



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

**Calea Dudești nr. 191, Sector 3, București**  
**www.primarie3.ro**

**HOTĂRÂRE**

**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu**

**„Ansamblu funcțiuni mixte – birouri, comerț, servicii și locuire, cu  $RH_{maxim\ propus} = 2S+P+11E$ ,  
pe un teren situat în Șoseaua Gării Cățelu nr. 501, lot 1, 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 12.05.2022**

**Având în vedere:**

- Referatul de aprobare nr. 63258/CP/24.03.2022 al Primarului Sectorului 3;
- Raportul de specialitate nr. 24/14.03.2022 al Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef;
- Adresa nr. 56867/16.03.2022 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 Zonal Sector 3 al Municipiului București aprobat prin HCGMB nr. 49/31.01.2019.

**Luând în considerare:**

- Avizul Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef nr. D/GC/41-2019/14.03.2022;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 22/14.03.2022;
- Punctul de vedere al Compartimentului Documentații de Urbanism nr. 23/14.03.2022;
- Avizul Comisiei de urbanism, amenajarea teritoriului, fond locativ și arhitectură.

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

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 „*Ansamblu funcțiuni mixte – birouri, comerț, servicii și locuire, cu  $RH_{maxim\ propus} = 2S+P+11E$ , pe un teren situat în Șoseaua Gării Cățelu nr. 501, lot 1, Sector 3*”, proprietate privată persoană juridică, cu suprafața de 31.416 mp din acte, în conformitate cu Anexele 1 și 2, reprezentând Avizul Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef și Planul de reglementări urbanistice, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** Se aprobă Raportul informării și consultării publicului nr. 22/14.03.2022, conform Anexei 3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

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

**Art.6. (1)** Primarul Sectorului 3, prin 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  
PETRESCU ELENA**



**CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL  
CORHANĂ EDUARD-MARIAN**

**NR. 160  
DIN 12.05.2022**



ANEXA nr. 1  
HCLS 3 nr. 160 / 12.05.2022



Ca urmare a cererii adresate de societatea STEEL TRANSPORT & LOGISTIC S.R.L., cu sediul în Municipiul București, Bulevardul Basarabia nr. 256G, indicativ 3.3 bl. D. Center, et. 3, Sector 3, prin Moldovan Oana-Daniela, telefon/fax ....., e-mail ....., înregistrată cu nr. 741688/06.12.2019 și completată cu nr. 202709/26.10.2021, nr. 213742/11.11.2021, nr. 220217/22.11.2021, nr. 228556/07.12.2021, nr. 239641/22.12.2021, nr. 28696/11.02.2022 și nr. 34032/17.02.2022.

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

## AVIZ

Nr. D/GC/41-2019/14.03.2022

**Pentru Planul urbanistic de detaliu pentru<sup>3)</sup> ansamblu funcțiuni mixte – birouri, comerț, servicii și locuire, cu  $RH_{\max} \text{ propus} = 2S+P+11E$ ,**

**generat de imobilul<sup>4)</sup> situat în Șoseaua Gării Cățelu nr. 501, lot 1, Sector 3, București.**

**Inițiator: S.C. STEEL TRANSPORT & LOGISTIC S.R.L.**

**Proiectant: S.C. CONSILIERE URBANISTICĂ S.R.L.**

**Specialist cu drept de semnătură RUR: urbanist Marian N. BOANGĂR, RUR – C 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 – Lacul Pantelimon, la Est – limita de sector, la Sud – Șoseaua Gării Cățelu și la Vest – Șos. Dudești-Pantelimon și este format din teren - lot 1 cu suprafață de 31.416mp. din acte (rezultat în urma dezmembrării terenului inițial în suprafață totală de 41.904mp., identificat cu nr. cadastral<sub>vechi</sub> 204092), precum și construcția edificată pe acesta.

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

- imobilul este situat în intravilanul Municipiului București și se încadrează în **U.T.R. M2** – subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte și este parțial afectat de lucrări de infrastructură rutieră;
- funcțiuni predominante: instituții, servicii și echipamente publice de nivel supra municipal, municipal, de sector și de cartier; lăcașuri de cult; sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; servicii sociale, colective și personale; sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc.; comerț cu amănuntul; depozitare mic-gros; hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.; sport și recreere în spații acoperite; parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate - scuaruri, gradina de cartier; locuințe cu partiu obișnuit și alte tipuri de locuințe conform R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3;
- $H_{\max}$  – P+14 niveluri; 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 (conform tabelului de la art. 10 din R.L.U.);
- $POT_{\max} = 70\%$ ;
- $CUT_{\max} = 3,5 \text{ mp.ADC/mp.teren}$ ;
- retragerea minimă față de aliniament = în raport cu caracterul străzilor existente, clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate propuse a fi menținute datorită valorii lor arhitectural urbanistice sau de întrebuințare;
- retrageri minime față de limitele laterale = clădirile se vor retrage minim 3,0 m, dar nu mai puțin de 1/3 din înălțimea clădirii măsurată la cornișă. În condițiile în care  $h/3 > 10,00 \text{ m}$  retragerea față de limitele laterale ale parcelei poate rămâne de 10,00 m. Distanța minimă se calculează între limita parcelei și proiecția fațadei pe teren (inclusiv balcoane, console, bovindouri etc.) fără a lua în considerare streășina;
- retrageri minime față de limitele posterioare = clădirile se vor retrage minim 5,0 m, dar nu mai puțin de 1/3 din înălțimea clădirii măsurată la cornișă. În condițiile în care  $h/3 > 10,00 \text{ m}$  retragerea față de limitele posterioare poate rămâne de 10,00 m. Distanța minimă se calculează între limita parcelei și proiecția fațadei pe teren (inclusiv balcoane, console, bovindouri etc.) fără a lua în considerare streășina;
- retrageri minime între clădiri pe aceeași parcelă = clădirile se vor amplasa la distanța de 2/3 din înălțime (înălțimea reprezintă media înălțimilor clădirilor). În cazul în care 2/3 din înălțime  $> 10,00 \text{ m}$ , se poate reglementa distanța între clădiri la 10,00 m. Distanța se poate reduce la 5,00 metri, dar nu mai puțin de 1/3 din înălțime, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi, fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală. Între fațadele înspre care sunt



orientate camere de locuit distanța dintre acestea va fi minim 2/3 din înălțime (înălțimea reprezintă media înălțimilor clădirilor).

Imobilul nu este cuprins în Lista Monumentele Istorice actualizată, nu se află în P.U.Z. - Zone construite protejate, și nu se află în zona de protecție a unor monumente istorice izolate, stabilită prin P.U.Z.-S.3, conform informațiilor din Certificatul de urbanism nr. 276/05.03.2019, emis de Primăria Sectorului 3, aflat în termen de valabilitate, conform art. 4 alin. (5) din Legea nr. 55/2020.

Conform **R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3 al Municipiului București**, aprobat prin **H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019**, art. 5 – Derogări de la prevederile regulamentului, alin. 5.1 - *Prin derogare se înțelege modificarea Condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT și alin. 5.2. - Derogările de la prevederile prezentului Regulament sunt admise în condițiile legii și* art. 6 – Condiții de construibilitate a parcelelor, alin 6.4. – *Pentru parcelele cu suprafețe mari și foarte mari, modul de construire se va reglementa prin Planuri urbanistice de detaliu (P.U.D.), astfel: [...] subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate (M2-M3) și zona de activități productive (A) - parcele mai mari de 7.000 mp.*

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.

**Nota<sup>1</sup>:** Conform **Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.)**, aferent **Planului Urbanistic General al Municipiului București (P.U.G.-M.B.)** aprobat prin **H.C.G.M.B. nr. 269/21.12.2000** prelungit, cu modificările și completările ulterioare, terenul/imobilul inițial identificat cu nr. cad.vechi 204092, din care face parte și terenul/imobilul studiat - lot 1, identificat cu nr. cad. 234812, este încadrat în **UTR V3a – subzona bazelor de agrement, parcuri de distracții, poli de agrement**.

**Nota<sup>2</sup>:** Potrivit **Sentinței Civile nr. 5873/20.09.2019**, pronunțată de către **Tribunalul București, Secția a II-a Contencios Administrativ și Fiscal**, în **dosarul nr. 9397/3/2018**, Instanța a dispus:

•*Anulează în parte P.U.G. București aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 269/2000 cu privire la încadrarea imobilului în suprafață de 41.904 mp., situat în Șoseaua Gării Cățelu nr. 501, Sector 3, București, nr. cad. 204092 în subzona V3a – baze de agrement, parcuri de distracții, poli de agrement.*

•*Obligă pârâta Consiliul General al Municipiului București să încadreze urbanistic imobilul în suprafață de 41.904mp., situat în Șoseaua Gării Cățelu nr. 501, Sector 3, București, nr. cad. 204092 în termen de 4 luni de la data rămânerii definitive a prezentei hotărâri,*

împotriva sentinței civile menționate mai sus, s-a declarat recurs la **Curtea de Apel București, Secția a IX-A Contencios Administrativ și Fiscal** în **dosarul nr. 5731/2/2020**, pronunțându-se **Decizia Civilă nr. 524/04.03.2021**, prin care:

•*Casează în parte sentința civilă recurată în sensul că:*

- *Înlătură obligația pârâtului Municipiul București de a plăti reclamantei S.C. Mechel Service Romania S.R.L. cheltuielile de judecată;*

- *Înlătură considerentele decizorii referitoare la motivul de nelegalitate al H.C.G.M.B. nr. 269/2020 reprezentat de lipsa avizelor conforme, pe care le înlocuiește cu considerentele proprii expuse în prezenta decizie;*

- **Mentține în rest sentința recurată.**

- **Definitivă.**

În ceea ce privește încadrarea urbanistică a imobilului/terenului în speță, Primăria Municipiului București prin Serviciul Proiecte Urbane din cadrul D.G.U.A.T., a emis adresa nr. 1976622/696/01.10.2021.

**Nota<sup>3</sup>:** Conform încheierii pronunțate în ședința publică din data de 27.11.2019, de către **Tribunalul București - Secția a II-a Contencios Administrativ și Fiscal** în **dosarul nr. 26705/3/2019**, Instanța a dispus suspendarea parțială a executării H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal al Sectorului 3 al Municipiului București, doar în privința reglementărilor de scoatere din Zona Spațiilor Verzi (V)







a unor suprafețe care potrivit P.U.G. aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 269/2000 astfel cum a fost modificat, erau încadrate în Zona Spațiilor Verzi (V).

Totodată, potrivit soluției preluate de pe portalul instanțelor de judecată pronunțată în data de 30.06.2020 de către **Curtea de Apel București Secția a IX-a Contencios Administrativ și Fiscal** în dosarul mai sus menționat, Instanța a respins recursurile formulate de către Consiliul General al Municipiului București și Primarul Municipiului București împotriva încheierii din data de 27.11.2019 pronunțată de **Tribunalul București** în dosarul nr. **26705/3/2019**; a respins cererile de intervenție accesorie formulate în cauză; definitivă.

**Nota<sup>4</sup>:** 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**, Instanța a hotărât anularea H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019 privind aprobarea P.U.Z. Coordonator Sector 3 București, rămasă definitivă conform portalului instanțelor de judecată, prin respingerea recursului de către **Curtea de Apel București – Secția a IX-a Contencios Administrativ și Fiscal**, pronunțată în același dosar la data de **29.11.2021** (afișată pe site-ul - [www.portal.just.ro](http://www.portal.just.ro)).

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

- retrageri minime față de limitele laterale și posterioare, conform planșei de reglementări urbanistice (nr. U-03), vizată spre neschimbare, anexată prezentului aviz;

-  $POT_{propus} = 30\%$ ;

-  $CUT_{propus} = 3,0mp.ADC/mp.teren$ ;

-  $H_{maximă propusă} = 40,00m.$  pentru  $RH_{maxim propus} = 2S+P+11E$ ;

- orice alte construcții realizate în exteriorul conturului maxim edificabil propus prin P.U.D. sunt interzise cu excepția elementelor cuprinse în prevederile **R.L.U. aferent P.U.Z.-S.3 al Municipiului București** sau în planșa de reglementări urbanistice, vizată spre neschimbare, anexată prezentului aviz;

- circulații și accesuri: conform Avizului de circulații nr. 1988832/1994607/12407/13536/01.10.2021 emis de P.M.B.-D.T.-C.T.C. cu respectarea normelor privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București, aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 66/06.04.2006 și a celorlalte prevederi înscrise în avize;

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

- de asemenea, în funcție de soluția finală propusă, la faza D.T.A.C. se va stabili necesitatea obținerii acordului notarial al proprietarilor vecini direct afectați, în conformitate cu legislația specifică în vigoare (O.M.S. nr. 119/2014, Norme metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, Cod Civil, etc.).

**În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu, cu următoarele condiții<sup>5</sup>): ansamblul cu funcțiuni mixte se va încadra în cele două edificabile maxime (zona de Nord și zona de Sud) reglementate 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.*

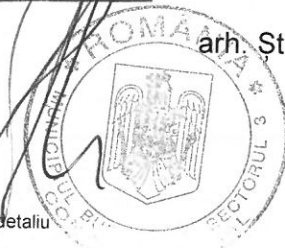
*Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările 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. 276/05.03.2019 emis de Primăria Sector 3.**

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

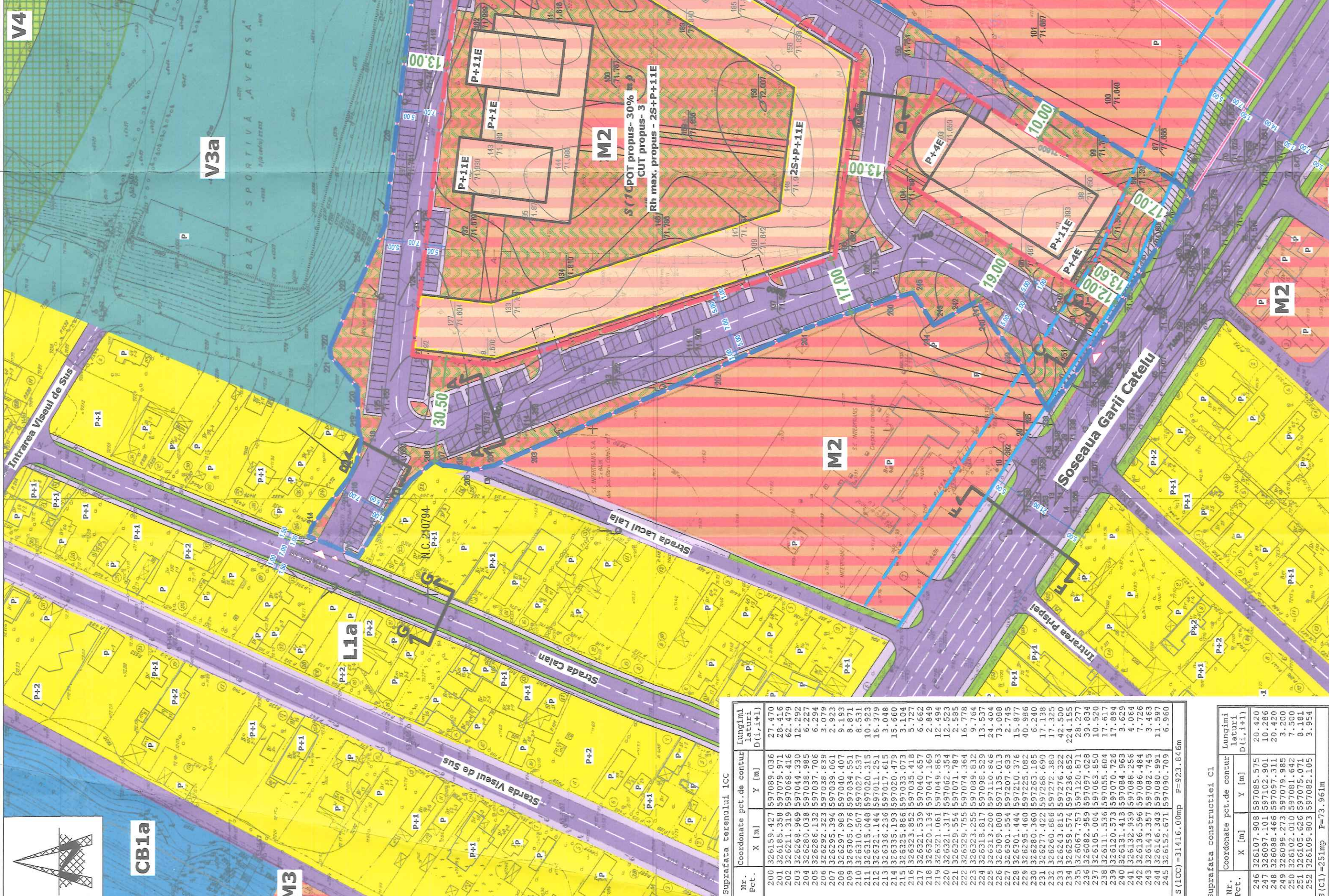


Arhitect Șef,  
arh. Stefan Călin Dumitrașcu

CONTRASEMNAT PENTRU  
LEGALITATE  
SECRETAR GENERAL  
CORHANĂ EDUARD MARIAN  
Data \_\_\_\_\_



CRITERIU	PUZ SECTOR 3	EXISTENT		PROPUZ	
		mp	%	mp	%
Zona/Subzona/UTR	M2	M2		M2	
S teren	31.416,00	31.416,00	100,00	31.416,00	100,00
S construita	--	251,00	0,80	9.424,80	30,00
S desfasurata	--	251,00	--	94.248,00	--
POT	70,00%	251,00	0,80	9.424,80	30,00
CUT	3,5 ADC/imp teren	0,008 ADC/imp teren	3 mp ADC/imp teren		
H max.(m)	45,00	5,00		10,00/7,00	40,00
R max. H	25+P+14E	P		P+1	P+4 25+P+11E
Spatii verzi	--	--	--	9.424,80	30,00
Accese, alei, parcare	--	--	--	12.566,40	40,00
Teren propus spre transfer domeniu public	--	--	--	605,00	1,92



Suprafata terenului ICC

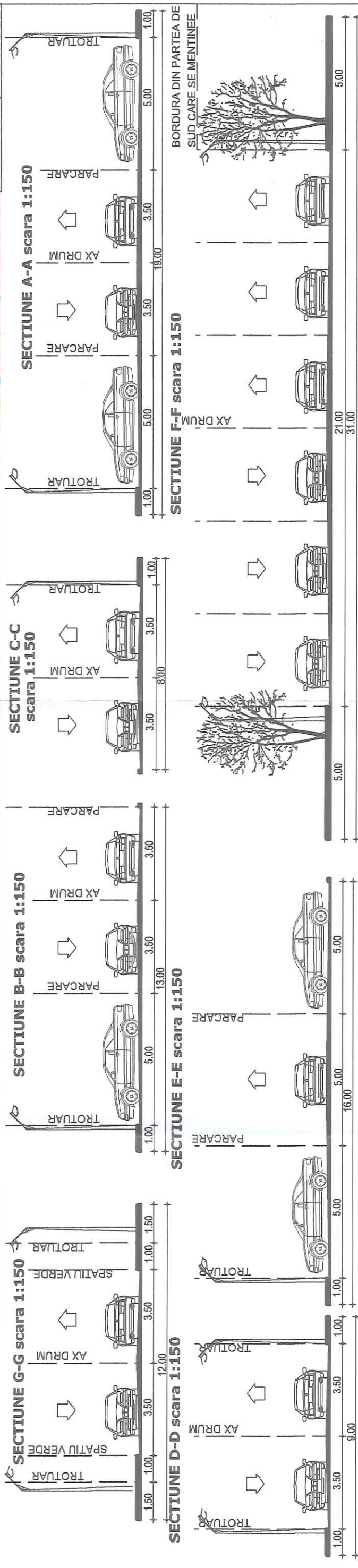
Nr. Pct.	Coordonate pct. de concurs D(1,1+1)	X [m]	Y [m]	Lungimi D(1,1+1)
200	326159,627	597089,036	27,470	
201	326185,350	597079,971	20,416	
202	326221,319	597068,416	62,479	
203	326268,969	597044,330	12,282	
204	326280,038	597038,985	6,227	
205	326286,123	597038,436	5,294	
206	326295,394	597039,061	2,923	
207	326297,969	597040,407	9,133	
208	326305,076	597034,551	8,871	
209	326310,307	597027,537	8,531	
210	326321,148	597011,251	16,379	
211	326327,148	597011,251	3,048	
212	326336,236	597017,615	15,660	
213	326338,193	597020,479	3,104	
214	326325,866	597033,073	3,104	
215	326325,866	597033,073	2,621	
216	326321,830	597035,459	2,849	
217	326320,133	597047,169	12,494	
218	326321,061	597049,663	2,595	
219	326321,317	597062,354	2,595	
220	326321,317	597071,787	2,595	
221	326321,317	597071,787	9,764	
222	326331,253	597089,832	13,537	
223	326318,817	597098,529	24,404	
224	326313,200	597110,846	73,089	
225	326309,808	597135,013	17,325	
226	326301,334	597207,972	3,797	
227	326295,460	597225,082	40,936	
228	326280,160	597263,185	6,240	
229	326277,422	597268,690	17,138	
230	326260,866	597272,380	17,325	
231	326259,573	597236,852	24,155	
232	326259,573	597236,852	28,277	
233	326267,757	597120,871	39,834	
234	326267,757	597120,871	10,520	
235	326267,757	597063,650	17,617	
236	326267,757	597063,650	3,629	
237	326267,757	597063,650	3,629	
238	326267,757	597063,650	4,064	
239	326267,757	597063,650	7,726	
240	326267,757	597063,650	3,463	
241	326267,757	597063,650	11,597	
242	326267,757	597063,650	5,360	

S(C1)=31416,00mp P=923,646m

Suprafata constructiei CI

Nr. Pct.	Coordonate pct. de concurs D(1,1+1)	X [m]	Y [m]	Lungimi D(1,1+1)
246	326107,908	597085,575	20,420	
247	326097,101	597102,501	10,286	
248	326095,273	597074,981	3,200	
249	326102,010	597081,642	7,500	
250	326105,626	597075,071	8,181	
251	326105,626	597075,071	3,954	
252	326105,626	597082,105	5,360	

S(C1)=251mp P=73,961m



**LEGENDA LIMITE**

- Limita teren reglementat prin PUD, identificat cu nr.cad. 234812 (parte din terenul initial avand nr.cad.vechi 204092)
- Limita teren studiat prin PUD (TERENUL INITIAL NR.CAD.VECHI 204092)
- Limita de proprietate

**RESTRICTII**

- Limita edificabil
- Aliniere propusa
- Aliniament propus
- Limita subsoal
- Zona de teren afectat de extinderea tramei stradale (teren propus spre transfer domeniu public)
- Acces auto
- Acces pietonal

**ZONE FUNCTIONALE**

- M2-Subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+14 niveluri cu accente inalte si partial afectata de lucrari

**Zone plantate/locuri de joaca pentru copii**

**752 apartamente**  
**1.258 locuri de parcare**  
**4944,00 mp comert si servicii de proximitate pentru riverani**

**Zona de protectie mal de lac (50m)**  
(conf. PUZ Sector 3, aprobat prin HCGMB nr.49/31.01.2019)

**L1a-Locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie (conf. PUZ Sector 3, aprobat prin HCGMB nr.49/31.01.2019)**

**CB1a-Unitati de invatamant (conf. PUZ Sector 3, aprobat prin HCGMB nr.49/31.01.2019)**

**V3a-Baze de agrement, parcuri de distractii, poli de agrement (conf. PUZ Sector 3, aprobat prin HCGMB nr.49/31.01.2019)**

**V4-Spatii verzi pentru protectia cursurilor de apa (conf. PUZ Sector 3, aprobat prin HCGMB nr.49/31.01.2019)**

**Drum**

**Trotuar/ spatii verzi de aliniament**

Beneficiar: STEEL TRANSPORT & LOGISTIC S.R.L.

Titlu proiect: PUD - Construire ANSAMBLU FUNCTIONAL MIXTE - blocuri, comert, servicii si locuire R+propus= 2S+P+11E, amenajari si impregnare teren si organizare de executie.

Proiectant: SC CONSILIERE URBANISTICA SI SOCIETATE COMERCIALA ROMANIA CONSILIERE URBANISTICA S.R.L. BUCURESTI

Sef de proiect: Uib. MARIAN BOANGAR

Proiectant: Uib. MARIAN BOANGAR

Desenat: Uib. MARIAN BOANGAR

Titlu planis: Uib. PETRU TIBERIU POJSE

REGLEMENTARI





ANEXA nr. 3  
HCL 3 nr. 160/12.03.2022



Nr. 22/14.03.2022

**Raportul informării și consultării publicului privind documentația  
“Ansamblu funcțiuni mixte – birouri, comerț, servicii și locuire, cu RH<sub>maxim</sub> propus =  
2S+P+11E, pe un teren situat în Șoseaua Gării Cățelu nr. 501, lot 1, Sector 3”**

**Beneficiarul documentației: S.C. STEEL TRANSPORT & LOGISTIC S.R.L.**

**Urbanist: Marian N. BOANGĂR**

**Proiect nr.: 326/2021**

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

1. Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului:
  - Compartimentul Documentații de Urbanism, parter, în fiecare zi de marți și joi, orele 9,00-14,00;
  - pe panoul rezistent la intemperii, amplasat în loc vizibil pe parcela care a generat inițierea elaborării P.U.D.
2. Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații:
  - planșa de reglementări s-a afișat:
  - la sediul Primăriei Sectorului 3 începând cu data: 22.02.2022;
  - pe site-ul Primăriei Sectorului 3 începând cu data: 22.02.2022;
  - pe panoul rezistent la intemperii, amplasat în loc vizibil pe parcela care a generat inițierea elaborării P.U.D. începând cu data: 17.11.2021 (V1) și 11.02.2022 (V2).
  - anunț în ziare locale:
  - Jurnalul Național, pag. f.n., din data de 17.11.2021;
  - România Liberă, pag. 16, din data de 17.11.2021.
3. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise:
  - notificare – vecini spate (Nord) – Șos. Gării Cățelu nr. 171 (tostă Gării Cățelu nr. 7-9), Sector 3, București, nr. cadastral 209063;
  - notificare COMPANIA MUNICIPALĂ ÎNTREȚINEREA ARBORILOR ȘI SPAȚIULUI VERDE BUCUREȘTI S.A. – vecin dreapta (Est) – Șos. Gării Cățelu nr. 501, lot 2, Sector 3, București, nr. cadastral 234813;
  - notificare – vecin stânga (Sud-Vest) – Sector 3, București, nr. cadastral 210794;
  - notificare – vecin stânga (Nord-Vest) – Sector 3, București, nr. cadastral 227785;
  - notificare S.C. FIN DRUM S.R.L. – vecin stânga (Sud-Vest) – Șos. Gării Cățelu nr. 7, Sector 3, București, nr. cadastral 231994 și nr. cadastral 231995;
  - notificare S.C. ISOVOLTA S.A. – vecin dreapta (Est) – Șos. Gării Cățelu nr. 13, Sector 3, București, nr. cadastral 204450;
  - notificare / acord ONIX RESIDENCE S.R.L. – deținătorul dreptului de ipotecă asupra terenului din Șos. Gării Cățelu nr. 501, lot 1, Sector 3, București, nr. cadastral 234812.



4. Lista persoanelor care au participat la acest proces:

- /

- vecini spate (Nord) – Șos. Gării Cățelu nr. 171 (fostă Gării Cățelu nr. 7-9), Sector 3, București, nr. cadastral 209063;
- COMPANIA MUNICIPALĂ ÎNTREȚINEREA ARBORILOR ȘI SPAȚIULUI VERDE BUCUREȘTI S.A. – vecin dreapta (Est) – Șos. Gării Cățelu nr. 501, lot 2, Sector 3, București, nr. cadastral 234813;
  - / – vecin stânga (Sud-Vest) – Str. Călan nr. 22, Sector 3, București, nr. cadastral 210794;
  - / – vecin stânga (Nord-Vest) – Str. Călan nr. 24, Sector 3, București, nr. cadastral 227785;
  - S.C. FIN DRUM S.R.L. – vecin stânga (Sud-Vest) – Șos. Gării Cățelu nr. 7, Sector 3, București, nr. cadastral 231994 și nr. cadastral 231995;
  - S.C. ISOVOLTA S.A. – vecin dreapta (Est) – Șos. Gării Cățelu nr. 13, Sector 3, București, nr. cadastral 204450;
  - acord ONIX RESIDENCE S.R.L. – deținătorul dreptului de ipotecă asupra terenului din Șos. Gării Cățelu nr. 501, lot 1, Sector 3, București, nr. cadastral 234812.

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.*

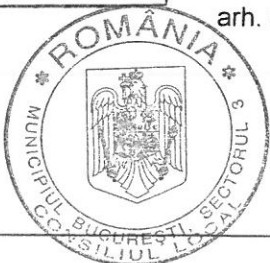
3. Orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor:

- referitor la propunerea soluției tehnice de amplasare a ansamblului au fost respectate prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. Sector 3 al Municipiului București, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019, precum și legislația, normele și reglementările specifice în vigoare;
- referitor la propunerea soluției de reglementare a circulației au fost respectate cerințele din Avizul de circulații nr. 1988832/1994607/12407/13536/01.10.2021 emis de P.M.B.-D.T.-C.T.C. cu condiția asigurării parcării în incintă, în conformitate cu prevederile H.C.G.M.B. nr. 66/2006 și a celorlalte prevederi înscrise în aviz;
- referitor la evaluarea de mediu, P.U.D. nu se încadrează în categoria planurilor care intră sub incidența H.G. nr. 1076/2004 deoarece nu creează cadrul pentru realizarea de proiecte de investiții menționate în Anexa 1 sau Anexa 2 la H.G. nr. 445/2009, conform circularei nr. 13554/SON/15.06.2016.

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

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

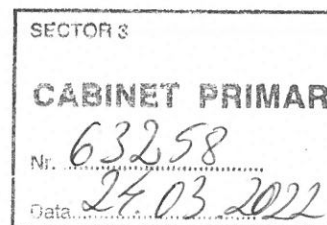
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



Arhitect Șef,  
arh. Ștefan Călin Dumitrescu

CONTRASEMNAT-PENTRU  
LEGALITATE  
SECRETAR GENERAL  
CORHANĂ EDUARD MARIA  
Data \_\_\_\_\_





### REFERAT DE APROBARE

#### a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Ansamblu funcțiuni mixte – birouri, comerț, servicii și locuire, cu $RH_{maxim\ propus} = 2S+P+11E$ , pe un teren situat în Șoseaua Gării Cățelu nr. 501, lot 1, Sector 3”

Luând în considerare:

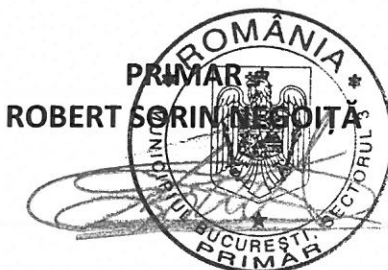
- Raportul de specialitate nr. 24/14.03.2022 al Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef;
- Avizul Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef nr. D/GC/41-2019/14.03.2022;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 22/14.03.2022;
- Punctul de vedere al Compartimentului Documentații de Urbanism nr. 23/14.03.2022;

Cu privire la documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu „Ansamblu funcțiuni mixte – birouri, comerț, servicii și locuire, cu  $RH_{maxim\ propus} = 2S+P+11E$ , pe un teren situat în Șoseaua Gării Cățelu nr. 501, lot 1, Sector 3”, proprietate privată persoană juridică.

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 „Ansamblu funcțiuni mixte – birouri, comerț, servicii și locuire, cu  $RH_{maxim\ propus} = 2S+P+11E$ , pe un teren situat în Șoseaua Gării Cățelu nr. 501, lot 1, Sector 3”.







Nr. 24/14.03.2022

**RAPORT DE SPECIALITATE  
PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU  
“Ansamblu funcțiuni mixte – birouri, comerț, servicii și locuire, cu  $RH_{\text{maxim propus}} = 2S+P+11E$ , pe un teren situat în Șoseaua Gării Cățelu nr. 501, lot 1, Sector 3”**

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

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

**Nota<sup>1</sup>:** Conform **Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.)**, aferent **Planului Urbanistic General al Municipiului București (P.U.G.-M.B.)** aprobat prin **H.C.G.M.B. nr. 269/21.12.2000** prelungit, cu modificările și completările ulterioare, terenul/imobilul inițial identificat cu nr. cad.vechi 204092, din care face parte și terenul/imobilul studiat - lot 1, identificat cu nr. cad. 234812, este încadrat în **UTR V3a – subzona bazelor de agrement, parcuri de distracții, poli de agrement**.

**Nota<sup>2</sup>:** Potrivit **Sentinței Civile nr. 5873/20.09.2019**, pronunțată de către **Tribunalul București, Secția a II-a Contencios Administrativ și Fiscal**, în **dosarul nr. 9397/3/2018**, Instanța a dispus:

•Anulează în parte **P.U.G. București aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 269/2000** cu privire la încadrarea imobilului în suprafață de 41.904 mp., situat în Șoseaua Gării Cățelu nr. 501, Sector 3, București, nr. cad. 204092 în subzona V3a – baze de agrement, parcuri de distracții, poli de agrement.

•Obligă pârâta **Consiliul General al Municipiului București** să încadreze urbanistic imobilul în suprafață de 41.904mp., situat în Șoseaua Gării Cățelu nr. 501, Sector 3, București, nr. cad. 204092 în termen de 4 luni de la data rămânerii definitive a prezentei hotărâri,

sentință civilă al cărui conținut a fost modificat prin **Decizia Civilă nr. 524/04.03.2021** pronunțată de către **Curtea de Apel București, Secția a IX-A Contencios Administrativ și Fiscal** în **dosarul nr. 5731/2/2020**.

În ceea ce privește încadrarea urbanistică a imobilului/terenului în speță, Primăria Municipiului București prin Serviciul Proiecte Urbane din cadrul D.G.U.A.T., a emis adresa nr. 1976622/696/01.10.2021.

**Nota<sup>3</sup>:** Conform încheierii pronunțate în ședința publică din data de 27.11.2019, de către **Tribunalul București - Secția a II-a Contencios Administrativ și Fiscal** în **dosarul nr. 26705/3/2019**, Instanța a dispus suspendarea parțială a executării **H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019** privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal al Sectorului 3 al Municipiului București**, doar în privința reglementărilor de scoatere din **Zona Spațiilor Verzi (V) a unor suprafețe care potrivit P.U.G. aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 269/2000** astfel cum a fost modificat, erau încadrate în **Zona Spațiilor Verzi (V)**.

Totodată, potrivit soluției preluate de pe portalul instanțelor de judecată pronunțată în data de 30.06.2020 de către **Curtea de Apel București Secția a IX-a Contencios Administrativ și Fiscal** în **dosarul mai sus menționat**, Instanța a respins recursurile formulate de către **Consiliul General al Municipiului București** și **Primarul Municipiului București** împotriva încheierii din data de 27.11.2019 pronunțată de **Tribunalul București** în **dosarul nr. 26705/3/2019**; a respins cererile de intervenție accesorie formulate în cauză; definitivă.





**Nota<sup>4</sup>:** 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**, instanța a hotărât anularea H.C.G.M.B. nr. 49/31.01.2019 privind aprobarea P.U.Z. Coordonator Sector 3 București, rămasă definitivă conform portalului instanțelor de judecată, prin respingerea recursului de către **Curtea de Apel București – Secția a IX-a Contencios Administrativ și Fiscal**, pronunțată în același dosar la data de **29.11.2021** (afișată pe site-ul - [www.portal.just.ro](http://www.portal.just.ro)).

Planul Urbanistic de Detaliu întocmit pentru "Ansamblu funcțiuni mixte – birouri, comerț, servicii și locuire, cu  $RH_{\text{maxim propus}} = 2S+P+11E$ , pe un teren situat în Șoseaua Gării Cățelu nr. 501, lot 1, Sector 3" în baza Certificatului de urbanism nr. 276/05.03.2019, emis de Primăria Sector 3, a primit aviz de urbanism favorabil nr. D/GC/41-2019/14.03.2022.

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt:  $POT_{\text{propus}} = 30\%$ ,  $CUT_{\text{propus}} = 3,0\text{mp.ADC/mp.teren}$ ,  $H_{\text{maximă propusă}} = 40,00\text{m}$ . pentru  $RH_{\text{maxim propus}} = 2S+P+11E$ .

A fost avizată amplasarea ansamblului cu funcțiuni mixte – birouri, comerț, servicii și locuire, cu  $RH_{\text{maxim propus}} = 2S+P+11E$ , în două edificabile maxime (zona de Nord și zona de Sud), cu respectarea întocmai a retragerilor minime și a aliniamentelor conform planșei de reglementări urbanistice (nr. U-03), vizată spre neschimbare, anexată avizului de urbanism mai sus menționat.

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 "Ansamblu funcțiuni mixte – birouri, comerț, servicii și locuire, cu  $RH_{\text{maxim propus}} = 2S+P+11E$ , pe un teren situat în Șoseaua Gării Cățelu nr. 501, lot 1, Sector 3".

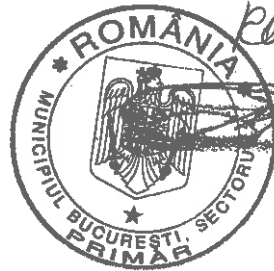
Arhitect Șef,  
arh. Ștefan Călin Dumitrescu





Nr. 56867/16.03.2022

de acord  
PRIMAR



ROBERT NEGOIȚĂ

Către,  
Cabinet Primar

Vă transmitem următorul proiect de hotărâre pentru a fi înaintat spre aprobare Consiliului Local Sector 3 al Municipiului București:

- "Ansamblu funcțiuni mixte – birouri, comerț, servicii și locuire, cu  $RH_{\max}$  propus = 2S+P+11E, pe un teren situat în Șoseaua Gării Cățelu nr. 501, lot 1, Sector 3".

Vă mulțumim pentru colaborare.

ARHITECT ȘEF,  
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu



**MUNICIPIUL BUCUREȘTI**  
**CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 3**  
**Comisia de urbanism, amenajarea teritoriului,**  
**fond locativ și arhitectură**

**AVIZUL**

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Ansamblu funcțiuni mixte – birouri, comerț, servicii și locuire, cu RHmaxim propus = 2S+P+11E, pe un teren situat în Șoseaua Gării Cățelu nr. 501, lot 1, Sector 3”

Comisia de de urbanism, amenajarea teritoriului, fond locativ și arhitectură, întrunită în ședința din data de 11.05.2022, în sistem de videoconferință, cât și în format fizic, a analizat proiectul de hotărâre menționat mai sus și consideră că acesta 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, fond locativ și arhitectură, avizează proiectul de hotărâre menționat mai sus

**FAVORABIL**

Față de hotărârea comisiei s-au exprimat următoarele opinii:

*Recomandam largirea drumului de acces dinspre Sos. Gării Catelu de la 2 benzi la 3 benzi ( 2 benzi pe sensul de intrare), pentru a nu aglomera sau bloca Sos. Gării Catelu.*

Având în vedere organizarea ședinței în sistem în sistem de videoconferință, cât și în format fizic, prezentul Aviz este semnat de Președintele și Secretarul Comisiei, modalitatea de vot a membrilor prezenți fiind următoarea:

**PREȘEDINTE,**

**Sava Alexandru**

*Favorabil*

**SECRETAR,**

**Neagu Constantin – Iulian**

*Favorabil*

**MEMBRI:**

<b>Moldoveanu Cătălin – Florin</b>	<i>Absent</i>
<b>Nicu Lucian</b>	<i>Nefavorabil</i>
<b>Szocs Augustin</b>	<i>Favorabil</i>
<b>Petrescu Elena</b>	<i>Favorabil</i>
<b>Mărineață Marcel</b>	<i>Favorabil</i>
<b>Sebeșan Mircea - Radu</b>	<i>Favorabil</i>
<b>Lupu Daniel – Florin</b>	<i>Absent</i>