



PRIMĂRIA
SECTORULUI
BUCUREȘTI **3**

DIRECȚIA ASISTENȚĂ LEGISLATIVĂ
COMPARTIMENT EVIDENȚĂ HOTĂRĂRI ȘI SECRETARIAT
CONSILIUL LOCAL



I ♥ S3
I love sector 3

www.primarie3.ro

E-MAIL consiliu@primarie3.ro

Calea Dudești nr. 191, Sector 3, 031084, București

Nr. 342900/09.09.2026

ANUNT

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

- 1) Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu "*Construire imobil izolat pe lot RHpropus = $S+P+3E-4/6Er$ cu funcțiunea de locuințe colective, pe un teren situat în Drumul Balta Doamnei nr.22, Sector 3*";
- 2) Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu "*Construire imobil tip hală cu RH propus = $P+1E/P+2Er$ cu funcțiunea de service / servicii cu spații administrative (logistică și depozitare cu spații conexe aferente), pe un teren situat în Drumul Balta Doamnei nr.26, Sector 3*";
- 3) Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu "*Construire imobil tip hală cu RH propus = $P+1E/P+2Er$ cu funcțiunea de service / servicii cu spații administrative (logistică și depozitare cu spații conexe aferente), pe un teren situat în Drumul Balta Doamnei nr.28, Sector 3*".

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

Proiectele de acte normative se pot obține și în copie, pe bază de cerere depusă la Compartimentul Evidență Hotărâri și Secretariat Consiliul Local, din Hala Laminor, Bulevardul Basarabia nr. 256, Sector 3.

În conformitate cu prevederile art. 7 alin. (4) din Legea nr. 52/2003, republicată, până la data de 23.09.2026 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 – Hala Laminor, Bulevardul Basarabia nr. 256, Sector 3, pentru Compartimentul Evidență Hotărâri și Secretariat 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 izolat pe lot RHpropus= S+P+3E-4/6Er cu
funcțiunea de locuințe colective, pe un teren situat în
Drumul Balta Doamnei nr.22, 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. 342026 /CP/ 08.09.2026 al Primarului Sectorului 3;
- Raportul de specialitate nr. 09/03.09.2026 al Direcției Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef;
- Adresa nr. 336771/03.09.2026 a Direcției 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, prelungit și modificat prin H.C.G.M.B. nr. 324/2010, H.C.G.M.B. nr. 241/2011, H.C.G.M.B. nr. 232/2012, H.C.G.M.B. nr. 224/2015, H.C.G.M.B. nr. 341/2018, H.C.G.M.B. nr. 877/2018, H.C.G.M.B. nr. 230/2019, H.C.G.M.B. nr. 566/2019 și H.C.G.M.B. nr. 567/2019.

Luând în considerare:

- Avizul Direcției Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Avizul Arhitectului Șef nr. D/BD/06-2025/03.09.2026;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 07/03.09.2026;
- Punctul de vedere al Serviciului Urbanism și Amenajarea Teritoriului nr. 08/03.09.2026;
- 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 izolat pe lot RHpropus= $S+P+3E-4/6Er$ cu funcțiunea de locuințe colective, pe un teren situat în Drumul Balta Doamnei nr.22, Sector 3*", proprietate privată persoană juridică, cu suprafața de 2.982,00 mp. din acte în conformitate cu **Anexele nr.1 și nr.2**, reprezentând Avizul Direcției 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. 07/03.09.2026, 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.

**INIȚIATOR,
PRIMAR
ROBERT SORIN NEGOIȚĂ**



**AVIZEAZĂ,
cu respectarea Legii nr.52/2003, republicată
SECRETAR GENERAL
CORHANĂ EDUARD-MARIAN
Data 08.09.2026**





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. 342026

Data 08.09.2026

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu

“Construire imobil izolat pe lot RHpropus= S+P+3E-4/6Er cu funcțiunea de locuințe colective, pe un teren situat în Drumul Balta Doamnei nr.22, Sector 3”

Luând în considerare:

- Raportul de specialitate nr. 09/03.09.2026 Direcției Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef,
- Avizul Direcției Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef nr. D/BD/06-2025/03.09.2026;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 07/03.09.2026;
- Punctul de vedere al Serviciului Urbanism și Amenajarea Teritoriului nr.08/03.09.2026;

Cu privire la documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu “Construire imobil izolat pe lot RHpropus= S+P+3E-4/6Er cu funcțiunea de locuințe colective, pe un teren situat în Drumul Balta Doamnei nr.22, 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 căror 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 izolat pe lot RHpropus = S+P+3E-4/6Er cu funcțiunea de locuințe colective, pe un teren situat în Drumul Balta Doamnei nr.22, Sector 3”.

PRIMAR
ROBERT SORIN NEGOITĂ





ANEXA nr. 1.

Ca urmare a cererii adresate de S.C. ESTATE SUPPORT DIVISION SRL cu sediul în Municipiul București, Bd. Decebal nr.14, bloc S6, Sector 3, telefon -, e-mail -, înregistrată cu nr.340900 din 18.09.2025, completată cu nr.472302 din 12.12.2025, nr.474567 din 15.12.2025, nr. 148713 din 08.04.2026 și nr.170350 din 27.04.2026.

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

AVIZ

Nr. D/BD/06-2025/03.09.2026

Pentru Planul urbanistic de detaliu pentru³⁾ Imobil izolat pe lot RHpropus= S+P+3E-4/6Er cu funcțiunea de locuințe colective.

generat de imobilul⁴⁾ situat în Municipiul București, Drumul Balta Doamnei nr.22, Sector 3.

Inițiatori: S.C. ESTATE SUPPORT DIVISION S.R.L.

Proiectant: VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: urbanist Diana – Iulia A.L. MERIȘAN, RUR – E.

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: amplasamentul este situat în intravilanul Municipiului București, delimitat de următoarele repere urbane – la **Nord:** Drumul Balta Doamnei, la **Vest:** Strada Balta Albina, la **Est:** Drumul Între Tarlale, la **Sud:** Bulevardul Theodor Pallady și este format din teren având categoria de folosință – curții construcții, în suprafață de 2.982,00 mp din acte conform extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 248055.

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, prelungit și modificat prin H.C.G.M.B. nr. 324/2010, H.C.G.M.B. nr. 241/2011, H.C.G.M.B. nr. 232/2012, H.C.G.M.B. nr. 224/2015, H.C.G.M.B. nr. 341/2018, H.C.G.M.B. nr. 877/2018, H.C.G.M.B. nr. 230/2019, H.C.G.M.B. nr. 566/2019 și H.C.G.M.B. nr. 567/2019:

- terenul este situat în intravilanul Municipiului București și se încadrează zona EX, respectiv subzona EX4 - Zone rezervate pentru funcțiuni mixte (similar cu M); acestea vor fi considerate funcțional și urbanistic similar zonei M2 și se vor supune reglementărilor de construire pentru această subzonă; **M2** – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte;

- funcțiuni predominante: 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.

- RHmaxim / Hmaximă = 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, cu respectarea prevederilor tabelului de la art. 10 din R.L.U. aferent P.U.G.- M.B.;

- POTmax. = 70%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8m.);

- CUTmax. = 3,0 mp. ADC / mp. teren.

- **retragerea minimă față de aliniament** = clădirile se vor dispune pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente; 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.

- **retrageri minime față de limitele laterale** = clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.00 metri de la aliniament; 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 retrace obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri;

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

Imobilul nu este cuprins în Lista Monumentelor Istorice actualizată, nu se află în P.U.Z. - Zone construite protejate și nu se află în zona de protecție a unor monumentelor istorice izolate, conform informațiilor din Certificatul de urbanism nr. 258/03.03.2025, 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, prelungit și modificat prin H.C.G.M.B. nr. 324/2010, H.C.G.M.B. nr. 241/2011, H.C.G.M.B. nr. 232/2012, H.C.G.M.B. nr. 224/2015, H.C.G.M.B. nr. 341/2018, H.C.G.M.B. nr. 877/2018, H.C.G.M.B. nr. 230/2019, H.C.G.M.B. nr. 566/2019 și H.C.G.M.B. nr. 567/2019, 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. De asemenea, potrivit aceluiași regulament – punct 5. Condiții de constructibilitate a parcelelor, alin. 5.4. Pentru parcelele cu o suprafață între 1500 mp. și 3000 mp., cele cu front la stradă peste 30 metri sau cele cu raportul laturilor între 1/3 și 1/5, modul de construire se va preciza prin Planuri Urbanistice de Detaliu.

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 aliniament și de limitele laterale și posterioare - conform planșei de reglementări urbanistice - nr. U3, vizată spre neschimbare, anexată prezentului aviz;

- POT TOTAL (PROPOS) = 50%;

- CUT TOTAL (PROPOS) = 2.5 mp. ADC/mp.teren;

- H_{PROPOS} = 13,00 m. / 16,00 m. / 19,00 m. / 22,00 m. pentru S+P+3E-4/6Er

- 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 Punct de vedere tehnic cu privire la circulația rutieră și pietonală nr. 103080/30.06.2025 - 103080/27.06.2025 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.

- totodată, subliniem faptul că evaluarea de mediu se va realiza la următoarea fază de proiectare, iar soluția finală va fi corelată întocmai cu legislației specifice în vigoare.

- 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.

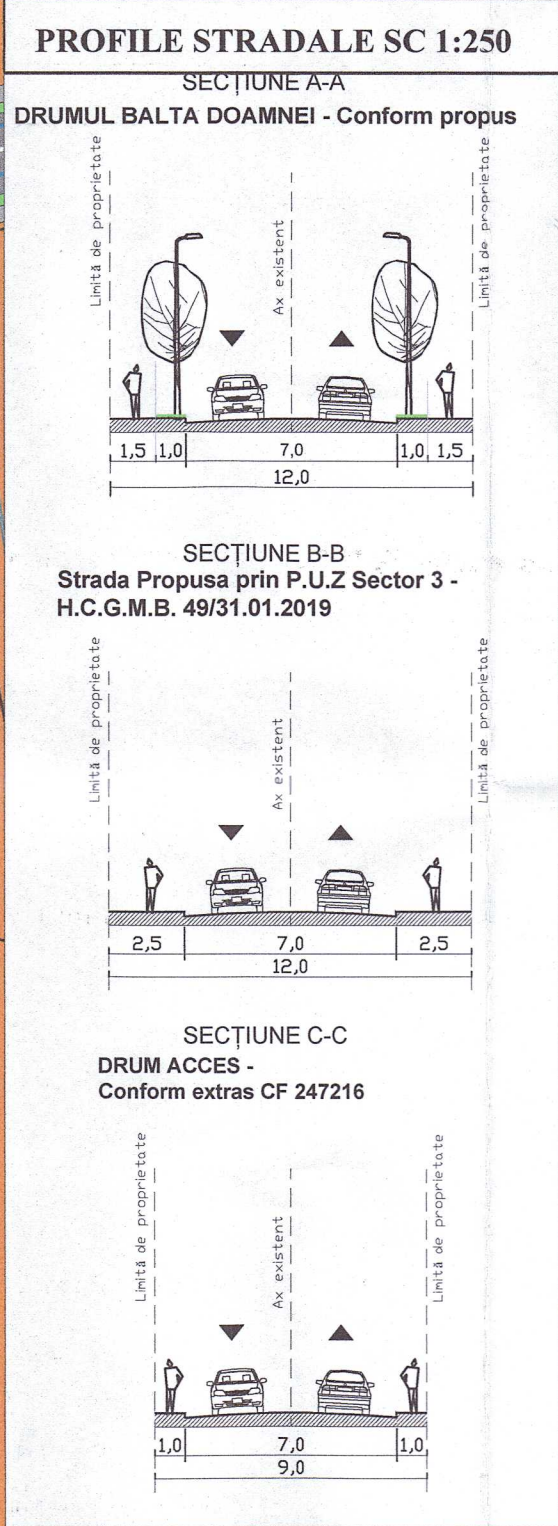
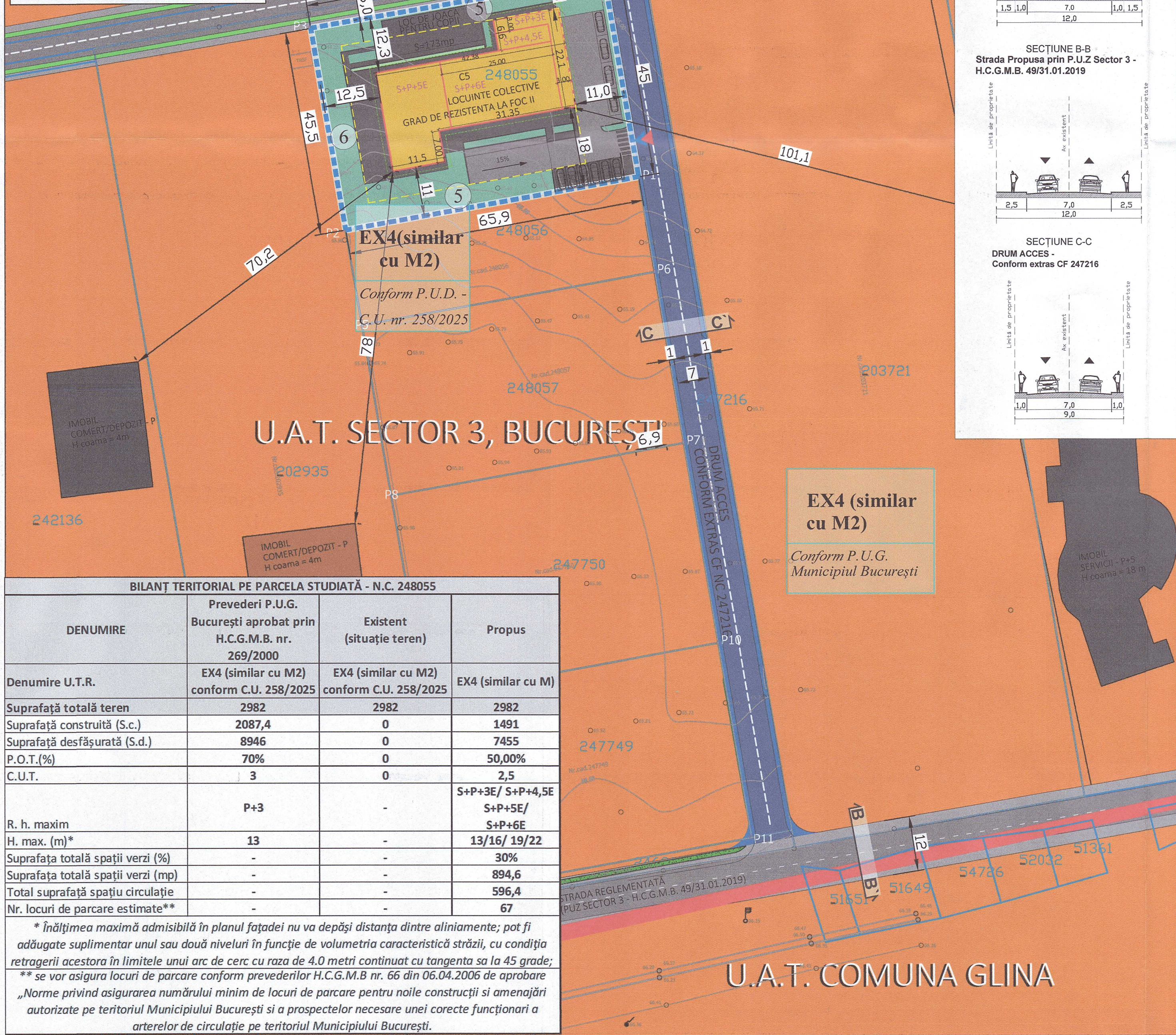
Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D.

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. 258/03.03.2025, emis de Primăria Sector 3.

Arhitect Șef,
arh. Ștefan Gălin Dumitrașcu

Parcela (Nr.cad.248055)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
P1	323880.992	596869.791	65.886
P2	323869.352	596804.941	45.552
P3	323914.250	596797.251	65.919
P4	323925.296	596862.238	44.943
S(Nr.cad.248055)=2981.88mp P=222.300m			



PLAN URBANISTIC DE DETALIU
CONSTRUIRE IMOBIL CU DESTINAȚIA DE LOCUINȚE COLECTIVE
CU Rh= S+P+3E-4/6Er

ANEXA nr. 2
Drumul Balta Doamnei, nr. 22 (fost 22-32), București, sector 3, nc 248055

U03. REGLEMENTĂRI URBANISTICE

LIMITE

Limita teren N.C. 248055

Limita Sector 3

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

EX4 - Zone rezervate pentru funcțiuni mixte (similar cu M2 - subzonă mixtp cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri) - *PUG Municipiul București aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 269/2000 și H.C.G.M.B. nr. 324/2010, nr. 241/2011, nr. 323/2012 și nr. 224/2015 (pentru prelungirea valabilității P.U.G.) și modificat prin H.C.G.M.B. nr. 341/2018 și nr. 877/2018*

Străzi propuse conform P.U.Z. Coordonator Sector 3, aprobat prin H.C.G.M.B. 49/31.01.2019

Drum de incintă privat, propus pe terenul cu N.C. 247216

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Limită construcție propusă

Edificabil maxim propus

Limită balcoane

Construcție propusă

Circulație carosabilă de incintă

Circulație pietonală de incintă

Spațiu verde amenajat

Acces carosabil propus

Acces pietonal propus

MUNICIPIUL BUCUREȘTI
PRIMĂRIA SECTORULUI 3

ANEXĂ LA AVIZUL
DE URBANISM
AMPLASARE

Nr. *DRD-00-205-03-09* din 20.06.2025
Arhitect șef,

Notă:
Regimul de înălțime al construcției propuse se va raporta la circulația reglementată prin documentații de urbanism aprobate - P.U.Z. Sector 3 aprobat cu H.C.G.M.B. 49/31.01.2019, mai exact: Strada Propusă din sudul terenului (având profil total 12,0 m - 7,00 m carosabil) și Drumul Balta Doamnei din nordul terenului (având profil total 10,00 m - 7,00 m carosabil). Accesul se continuă pe drumul de incintă privat, cu barieră, propus pe terenul cu N.C. 247216.

VEGO VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L. J2018014430401, CIF 39971785		NUME PROIECT: CONSTRUIRE IMOBIL CU DESTINAȚIA DE LOCUINȚE COLECTIVE CU Rh= S+P+3E-4/6Er ADRESA PROIECT: DRUMUL BALTA DOAMNEI, NR. 22, BUCUREȘTI, SECTOR 3 BENEFICIAR: ESTATE SUPPORT DIVISION S.R.L. Adresa: Municipiul București, Sector 3, Bd. Decembrie, nr.14, Bloc S6 NUME PLANȘĂ: REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	PROIECT NR.: VPE 052237 COD PROIECT 3950 FAZA P.U.D. PLANȘA NR.: U 03
SEF PROIECT CONCEPT PROIECTAT DESENAT VERIFICARE INTERNA	NUME urb. Diana Iulia Merişan VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L. urb. Bianca Raluca Ioana Nedes urb. Alexandru Georgian Chirita SEMNĂTURA SCARA: 1 : 750 DATA: 2026 DESTINAȚIE LOCATIE FAZA EMITENT SPECIALIT. NR. PLAN FIȘIER REV.	NUME PLANȘĂ REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	

BADBU CPUD VDE URB U 0.3 DWG 00

BILANȚ TERITORIAL PE PARCELA STUDIATĂ - N.C. 248055			
DENUMIRE	Prevederi P.U.G. București aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 269/2000	Existent (situație teren)	Propus
Denumire U.T.R.	EX4 (similar cu M2) conform C.U. 258/2025	EX4 (similar cu M2) conform C.U. 258/2025	EX4 (similar cu M)
Suprafață totală teren	2982	2982	2982
Suprafață construită (S.c.)	2087,4	0	1491
Suprafață desfășurată (S.d.)	8946	0	7455
P.O.T.(%)	70%	0	50,00%
C.U.T.	3	0	2,5
R. h. maxim	P+3	-	S+P+3E/ S+P+4,5E
H. max. (m)*	13	-	S+P+5E/ S+P+6E
Suprafață totală spații verzi (%)	-	-	13/16/ 19/22
Suprafață totală spații verzi (mp)	-	-	30%
Total suprafață spațiu circulație	-	-	894,6
Nr. locuri de parcare estimate**	-	-	596,4
* 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; ** se vor asigura locuri de parcare conform prevederilor H.C.G.M.B nr. 66 din 06.04.2006 de aprobare „Norme privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București si a prospectelor necesare unei corecte funcționari a arterelor de circulație pe teritoriul Municipiului București.			



Nr. 07/03.09.2026

ANEXA nr. 3

**Raportul informării și consultării publicului privind documentația
„Construire imobil izolat pe lot RHpropus= S+P+3E-4/6Er cu funcțiunea de
locuințe colective, pe un teren situat în Drumul Balta Doamnei nr.22, Sector 3”**

Beneficiarul documentației: S.C. ESTATE SUPPORT DIVISION S.R.L.

Urbanist: arhitect/urbanist Diana – Iulia A.L. MERIȘAN

Proiect nr.: 6/2025

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:

- Serviciului Urbanism și Amenajarea Teritoriului, 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: 25.05.2026;
- pe site-ul Primăriei Sectorului 3 începând cu data: 25.05.2026;
- pe panoul rezistent la intemperii, amplasat în loc vizibil pe parcela care a generat inițierea elaborării P.U.D. începând cu data: 12.09.2025, 27.11.2025, 02.04.2026.
- anunț în ziare locale:
- Mica Publicitate Ziarul Național pag.12 din data de 12.09.2025;
- Mica Publicitate Ziarul Național pag.15 din data de 27.11.2025;
- Mica Publicitate pag. 15 din data de 27.11.2025;
- Mica Publicitate Ziarul Național pag.12 din data de 02.04.2026;
- Mica Publicitate pag. 15 din data de 02.04.2026;

3. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise:

- notificare S.C. PRISUM IMOBILIARE S.R.L. – vecin (nord) – pentru imobilul din Drumul Balta Doamnei nr. 5-23, Sector 3, București.
- notificare S.C. MARSO HOLDING S.R.L. – vecin (vest) – pentru imobilul din Drumul Balta Doamnei nr. 14-20, Sector 3, București.
- notificare S.C. ROMFRACHT S.R.L. – vecin (est) – pentru imobilul din Drumul Balta Doamnei nr. 34-42, Sector 3, București.

4. Lista persoanelor care au participat la acest proces:

- S.C. PRISUM IMOBILIARE S.R.L. – vecin (nord) – pentru imobilul din Drumul Balta Doamnei nr. 5-23, Sector 3, București.
- S.C. MARSO HOLDING S.R.L. – vecin (vest) – pentru imobilul din Drumul Balta Doamnei nr. 14-20, Sector 3, București;
- S.C. ROMFRACHT S.R.L. – vecin (est) – pentru imobilul din Drumul Balta Doamnei nr. 34-42, Sector 3, București.

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

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



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

Nu e cazul.

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

Nu au fost semnalate.

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

- referitor la propunerea soluției tehnice de amplasare a construcției au fost respectate prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. – M.B., aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 269/2000, prelungit și modificat prin H.C.G.M.B. nr. 324/2010, H.C.G.M.B. nr. 241/2011, H.C.G.M.B. nr. 232/2012, H.C.G.M.B. nr. 224/2015, H.C.G.M.B. nr. 341/2018, H.C.G.M.B. nr. 877/2018, H.C.G.M.B. nr. 230/2019, H.C.G.M.B. nr. 566/2019 și H.C.G.M.B. nr. 567/2019, precum și legislația, normele și reglementările specifice în vigoare;
- referitor la propunerea soluției de reglementare a circulației au fost respectate cerințele din Punctul de vedere tehnic cu privire la circulația rutieră și pietonală nr. 103080/30.06.2025 - 103080/27.06.2025. 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.
- 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 din Legea nr. 292/2018, conform circularei nr. 1/3118/1G/09.11.2016 emisă de A.N.P.M. Totodată, subliniem faptul că evaluarea de mediu se va realiza la următoarea fază de proiectare, iar soluția finală va fi corelată întocmai cu legislației specifice în vigoare.

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

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

Arhitect Șef,
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

Întocmit: urb. A.T. Untaru



Nr. 09/03.09.2026

**RAPORT DE SPECIALITATE
PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU
“Construire imobil izolat pe lot RHpropus= S+P+3E-4/6Er cu
funcțiunea de locuințe colective, pe un teren situat în
Drumul Balta Doamnei nr.22, 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, prelungit și modificat prin H.C.G.M.B. nr. 324/2010, H.C.G.M.B. nr. 241/2011, H.C.G.M.B. nr. 232/2012, H.C.G.M.B. nr. 224/2015, H.C.G.M.B. nr. 341/2018, H.C.G.M.B. nr. 877/2018, H.C.G.M.B. nr. 230/2019, H.C.G.M.B. nr. 566/2019 și H.C.G.M.B. nr. 567/2019.

Planul Urbanistic de Detaliu întocmit pentru “Construire imobil izolat pe lot RHpropus= S+P+3E-4/6Er cu funcțiunea de locuințe colective, pe un teren situat în Drumul Balta Doamnei nr.22, Sector 3” în baza Certificatului de urbanism nr. 258/03.03.2025, emis de Primăria Sector 3, a primit aviz favorabil sub nr. D/BD/06-2025/03.09.2026.

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt: POT_{TOTAL} (PROPOS) = 50%, CUT_{TOTAL} (PROPOS) = 2.5 mp. ADC/mp.teren; H_{PROPUȘĂ} = 13.00 m. / 16,00 m./19,00 m. / 22,00 m. pentru S+P+3E-4/6Er.

A fost avizată amplasarea unui imobil izolat pe lot RHpropus= S+P+3E-4/6Er cu funcțiunea de locuințe colective, într-un edificabil maxim determinat de retragerile și aliniamentele/aliniierile conform planșei de reglementări urbanistice - nr. U3.

Parcarea se va asigura în incintă proprie, conform Punct de vedere tehnic cu privire la circulația rutieră și pietonală nr. 103080/30.06.2025 - 103080/27.06.2025 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.

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 izolat pe lot RHpropus= S+P+3E-4/6Er cu funcțiunea de locuințe colective, pe un teren situat în Drumul Balta Doamnei nr.22, Sector 3”.

Arhitect Șef,
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

Întocmit: urb. A.T. Untaru



Nr. 08/03.09.2026

PUNCTUL DE VEDERE AL COMPARTIMENTULUI DOCUMENTAȚII DE URBANISM

Cu privire la P.U.D. "Construire imobil izolat pe lot RHpropus= S+P+3E-4/6Er cu funcțiunea de locuințe colective, pe un teren situat în Drumul Balta Doamnei nr.22, Sector 3"

Documentația propune amplasarea unui imobil izolat pe lot RHpropus= S+P+3E-4/6Er cu funcțiunea de locuințe colective, într-un edificabil maxim determinat de retragerile și aliniamentele/alinierea conform planșei de reglementări urbanistice - nr. U3.

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt: POT TOTAL (PROPOS) = 50%, CUT TOTAL (PROPOS) = 2.5 mp. ADC/mp.teren; H_{PROPOS} = 13,00 m. / 16,00 m. / 19,00 m. / 22,00 m. pentru S+P+3E-4/6Er.

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, prelungit și modificat prin H.C.G.M.B. nr. 324/2010, H.C.G.M.B. nr. 241/2011, H.C.G.M.B. nr. 232/2012, H.C.G.M.B. nr. 224/2015, H.C.G.M.B. nr. 341/2018, H.C.G.M.B. nr. 877/2018, H.C.G.M.B. nr. 230/2019, H.C.G.M.B. nr. 566/2019 și H.C.G.M.B. nr. 567/2019, amplasamentul studiat se află în zona EX, respectiv subzona EX4 - Zone rezervate pentru funcțiuni mixte (similar cu M); acestea vor fi considerate funcțional și urbanistic similar zonei M2 și se vor supune reglementărilor de construire pentru această subzonă; respectiv subzona M2 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte, cu POT_{maxim} = 70%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri), CUT_{maxim} = 3,0 mp. ADC/mp.teren și 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, cu respectarea prevederilor tabelului de la art. 10 din R.L.U. aferent P.U.G.-M.B.

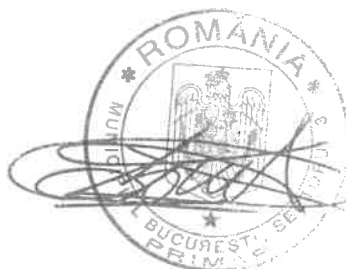
Potrivit prevederilor Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, procedura a fost parcursă așa cum reiese din Raportul informării și consultării publicului nr. 07/03.09.2026, privind documentația P.U.D. - "Construire imobil izolat pe lot RHpropus= S+P+3E-4/6Er cu funcțiunea de locuințe colective, pe un teren situat în Drumul Balta Doamnei nr.22, Sector 3".

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

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

Arhitect Șef,
arh. Ștefan Călin Dumitrascu

Întocmit: urb. A.T. Untaru



Nr. 336771/03.09.2026

Aprobat
cu îndeplinirea
dispozițiilor legale
PRIMAR

**Către,
CABINET PRIMAR**

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

- "Construire imobil tip hală cu RH propus = P+1E/P+2Er cu funcțiunea de service / servicii cu spații administrative (logistică și depozitare cu spații conexe aferente), pe un teren situat în Drumul Balta Doamnei nr.28, Sector 3".
- Construire imobil izolat pe lot RHpropus= S+P+3E-4/6Er cu funcțiunea de locuințe colective, pe un teren situat în Drumul Balta Doamnei nr.22, Sector 3".
- Construire imobil tip hală cu RH propus = P+1E/P+2Er cu funcțiunea de service / servicii cu spații administrative (logistică și depozitare cu spații conexe aferente), pe un teren situat în Drumul Balta Doamnei nr.26, Sector 3".

ARHITECT ȘEF,
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu