONAL - STR. EȘARFEI NR. 43 SECTOR 3, nr. cad. 240518 -

- LEGENDA**
- LIMITA P.U.D.
 - LIMITA U.T.R.
 - LIMITA PROPRIETATE
 - ZONA LOCUINTE UNIFAMILIALE
 - CENTRU EDUCATIONAL - GRADINITA
 - ANEXA/ GARAJ
 - CIRCULATII CAROSABILE
 - CIRCULATII PIETONALE
 - PROPUNERI REGLEMENTARI
 - EDIFICABIL MAXIM DE IMPLEMENTARE A CONSTRUCTIEI PROPUSE
 - LOCUINTA UNIFAMILIALA - P+2E
 - ALINIAREA CLADIRILOR
 - SPATIU VERDE IN INCINTA
 - RETRAGERI MINIME OBLIGATORII FATA DE LIMITELE DE PROPRIETATE
 - ACCES AUTO/ PIETONAL
 - ARTERA PROPUSA conf. P.U.Z.
 - TEREN REZERVAT IN EVENTUALA EXTINDERE A PROFILULUI STRADAL

500 aferent imobilului situat în Str. Eșarfei nr.43, sector 3, București

Criteriu	cf. P.U.G.	Existent	Propus
Zona/ Subzona/ UTR	M2	M2	M2
S teren	—	200,0mp - 100%	200,0mp - 100%
S construita maxima	—	57,00 - 28,50%	94,20 - 47,10%
S desfasurata maxima	—	57,0	339,60
P.O.T.	70,0%	28,50%	47,10%
C.U.T.	3,0	0,28	1,7
H maxim (nivel si m)	P+14E	Parter	P+2E (11,0m la coamă)
S Spatii verzi	minim 20%	56,00 - 28,00%	40,0 - 20,00%
S propusa pt. cauza de utilitate publica	—	0,00 - 0,00%	9,0 - 4,5%
Accese/ Alei Parcari	—	87,00 - 43,5%	56,80 - 28,40%

INDICATORI URBANISTICI conf. P.U.D.

POT propus maxim 47,50 (reglementat prin PUG - 70%)
 CUT propus maxim 1,7 (reglementat prin PUG - 3,0)
 RH P+2E
 Hmax. la coama 11,00m de la C.T.N.
 2 locuri de parcare in curte



Documentatii cadastrale avizate
 Constructii introduse in sistemul integrat de cadastru si carte funciara

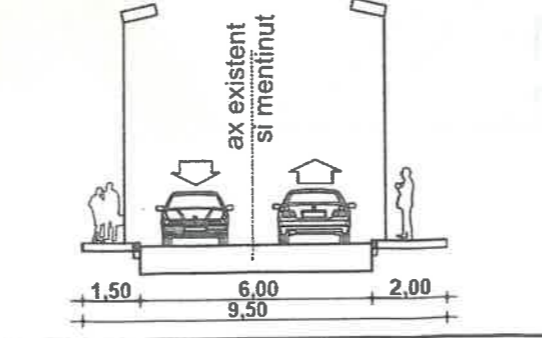
Inventar de coordonate teren avizate de OCPI Bucuresti

Parcela (1Cc)

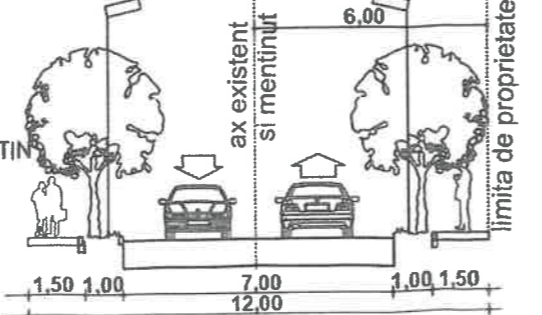
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur N [m]	E [m]	Lungimi laterale D(i,i+1)
1	324039.182	590073.651	9.84
2	324045.906	590080.839	8.71
3	324039.644	590086.898	0.50
4	324039.288	590087.242	0.11
5	324039.210	590087.313	10.80
6	324031.274	590094.643	5.74
7	324027.403	590090.411	0.45
8	324027.102	590090.082	3.89
9	324024.580	590087.140	13.44
10	324034.458	590078.042	6.45

S(1Cc)=200mp P=59.92m

Profil transversal A-A SCARA 1:200 - profil existent



Profil transversal A-A SCARA 1:200 - profil propus



SISTEM DE PROIECTIE : Stereo 70
 Intocmit : Autorizati FILIP RAZVAN CONSTANTIN

Semnat digital de Mihaela Steluta Chiran
 Data: 2024.09.21 14:36:30
 OCPI Bucuresti, Bd.Expozitiei, nr. 1A, sector 1, ROMANIA
 Data: 21.03.2024
 Intocmit: ing. Mihaela CHIRAN

Inventar de coordonate trama stradala

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterale D(i,i+1)
	N [m]	E [m]	
1	324039.182	590073.651	9.84
2	324045.906	590080.839	0.91
11	324045.254	590081.470	8.86
12	324038.574	590074.216	0.83

S(trama)=9mp P=21.44m

Proiectant General: **SDH Architecture S.R.L.**
 Str. Temisana nr.19, Bucuresti
 ARHITECTURA/3174/2008 - CUI 23353656
 tel: 0744838406

Beneficiar:
 Denumire proiect:
 P.U.D. CONSTRUIRE IMOBIL LOC. UNIFAMILIALĂ, ACCES AUTO ȘI PIETONAL STR. EȘARFEI NR. 43

Specialitatea	URBANISM	Scara	1/ 500
Sef proiect	Urb. Lavinia Oțelea	Faza PUD	
Desenat	Urb. Lavinia Oțelea		

REGLEMENTARI URBANISTICE

PR. NR. U11/2024

PI. 04



PRIMĂRIA
SECTORULUI
BUCUREȘTI

3 I ♥ S3
I Love sector 3

DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
ARHITECT ȘEF



Anexa nr. 3

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. 01/21.01.2025

Raportul informării și consultării publicului privind documentația “Construire imobil cu funcțiunea de locuință unifamilială cu RH_{propus} = P+2E, pe un teren situat în Strada Eșarfei nr. 43, Sector 3”

Beneficiarul documentației:

Urbanist: arhitect/urbanist LAVINIA ELENA OȚELEA

Proiect nr.: U11/2024

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: 05.12.2024;*
 - *pe site-ul Primăriei Sectorului 3 începând cu data: 05.12.2024;*
 - *pe panoul rezistent la intemperii, amplasat în loc vizibil pe parcela care a generat inițierea elaborării P.U.D. începând cu data: 27.07.2024.*
 - *anunț în ziare locale:*
 - *Anunțul din Ziarul Adevărul din data de 29.07.2024, pagina nr.14;*
 - *Anunțul din Ziarul Național din data de 29.07.2024, pagina nr.15.*
3. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise:
 - *notificare/acord notarial, - vecin (Vest) – pentru terenul din Strada Eșarfei nr. 45, Sector 3, București, cu nr. cadastral 213158;*
 - *notificare Midico Servconstruct SRL - vecini (Sud) – pentru terenul din Strada Niță Elinescu nr.56-58, cu nr.cadastral 224762;*
 - *notificare - vecini (Sud) – pentru terenul din*
 - *notificare, - vecini (Est) – pentru terenul din Strada Eșarfei nr.41, Sector 3, București, nr. cad. 204397;*
4. Lista persoanelor care au participat la acest proces:
 - *acord - vecin (Vest) – pentru terenul din Strada Eșarfei nr. 45, Sector 3, București, cu nr. cadastral 213158;*
 - *- vecin (Sud) – pentru terenul din*
 - *- vecini (Est) – pentru terenul din Strada Eșarfei nr.41, Sector 3, București, nr. cadastral 204397.*

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 numiților



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. Soluția a fost micșorarea regimului de înălțime al construcției propuse la P+2E, în raport cu legislația specifică în vigoare.

Ulterior, structura de specialitate din subordinea Arhitectului Șef - Compartimentul Documentații de Urbanism, a informat în scris persoanele mai sus menționate, cu privire la răspunsurile primite.

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. 120720/24.07.2024, emis de P.M.B.-D.T.-C.T.C. cu condiția asigurării locurilor de parcare în incintă, în conformitate cu prevederile H.C.G.M.B. nr. 66/2006 și a celorlalte prevederi înscrise în aviz;

- referitor la evaluarea de mediu, P.U.D. nu se încadrează în categoria planurilor care intră sub incidența H.G. nr. 1076/2004 deoarece nu creează cadrul pentru realizarea de proiecte de investiții menționate în Anexa 1 sau Anexa 2 la Legea 292/2018.

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

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

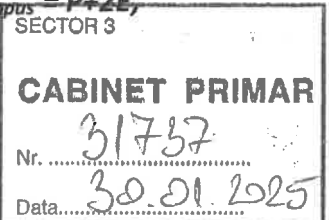
Arhitect Șef,
arh. Ștefan Calin Dumitrescu

Întocmit: Cristea Cristian



REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu
„Construire imobil cu funcțiunea de locuință unifamilială cu RH^{propus = P+2E},
pe un teren situat în Strada Eșarfei nr. 43, Sector 3”



Luând în considerare:

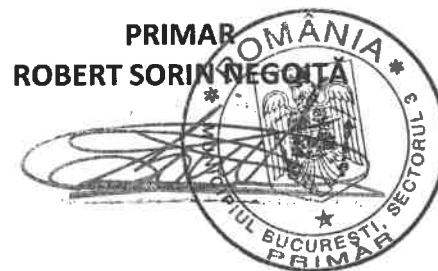
- Raportul de specialitate nr. 03/21.01.2025 Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului - Arhitect Șef,
- Avizul Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului - Arhitect Șef nr. D/E/05-2024/21.01.2025;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 01/21.01.2025;
- Punctul de vedere al Compartimentului Documentații de Urbanism nr. 02/21.01.2025;

Cu privire la documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu „Construire imobil cu funcțiunea de locuință unifamilială cu RH^{propus = P+2E}, pe un teren situat în Strada Eșarfei nr. 43, Sector 3”, proprietate privată, persoane fizice.

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

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

propun spre aprobare Consiliului Local al Sectorului 3 proiectul de hotărâre privind aprobarea Plan Urbanistic de Detaliu „Construire imobil cu funcțiunea de locuință unifamilială cu RH^{propus = P+2E}, pe un teren situat în Strada Eșarfei nr. 43, Sector 3”.





**RAPORT DE SPECIALITATE
PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU
" Construire imobil cu funcțiunea de locuință unifamilială cu RHpropus = P+2E, pe un teren
situat în Strada Eșarfei nr. 43, Sector 3"**

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

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

Planul Urbanistic de Detaliu întocmit pentru "Construire imobil cu funcțiunea de locuință unifamilială cu RHpropus = P+2E, pe un teren situat în Strada Eșarfei nr. 43, Sector 3", în baza Certificatului de urbanism nr.493/24.04.2024, emis de Primăria Sector 3, a primit aviz favorabil sub nr. D/E/05-2024/21.01.2025.

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt: POT_{maxim propus} = 47.10 %, raportat la tot terenul în suprafață de 200 mp; CUT_{maxim propus} = 1.7 mp.ADC/mp.teren, raportat la tot terenul în suprafață de 200 mp; H_{maxim propusă} = 11 m. până la coamă pentru RH- P+2E.

A fost avizată amplasarea locuinței unifamiliale într-un edificabil maxim determinat de retragerile și aliniamentele/alinierea conform planșei de reglementări urbanistice - nr. 04.

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

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

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

vă înaintăm alăturat proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu " Construire imobil cu funcțiunea de locuință unifamilială cu RHpropus = P+2E, pe un teren situat în Eșarfei nr. 43, Sector 3".

Arhitect Șef,
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

Întocmit: Cristea Cristian



Nr. 02/21.05.2025

PUNCTUL DE VEDERE AL COMPARTIMENTULUI DOCUMENTAȚII DE URBANISM

Cu privire la P.U.D. "Construire imobil cu funcțiunea de locuință unifamilială cu $RH_{\text{propus}} = P+2E$, pe un teren situat în Strada Eșarfei nr. 43, Sector 3"

Documentația propune construirea unui imobil cu funcțiunea de locuință unifamilială cu $RH_{\text{propus}} = P+2E$, conform planșei de reglementări urbanistice - nr. 04.

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt: $POT_{\text{maxim propus}} = 47.10\%$, raportat la tot terenul în suprafață de 200 mp; $CUT_{\text{maxim propus}} = 1.7 \text{ mp.ADC/mp.teren}$, raportat la tot terenul în suprafață de 200 mp; $H_{\text{maxim propusă}} = 11 \text{ m.}$ până la coamă pentru $RH- P+2E..$

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 M, respectiv subzona M2 – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte; $POT_{\text{maxim}} = 70\%$, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri); $CUT_{\text{maxim}} = 3,0 \text{ mp.ADC/mp.teren}$; înălțimea maximă a clădirilor va fi de P+14 niveluri cu accente înalte;

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. 01/21.01.2025, privind documentația P.U.D. - "Construire imobil cu funcțiunea de locuință unifamilială cu $RH_{\text{propus}} = P+2E$, pe un teren situat în Strada Eșarfei nr.43, 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 Dumitrascu

Întocmit: Cristea Cristian

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 493 din 24.04.2024

În scopul: 1) autorizarea lucrărilor de desființare - construcție existentă C1 (cu acte), - D.T.A.D. și D.T.O.E.; 2) întocmire documentație de urbanism P.U.D. în vederea aprobării acesteia de către C.L.S3, și după aprobare, elaborarea documentației în vederea autorizării lucrărilor de construire în vederea construirii unui imobil cuplat la calcan cu RH_{solicitat} = P+2E-Mp(3Er) cu funcțiunea de locuință unifamilială, acces auto și pietonal, racordare la drumurile publice, drumuri auto și alei în incintă, parcaje auto, spații verzi, amenajare incintă, rețele interioare, bransamente interioare, împrejmuire parțială teren și D.T.O.E.;

Urmare cererii adresate de către domnul și doamna/
Cu domiciliul/adresa ⁽²⁾/ în județul municipiul/orasul/comuna/ București, satul -, sectorul 3, cod poștal
....., bl.-, sc. -, et. -, ap.-, nr. -,
Cu domiciliul/adresa ⁽⁴⁾/ în județul municipiul/orasul/comuna/ București, satul -, sectorul 3, cod poștal
....., bl.-, sc. -, et. -, ap.-, nr. -,

telexon/fax e-mail
înregistrată la nr. **115025** din **02.04.2024**,
pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în municipiul BUCUREȘTI....., Sectorul 3....., cod poștal

Str. Eșarfei nr. 43.

sau identificat prin planuri cadastrale 1/500 și 1/2000.....;
În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. /....., faza P.U.G, aprobată cu Hotărârea Consiliului General nr. **269/21.12.2000**, prelungit prin: HCGMB Nr. 324/17.11.2010, Nr. 241/20.12.2011, Nr. 232/19.12.2012, Nr. 224/15.12.2015, HCGMB Nr. 877/12.12.2018, modificat prin: HCGMB Nr. 341/14.06.2018, HCGMB Nr. 230/23.04.2019, HCGMB Nr. 566/24.10.2019, HCGMB Nr. 567/24.10.2019, și în temeiul documentației de urbanism /PUZ/PUD, aprobată prin Hotărârea Consiliului General/Local nr..... în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobil compus din construcții și teren în suprafață de **200,00mp.** din acte, având **NC 240518**, situat în intravilanul municipiului București, aflat în coproprietatea domnului ce deține cota actuală de 1/2 și în coproprietatea doamnei ce deține cota actuală de 1/2 conform Actului notarial cu încheierea de autentificare nr. 189/14.03.2024 emis de N.P. Florea Nicolai.
Imobilul nu are menționate sarcini la Cap. C. Partea a III-a, este intabulat la ANCP- BCPI- Sector 3, potrivit extrasului de carte funciară pentru informare nr. cerere 30652 / 20.03.2024.
Imobilul nu este menționat în lista Monumentelor Istorice, nu se află în zona de protecție a monumentelor istorice, conform Anexei la Ordinul Ministrului Culturii nr. 2.828/2015 publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 113bis din 15.02.2016 și nu se află în PUZ - zone construite protejate aprobate prin HCGMB nr. 279/2000.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală : categoria de folosință curți - construcții; teren intravilan - cu construcții C1 - locuință, RH= P+pod, Sc. din acte = 56,00mp, Sc. din măsurători = 57,00mp; C2 - anexă parter (fără acte), Sc. = 9,71mp;
Accesul la teren pietonal și auto se realizează din Str. Eșarfei, arteră de categoria III-a, (profil existent și menținut = 11,00m), care face parte din rețeaua de străzi/bulevarde a Municipiului București.
Destinația stabilită: Conform RLU aferent PUG aprobat, amplasamentele se află în UTR M2 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri.
Terenul este cuprins în zona fiscală „A” a Municipiului București.

Propunere: 1) autorizarea lucrărilor de desființare - construcție existentă C1 (cu acte), - D.T.A.D. și D.T.O.E.;

2) întocmire documentație de urbanism P.U.D. în vederea aprobării acesteia de către C.L.S3, și după aprobare, elaborarea documentației în vederea autorizării lucrărilor de construire în vederea construirii unui imobil cuplat la calcan cu RH_{solicitat} = P+2E-Mp(3Er) cu funcțiunea de locuință unifamilială, acces auto și pietonal, racordare la drumurile publice, drumuri auto și alei în incintă, parcaje auto, spații verzi, amenajare incintă, rețele interioare, bransamente interioare, împrejmuire parțială teren și D.T.O.E.;

3. REGIMUL TEHNIC:

- Autorizația de desființare, de construire și de organizare a execuției lucrărilor se vor emite, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare (Legii nr. 193/2019), privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, a Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG aprobat prin HCGMB nr. 269/21.12.2000, a Codului Civil, precum și a altor prevederi legale incidente în vigoare. În situația depunerii unei singure cereri atât pentru desființarea construcțiilor cât și pentru construirea imobilului (după avizarea documentației de urbanism PUD aprobată prin CLS3), lucrările de desființare vor fi scutite de taxa pentru obținerea autorizației de desființare (A.D.) potrivit Legii Nr. 193/2019 pct. 24. La articolul 8, după alineatul (3) se introduce un nou alineat, alineatul (4) - "În situația în care în locul construcțiilor demolate solicitantul va construi o nouă construcție se eliberează o singură autorizație de construcție în care se indică și se aprobă atât demolarea construcției vechi, cât și construirea celei noi. În acest caz se percepe doar taxa în vederea construirii."
- Întocmirea DTAC și autorizația de construire pentru bransamente este posibilă numai pentru cele situate în interiorul proprietății private. În situația bransamentelor situate pe domeniul public autorizația de execuție se va emite de către D.A.D.P. S3 - S.U.P. (după aprobare PUD)
- Lucrările de construire, inclusiv împrejmui, parcaje, rețele interioare și echipamentele aferente (firide, cofrete, etc) se vor realiza strict de la limita exterioară a noului profil stradal propus spre interiorul proprietății.
- În etapa de perspectivă terenul este posibil să fie afectat de supralărgirea străzii Eșarfei la un profil de 12,00m;
Notă: Autorizația de desființare pentru corpul C2 (fără acte) anexă RH = parter, Sc. = Sc. = 9,71mp, nu se poate 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 PUG aprobat prin HCGMB nr. 260/2000, a Codului Civil, precum și a altor prevederi legale
Formular F.6 - Red. în 2 exemplare de M.G.V. 15.04.2024.
pagina 1 din 4

Nr. înregistrare PS3: 115025 din 02.04.2024.; Beneficiar domnul și doamna: 1
- pentru imobilul cu NC 246622 -, situat în Str. Eșarfei nr. 43, Sectorul 3, municipiul București.
- **Propunere:** 1) autorizarea lucrărilor de desființare - construcție existentă C1 (cu acte), - D.T.A.D. și D.T.O.E.; 2) întocmire documentație de urbanism P.U.D. în vederea aprobării acestela de către C.L.S3, și după aprobare, elaborarea documentației în vederea autorizării lucrărilor de construire în vederea construirii unui imobil cuplat la calcan cu RHsolicitat = P+2E~Mp(3Er) cu funcțiunea de locuință unifamilială, acces auto și pietonal, racordare la drumurile publice, drumuri auto și alei în incintă, parcaje auto, spații verzi, amenajare incintă, rețele interioare, bransamente interioare, împrejmuire parțială teren și D.T.O.E.;

incidente în vigoare, întrucât construcția anexă este edificată fără acte de proprietate. Acesta se va desființa în baza unei documentații cadastrale de radiere întocmită de către un ing. de cadastru autorizat, contract de salubritate emis de SD-S3, a Notei de Constatare și sancționare a contravențiilor emisă de Serviciul Disciplina în Construcții - DGPL-S3 pentru eliberarea amplasamentului, apoi se vor radia de la DGITL-S3, toate documentele obținute se vor depune în vederea radierii din C.F. a construcțiilor edificate fără acte la OCPI- BCPI-S3.

- Astfel, se permite în autorizare directă desființarea și copulul C1 - locuință, RH = P+pod, Sc. din acte = 56,00mp, Sc. din măsurători = 57,00mp și obținerea autorizației de desființare și de organizare a execuției lucrărilor, dacă cererea este depusă separat de cererea pentru emiterea A.C. sau împreună cu aceasta (după aprobarea documentației de urbanism PUD).

Întrucât, potrivit R.L.U. - P.U.G.-M.B. TITLUL I - PRESCRIPTII GENERALE, pct. 5. CONDITII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR - subpct. 5.1. Parcelele sunt considerate construibile direct dacă respectă următoarele condiții: INSERTII ÎN PARCELĂRI EXISTENTE P-P+2 NIVELURI - CONFORM P.U.G. front minim pentru construcții cuplate, izolate = 10 metri;

Astfel - întrucât frontul stradal existent al terenului este de 9,84m și nu de 10,00m conform RLU-PUG, iar retragerea față de lim. dreapta a proprietății ptr. RH= P+2E-3Er nu respectă distanța de 1/2 din înălțime (11,00m/2) = min. 5,50m, pentru realizarea în vederea autorizării lucrărilor de construire a unui imobil cuplat la calcan cu RHsolicitat = P+2E~Mp(3Er) cu funcțiunea de locuință unifamilială, acces auto și pietonal, racordare la drumurile publice, drumuri auto și alei în incintă, parcaje auto, spații verzi, amenajare incintă, rețele interioare, bransamente interioare, împrejmuire parțială teren și D.T.O.E., este necesară întocmirea unei documentații de urbanism P.U.D., în conformitate cu prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism PUG, aprobată conform legislației și normelor specifice în vigoare. Planul de reglementări va cuprinde atât situația existentă cât și propunerea, va fi detaliat incluzând poziția construcțiilor vecine (actualizate), cote, retrageri, indicatori urbanistici, RH, H, etc. **Notă: Et. Mp(3Er) va fi realizat pe o suprafață de maxim 60% din aria etajului 2E;**

- Potrivit art. I alin. 10 din Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr. 7/2011 - pentru modificarea și completarea Legii Nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările și completările ulterioare - articolul 32 se modifică și va avea următorul cuprins: 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:

- Planul de reglementări va cuprinde atât situația existentă cât și propunerea, va fi detaliat incluzând poziția construcțiilor vecine (actualizate), cote, retrageri, indicatori urbanistici, RH, H., iar conformarea arhitectural-volumetrică a clădirii, materialele admise, reglementările cu privire la regimul de construire, retragerea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, accesul auto și reglementările cuprinse în ilustrarea urbanistică se vor stabili și definitivă la faza P.U.D., în conformitate cu prevederile prezentului Regulament, inclusiv retragerile față de limitele de proprietate ale ieșirilor/etajelor în consolă, bowindourilor, logiilor, teraselor și balcoanelor.
- Se va asigura continuitatea trotuarului pietonal în dreptul terenului.
- Întocmirea D.T.A.C., D.T.O.E. se recomandă a se realiza după aprobarea documentației PUD în conformitate cu prevederile acestela.
- garajele și alte anexe tehnice se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2,50m);

Parcări/circulații/drumuri/: Lățimea străzii între aliniamente(metri)/ profile standard actuale 9,01m - 11,00m: Înălțimea maximă admisă (metri) = 11,00m; Număr niveluri convenționale (3,0metri); RH = P+2+M

- Accesul la teren pietonal și auto se realizează la Vest din Str. Eșarfei arteră de categoria a III-a, (profil existent = 10,00m), iar în etapa de perspectivă (conf. PUZ-S3) aceasta este propusă să se supralărgască la un profil propus de 12,00m care face parte din rețeaua de străzi/bulevarde a Municipiului București, conform avizului de circulație PMB nr.

9142/ 26.06.2018 (PUZ-S3) - (PUZ-ul S3 a fost anulat prin Sentința Civilă Nr. 688/04.02.2021, pronunțată de către Tribunalul București Secția a II-a Contencios Administrativ și Fiscal, în dosarul nr. 26705/3/2019, rămasă DEFINITIVĂ). Arterele de circulație "Drumul Gura Putnei" și străzile de legătură au fost propuse/avizate prin avizul CTC-DT-PMB (doc. PUZS3), aviz anulat Sentința Civilă nr. 3667/31.05.2021 pronunțată de T.B. - Secția a II-a Contencios Administrativ și Fiscal în dosarul nr. 2922/3/2020 (definitivă), Hotărârea nr. 3106/ 06.12.2022 a Curții de Apel București - Secția a IX-a Contencios Administrativ și Fiscal, dosarul nr. 2922/3/2020, prin care instanța: "anulează Avizul de Circulație nr. 9142/26.06.2018 emis de Primăria Municipiului București - Direcția Transporturi și menține în rest sentința recurată".

- astfel gradul de afectare al parcelei, accesul, racordul la drumul public va fi stabilit prin soluția tehnică care va fi însoțită de suport topografic în sistem Stereo 70, precum și prin avizul Comisiei Tehnice de Circulații - PMB;
- asigurarea parcărilor, circulațiilor și acceselor se va face cu respectarea prevederilor Regulamentului PUG - art. 8, art. 9 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 HCGMB nr. 66/2006 cu privire la locurile de parcare și respectiv, prevederile Ord. MS nr. 119/2014, astfel gradul de afectare al parcelei și parcare/gararea se vor rezolva în incinta proprietății vor fi stabilite prin soluția tehnică care va fi însoțită de suport topografic în sistem Stereo 70, precum și prin avizul Comisiei Tehnice de Circulații - PMB și prin avizul Brigăzii de Poliție Rutieră București;
- spațiile destinate circulațiilor auto, locurilor de parcare, precum și spațiile tehnice, nu își vor modifica destinația pe întreaga existență a construcției.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor:

Regimul de înălțime maxim admis (RHmax.), înălțimea maximă admisă (Hmax.) pentru ansamblul propus se va definitivă la faza P.U.D. (fără depășirea indicatorilor și parametrilor urbanistici aprobați) în conformitate cu prevederile RLU aferent PUG și a altor prevederi legale incidente în vigoare. Iar conformarea arhitectural-volumetrică, accesul auto, retragerile clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale proprietății și reglementările cuprinse în ilustrarea urbanistică se vor stabili și definitivă la faza P.U.D.

- Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre alinieri; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade; prevederi aplicabile inclusiv în cazul parcelelor cu acces la drumuri/servituți private;
- Învelitoarea va fi realizată în sistem terasă/șarpantă ascunsă în aticul terasei.

Nr. înregistrare PS3: 115025 din 02.04.2024.; Beneficiar domnul și doamna:

pentru imobilul cu NC 246622 -, situat în **Str. Egarfei nr. 43, Sectorul 3, municipiul București.**

Propunere: 1) autorizarea lucrărilor de desființare - construcție existentă C1 (cu acte), - D.T.A.D. și D.T.O.E.; **2)** întocmire documentație de urbanism P.U.D. în vederea aprobării acesteia de către C.L.S.3, și după aprobare, elaborarea documentației în vederea autorizării lucrărilor de construire în vederea construirii unui imobil cuplat la calcan cu RH solicitat = P+2E-Mp(3Er) cu funcțiunea de locuință unifamilială, acces auto și pietonal, racordare la drumurile publice, drumuri auto și alei în incintă, parcaje auto, spații verzi, amenajare incintă, rețele interioare, bransamente interioare, împrejmuire parțială teren și D.T.O.E.;

- Scurgerea apelor pluviale și organizarea executării lucrărilor se vor realiza în incintă;
- 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 - ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE și conform legislației specifice în vigoare.

Indicatori urbanistici:

Conform Regulamentului (R.L.U.) PUG-MB aprobat, indicatorii urbanistici pentru UTR M2 - sunt:

POT_{MAX.} = 70%; CUT_{maxim} pentru înălțimi P+2 = 3,0mp. ADC/mp. teren;

Condiționări:

- **Recepția imobilului este condiționată de echiparea edilitară conform O.M.T. nr. 1294/30.08.2017 și de realizarea drumului de acces/alei carosabile cu respectarea prevederilor O.M.T. nr. 49/27.01.1998.**
Proiectele vor fi întocmite de proiectanți autorizați și verificați de către specialiști verficatori de proiecte atestați conform Legii 10/1995.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat pentru obținerea autorizației de desființare în autorizare directă, întocmirea documentației P.U.D. în vederea aprobării acesteia de către C.L.S.3, și după aprobare, elaborarea documentației în vederea autorizării lucrărilor (de desființare – după caz) și de construire, organizarea execuției lucrărilor de șantier.

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 construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: Agenția Națională de 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 98/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

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

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

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

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente: OPIS ACTE:

- 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 - se va obține online de către DGUAT- PS3 după depunere cereri DTAD/DTAC;
- c) Documentația tehnică - D.T., după caz (2 ex. originale), verificate tehnic (+ referate verificare) și însoțite de deviz lucrări.**
 D.T.A.C. + DTAC – bransamente D.T.O.E. D.T.A.D. – 2 exemplare
(în interiorul proprietății private);

d) Avize și acorduri solicitate prin certificatul de urbanism

- d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura inclusiv pentru executarea lucrărilor de debranșare DTAD/ racorduri și bransamente la rețelele publice existente – PUD/DTAC:**

<input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu apă	<input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică	<input checked="" type="checkbox"/> iluminat public - CMIPB
<input checked="" type="checkbox"/> canalizare	<input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică	<input checked="" type="checkbox"/> telefonizare TELEKOM
<input checked="" type="checkbox"/> gaze naturale	<input checked="" type="checkbox"/> salubritate (D.G.S. - P.S.3)	<input checked="" type="checkbox"/> S.T.S. - Netcity TELEKOM
- d.2. Avize și acorduri privind: */ Potrivit Legii Nr. 193/2019 pentru locuințele unifamiliale nu este necesară obținerea avizelor:**
 - Aviz protecția civilă MAI-IGSU – ALA (PC) + doc. vizată spre neschimbare, anexă la aviz;
 - Pdv/Aviz securitatea la incendiu MAI-IGSU-PSI (SI) + doc. vizată spre neschimbare, anexă la aviz;
 - Aviz/Notificare - sănătatea populației MS-DSP-MB;
- d.3. Alte acorduri/declarații:**
 - Declarație notarială pe proprie răspundere a tuturor coproprietarilor din care să rezulte acordul acestora pentru lucrările propuse – original (după caz – în situația unui singur proprietar la faza depunerii doc. DTAC nu este necesar);
 - Acordul notarial al tuturor vecinilor direct afectați, (inclusiv în cazul lucrărilor de alipire, subzidire sau fundarea la o cotă mai adâncă decât talpa fundațiilor vecine – "și numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora", ori în cazul **afectării gradului de însoțire** sau pentru alte prejudicii create acestora, conform prevederilor legale incidente în vigoare (Ord. MS / Norme metodologice L50/1991 / Cod Civil etc.) – (original); Acordurile notariale vor putea fi stabilite de către emitent, în funcție de măsurile stabilite în Raportul/Expertiza tehnică/ ori prin proiectul de structură pentru rezistență;
 - Acord creditor/executori/ drepturi de folosință ce au notat drepturi de trecere/ ipotecă/sarcini legale în C.F. sau dovadă radiere sarcini / ipotecă – original (după caz);

- Nr. înregistrare PS3: 115025 din 02.04.2024.; Beneficiar domnul și doamna:
- pentru imobilul cu NC 246622 -, situat în Str. Egarfei nr. 43, Sectorul 3, municipiul București.
- **Propunere:** 1) autorizarea lucrărilor de desființare - construcție existentă C1 (cu acte), - D.T.A.D. și D.T.O.E.; 2) Intocmire documentație de urbanism P.U.D. în vederea aprobării acesteia de către C.L.S3, și după aprobare, elaborarea documentației în vederea autorizării lucrărilor de construire în vederea construirii unui imobil cuplat la calcan cu RHsolicitat = P+2E~Mp(3Er) cu funcțiunea de locuință unifamilială, acces auto și pietonal, racordare la drumurile publice, drumuri auto și alei în incintă, parcaje auto, spații verzi, amenajare incintă, rețele interioare, bransamente interioare, împrejmuire parțială teren și D.T.O.E.;

| Alte acorduri/avize/studii ce pot fi solicitate la faza PUD (după caz);

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

| **Aviz Muzeul de Istorie București - DTAD;**

| **Aviz Comisia Tehnică de Circulații D.T.- P.M.B. + planuri anexă la aviz (potrivit Legii 193/2019 nu este necesar pentru locurile de parcare în cazul locuințelor unifamiliale) dar, în situația accesului auto, racordului la drumul public este necesar;**

| **Aviz Brigada de Poliție Rutieră București BPR-DGPMB- MAI + planuri anexă la aviz (acces auto, semnalistică, racord);**

d.5. Studii de specialitate: | Documentație cadastrală; | Studiu Geotehnic (verificat la cerința Af);

| Studiu de însorire verificat la cerința la D1; | Raport/Expertiză tehnică DTAD și DTAC;

| **Calcul "G" (verificat la cerințele E,F);**

| **Studiu de conformare energetică cu standardul nZEB, semnat și asumat de auditor energetic pentru clădiri (AEIci);**

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

| **ILUSTRARE DE TEMĂ (pt. faza PUD);**

e) **Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului - A.P.M.B. (Aleea Lacul Morii Nr.1, S.6, București) - nu este necesar în cazul locuințelor unifamiliale - potrivit Legii Nr. 193/2019.**

f) **Dovada privind achitarea taxelor legale (copii) : DTAD(scutit taxă), taxă PUD/DTAC/DTOE, taxă timbru OAR. (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.

PRIMAR,

Robert Sorin Negoită

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

SECRETAR GENERAL,

Eduard Marian Corhană

ARHITECT ȘEF,

Arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

Achitat taxa de: **7,00 lei**, conform chitanței ITL-S3 Nr. 61023344 (1) / 02.04.2024.

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

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

**se prelungeste valabilitatea
Certificatului de urbanism**

de la data de până la data de

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

PRIMAR,

Robert Sorin Negoită

SECRETAR GENERAL,

Eduard Marian Corhană

ARHITECT ȘEF,

Arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

Intocmit,

Data prelungirii valabilității:

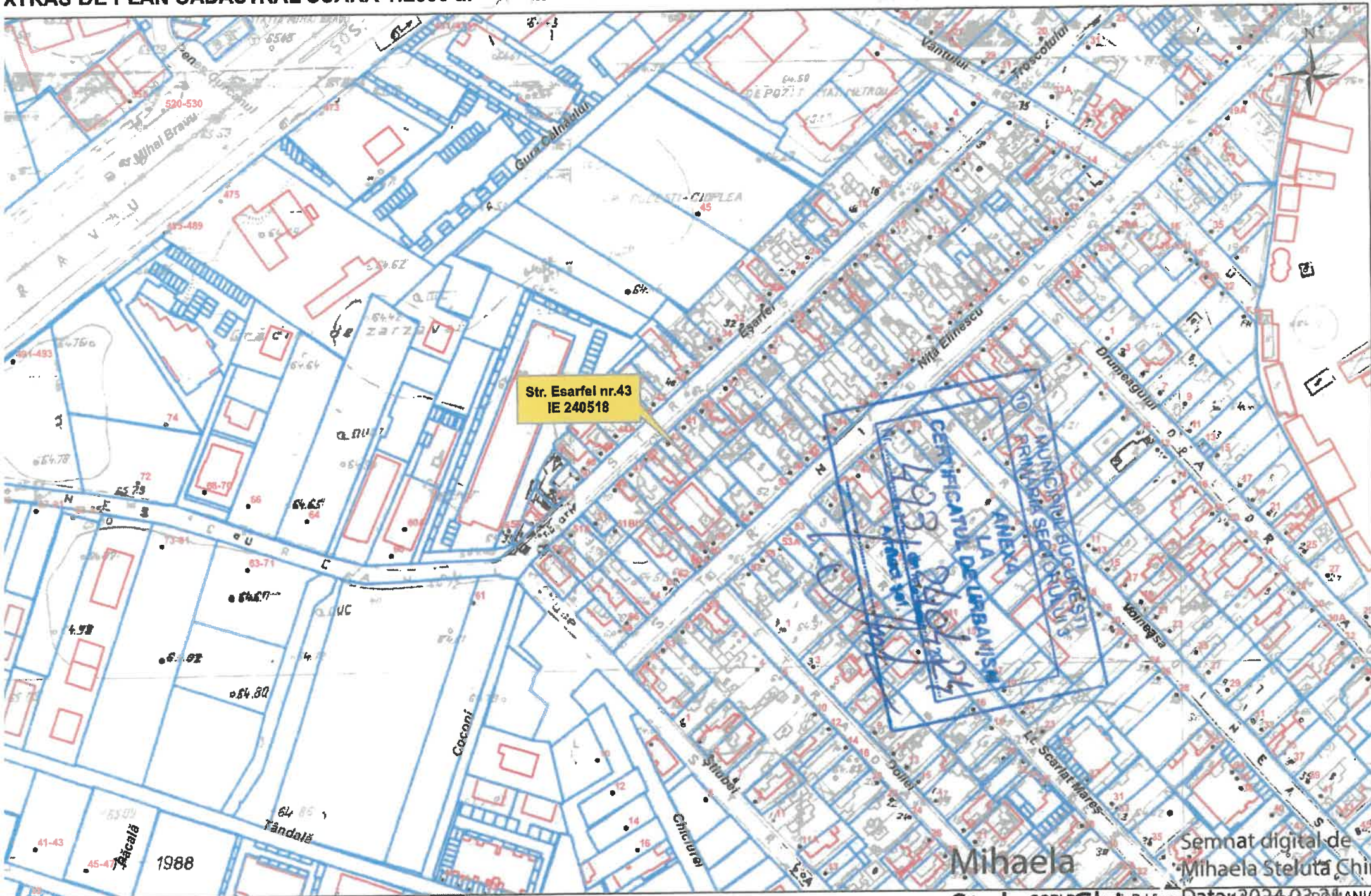
Achitat taxa de lei, conform Chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă.

Formular F.6 - Red. în 2 exemplare de M.G.V. 15.04.2024

pagina 4 din 4

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:2000 al terenului situat în Str. Esarfei nr. 43, Sector 3, București



Str. Esarfei nr.43
IE 240518

CERTIFICATUL DE URBANISM
MUNICIPALITATEA BUCUREȘTI
SECTORUL 3

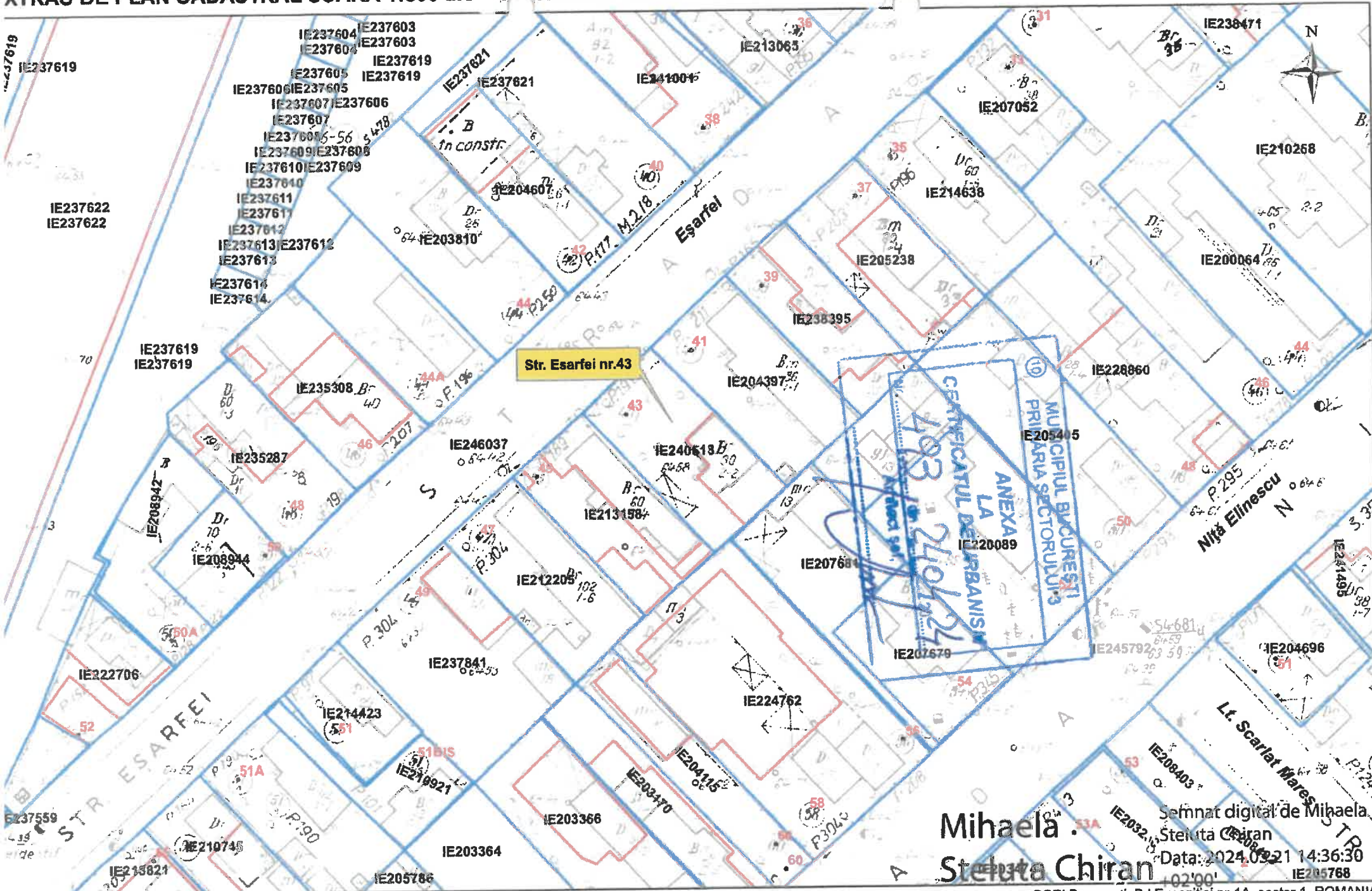
Mihaela

Semnat digital de
Mihaela Steluta Chiriac

Steluta Chiriac

Data: 2024.03.20
14:36:47 +02'00'

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat în Str. Esarfei nr.4¹ sector 3, București



Semnat digital de Mihaela
Steluta Chiran
Data: 2024.09.21 14:36:30

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

OCPI Bucuresti, Bd.Expozitiei,nr.1A, sector 1, ROMANIA
Data: 21.03.2024
Intocmit: ing.Mihaela CHIRAN



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 240518 București Sectorul 3

Nr. cerere	80633
Ziua	28
Luna	07
Anul	2024

Cod verificare
100171398463



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. București Sectorul 3, Str ESARFEI, Nr. 43, Jud. București

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	240518	200	Teren împrejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	240518-C1	Loc. București Sectorul 3, Str ESARFEI, Nr. 43, Jud. București	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:57 mp; S. construita desfasurata:57 mp; Locuinta, P, Scd= 56mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
30652 / 20/03/2024		
Act Notarial nr. 189, din 14/03/2024 emis de Florea Neculai;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) "	A1, A1.1
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1)	A1, A1.1

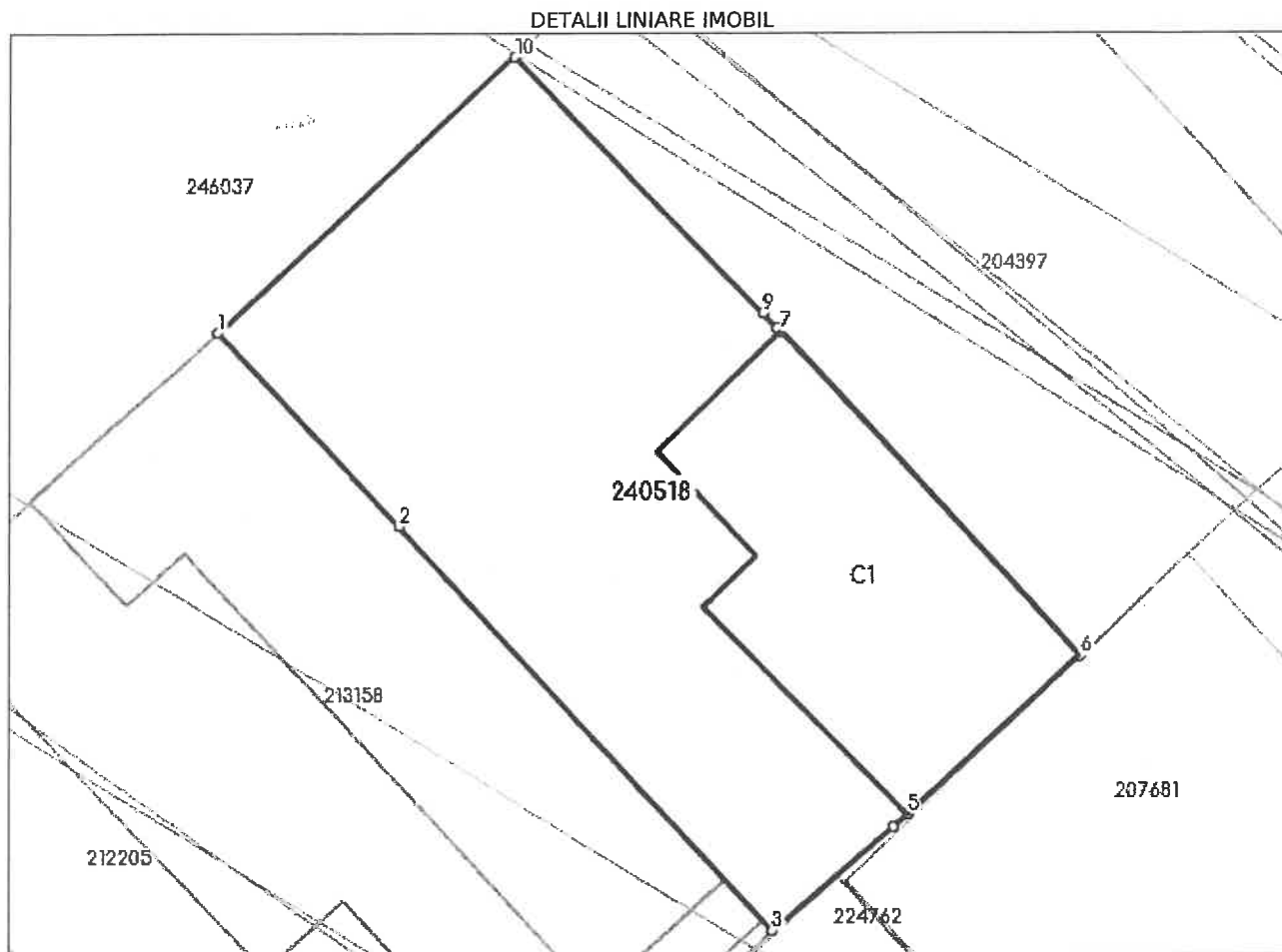
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
240518	200	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	200	-	-	-	Teren intravilan, împrejmuit cu gard de beton între punctele 1-2, între punctele 2-3 împrejmuit cu gard de metal, iar între punctele 3-4, 4-5, 5-6, 6-7, 7-1 delimitat prin limita calcan.

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	240518-C1	construcții de locuințe	Din acte: 56 Masurata: 57	Cu acte	S. construita la sol: 57 mp; S. construita desfasurata: 57 mp; Locuinta, P, Scd = 56 mp.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	6.45
2	3	13.444

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
3	4	3.888
4	5	0.446
5	6	5.735
6	7	10.803
7	8	0.105
8	9	0.495
9	10	8.713
10	1	9.843

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

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

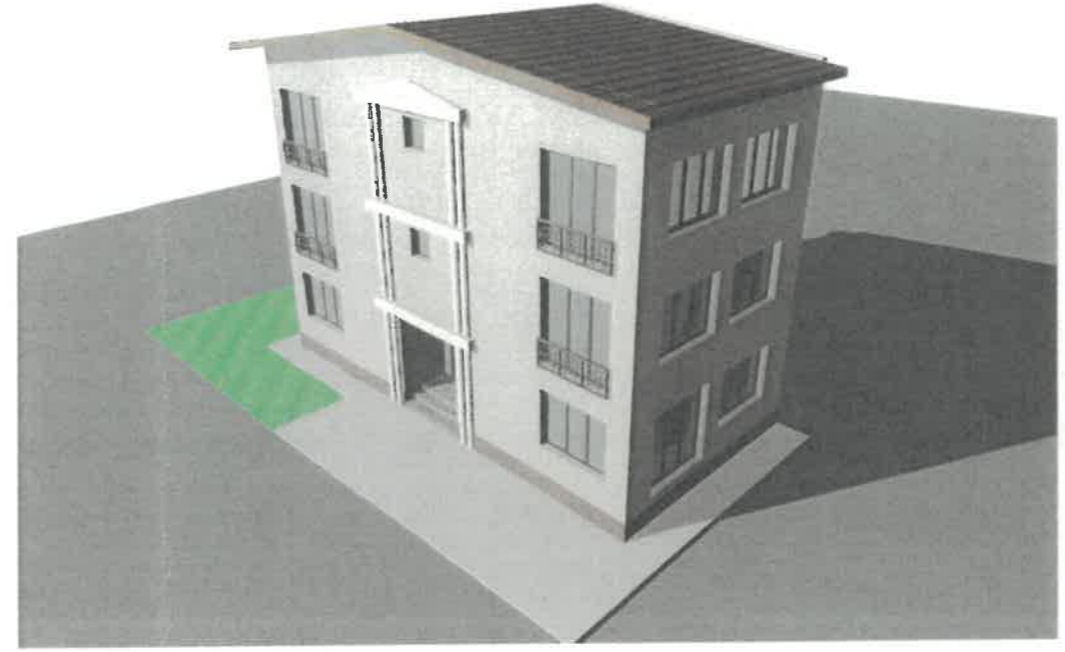
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru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

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

Data și ora generării,

28/07/2024, 22:13

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTA
UNIFAMILIALĂ, ACCES AUTO ȘI PIETONAL
- STR. EȘARFEI NR. 43
SECTOR 3, nr. cad. 240518 -



Proiectant General:		Beneficiar:	
S.C. SDH Architecture S.R.L. str. Temisana nr.19, Bucuresti J40/3174/2008 - CUI 23353656 tel: 0744838406		Denumire proiect: P.U.D. CONSTRUIRE IMOBIL LOC. UNIFAMILIALĂ, ACCES AUTO ȘI PIETONAL STR. EȘARFEI NR. 43	
Specialitatea	URBANISM	Scara	ILUSTRAREA DE TEMA
Sef proiect	Urb. Lavinia Oțelea	...	
Desenat	Urb. Lavinia Oțelea	Faza PUD	
			PR. NR. U11/2024
			PI. 08



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția Transporturi

COMISIA TEHNICĂ OPERATIVĂ DE CIRCULAȚIE

Nr. 120720/...*27.07.2024*

Iul. 2348

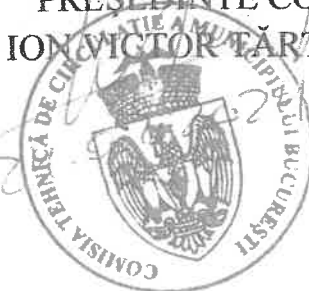
Către:

S.C. SDH ARCHITECTURE S.R.L.
Str. Temișana nr. 19, sector 1, București

În ședința extraordinară restrânsă a Comisiei Tehnice Operative de Circulație din data de 23.07.2024 s-a dat acordul de principiu, din punct de vedere tehnic al circulației rutiere și pietonale, pentru documentația „P.U.D. – str. Eșarfei nr. 43, sectorul 3, București”, conform Certificatului de Urbanism nr. 493 din 24.04.20243 eliberat de Primăria Sectorului 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.

PREȘEDINTE COMISIE
ION VICTOR TĂRTĂCUȚĂ



VICEPREȘEDINTE COMISIE
FILIP ATANASIU

Redactat: B.I. / 2 ex – 24.07.2024



Conținut	cf. P.U.G.	Existent	Propus
Zona Subzona UTR	M2	M2	M2
S teren	—	200,0mp - 100%	200,0mp - 100%
S construita maxima	—	0,00 - 0,0%	94,20 - 47,10%
S desfasurata maxima	—	0,0	339,60
P.O.T	70,0%	0,0%	47,10%
C.U.T	2,4	0,0	1,7
H maxim (nivel si m)	12,0m P+3E	—	P+2E+E3R 12,0m la comisa
S Spatii verzi	minim 20%	0,00 - 0,00%	40,0 - 20,00%
S propusa pt cauza de utilitate publica	—	0,00 - 0,00%	9,0 - 4,5%
Accese Alei Parcan	—	0,00 - 0,00%	56,80 - 28,40%

INDICATORI URBANISTICI conf. P.U.D.
 P.O.T propus maxim 47,50 (reglementat prin P.U.G. - 70%)
 C.U.T propus maxim 1,7 (reglementat prin P.U.G. - 2,4)
 R.U.P. P-2E+E3R
 H max. la comisa 12,00m de la C.T.N.
 H max. la comsa 14,00m de la C.T.N.
 2 locuri de parcare in curte

Documentati cadastrale avizate
 Constructii introduse in sistemul integral de cadastru si carte funciara

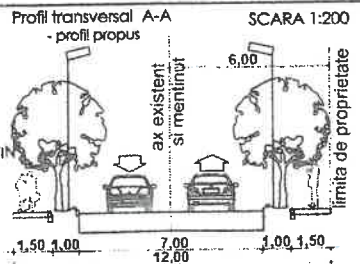
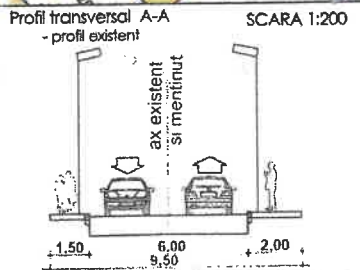
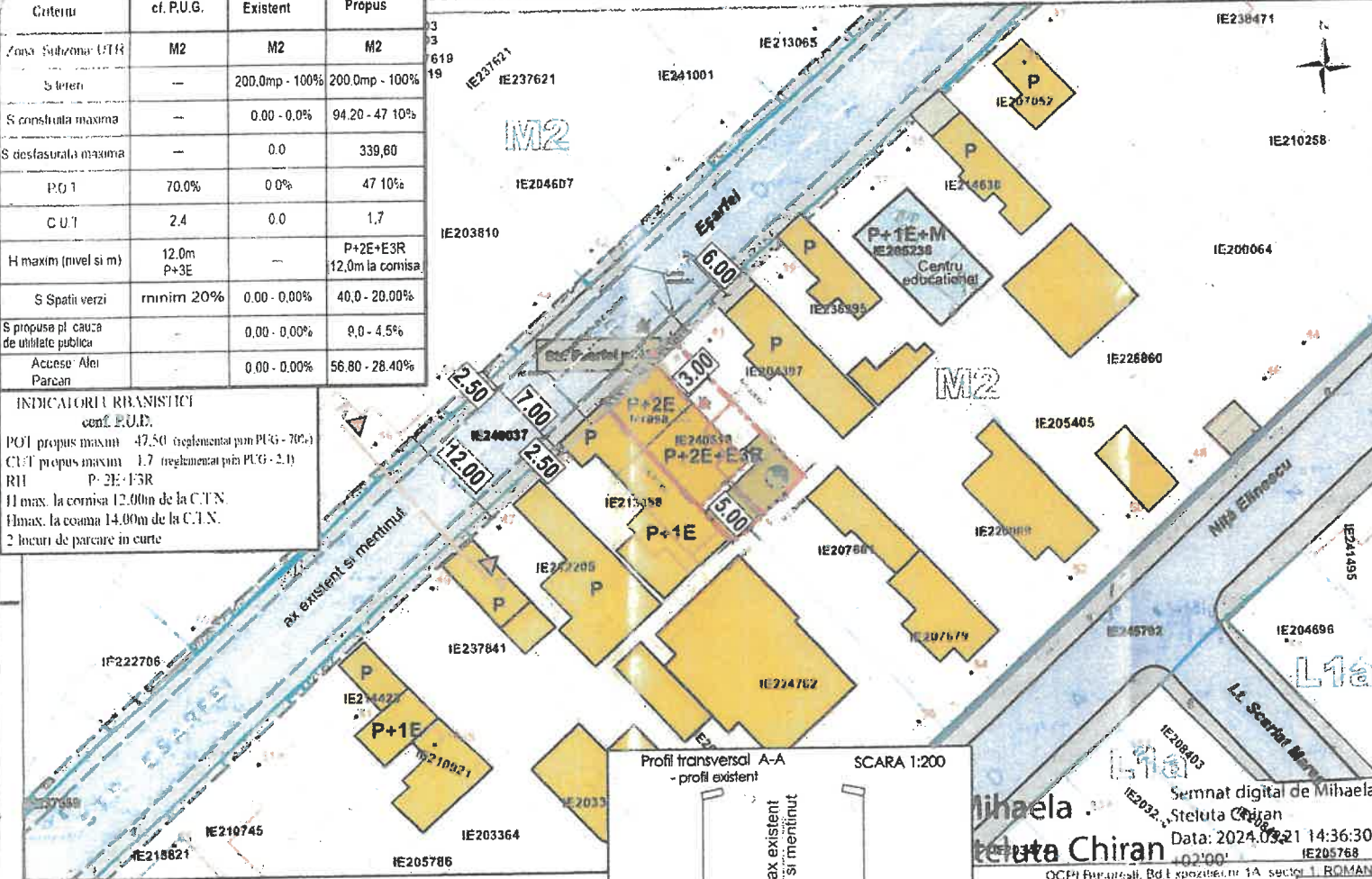
Inventar de coordonate teren avizate de OCPI Bucuresti

Parcela (1/Cc)			
Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laterale D(i,i+1)
	N [m]	E [m]	
1	324039.182	590073.651	9.84
2	324045.906	590080.839	8.71
3	324039.644	590088.888	0.50
4	324039.288	590087.242	0.11
5	324039.210	590087.313	10.80
6	324031.274	590094.843	5.74
7	324027.403	590090.411	0.45
8	324027.102	590090.082	3.88
9	324024.580	590087.140	13.44
10	324034.458	590078.042	6.45

Sr(1Cc)=20mp P=58.92m

SISTEM DE PROIECTIE : Stereo 70
 Intocmit : Autorizat FILIP RAZVAN CONSTANTIN

500 aferent imobilului situat in Str. Esarfei nr.43, sector 3, Bucuresti



PLAN URBANISTIC DE DETALIU
CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTA UNIFAMILIALA, ACCES AUTO SI PIETONAL
- STR. ESARFEI NR. 43
SECTOR 3, nr. cad. 240518 -

- LEGENDA**
- LIMITA P.U.D. --- LIMITA U.T.R.
 - LIMITA PROPRIETATE
 - ZONA LOCUINTE UNIFAMILIALE
 - CENTRU EDUCATIONAL - GRADINITA
 - ANEXA/ GARAJ
 - CIRCULATII CAROSABILE
 - CIRCULATII PIETONALE
 - PROPUNERI REGLEMENTARI
 - EDIFICABIL MAXIM DE IMPLEMENTARE A CONSTRUCTIEI PROPUSE
 - LOCUINTA UNIFAMILIALA - P+2E+E3R
 - ALINIERSA CLADIRILOR
 - SPATIU VERDE IN INCINTA
 - RETRAGERI MINIME OBLIGATORII FATA DE LIMITELE DE PROPRIETATE
 - ACCES AUTO/ PIETONAL
 - ARTERA PROPUSE conf. P.U.Z.
 - TEREN REZERVAT IN EVENTUALA EXTINDERE A PROFILULUI STRADAL

COMISIA TEHNICA DE CIRCULATIE A MUNICIPIULUI BUCURESTI
 S-a aprobat proiectul de plan urbanistic de detaliu pentru constructia si amenajarea terenului situat in Str. Esarfei nr. 43, Sector 3, Bucuresti, in conformanta cu planul urbanistic de detaliu aprobat prin Hotarare de Guvern nr. 100/2018.
 Semnatura: [Signature]
 Data: 28.01.2024

Semnat digital de Mihaela Steluta Chiran
 Data: 2024.01.21 14:36:30
 OCPI Bucuresti, Bd L. Ghazalea nr. 1A, sector 1, ROMANIA
 Data: 21.01.2024
 Intocmit de Mihaela CHIRAN



Proiectant General: **S.C. SDH Architecture S.R.L.**
 str. Temisana nr.19, Bucuresti
 340/3174/2008 - CUI 23353656
 tel: 0744838406

Inventar de coordonate trasa stradala
 Parcela (trasa)

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laterale D(i,i+1)
	N [m]	E [m]	
1	324039.182	590073.651	9.84
2	324045.906	590080.839	8.71
11	324035.254	590081.478	9.86
12	324038.574	590074.216	0.83

Sr(trasa)=9mp P=21.44m



Beneficiar: _____
 Denumire proiect: **P.U.D. CONSTRUIRE IMOBIL LOC. UNIFAMILIALA, ACCES AUTO SI PIETONAL STR. ESARFEI NR. 43**
 PR. NR. **U11/2024**

Specialitatea	URBANISM	Scala	1/ 500	REGLEMENTARI URBANISTICE
Sef proiect	Urb. Lavinia Otelea	Faza PUD		PI. 04
Desenat	Urb. Lavinia Otelea			



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. 20002 din 21.01.2025

Aprobat
cu îndeplinirea
dispozițiilor legale
PRIMAR



**Către,
CABINET PRIMAR**

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

- " **Construire imobil cu funcțiunea de locuință unifamilială cu RH_{propos} = P+2E, pe un teren situat în Strada Eșarfei nr. 43, Sector 3**";

ARHITECT ȘEF,
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu