



MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 3

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

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu

***„Construire imobil cu funcțiunea de locuințe de serviciu cu RHpropus = S+P+2E,
pe un teren situat în Intrarea Discului nr. 11, 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 ședința ordinară, azi 25.02.2026

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 486151/CP/22.12.2025 al Primarului Sectorului 3;
- Raportul de specialitate nr. 18/03.07.2025 al Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef;
- Adresa nr. 237236/03.07.2025 a Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef;

În conformitate cu prevederile:

- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinului nr. 2701/2010 al MDRT pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor urbanistice,
- Planului Urbanistic General al Municipiului București aprobat prin 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.

Luând în considerare:

- Avizul Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului –Avizul Arhitectului Șef nr. D/D/10-2024/03.07.2025;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 16/03.07.2025;
- Punctul de vedere al Compartimentului Documentații de Urbanism nr. 17/03.07.2025;
- Avizul Comisiei de urbanism, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului și salubritatea.

Cu respectarea prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, conform Anunțului nr. 488391/23.12.2025.

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 locuințe de serviciu cu RHpropus = S+P+2E, pe un teren situat în Intrarea Discului nr. 11, Sector 3*”, proprietate privată persoană fizică, cu suprafața de 210mp., 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. 16/03.07.2025, 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 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

SZOCS AUGUSTIN



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
CORHANĂ EDUARD-MARIAN**



PRIMĂRIA
SECTORULUI
BUCUREȘTI



DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
ARHITECT ȘEF



AHEXA nr. 1 la HCL 3 nr. 31/25.02.2026

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

Ca urmare a cererii adresate de Zatz SRL prin Andrei Laurian-Nicolae, cu sediul în Municipiul București, Sector 3, Bd. Camil Ressu nr.66, bloc 2A1, sc.B, ap.22, înregistrată cu nr. 41493/18.12.2024 și completată cu nr. 50850/12.02.2025, nr.134895/14.04.2025, nr. 156392/05.05.2025, nr.174303 din 19.05.2025 și nr.216293/18.06.2025.

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

AVIZ

Nr. D/D/10-2024/03.07.2025

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

generat de imobilul⁴⁾ situat în Intrarea Discului nr. 11

Inițiatori: Zatz SRL

Proiectant: SC Urbanize SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: urbanist Mihai C. Necula, RUR – D₃, D₂₀, E, G₃ G₄ G₆ G₇ G₉.

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: amplasamentul este situat în intravilanul Municipiului București, delimitat de următoarele repere urbane – la Nord – Calea Vitan, la Sud – Splaiul Unirii, la Est – Calea Vitan, la Vest – Strada Drumețului, teren având categoria de folosință – curți construcții, teren liber de construcții.

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 A, respectiv subzona A₃ – subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii;
- funcțiuni predominante: se admit activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării industriale și anumitor activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren. Se admit: - parcaje la sol și multietajate; - stații de întreținere și reparații auto; - stații de benzină; - comerț, alimentație publică și servicii personale; - locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților;
- H_{maximă} = se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 9,0 metri;
- POT_{maxim} = 60%;
- CUT_{volumetric / maxim} = 9.00;
- retragerea minimă față de aliniament = 6,00 metri pe străzile de categoria a III-a și în raport cu caracteristica străzii;
- retrageri minime față de limitele laterale = clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- retrageri minime față de limitele posterioare = retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6.00 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.

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



Prevederi P.U.D. propuse:

- retrageri minime față de limitele laterale și posterioare - conform planșei de reglementări urbanistice - nr. 2, vizată spre neschimbare, anexată prezentului aviz;

- POT maxim propus = 44 %.

- CUT volumetric / maxim = 1.71.

- H maxim propusă = 9 m. până la coamă/atic pentru RH – S+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 din punct de vedere al circulației rutiere și pietonale pentru documentația PUD, nr. 8862/29.01.2025 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. 66/06.04.2006. 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 condiții⁵⁾: imobilul se va încadra în edificabilul maxim reglementat prin P.U.D.

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

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1167/15.10.2024, emis de Primăria Sector 3.

Arhitect Șef,
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

F8 - Aviz Plan urbanistic de detaliu

Întocmit: Cristea Cristian

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



CONTRAȘEMNAT PENTRU
LEGALITATE
SECRETAR GENERAL
CORHANĂ EDUARD MARIAN
Data _____

AHEXA nr. 2 la HOS3 nr. 31/25.02.2026

BILANT TERRITORIAL - REGLEMENTARI URBANISTICE

Suprafata totala zona studiata

5.550 mp

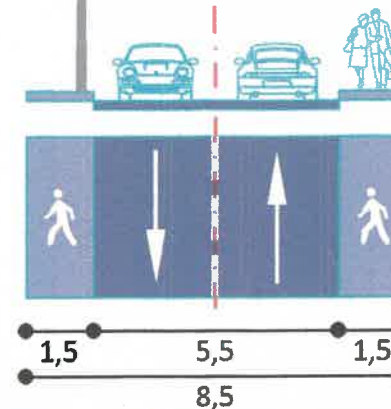
Existent/Propus	Existent (conform PUG)		Propus	
Subzona functionala (existent si propus)	A3 - Subzona unitatilor mici si mijlocii productive si de servicii			
POT maxim	60%		44%	
CUT maxim	9,00 (volumetric)		1,71	
Inaltime maxima cladiri	9 m		9 m (S+P+2E)	
Suprafata maxima construita la sol	x	x	93 mp	44%
Suprafata minima spatii verzi private amenajate in incinta	x	x	63 mp	30%
Suprafata minima circulatii pietonale, carosabile, parcaje si alte amenajari	x	x	54 mp	26%
Suprafata neamenajata	210 mp	100%	0 mp	0%
Locuri de parcare propuse in incinta	x		3 locuri de parcare	
Imobil reglementat prin PUD (IE 225604)	210 mp	100%	210 mp	100%

A3

POT max. = 60%
CUT vol. max. = 9,00

CB1
POT max. = 50%
CUT max. = 2,20/2,40

Profil transversal A-A
Intr. Discului
existent/mentinut



Limite

- Limita zonei studiate prin PUD
- Limita zonei reglementate prin PUD (IE 225604, S = 210 mp)
- Limita UTR si a proprietatilor invecinate
- Regim de aliniere existent
- Regim de aliniere propus in incinta
- Limita edificabilului propus
- Zone verzi propuse
- Trotuare propuse
- Parcaje propuse
- Parcaj cu dale inierbate/pavele ecologice
- Funcțiuni existente conform PUG
- Subzona unitatilor mici si mijlocii productive si de servicii (A3)
- Subzona serviciilor publice dispersate in afara zonelor protejate (CB1)
- Subzona locuintelor individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri
- Zona cailor de comunicatie pietonale
- Zona cailor de comunicatie rutiera
- Zona Raului Dambovita
- Zona spatiilor verzi publice
- Constructii existente
- Locuinte
- Garaje
- Locuinte colective
- Comert si prestari servicii
- Acces auto propus in incinta
- Acces pietonal propus in incinta

CONTRASEMNAT PENTRU
LEGALITATE
SECRETAR GENERAL
CORHAN EDUARD MARIAN
Data

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Detaliu imobil IE 225604
scara 1:200



A3
POT max. = 60%
CUT vol. max. = 9,00

Coordonate Imobil PUD

IE 225604 (conform planului topo)

Nr. pct.	X [m]	Y [m]
L7	323598,660	590553,752
89	323604,895	590533,727
4	323600,202	590532,260
L3	323598,169	590531,655
L2	323595,267	590530,927
05	323594,202	590534,733
79	323592,963	590538,680
78	323591,193	590544,420
77	323590,830	590545,665
76	323590,906	590545,712
03	323590,043	590548,344
01	323589,322	590550,633
104	323589,129	590551,247

Suprafata (limita cadastru) = 210 mp
Perimetru = 62,153 m

Nota: Prevederile PUD se aplica in exclusivitate asupra imobilului cu IE 225604.
PUD nu aduce atingere si nu se va interpreta ca aducand atingere altor imobile.

URBANIZE
SRL
PROIECTANT

Coordonator	Urb. Mihai Necula
Proiectat	Urb. Ana-Maria Anghel
Desenat	Urb. Ana-Maria Anghel

Denumire proiect
„Construire imobil locuinte de serviciu Rh - S+P+2E”
Intrarea Discului nr. 11, Sector 3, Bucuresti

Beneficiar
Zatz S.R.L.

FAZA

P.U.D.

REGLEMENTARI URBANISTICE

PLANSĂ
2



PRIMĂRIA
SECTORULUI
BUCUREȘTI

3 I ♥ S3
I love sector 3

DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
ARHITECT ȘEF



ANEXA nr. 3 la HCL S3 nr. 31/25.02.2026
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. 16/03.07.2025

Raportul informării și consultării publicului privind documentația "Construire imobil cu funcțiunea de locuințe de serviciu cu RHpropus = S+P+2E, pe un teren situat în Intrarea Discului nr. 11, Sector 3"

Beneficiarul documentației: Zatz SRL
Urbanist: urbanist Mihai C. Necula
Proiect nr.: F.N.

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: 12.05.2025;*
 - *pe site-ul Primăriei Sectorului 3 începând cu data: 12.05.2025;*
 - *pe panoul rezistent la intemperii, amplasat în loc vizibil pe parcela care a generat inițierea elaborării P.U.D. începând cu data: varianta nr.1 în data de 14.01.2025 și varianta nr. 2 în data de 12.05.2025*
 - *anunț în ziare locale /site-uri :*
 - *Anunțul din Publi24.ro din data de 10.01.2025;*
 - *Anunțul din Anunțul.ro din data de 17.01.2025;*
3. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise:
 - *notificare* – vecini
 - (sud) – pentru terenul din Strada Discului nr. 9, Sector 3, București, cu nr. cadastral 215017;
 - *notificare* – vecini (nord) – pentru terenul din Strada Discului nr.13, cu nr.cadastral 214746;
 - *notificare* – vecini (vest) – pentru terenul din Strada Drumețului nr.55, cu nr. cadastral 203104;
 - *notificare* – vecini (vest) – pentru terenul din Strada Drumețului nr.53, Sector 3, București, nr. cad. 203952;
4. Lista persoanelor care au participat la acest proces:
 - *vecini (vest) – pentru terenul din Strada Drumețului nr.53, Sector 3. Bucuresti. nr. cad. 203952;*
 - *– vecini (sud) – pentru terenul din Strada Discului nr. 9, Sector 3, București, cu nr. cadastral 215017;*
 - *în calitate de vecin;*
 - *în calitate de vecin;*
 - *în calitate de vecin;*



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.

Ulterior, structura de specialitate din subordinea Arhitectului Șef - Compartimentul Documentații de Urbanism, a informat în scris persoanele mai sus menționate, direct sau prin reprezentanții acestora, 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. 8862/29.01.2025, 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 și a notificării nr. 18443 din 04.11.2024.

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

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

Arhitect Șef,
arh. Ștefan Călin Dumitrescu

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ



CONTRASEMNAT PENTRU
LEGALITATE
SECRETAR GENERAL
CORHANĂ EDUARD MARIAN
Data _____

Întocmit: Crislea Cristian



PRIMĂRIA
SECTORULUI
BUCUREȘTI

3 I ♥ S3
I love sector 3

CABINET PRIMAR



www.primarie3.ro

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

SECTOR 3	
CABINET PRIMAR	
Nr.	486151
Data	22.12.2025

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu
„Construire imobil cu funcțiunea de locuințe de serviciu cu RHpropus = S+P+2E, pe un teren
situat în Intrarea Discului nr. 11, Sector 3”

Luând în considerare:

- Raportul de specialitate nr. 18/03.07.2025 Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului - Arhitect Șef;
- Avizul nr. D/D/10-2024/03.07.2025 al Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului - Arhitect Șef;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 16/03.07.2025;
- Punctul de vedere nr. 17/03.07.2025 al Compartimentului Documentații de Urbanism;

Cu privire la documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu „Construire imobil cu funcțiunea de locuințe de serviciu cu RHpropus = S+P+2E, pe un teren situat în Intrarea Discului nr. 11, Sector 3”, proprietate privată persoană fizică.

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

În baza prevederilor art. 155 alin. (5) lit. f), coroborat cu art. 167 alin. (1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, potrivit căroră 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 locuințe de serviciu cu RHpropus = S+P+2E, pe un teren situat în Intrarea Discului nr.11, Sector 3”

PRIMAR
ROBERT SORIN NEGOIȚĂ



PRIMĂRIA
SECTORULUI
BUCUREȘTI



DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
ARHITECT ȘEF



www.primarie3.ro

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

Nr. 18/03.07.2025

**RAPORT DE SPECIALITATE
PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU
"Construire imobil cu funcțiunea de locuințe de serviciu cu RHpropus = S+P+2E, pe un teren
situat în Intrarea Discului nr. 11, 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 locuințe de serviciu cu RHpropus = S+P+2E, pe un teren situat în Intrarea Discului nr. 11, Sector 3", în baza Certificatului de urbanism nr.1167/15.10.2024, emis de Primăria Sector 3, a primit aviz favorabil sub nr. D/D/10-2024/03.07.2025.

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt: POT maxim propus = 44 %; CUT volumetric/maxim = 1.71; H maxim propusă = 9 m. până la coamă/atic pentru RH – S+P+2E.

A fost avizată amplasarea imobilului într-un edificabil maxim determinat de retragerile și aliniamentele/alinierele conform planșei de reglementări urbanistice - nr. 2.

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 locuințe de serviciu cu RHpropus = S+P+2E, pe un teren situat în Intrarea Discului nr. 11, Sector 3".

Arhitect Șef,
arh. Ștefan Călin Dumitrescu

Întocmit: Costea Cristian



PRIMĂRIA
SECTORULUI
BUCUREȘTI



DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
ARHITECT ȘEF



www.primarie3.ro

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

Nr. 17/03.07.2025

PUNCTUL DE VEDERE AL COMPARTIMENTULUI DOCUMENTAȚII DE URBANISM

Cu privire la P.U.D. "Construire imobil cu funcțiunea de locuințe de serviciu cu RHpropus = S+P+2E, pe un teren situat în Intrarea Discului nr. 11, Sector 3"

Documentația propune construirea unui imobil cu funcțiunea de locuințe de serviciu cu RHpropus = S+P+2E, conform planșei de reglementări urbanistice - nr. 2.

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt: POT_{maxim propus} = 44%; CUT_{volumetric / maxim} = 1.71; H_{maxim propusă} = 9 m. până la coamă/atic pentru RH – S+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 A, respectiv subzona A3 – subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii; POT_{maxim} = 60%; CUT_{volumetric maxim} = 9.00;

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. 16/03.07.2025, privind documentația P.U.D. - "Construire imobil cu funcțiunea de locuințe de serviciu cu RHpropus = S+P+2E, pe un teren situat în Intrarea Discului nr. 11, Sector 3".

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

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

Arhitect Șef,
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

Întocmit: Cristea Cristian



PRIMĂRIA
SECTORULUI
BUCUREȘTI



DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
ARHITECT ȘEF



www.primarie3.ro

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

Nr. 237236 din 03.07.2025



**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 locuințe de serviciu cu RHpropus = S+P+2E, pe un teren situat în Intrarea Discului nr. 11, Sector 3";

ARHITECT ȘEF,
arh. Ștefan Călin Dumitrascu

MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 3
Comisia de urbanism, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului
public și privat, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului și
salubritate

AVIZUL

pct.15

**Proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu
„Construire imobil cu funcțiunea de locuințe de serviciu cu RHpropus = S+P+2E, pe un
teren situat în Intrarea Discului nr. 11, Sector 3**

Comisia de urbanism, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului și salubritate, întrunită în ședința din data de 24.02.2026, în sistem EASYCONF, 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, administrarea domeniului public și privat, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului și salubritate, avizează proiectul de hotărâre menționat mai sus.

FAVORABIL

Observatii: NU SUNT

Având în vedere organizarea ședinței în format EASYCONF, prezentul Aviz este semnat de Președintele și Secretarul Comisiei:

PREȘEDINTE,
Brânză Petru



SECRETAR,
Neagu Marian

Semnat digital
de NEAGU
MARIAN
Data: 2026.02.24
17:50:00 +02'00'

MEMBRI / VOTUL EXPRIMAT

Branza Petru	DA
Neagu Marian	DA
Sebesan Mircea	DA
Moldoveanu Cătălin - Florin	ABTINERE
Enăchescu Marian-Daniel	DA
Szocs Augustin	DA
Savuscan Theodor-Ioan-Petru	ABTINERE
Niță Alexandru-Marco	DA
Marineată Marcel	DA