

HOTĂRÂRE

privind aprobarea amplasamentelor eligibile pentru realizarea unui complex educațional în zona Theodor Pallady, Sector 3, și selectarea amplasamentului prioritar pentru continuarea demersurilor administrative și tehnice

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:

- Adresa d-lor, consilieri locali Matei Romulus-Eugen, Voicu Ion - Valentin, Roșu Dan - Alexandru, Voicu Alin - Ionuț, Brânză Petru, Niță Alexandru - Marco înregistrată la Primăria Sectorului 3 cu nr. 191836/11.05.2026;
- Referatul de aprobare nr. 191836/11.05.2026 al d-lor Matei Romulus-Eugen, consilier local USR, Voicu Ion - Valentin consilier local PSD, Roșu Dan - Alexandru consilier local REPER, Voicu Alin - Ionuț consilier local PSD, Brânză Petru consilier local PMP, Niță Alexandru - Marco consilier local AUR
- Raportul de specialitate nr. 192014/12.05.2026 al Direcției Generale de Urbanism;
- Raportul comisiei mixte constituite prin HCLS3 nr. 176/29.05.2025, astfel cum a fost modificată și completată prin HCLS3 nr. 635/26.11.2025 și HCLS3 nr. 56/25.03.2026;
- Raportul de specialitate nr. 192030/12.05.2025 al Direcției Investiții și Achiziții;

În conformitate cu prevederile:

- Art. 127 alin. (3) și art. 129 alin. (2) lit. d) și alin. (7) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Art. 20 și art. 112 alin. (2) din Legea nr. 1/2011 a educației naționale, cu modificările și completările ulterioare.
- HCLS3 nr. 176/29.05.2025, astfel cum a fost modificată și completată prin HCLS3 nr. 635/26.11.2025 și HCLS3 nr. 56/25.03.2026

Luând în considerare:

- Avizul Comisia de buget, finanțe, servicii publice, alte activități economice și relația cu mediul de afaceri;
- Comisia juridică, de disciplină, apărarea ordinii publice, fond locativ și respectarea drepturilor cetățenilor;
- Comisia de urbanism, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului și salubritate;

În temeiul prevederilor art. 139 alin. (1) și art. 166 alin. (4) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Se ia act de Raportul comisiei mixte constituite prin HCLS3 nr. 176/29.05.2025, astfel cum a fost modificată și completată prin HCLS3 nr. 635/26.11.2025 și HCLS3 nr. 56/25.03.2026, privind analiza amplasamentelor identificate în vederea realizării unui complex educațional în zona Theodor Pallady, prevăzut în Anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 Se aprobă lista scurtă a amplasamentelor propuse pentru continuarea demersurilor administrative și tehnice necesare realizării investiției, după cum urmează:

1. Str. Victor Brauner nr. 82 – 16.783 mp;
2. Str. Gura Solcii nr. 86–92 – aproximativ 9.400 mp;
3. Str. Gura Gârliței nr. 47 – 13.592 mp, din care aproximativ 8.000 mp disponibili.

Art. 3 (1) Se selectează ca opțiune prioritară amplasamentul situat în Str. Victor Brauner nr. 82, în suprafață de 16.783 mp, în vederea continuării demersurilor administrative și tehnice necesare realizării investiției.

(2) Selectarea prevăzută la alin. (1) reprezintă o decizie de oportunitate administrativă și nu echivalează cu aprobarea achiziției terenului, cu validarea definitivă a situației juridice, urbanistice, tehnice și economice a amplasamentului și nici cu producerea unor efecte translativă sau constitutive de drepturi reale..

Art. 4 În situația în care opțiunea prioritară prevăzută la art. 3 nu poate fi concretizată din motive juridice, urbanistice, tehnice, economice sau de oportunitate administrativă, analiza poate continua cu celelalte amplasamente incluse în lista scurtă prevăzută la art. 2, în ordinea stabilită prin prezenta hotărâre, fără reluarea procedurii de identificare.

Art. 5 Pentru amplasamentul selectat ca opțiune prioritară, precum și, după caz, pentru celelalte amplasamente din lista scurtă, se vor continua demersurile administrative, tehnice, juridice, urbanistice și economice necesare fundamentării unei eventuale proceduri de achiziție, în condițiile HCLS3 nr. 176/29.05.2025, astfel cum a fost modificată și completată, ale regulamentului aferent și ale legislației aplicabile.

Art. 6 (1) În urma finalizării verificărilor administrative, juridice, tehnice și economice aferente amplasamentului selectat și, după caz, a negocierilor purtate cu proprietarul, Consiliului Local Sector 3 îi va fi supusă spre aprobare o hotărâre distinctă privind:

- a) aprobarea rezultatului negocierii și a condițiilor propuse pentru tranzacție;
- b) aprobarea solicitării către Consiliul General al Municipiului București privind împuternicirea Consiliului Local Sector 3 pentru achiziționarea terenului, pentru și în numele Municipiului București.


(2) Ulterior obținerii împuternicirii prevăzute la lit. b), aprobarea achiziției terenului și a condițiilor finale ale tranzacției va face obiectul unei hotărâri distincte a Consiliului Local Sector 3, adoptată cu respectarea prevederilor legale aplicabile.



(3) În situația în care demersurile prevăzute la alin. (1) nu pot fi finalizate, Primarul Sectorului 3 va informa Consiliul Local Sector 3 asupra stadiului procedurii și a motivelor care au condus la imposibilitatea continuării acesteia, în termen de maximum 15 de zile de la constatarea situației.

Art. 7 Primarul Sectorului 3, prin aparatul de specialitate va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri, conform competențelor..

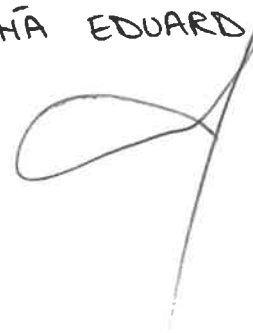
Art. 8. Secretarul General al Sectorului 3 al Municipiului București va comunica prezenta hotărâre Primarului Sectorului 3, direcțiilor și compartimentelor de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 3 și Instituției Prefectului Municipiului București și o va aduce la cunoștință publică, în condițiile legii.

INIȚIATORI PROIECT

Consilieri locali	Semnătură
Matei Romulus-Eugen - consilier local USR,	MATEI ROMULUS -EUGEN Digitally signed by MATEI ROMULUS-EUGEN Date: 2026.05.11 15:17:52 +03'00'
Voicu Ion - Valentin consilier local PSD	Digitally signed by Ion-Valentin Voicu Date: 2026.05.11 15:22:49 +03'00'
Roșu Dan - Alexandru consilier local REPER	Dan- Alexandru Rosu Digitally signed by Dan- Alexandru Rosu Date: 2026.05.11 15:27:52 +03'00'
Voicu Alin - Ionuț consilier local PSD	

Brânză Petru consilier local PMP	
Niță Alexandru - Marco consilier local AUR	

AVIZEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
CORHANĂ EDUARD MARIAM



Hr. 191896/PS3/11.05.2026

Referat de aprobare

la proiectul de hotărâre privind aprobarea amplasamentelor eligibile pentru realizarea unui complex educațional în zona Theodor Pallady, Sector 3, și selectarea amplasamentului prioritar pentru continuarea demersurilor administrative și tehnice

Subsemnații, **Matei Romulus-Eugen, Voicu Ion - Valentin, Roșu Dan - Alexandru, Voicu Alin - Ionuț, Brânză Petru, Niță Alexandru - Marco, consilieri locali în cadrul Consiliului Local al Sectorului 3**, în conformitate cu prevederile art. 136 alin. (8) și art. 138 alin. (2) lit. b) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, inițiez prezentul proiect de hotărâre.

Prin HCLS3 nr. 176/29.05.2025 a fost aprobată constituirea unei comisii mixte pentru identificarea, în vederea achiziționării, a unui teren destinat realizării unui complex educațional în Sectorul 3 al Municipiului București.

Ulterior, prin HCLS3 nr. 635/26.11.2025 și HCLS3 nr. 56/25.03.2026, cadrul inițial a fost modificat și completat în vederea clarificării criteriilor de analiză și a mecanismului procedural aplicabil activității comisiei mixte, inclusiv sub aspectul:

- posibilității analizării unitare a unor ansambluri de loturi;
- stabilirii unei suprafețe minime de 8.000 mp;
- tratamentului juridic al eventualelor sarcini susceptibile de radiere;
- delimitării dintre etapa de selecție și etapa ulterioară de verificare și fundamentare a unei eventuale achiziții;
- posibilității continuării limitate a activității comisiei în situația imposibilității concretizării opțiunii selectate.

Analiza efectuată a evidențiat faptul că amplasamentele identificate prezintă grade diferite de conformitate și oportunitate administrativă în raport cu criteriile stabilite prin HCLS3 nr. 176/2025, astfel cum a fost modificată și completată, precum și cu condițiile urbanistice, juridice, economice și funcționale aplicabile.

În urma evaluării comparative realizate de comisia mixtă, au fost identificate mai multe opțiuni care permit continuarea etapelor administrative și tehnice necesare fundamentării unei eventuale achiziții, inclusiv prin realizarea verificărilor și clarificărilor suplimentare prevăzute de cadrul procedural aprobat de Consiliul Local Sector 3.

În acest context, prezentul proiect de hotărâre are ca obiect:

- însușirea raportului comisiei mixte;
- aprobarea unei liste scurte de amplasamente;
- selectarea unei opțiuni prioritare pentru continuarea demersurilor administrative și tehnice;
- menținerea unor opțiuni alternative în situația imposibilității concretizării amplasamentului prioritar.

Selectarea unei opțiuni prioritare nu reprezintă aprobarea achiziției terenului și nu produce efecte translativ de proprietate, ci exclusiv o decizie de oportunitate administrativă în vederea continuării verificărilor și demersurilor necesare fundamentării unei eventuale proceduri de achiziție.

Etapele ulterioare privind:

- verificările juridice, cadastrale și topo-urbanistice;
- evaluarea economică prin raport ANEVAR;
- negocierea condițiilor tranzacției;
- solicitarea împuternicirii Consiliului General al Municipiului București;
- aprobarea achiziției și a condițiilor finale ale tranzacției,

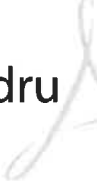



vor face obiectul unor proceduri și hotărâri distincte, cu respectarea prevederilor legale aplicabile.

Proiectul urmărește asigurarea continuității administrative a demersului inițiat prin HCLS3 nr. 176/2025, menținând în același timp cadrul de legalitate și delimitarea clară între atribuțiile comisiei mixte și etapele ulterioare aferente unei eventuale achiziții.

Față de cele prezentate, propun spre aprobare prezentul proiect de hotărâre.

INIȚIATORI PROIECT

Consilieri locali	Semnătură
Matei Romulus-Eugen - consilier local USR,	MATEI ROMULU S-EUGEN Digitally signed by MATEI ROMULUS-EUGEN Date: 2026.05.11 15:19:06 +03'00'
Voicu Ion - Valentin consilier local PSD	Digitally signed by Ion-Valentin Voicu Date: 2026.05.11 15:22:48 +03'00'

Roșu Dan - Alexandru consilier local REPER	<p data-bbox="863 309 1086 479">Dan- Alexandru Rosu</p> <p data-bbox="1125 304 1374 479">Digitally signed by Dan-Alexandru Rosu Date: 2026.05.11 15:26:45 +03'00'</p> 
Voicu Alin - Ionuț consilier local PSD	
Brânză Petru consilier local PMP	
Niță Alexandru - Marco consilier local AUR	



Nr. 192014.A.S./12.05.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

la Proiectul de Hotărâre privind aprobarea amplasamentelor eligibile pentru realizarea unui complex educațional în zona Theodor Pallady, Sector 3 și selectarea amplasamentului prioritar pentru continuarea demersurilor administrative și tehnice.

Având în vedere "*Proiectul de Hotărâre privind aprobarea amplasamentelor eligibile pentru realizarea unui complex educațional în zona Theodor Pallady, Sector 3 și selectarea amplasamentului prioritar pentru continuarea demersurilor administrative și tehnice*", înregistrat cu nr. 191896/11.05.2026, inițiat de către consilierii USR, PSD, AUR, PMP, REPER, precum și adresa nr. 192014/11.05.2026 transmisă de către Direcția Asistență Legislativă – Serviciul Evidență Acte Administrative și Registratură – Compartimentul Evidență Hotărâri și Secretariat Consiliul Local, vă aducem la cunoștință faptul că Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului susține orice demers în vederea dezvoltării infrastructurii școlare pentru asigurarea celor mai bune condiții de desfășurarea a procesului de învățământ.

În ceea ce privește cele 3 amplasamente reținute pentru analiza finală facem următoarele precizări:

Opțiunea 1 – amplasamentul din Strada Victor Brauner nr. 82, compus din 5 terenuri identificate cu nr. cad. 205485, 205498, 205486, 205499 și 208947, în suprafață totală de 16.783mp., se află conform **Planului Urbanistic General al Municipiului București (P.U.G.-M.B.)**, aprobat prin **H.C.G.M.B. nr. 269/2000**, prelungit cu modificările și completările ulterioare, în **UTR A2b - subzona unităților industriale și de servicii**; fiind admise activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren; servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare - în suprafață maximă de 3000 mp. ADC (1500 mp. S vânzare), având aprobați următorii indicatori urbanistici – P.O.T.maxim = 80%; C.U.T.maxim = 15 mc./mp.teren și Hmaximă = 20,00m.

Opțiunea 2 – terenul din Strada Gura Solcii nr. 86-92, în suprafață de 9.400mp. din acte, identificat cu nr. cad. 206622, se află conform **Planului Urbanistic General al Municipiului București (P.U.G.-M.B.)**, aprobat prin **H.C.G.M.B. nr. 269/2000**, prelungit cu modificările și completările ulterioare, parțial în **U.T.R. L1c** – subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi sau enclave neconstruite și predominant în **U.T.R. V5** – subzona culoarelor de protecție față de infrastructura tehnică; precum și **U.T.R. G2a** - subzona cimitirelor, având următoarele funcțiuni admise:

- **U.T.R. L1c** – sunt admise locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat); echipamente publice specifice zonei rezidențiale; scuaruri publice, având aprobați următorii indicatori urbanistici – P.O.T.maxim = 45%; C.U.T.maxim pentru înălțimi P+1 = 0,9 mp.ADC/mp.teren și C.U.T.maxim pentru înălțimi P+2 =



1,3mp.ADC/mp.teren, în cazul mansardelor, se admite o depășire a C.U.T. proporțional cu suplimentarea A.D.C. cu maxim 0.6 din A.C. și $H_{maximă}$ - înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10 metri); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită.

- U.T.R. V5 – sunt admise funcțiuni conform legilor și normelor în vigoare, având aprobați următorii indicatori urbanistici – P.O.T._{maxim} – fără obiect; C.U.T._{maxim} - conform normelor specifice în vigoare și P.U.Z. avizat conform legii și $H_{maximă}$ - cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P + 2 niveluri.

- U.T.R. G2a – sunt admise funcțiuni precum cimitire și clădiri anexă: cimitire; capela mortuară; mausoleu - osuar; circulații carosabile; parcaje; circulații pietonale; plantații; pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare, având aprobați următorii indicatori urbanistici – P.O.T._{maxim} – suprafața totală pentru un loc de veci va fi de 7.5 - 10 mp., din care 15 % circulații carosabile și pietonale, 5 % plantații și 1 % construcții; C.U.T._{maxim} - 0,15 mp ADC / mp.teren și $H_{maximă}$ - nu este cazul.

Opțiunea 3 – imobil Strada Gura Gârliței nr. 47, în suprafață de 13.592mp., identificat cu nr. cad. 250483, se află conform **Planului Urbanistic General al Municipiului București (P.U.G.-M.B.)**, aprobat prin **H.C.G.M.B. nr. 269/2000**, prelungit cu modificările și completările ulterioare, în **U.T.R. L1c** – subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi sau enclave neconstruite; fiind admise locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat); echipamente publice specifice zonei rezidențiale; scuaruri publice, având aprobați următorii indicatori urbanistici – P.O.T._{maxim} = 45%; C.U.T._{maxim} pentru înălțimi P+1 = 0,9 mp.ADC/mp.teren și C.U.T._{maxim} pentru înălțimi P+2 = 1,3mp.ADC/mp.teren, în cazul mansardelor, se admite o depășire a C.U.T. proporțional cu suplimentarea A.D.C. cu maxim 0.6 din A.C. și $H_{maximă}$ - înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10 metri); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită.

În atare situație, în condițiile aprobării proiectului de hotărâre Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului va pune în aplicare prevederile acestuia în limitele competențelor legale ce îi revin, împreună cu celelalte direcții de specialitate din cadrul instituției.

Arhitect Șef,

arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

DUMITRASCU
U STEFAN-
CALIN

Semnat digital de
DUMITRASCU
STEFAN-CALIN
Data: 2026.05.12
15:08:14 +03'00'



PRIMĂRIA
SECTORULUI 3
BUCUREȘTI

DIRECȚIA INVESTIȚII ȘI ACHIZIȚII
SERVICIUL DERULARE ȘI MONITORIZARE CONTRACTE
LUCRĂRI/SERVICII



I ♥ S3
I love sector 3

www.primarie3.ro

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

Nr192030/12.05.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

la Proiectul de Hotărâre privind aprobarea amplasamentelor eligibile pentru realizarea unui complex educațional în zona Theodor Pallady, Sector 3, și selectarea amplasamentului prioritar pentru continuarea demersurilor administrative și tehnice

Având în vedere *Proiectul de Hotărâre privind aprobarea amplasamentelor eligibile pentru realizarea unui complex educațional în zona Theodor Pallady, Sector 3, și selectarea amplasamentului prioritar pentru continuarea demersurilor administrative și tehnice*, inițiat de către consilierii USR, PSD, AUR, PMP, REPER în cadrul Consiliului Local al Sectorului 3, transmis prin adresa nr. 192030/11.05.2026 de către Direcția Asistență Legislativă – Serviciul Evidență Acte Administrative și Registratură – Compartimentul Evidență Hotărâri și Secretariat Consiliu Local, vă aducem la cunoștință faptul că Direcția Investiții și Achiziții susține dezvoltarea infrastructurii școlare în vederea asigurării celor mai bune condiții pentru desfășurarea procesului de învățământ.

Luând în considerare argumentele expuse în Referatul de aprobare și, în condițiile aprobării Proiectului de Hotărâre, Direcția Investiții și Achiziții va pune în aplicare prevederile acesteia în limita competențelor ce îi revin, împreună cu direcțiile de specialitate din cadrul instituției.

**SERVICIUL CONTRACTE LUCRARI/SERVICII
DERULARE SI MONITORIZARE
ȘEF SERVICIU,
MONICA AVRAM**



CONSILIUL LOCAL AL
SECTORULUI
BUCUREȘTI **3**

**COMISIA MIXTĂ PENTRU IDENTIFICAREA,
ÎN VEDEREA ACHIZIȚIONĂRII, A UNUI TEREN
ÎN SCOPUL REALIZĂRII UNUI COMPLEX
EDUCAȚIONAL ÎN SECTORUL 3
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI -
ZONA PALLADY**

Comisia mixtă constituită prin HCLS3 nr. 176/2025 privind identificarea, în vederea achiziționării, a unui teren destinat realizării unui complex educațional în Sectorul 3 – zona Pallady, prezintă următorul:

RAPORT FINAL

- Intermediar
 Final

I. Date generale

Perioada analizată: septembrie 2025 – mai 2026

Număr ședințe desfășurate: 7

Număr total terenuri identificate: 19 (inclusiv variante / oferte multiple)

Număr terenuri analizate în detaliu (cu fișe): 16

Număr amplasamente reținute pentru analiza finală: 3

Membrii comisiei:

1. Președinte: Matei Romulus-Eugen – CLS3
2. Secretar: Șapera Camelia – PS3

Membri:

1. Valentin Ion Valentin – CLS3
2. Voicu Alin Ionuț – CLS3
3. Marco Niță – CLS3
4. Brânză Petru – CLS3
5. Dan Roșu – CLS3
6. Voin Roxana – PS3
7. Vlad Dumitrescu – PS3

II. Cadru normativ și metodologie

Activitatea comisiei s-a desfășurat în baza:

- HCLS3 nr. 176/2025;
- HCLS3 nr. 635/2025;
- HCLS3 nr. 56/2026;
- regulamentului de organizare și funcționare aferent.

Analiza amplasamentelor a fost realizată etapizat, pe baza documentelor și informațiilor disponibile la momentul evaluării, urmărind aplicarea cumulativă a criteriilor prevăzute prin hotărârile și regulamentul menționate anterior.

Analiza terenurilor s-a realizat pe baza unei fișe standardizate, structurată pe următoarele componente:

Analiză juridică

- situație cadastrală și tabulară



- sarcini / litigii / riscuri de indisponibilizare regim proprietate și posibilitatea tranzacționării

Analiză urbanistică

- încadrare în PUG/PUZ
- indicatori urbanistici (CUT, POT, regim de înălțime)
- compatibilitate cu funcțiunea de învățământ

Analiză tehnică și de amplasament

- suprafață utilă și configurare
- accesibilitate și infrastructură
- utilități existente

Factori de risc și constrângeri

- proximitate față de obiective industriale / scenarii de risc analizate prin documentațiile ISOVOLTA aferente obiectivului Seveso
- riscuri de mediu (poluare, zgomot, miros)
- servituți și limitări de construire

Analiză economică

- preț solicitat / estimat
- comparabilitate cu piața
- impact bugetar

Grad de conformitate

- evaluare procentuală raportată la cerințele stabilite prin anunț și fișa tehnică

În cadrul activității desfășurate, comisia a avut în vedere:

- compatibilitatea juridică și urbanistică a amplasamentelor;
- posibilitatea utilizării unitare a terenurilor pentru realizarea obiectivului investițional;
- integrarea funcțională în zona deservită;
- accesibilitatea și posibilitatea organizării circulațiilor;
- existența unor riscuri și constrângeri de amplasament;
- sustenabilitatea economică a eventualei achiziții.

Analiza a fost actualizată progresiv în raport cu:

- modificările cadrului normativ;
- documentele și clarificările suplimentare primite;
- informațiile rezultate din verificările tehnice și urbanistice;
- și elementele de risc și constrângere identificate pe parcursul activității comisiei.

În etapa finală a evaluării, comisia a utilizat și un instrument comparativ vizual (dashboard de evaluare), cu rol de suport tehnic pentru corelarea și analiza integrată a criteriilor prevăzute prin hotărâre și regulament.

Acest instrument a fost utilizat exclusiv ca suport tehnic și comparativ, fără caracter decizional autonom, concluziile comisiei fiind fundamentate prin analiza cumulativă a documentelor juridice, urbanistice, tehnice și funcționale disponibile.



III. Evoluția procesului de evaluare

În etapa inițială:

- au fost identificate și centralizate 19 terenuri sau variante de amplasament;
- au fost analizate în detaliu 16 amplasamente, pe baza documentelor transmise de proprietari și a informațiilor obținute din surse instituționale și tehnice.

Pe parcursul activității sale, comisia a întocmit două rapoarte intermediare de evaluare, care au urmărit:

- verificarea conformității juridice și urbanistice;
- analiza compatibilității funcționale;
- evaluarea accesibilității și posibilității utilizării unitare;
- identificarea riscurilor și constrângerilor de amplasament;
- evaluarea preliminară a sustenabilității economice.

În etapa ulterioară, analiza a fost actualizată în raport cu:

- modificările introduse prin HCLS3 nr. 635/2025 și HCLS3 nr. 56/2026;
- clarificările privind infrastructurile energetice și culoarele tehnice existente;
- reprezentările grafice privind scenariile de risc și zonele de impact analizate prin documentațiile ISOVOLTA;
- necesitatea evaluării capacității efective de utilizare a terenurilor pentru funcțiunea propusă.

În urma acestei evaluări progresive, comisia a restrâns analiza aprofundată la amplasamentele care prezintă:

- cel mai ridicat grad de compatibilitate cu obiectivul investițional urmărit;
- cele mai reduse constrângeri structurale de amplasament;
- și cea mai ridicată capacitate de utilizare funcțională pentru realizarea unui complex educațional integrat.

IV. Fundamentarea restrângerii listei de opțiuni

În procesul de evaluare au fost identificate diferențe semnificative între amplasamente, atât din perspectiva conformității juridice și urbanistice, cât și din perspectiva capacității efective de utilizare pentru funcțiunea propusă.

Pentru anumite amplasamente au fost identificate:

- constrângeri generate de proximitatea unor obiective industriale de tip scenarii de risc analizate prin documentațiile ISOVOLTA aferente obiectivului Seveso;
- afectări rezultate din infrastructuri energetice și culoare tehnice;
- limitări privind organizarea funcțională și utilizarea unitară;
- vulnerabilități urbanistice și juridice cumulative;
- precum și diferențe semnificative între suprafața cadastrală și suprafața efectiv utilizabilă.



CONSILIUL LOCAL AL
SECTORULUI **3**
BUCUREȘTI

**COMISIA MIXTĂ PENTRU IDENTIFICAREA,
ÎN VEDEREA ACHIZIȚIONĂRII, A UNUI TEREN
ÎN SCOPUL REALIZĂRII UNUI COMPLEX
EDUCAȚIONAL ÎN SECTORUL 3
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI -
ZONA PALLADY**

Totodată, analiza comparativă realizată a evidențiat faptul că anumite amplasamente necesită clarificări suplimentare semnificative pentru a putea fi apreciată fezabilitatea realizării investiției în condiții funcționale.

În acest context, comisia a apreciat că analiza aprofundată trebuie continuată exclusiv asupra amplasamentelor care prezintă cel mai ridicat grad de compatibilitate cu obiectivul investițional urmărit.

V. Amplasamente reținute pentru analiza finală

Opțiunea 1

Adresă: Str. Victor Brauner nr. 82

Suprafață: **16.783 mp**

Regim juridic: proprietate privată

Regim urbanistic: compatibilitate preliminară (necesar CU)

Grad conformitate: ~85–90%

Sinteză:

Puncte forte:

- suprafață foarte bună,
- amplasare optimă în zonă

Vulnerabilități:

- existența unor sarcini asupra imobilului, cu posibilitate de înlăturare anterior transferului dreptului de proprietate

Riscuri:

- urbanistic mediu

Proximități sensibile:

- fără risc Seveso identificat

Constrângeri suplimentare:

- nu au fost identificate afectări structurale majore rezultate din infrastructuri energetice sau scenarii SEVESO. Compatibilitatea urbanistică în raport cu scenariile de risc aferente obiectivului Seveso urmează a fi clarificată de comisia specială constituită la nivelul Primăriei Sectorului 3, din reprezentanți ai Direcției de Urbanism, Garda de mediu, Agenția pentru protecția mediului București și Inspectoratul pentru Situații de urgență București Ilfov.

Oferta financiară: **250 €/mp**

Disponibilitate vânzare: **DA**



CONSILIUL LOCAL AL
SECTORULUI
BUCUREȘTI **3**

**COMISIA MIXTĂ PENTRU IDENTIFICAREA,
ÎN VEDEREA ACHIZIȚIONĂRII, A UNUI TEREN
ÎN SCOPUL REALIZĂRII UNUI COMPLEX
EDUCAȚIONAL ÎN SECTORUL 3
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI -
ZONA PALLADY**

Opțiunea 2

Adresă: Str. Gura Solcii nr. 86–92

Suprafață: aproximativ **9.400 mp**

Regim juridic: proprietate privată, fără sarcini identificate

Regim urbanistic: UTR mixt (G2a + L1c)

Grad conformitate estimat: ~80%

Sinteză

Puncte forte:

- încadrat în cerința minimă de suprafață;
- preț sub plafonul orientativ;
- acces bun;
- stabilitate juridică ridicată.

Vulnerabilități:

- regim urbanistic neomogen;
- limitări privind integrarea funcțională pentru un complex educațional de dimensiuni mari.

Riscuri:

- limitare configurare funcțională.

Proximități sensibile:

- fără risc Seveso confirmat.

Constrângeri suplimentare:

- nu au fost identificate afectări structurale majore rezultate din infrastructuri energetice sau scenarii SEVESO. Compatibilitatea urbanistică în raport cu scenariile de risc aferente obiectivului Seveso urmează a fi clarificată de comisia specială constituită la nivelul Primăriei Sectorului 3, din reprezentanți ai Direcției de Urbanism, Garda de mediu, Agenția pentru protecția mediului București și Inspectoratul pentru Situații de urgență București Ilfov.

Oferta financiară: **235 €/mp**

Disponibilitate vânzare: **DA**

Opțiunea 3

Adresă: Str. Gura Gârliței nr. 47

Suprafață: aproximativ 13.592 mp (cu suprafață efectiv utilizabilă estimată la aproximativ 8.000 mp)

Regim juridic: clarificat, fără sarcini identificate

Regim urbanistic: L1c (POT 45%, CUT 1.3)

Grad conformitate estimat: ~85–90% (tehnic)

Sinteză

Puncte forte:

- urbanism clar;
- compatibilitate ridicată cu funcțiunea educațională;
- integrare bună în țesutul urban;
- fără risc Seveso identificat.

Vulnerabilități:

- suprafață efectiv disponibilă limitată;
- preț semnificativ peste plafonul orientativ.

Riscuri:

- economic critic.

Constrângeri suplimentare:



CONSILIUL LOCAL AL
SECTORULUI 3
BUCUREȘTI

**COMISIA MIXTĂ PENTRU IDENTIFICAREA,
ÎN VEDEREA ACHIZIȚIONĂRII, A UNUI TEREN
ÎN SCOPUL REALIZĂRII UNUI COMPLEX
EDUCAȚIONAL ÎN SECTORUL 3
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI -
ZONA PALLADY**

- nu au fost identificate afectări structurale majore rezultate din infrastructuri energetice sau scenarii SEVESO. Compatibilitatea urbanistică în raport cu scenariile de risc aferente obiectivului Seveso urmează a fi clarificată de comisia specială constituită la nivelul Primăriei Sectorului 3, din reprezentanți ai Direcției de Urbanism, Garda de mediu, Agenția pentru protecția mediul București și Inspectoratul pentru Situații de urgență București Ilfov.

Oferta financiară: **423 €/mp**

Disponibilitate vânzare: **DA**

VI. Analiză comparativă finală (grilă sintetică)

Criteriu HCL	1 Victor Brauner	2 Gura Solcii	3 Gârliței
Suprafață	foarte bună	bună	bună (limită utilizabilă)
Situație juridică	bună (condiționat)	foarte bună	foarte bună
Compatibilitate urbanistică	bună	medie	foarte bună
Acces și integrare funcțională	foarte bună	bună	foarte bună
Risc Seveso	scăzut	scăzut	foarte scăzut
Infrastructuri energetice / culoare tehnice	reduse	reduse	reduse
Fezabilitate tehnică	reduse	medie-ridicată	foarte ridicată
Fezabilitate economică	bună	foarte bună	redușă
Grad conformitate global	~80%	~80%	~85% tehnic

VII. Recomandarea comisiei

- Inițiere procedură de achiziție pentru terenul identificat
- Continuarea analizelor
- Reluarea procedurii



Formulare consolidată:

Recomandarea este formulată în baza analizei tehnice și juridice efectuate, urmând ca oportunitatea achiziției să fie apreciată de Consiliul Local Sector 3, în limitele competențelor legale și ale resurselor bugetare disponibile.

VIII. Anexe - in format electronic la dispoziția consilierilor, la cerere sau în format printat, aflat la secretarul comisiei

- Fișe individuale de analiză;
- Extrase CF;
- Planuri cadastrale;
- Corespondență proprietari;
- Certificate de urbanism (dacă există);
- Dashboard comparativ privind evaluarea amplasamentelor analizate;
- Reprezentări grafice privind infrastructurile energetice, culoarele tehnice și scenariile de risc identificate;
- Rapoartele intermediare nr. 1 și nr. 2 ale comisiei.

IX. Concluzie

Analiza ofertelor evidențiază faptul că, în raport cu criteriile stabilite prin HCLS3 nr. 176/2025 și modificările ulterioare aduse cadrului normativ aplicabil, nu există un amplasament care să întrunească integral, fără rezerve, toate condițiile de eligibilitate și fezabilitate.

Totodată, evaluarea realizată permite delimitarea între:

- vulnerabilități susceptibile de clarificare sau remediere în etapele ulterioare; și
- constrângeri de amplasament care pot afecta în mod semnificativ capacitatea de utilizare funcțională a terenurilor pentru realizarea investiției propuse.

În urma aplicării succesive a criteriilor prevăzute prin HCLS3 nr. 176/2025 și regulamentul aferent, precum și a analizelor tehnice, juridice, urbanistice și funcționale realizate pe parcursul activității comisiei, au fost reținute pentru analiza finală amplasamentele care prezintă cumulativ:

- cel mai ridicat grad de compatibilitate cu funcțiunea educațională;
- posibilitatea realizării investiției în condiții funcționale;
- cele mai reduse constrângeri structurale de amplasament;
- și cel mai bun raport între fezabilitatea tehnică, juridică și economică.

În acest context, comisia apreciază că amplasamentele:

- Str. Victor Brauner nr. 82;
- Str. Gura Solcii nr. 86–92;
- Str. Gura Gârliței nr. 47;

prezintă, în etapa actuală, cel mai ridicat grad de compatibilitate cu obiectivul investițional urmărit.



CONSILIUL LOCAL AL
SECTORULUI
BUCUREȘTI **3**

**COMISIA MIXTĂ PENTRU IDENTIFICAREA,
ÎN VEDEREA ACHIZIȚIONĂRII, A UNUI TEREN
ÎN SCOPUL REALIZĂRII UNUI COMPLEX
EDUCAȚIONAL ÎN SECTORUL 3
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI -
ZONA PALLADY**

Nr. Crt	Nume, prenume	Semnătură
1	Președintele comisiei Matei Romulus-Eugen - CLS3	
2	Secretarul comisiei Șapera Camelia - PS3	
3	Voicu Ion Valentin - CLS3	
4	Voicu Alin Ionuț - CLS3	
5	Marco Niță - CLS3	
6	Brânză Petru - CLS3	
7	Dan Roșu - CLS3	
8	Voin Roxana - PS3	
9	Vlad Dumitrescu - PS3	

Data întocmirii: 11.05.2026

Către: Robert-Sorin NEGOIȚĂ
Primar Sector 3, București
Eduard Marian Corhană
Secretar General Sector 3, București

**Stimate domnule Primar,
Stimate domnule Secretar General,**

Vă supun atenției referatul de aprobare și hotărârea privind aprobarea amplasamentelor eligibile pentru realizarea unui complex educațional în zona Theodor Pallady, Sector 3, și selectarea amplasamentului prioritar pentru continuarea demersurilor administrative și tehnice

Vă adresez solicitarea de a dispune măsurile necesare pentru introducerea acestui proiect pe ordinea de zi suplimentară a ședinței Consiliului Local din data de 14.05.2026.

Anexat prezentei, transmit proiectul de hotărâre și referatul de aprobare.

Vă mulțumesc pentru sprijinul acordat.

INIȚIATOR PROIECT
Consilier local
Matei Romulus-Eugen

**MATEI ROMULUS-
EUGEN** Digitally signed by MATEI
ROMULUS-EUGEN
Date: 2026.05.11 15:23:08
+03'00'

Subject: Înaintare propunere proiect HCL pentru introducere pe ordinea de zi a ședinței din 25.03.2026

From: matei eugen

Date: 5/11/2026, 3:35 PM

To: Serviciul Relatii Consiliul Local <consiliu@primarie3.ro>, Secretar <secretar@primarie3.ro>

Către: Robert-Sorin NEGOIȚĂ
Primar Sector 3, București
Eduard Marian Corhană
Secretar General Sector 3, București
Stimate domnule Primar,
Stimate domnule Secretar General,

Vă supun atenției referatul de aprobare și hotărârea privind aprobarea amplasamentelor eligibile pentru realizarea unui complex educațional în zona Theodor Pallady, Sector 3, și selectarea amplasamentului prioritar pentru continuarea demersurilor administrative și tehnice

Vă adresez solicitarea de a dispune măsurile necesare pentru introducerea acestui proiect pe ordinea de zi suplimentară a ședinței Consiliului Local din data de 14.05.2026.
Anexat prezentei, transmit proiectul de hotărâre și referatul de aprobare.

Vă mulțumesc pentru sprijinul acordat.

Eugen MATEI
Consilier Local Sector 3

Social media: tiny.cc/Facebook-Eugen-Matei



— Attachments: —

4. Adresa de inainte HCL Lista finala.pdf	338 KB
4. Referat HCL aprobarea listei scurte comisie mixta teren Pallady_signed.pdf	1.1 MB
Anexa - Raport final nr. 3_11.05.2026 ANEXA HCL.pdf	482 KB
4. HCL aprobarea aprobarea amplasamentelor eligibile comisie mixta teren Pallady.docx_signed.pdf	1.1 MB