

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu

“Remodelare, consolidare, extindere, desființare parțială, supraetajare și reconfigurare volumetrică clădiri existente CA (C6/2) – $RH=S+P+2E$ și C3 (C7) – $RH = S+P+3E$, rezultând un imobil multifuncțional cu locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența și securitatea unităților și funcțiuni conexe acestora (comerț, alimentație publică și servicii) $RH\ final = 2S+P+2E+3-4ER+5ER$, pe un teren situat în Strada Ion Minulescu nr.60, lot 2, 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. 163144 /CP/ 21. 04. 2026 al Primarului Sectorului 3;
- Raportul de specialitate nr. 24/16.12.2025/01.04.2026 al Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef;
- Adresa nr. 138116/01.04.2026 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 – 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 Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului –Avizul Arhitectului Șef nr. D/IM/11-2024/16.12.2025;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 22/16.12.2025;
- Punctul de vedere al Compartimentului Documentații de Urbanism nr. 23/16.12.2025;
- 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 “Remodelare, consolidare, extindere, desființare parțială, supraetajare și reconfigurare volumetrică clădiri existente CA (C6/2) – $RH=S+P+2E$ și C3 (C7) – $RH = S+P+3E$, rezultând un imobil multifuncțional cu locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența și securitatea unităților și funcțiuni conexe acestora (comerț, alimentație publică și servicii) $RH\ final = 2S+P+2E+3-4ER+5ER$, pe un teren situat în Strada Ion Minulescu nr.60, lot 2, Sector 3”, proprietate privată, cu suprafața de 1.951,00 mp. din acte 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. 22/16.12.2025, conform **Anexei nr. 3** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

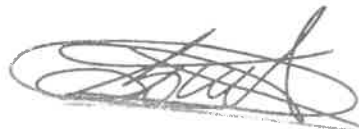
Art.4. După aprobare, în vederea efectuării modificărilor în evidențele cadastrale, prin grija beneficiarului, se va transmite Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară București documentația specifică prevăzută în norme.

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

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

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

**INIȚIATOR,
PRIMAR
ROBERT SORIN NEGOIȚĂ**



**AVIZEAZĂ
SECRETAR GENERAL
CORHANĂ EDUARD-MARIAN**





Ca urmare a cererii adresate de S.C. FLAROS S.A. cu sediul în Municipiul București, Ion Minulescu nr.67 - 93, Sector 3, prin arh. Mitrache Georgică, telefon -, e-mail -, înregistrată cu nr. 421670/24.12.2024 și completată cu nr. 45408/07.02.2025, nr. 148951/28.04.2025, nr. 262058/24.07.2025, nr. 330108/12.09.2025, nr. 382408/15.10.2025, nr. 475336/15.12.2025.
În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ Nr. D/IM/11-2024/16.12.2025

Pentru Planul urbanistic de detaliu pentru³⁾ Remodelare, consolidare, extindere, desființare parțială, supraetajare și reconfigurare volumetrică clădiri existente C2 (C6/2) și C3 (C7), rezultând un imobil multifuncțional cu locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența și securitatea unităților și funcțiuni conexe acestora (comerț, alimentație publică și servicii) RH final = 2S+P+2E+3/4ER-5ER.

generat de imobilul⁴⁾ situat în Municipiul București, Strada Ion Minulescu nr.60, lot 2, Sector 3.

Inițiatori: S.C. FLAROS S.A.

Proiectant: S.C. WESTLAND IA DESIGN

Specialist cu drept de semnătură RUR: urbanist Nicolae Adrian C. CIOANGHER, RUR – B,D,E,F₆,G₆.

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: amplasamentul este situat în intravilanul Municipiului București, delimitat de următoarele repere urbane – la **Nord:** Strada Ion Minulescu, la **Vest:** Splaiul Unirii, la **Est:** Strada Octavian, la **Sud:** Splaiul Unirii și este format din teren având categoria de folosință – curții construcții, în suprafață de 1.951,00 mp din acte și construcțiile edificate pe acesta Corp C2 (C6/2) – tăbăcărie minerală și Corp C3 (C7) – tăbăcărie minerală (propus spre Remodelare, consolidare, extindere, desființare parțială, supraetajare și reconfigurare volumetrică) și conform extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 214239.

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 **A**, respectiv subzona **A2b** – subzona unităților industriale și de servicii;

- funcțiuni predominante: activități productive nepoluante desfășurate în construcții agro-industriale mari, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea agro-industrială care necesită suprafețe mari de teren. Cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accesuri auto sigure și suficient spațiu pentru camioane – încărcat / descărcat și manevre. În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care nu generează emisii poluante; 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 3000mp. ADC (1500mp. S vânzare); 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;

- Hmax. = se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 20,00 metri;

- POTmax. = 80%;

- CUT volumetric max. = 15 mc. / mp. teren;

- **retragerea minimă față de aliniament** = în cazul unor intervenții în cadrul incintelor industriale care își păstrează funcțiunea dominant existentă, retragerile de la aliniamente se vor stabili prin documentații PUD.

- **retrageri minime față de limitele laterale și posterioare** = clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic); în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6.00 metri; se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor;

Imobilul nu este cuprins în Lista Monumentelor Istorice actualizată, nu se află în P.U.Z. - Zone construite protejate, dar se află în zona de protecție a unor monumentelor istorice izolate, conform informațiilor din Certificatul de urbanism nr. 548/25.04.2025, emis de Primăria Sectorului 3. Pentru faza P.U.D. s-a obținut avizul favorabil nr. 887/ZP/03.12.2024 emis de M.C. – Direcția pentru Cultură a Municipiului București.

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, alin. 4.2. Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise în condițiile legii și R.L.U. aferent P.U.G. - M.B. pentru UTR A2b - art. 5. În cazul unor intervenții în cadrul incintelor industriale care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la aliniamente se vor stabili prin documentații PUD. 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. 3, vizată spre neschimbare, anexată prezentului aviz;

- POT_{TOTAL} (PROPOS) = 63.09%;

- CUT_{VOLUMETRIC TOTAL} (PROPOS) = 12,00 mc. / mp. teren;

- H_{PROPOS} = 20,00 m. pentru 2S+P+2E+3/4ER-5ER.

- 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 Avizului de circulații nr. 71852/04.05.2023 mai 0234 - 71852/02.05.2023 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.

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

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

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

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

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

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

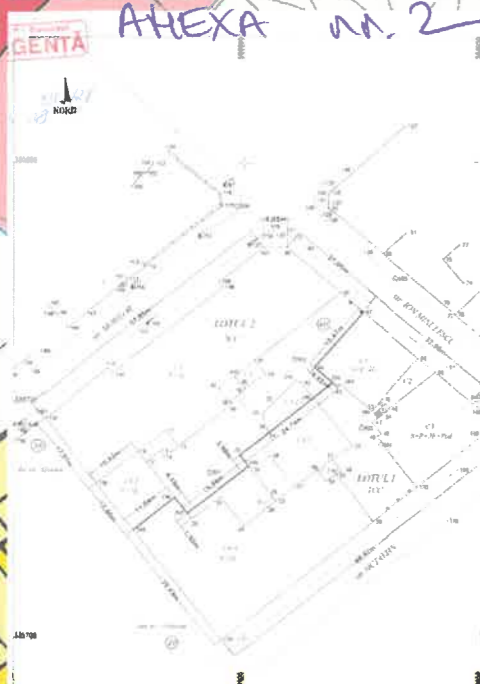
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 548/25.04.2025 emis de Primăria Sector 3.

Arhitect Șef,
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

REGLEMENTARI URBANISTICE

Scara. 1/500

P.U.D. STR. ION MINULESCU NR. 60, LOT 2, SECTOR 3, BUCURESTI



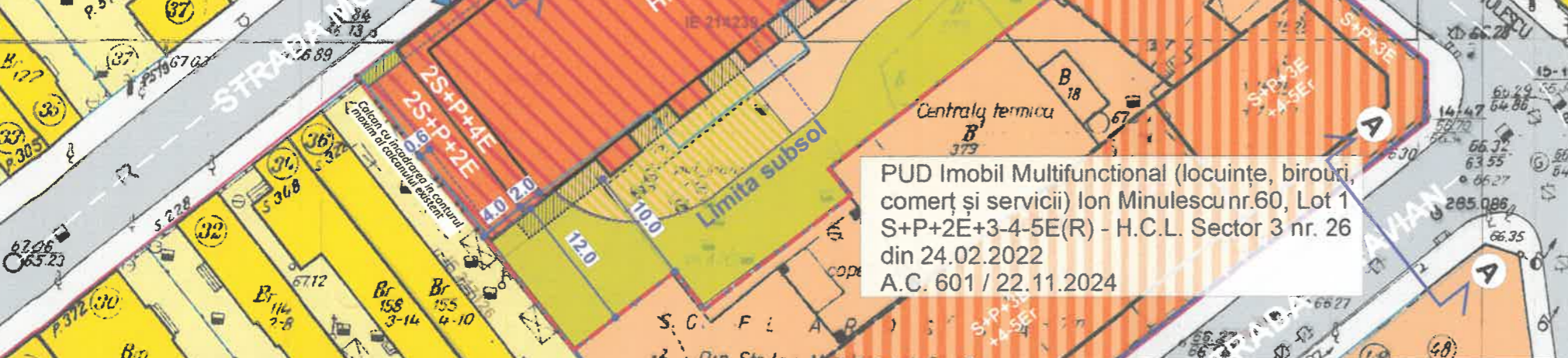
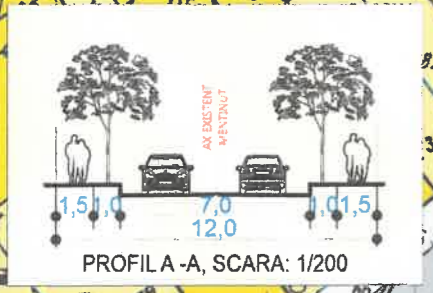
Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de delimitare/realizare

No. cadastrel	Suprafața măsurată	Adresa Imobilului
2172	4013,00 mp	Str. Ion Minulescu nr. 60, Sector 3, București
Cantă de înclinație nr.	1:47	

- Nu se vor aduce prejudicii arborilor aflați pe teren. În cazul în care vor fi afectați de propunerile de la faza DTAC, se va obține Avizul de la Direcția de Mediu a PMB
- Număr aproximativ de apartamente = 70
- Aproximativ 90. Locurile de parcare se vor stabili la faza DTAC în acord cu prevederile H.C.G.M.B. nr. 66/2006

Fost monument istoric declasat în baza OMC nr. 2.936 din 25 mai 2022

MUNICIPIUL BUCUREȘTI
PRIMĂRIA SECTORULUI 3
ANEXA LA AVIZUL DE URBANISM DE AMPLASARE
DIAM/FA-2024/16.12.2025



PUD Imobil Multifuncțional (locuințe, birouri, comerț și servicii) Ion Minulescu nr.60, Lot 1 S+P+2E+3-4-5E(R) - H.C.L. Sector 3 nr. 26 din 24.02.2022
A.C. 601 / 22.11.2024

- LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT STUDIUL**
- LIMITA DOCUMENTATIE DE URBANISM APROBATA**
- LIMITA PARCELE**
- FUNCTIUNI**
 - LOCUINTE INDIVIDUALE PE PARCELA
 - LOCUINTE COLECTIVE
 - COMERT / SERVICII / BIROURI
 - INDUSTRIE / DEPOZITARE
 - FUNCTIUNE MIXTĂ
 - TERENURI LIBERE / NECONSTRUITE
 - CIRCULATII AUTO
 - CIRCULATII PIETONALE
- REGIM DE INALTIME**
 - P - P+1
 - P+2 - P+3
 - > P+3
- VALOARE ARHITECTURALA**
 - CONSTRUCTII MONUMENT ISTORIC CONFORM LMI 2015
- REGLEMENTARI**
 - EDIFICABIL PROPUȘ PRIN PREZENTUL PUD
 - PERETE EXISTENT MENȚINUT CU REPOZIȚIONARE GOLURI
 - REMODELARE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ
 - EDIFICABIL PROPUȘ ÎN BAZA ALTEI DOCUMENTATII DE URBANISM
 - BALCOANE
 - ALINIERE PROPUȘA
 - ACCES AUTO PROPUȘ
 - ACCES PIETONAL PROPUȘ
 - LIMITA SUBSOL PROPUȘ
 - SPATII VERZI PROPUȘE ÎN SOL ABÂNC
 - SPATII VERZI PROPUȘE PE PLACĂ



Date de bilanț pentru terenul care a generat PUD

TIP DE UTILIZARE	EXISTENT		PROPUȘ	
	Suprafață (mp)	Procent (%)	Suprafață (mp)	Procent (%)
Construit la sol	1322,00mp	67,8%	1231,0	63,09%
Circulații / alei / platforme	629,00	32,2%	134,72	6,91%
Spatii verzi pe teren natural	0,0	0,0%	447,08	22,91%
Spatii verzi pe placă	0,0	0,0%	138,20	7,09%
POT		67,8%		63,09%
Volu constructie	19.414 mc		23.412 mc	
CUT volumetric	9,95		12,00	
TOTAL	1.951,0	100%	1.951,0	100%

Date de bilanț prin raportare la suprafața inițială (Lot 1+Lot 2)

Construit la sol total	2.635,00 (din care: Lot 1 = 1.404,00mp și Lot 2 = 1.231,00mp)
POT total	65,7
Volu construcții total	46.912 mc (din care: Lot 1 = 23.500mc și Lot 2 = 23.412mc)
CUT volumetric total	11,7
Suprafață totală teren	4.013 mp (din care: Lot 1 = 2.062 mp și Lot 2 = 1.951 mp)

INDICATORI URBANISTICI RAPORTAȚI LA PARCELA ÎNȚIALĂ (ANTERIOR DEZMEMBRĂRII)

P.O.T. max. = 80%
CUT volumetric maxim % = 15
H. max. = 20 m

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI PRIN PUD

P.O.T. max. = 63,09%
CUT volumetric maxim % = 12
Rh. max. = 2S+P+4E+5 Er (H maxim = 20 m)
H maxim (P+2) = 11,0 m
H maxim (P+4) = 17,0 m
H maxim (P+5) = 20,0 m

Suprafata totala teren din masuratori cadastrale = 1.951,0mp

TOTAL AMI DESIGN S R L
BUCUREȘTI, STR. VASILE GHERGHEL, NR. 70, SECTOR 1. TEL/FAX: 021 2248200
OF. 10 P. 0176465 140 7 124371334

S.C. WESTLAND IA DESIGN S.R.L.
J40/1794/2016 CUI: 35621051
STR. LIBERĂȚII NR. 35A, SECTOR 1, BUCUREȘTI

Proiect: REMODELARE, CONSOLIDARE, EXTINDERE, DESFIINȚARE PARȚIALĂ, SUPRAETAJARE ȘI RECONFIGURARE VOLUMETRICĂ A CLĂDIRILOR EXISTENTE - C2 (C6/2) ȘI C3 (C7), REZULTÂND UN IMOBIL MULTIFUNCȚIONAL CU LOCUINTE DE SERVICIU PENTRU PERSONALUL CARE ASIGURĂ PERMANENȚA ȘI SECURITATEA UNITĂȚILOR ȘI FUNCȚIUNI CONEXE ACESTORA (COMERT, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI SERVICII) CU RH FINAL = 2S+P+2E+3-4ER+5ER REȚELE INTERIOARE, ACCESURIALEI AUTO ȘI PIETONALE, RACORD LA DRUMURILE PUBLICE, PARCĂRI, SPAȚII VERZI - STR. ION MINULESCU, NR. 60, LOT 2

Intitator: S.C. FLAROS S.A.

Sef proiect complex: arh. **Georgiana MITRACHE**
Sef proiect de specialitate: urb. **Adrian CIOANGHER**

Intocmit / redactat: arh. **Oana ABALARU - OBANCEA**
arh. **Claudia PIPOS - LUPU**
arh. **Matei - Alexandru MITRACHE**

Verificat: urb. peisag. **Irina CIOANGHER**

Titlu planșă: REGLEMENTARI URBANISTICE

Faza: P.U.D.

Proiect nr.: 28/2023

Data: DEC. 2025

Scara: 1 / 500

Planșa nr.: 3

ACEST DESEN NU POATE FIE REPRODUS ȘI SAU COPIAT DE ORICE PERSOANA FIZICĂ ȘI SAU JURIDICĂ FĂRĂ ACORDUL AUTORIZATUL FAȚA REPREZENTAND ÎNSUȘIREA ILICITĂ A DREPTULUI DE AUTOR



**Raportul informării și consultării publicului privind documentația
„Remodelare, consolidare, extindere, desființare parțială, supraetajare și
reconfigurare volumetrică clădiri existente C2 (C6/2) și C3 (C7), rezultând un
imobil multifuncțional cu locuințe de serviciu pentru personalul care asigură
permanența și securitatea unităților și funcțiuni conexe acestora (comerț,
alimentație publică și servicii) RH final = 2S+P+2E+3/4ER-5ER, pe un teren
situat în Strada Ion Minulescu nr.60, lot 2, Sector 3”**

Beneficiarul documentației: S.C. FLAROS S.A.

Urbanist: arhitect/urbanist Nicolae Adrian C. CIOANGHER

Proiect nr.: 28/2023

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: 17.10.2025;
 - pe site-ul Primăriei Sectorului 3 începând cu data: 17.10.2025;
 - pe panoul rezistent la intemperii, amplasat în loc vizibil pe parcela care a generat inițierea elaborării P.U.D. începând cu data: 20.12.2024 și 03.10.2025.
 - anunț în ziare locale:
 - www.jurnalul.ro pag.18 din data de 20.12.2024;
 - Mica Publicitate pag. 7 din data de 20-22.12.2024;
3. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise:
 - notificare și l - vecin (vest) – pentru imobilul din Strada Morilor nr. 36, Sector 3, București;
 - notificare S.C. Alfa Hotels S.R.L. – vecin (sud) – pentru imobilul din Strada Ion Minulescu nr. 60A, Sector 3, București, identificat cu nr. cad. 214217.
4. Lista persoanelor care au participat la acest proces:
 - și l - în calitate de vecin (vest) – pentru imobilul din Strada Morilor nr. 36, Sector 3, București;
 - S.C. Alfa Hotels S.R.L. – în calitate de vecin (sud) – pentru imobilul din Strada Ion Minulescu nr. 60A, Sector 3, București. identificat cu nr. cad. 214217;
 - în calitate de locuitor din Strada Octavian, Sector 3, București;
 - în calitate de locuitor din Strada Octavian, Sector 3, București;
 - în calitate de proprietar al apartamentului din clădirea situată la adresa din Strada Octavian nr. 42-48, Sector 3, București;
 - în calitate de locuitor din Strada Octavian, Sector 3, București;
 - în calitate nedeclarată.

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



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 Serviciului Urbanism și Amenajarea Teritoriului răspunsurile argumentate cu privire la observațiile înregistrate. Prin intermediul acestora au fost aduse la cunoștință argumente care atestă faptul că soluția finală a fost actualizată / modificată în raport cu studiile de specialitate (studiu trafic, studiu de însorire, aviz emis de către Agenția pentru Protecția Mediului București, aviz Direcția de Mediu – P.M.B., aviz emis de către C.T.C – PMB) și respectă legislația specifică în vigoare.

Ulterior, structura de specialitate din subordinea Arhitectului Șef - Serviciului Urbanism și Amenajarea Teritoriului, a informat în scris pe doamna [nume], doamna [nume] și doamna [nume], doamna [nume] și Doamna [nume], cu privire la răspunsurile primite, împreună cu înscrisurile transmise de către inițiator (studiu trafic, studiu de însorire, aviz emis de către Agenția pentru Protecția Mediului București, aviz Direcția de Mediu – P.M.B., aviz emis de către C.T.C – PMB).

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 Avizului de circulații nr. 71852/04.05.2023 mai 0234 - 71852/02.05.2023 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.
- referitor la evaluarea de mediu, Agenția Națională pentru Mediu și Aree Protejate a emis Decizia etapei de încadrare nr.10 din 07.07.2025.

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



PRIMĂRIA
SECTORULUI
BUCUREȘTI

3 I ♥ S3
I love sector 3

SECTOR 3

CABINET PRIMAR

CABINET PRIMAR

Nr. 163/144

Data 21.04.2026



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

REFERAT DE APROBARE

**a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu
"Remodelare, consolidare, extindere, desființare parțială, supraetajare și reconfigurare
volumetrică clădiri existente CA (C6/2) – RH=S+P+2E și C3 (C7) – RH = S+P+3E,
rezultând un imobil multifuncțional cu locuințe de serviciu pentru personalul care asigură
permanența și securitatea unităților și funcțiuni conexe acestora (comerț, alimentație publică și
servicii) RH final = 2S+P+2E+3-4ER+5ER,
pe un teren situat în Strada Ion Minulescu nr.60, lot 2, Sector 3"**

Luând în considerare:

- Raportul de specialitate nr. 24/16.12.2025/01.04.2026 al Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef,
- Avizul Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef nr. D/IM/11-2024/16.12.2025;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 22/16.12.2025;
- Punctul de vedere al Compartimentului Documentații de Urbanism nr.23/16.12.2025;

Cu privire la documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu "Remodelare, consolidare, extindere, desființare parțială, supraetajare și reconfigurare volumetrică clădiri existente CA (C6/2) – RH=S+P+2E și C3 (C7) – RH = S+P+3E, rezultând un imobil multifuncțional cu locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența și securitatea unităților și funcțiuni conexe acestora (comerț, alimentație publică și servicii) RH final = 2S+P+2E+3-4ER+5ER, pe un teren situat în Strada Ion Minulescu nr.60, lot 2, Sector 3" proprietate privată persoană juridică.

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

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

propun spre aprobare Consiliului Local al Sectorului 3 proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu "Remodelare, consolidare, extindere, desființare parțială, supraetajare și reconfigurare volumetrică clădiri existente CA (C6/2) – RH=S+P+2E și C3 (C7) – RH = S+P+3E, rezultând un imobil multifuncțional cu locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența și securitatea unităților și funcțiuni conexe acestora (comerț, alimentație publică și servicii) RH final = 2S+P+2E+3-4ER+5ER, pe un teren situat în Strada Ion Minulescu nr.60, lot 2, Sector 3".

PRIMAR
ROBERT SORIN NEGOIȚĂ





PRIMĂRIA
SECTORULUI
BUCUREȘTI

I ♥ S3
I love sector 3

DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
ARHITECT ȘEF



www.primarie3.ro

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

Nr. 24/16.12.2025/01.04.2026

**RAPORT DE SPECIALITATE
PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU
“Remodelare, consolidare, extindere, desființare parțială, supraetajare și reconfigurare
volumetrică clădiri existente CA (C6/2) – RH=S+P+2E și C3 (C7) – RH = S+P+3E, rezultând un
imobil multifuncțional cu locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența și
securitatea unităților și funcțiuni conexe acestora (comerț, alimentație publică și servicii)
RH final = 2S+P+2E+3-4ER+5ER, pe un teren situat în
Strada Ion Minulescu nr.60, lot 2, Sector 3”**

În urma analizării proiectului de hotărâre privind aprobarea Planul Urbanistic de Detaliu “Remodelare, consolidare, extindere, desființare parțială, supraetajare și reconfigurare volumetrică clădiri existente CA (C6/2) – RH=S+P+2E și C3 (C7) – RH = S+P+3E, rezultând un imobil multifuncțional cu locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența și securitatea unităților și funcțiuni conexe acestora (comerț, alimentație publică și servicii) RH final = 2S+P+2E+3-4ER+5ER, pe un teren situat în Strada Ion Minulescu nr.60, lot 2, Sector 3”, în cadrul Ședinței ordinare a Consiliului Local Sector 3 din data de 25.02.2026, ca urmare a votului exprimat de consilierii locali s-a aprobat retransmiterea.

Ulterior, în cadrul Primăriei Sectorului 3 al Municipiului București, a fost înregistrată adresa nr. 95765/09.03.2026 (anexată prezentei), prin intermediul căreia au fost aduse o serie de argumente/clarificări în vederea susținerii documentației de urbanism – P.U.D. în cauză, în raport cu observațiile care au stat la baza retransmiterii acesteia.

Prin prezenta, vă aducem la cunoștință că argumentele/clarificările aduse se încadrează în prevederile - Raportului Informării și consultării publicului nr. 22/16.12.2025; Punctului de vedere al Compartimentului Documentații de Urbanism nr. 23/16.12.2025; Raportului de specialitate privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu nr. 24/16.12.2025, Avizului favorabil nr. D/IM/11-2024/16.12.2025 și planșa de reglementări urbanistice nr. 3 (anexate prezentei), emise pentru documentația de urbanism în cauză.

Arhitect Șef,
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

Întocmit: arh. Adrian Băchieru



Nr. 24/16.12.2025

**RAPORT DE SPECIALITATE
PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU
"Remodelare, consolidare, extindere, desființare parțială, supraetajare și reconfigurare volumetrică clădiri existente C2 (C6/2) și C3 (C7), rezultând un imobil multifuncțional cu locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența și securitatea unităților și funcțiuni conexe acestora (comerț, alimentație publică și servicii)
RH final = 2S+P+2E+3/4ER-5ER, pe un teren situat în
Strada Ion Minulescu nr.60, lot 2, 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 "Remodelare, consolidare, extindere, desființare parțială, supraetajare și reconfigurare volumetrică clădiri existente C2 (C6/2) și C3 (C7), rezultând un imobil multifuncțional cu locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența și securitatea unităților și funcțiuni conexe acestora (comerț, alimentație publică și servicii) RH final = 2S+P+2E+3/4ER-5ER, pe un teren situat în Strada Ion Minulescu nr.60, lot 2, Sector 3" în baza Certificatului de urbanism nr. 548/25.04.2025, emis de Primăria Sector 3, a primit aviz favorabil sub nr. D/IM/11-2024/16.12.2025.

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt: POT_{TOTAL} (PROPUS) = 63.09%, CUT_{VOLUMETRIC TOTAL} (PROPUS) = 12,00 mc. / mp. teren; H_{PROPUSĂ} = 20,00 m. pentru 2S+P+2E+3/4ER-5ER.

A fost avizată amplasarea unui imobil multifuncțional cu locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența și securitatea unităților și funcțiuni conexe acestora (comerț, alimentație publică și servicii) RH final = 2S+P+2E+3/4ER-5ER, într-un edificabil maxim determinat de retragerile și aliniamentele/aliniierile conform planșei de reglementări urbanistice - nr. 3.

Parcarea se va asigura în incintă proprie, conform Avizului de circulații nr. 71852/04.05.2023 mai 0234 - 71852/02.05.2023 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 "Remodelare, consolidare, extindere, desființare parțială, supraetajare și reconfigurare volumetrică clădiri existente C2 (C6/2) și C3 (C7), rezultând un imobil multifuncțional cu locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența și securitatea unităților și funcțiuni conexe acestora (comerț, alimentație publică și servicii) RH final = 2S+P+2E+3/4ER-5ER, pe un teren situat în Strada Ion Minulescu nr.60, lot 2, Sector 3".

Arhitect Șef,
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

Întocmit: urb. A.T. Untaru



Nr. 23/16.12.2025

PUNCTUL DE VEDERE AL COMPARTIMENTULUI DOCUMENTAȚII DE URBANISM

Cu privire la P.U.D. "Remodelare, consolidare, extindere, desființare parțială, supraetajare și reconfigurare volumetrică clădiri existente C2 (C6/2) și C3 (C7), rezultând un imobil multifuncțional cu locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența și securitatea unităților și funcțiuni conexe acestora (comerț, alimentație publică și servicii) RH final = 2S+P+2E+3/4ER-5ER, pe un teren situat în Strada Ion Minulescu nr.60, lot 2, Sector 3"

Documentația propune amplasarea unui imobil multifuncțional cu locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența și securitatea unităților și funcțiuni conexe acestora (comerț, alimentație publică și servicii) RH final = 2S+P+2E+3/4ER-5ER, într-un edificabil maxim determinat de retragerile și aliniamentele/aliniierile conform planșei de reglementări urbanistice - nr. 3.

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt: $POT_{TOTAL (PROBUS)} = 63.09\%$, $CUT_{VOLUMETRIC TOTAL (PROBUS)} = 12,00$ mc. / mp. teren; $H_{PROBUS} = 20,00$ m. pentru 2S+P+2E+3/4ER-5ER.

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 A, respectiv subzona A2b – subzona unităților industriale și de servicii, cu $POT_{MAX. (PROBUS)} = 80\%$, $CUT_{VOLUMETRIC MAX. (PROBUS)} = 15$ mc. / mp. teren, $H_{MAX.} = 20,00$ m.

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. 22/16.12.2025, privind documentația P.U.D. - "Remodelare, consolidare, extindere, desființare parțială, supraetajare și reconfigurare volumetrică clădiri existente C2 (C6/2) și C3 (C7), rezultând un imobil multifuncțional cu locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența și securitatea unităților și funcțiuni conexe acestora (comerț, alimentație publică și servicii) RH final = 2S+P+2E+3/4ER-5ER, pe un teren situat în Strada Ion Minulescu nr.60, lot 2, 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 a fost actualizat în conformitate cu legislația, avizele, studiile de specialitate, normele și reglementările specifice în vigoare și astfel, 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 Dumitrașcu

Întocmit urb. A.T. Untaru

Primăria Sectorului 3 - Bucuresti AR



26-95765-PS3

Nr.inreg.: 95765

Data inreg.: 09.03.2026

Ora inreg.: 11:17:47

Provenienta: FLAROS SA

Telefon:

Email: -

Adresant: Primăria Sectorului 3 - București

Cuprins: Diverse urbanism

Adresa:județul Bucuresti, municipiu Bucuresti, strada

Adresa Lucrare:județul Bucuresti, municipiu Bucuresti, STRADA ION MINULESCU, nr. 60, bl. LOT 2, sector. 3

Observatii: AWB 4065600021934

Nr. File:1

Termen de raspuns: 30 zile

Program de lucru

luni, marti, miercuri, vineri: 8:30 - 16:30,

joi: 8:30 - 18:30

Telefon

Biroul Relatii cu Publicul Calea Duesti nr. 191: 021/318 0323

Directia Generala Impozite si Taxe Locale Sector 3

-Sediul Sfanta Vineri nr. 32: 021/ 327 5145

-Sediul Campia Libertatii nr. 36: 021/ 3247 195; 021/3247 196

-Sediul Lucretiu Patrascanu nr. 3-5: 021/ 3411 760

Către: PRIMĂRIA SECTORULUI 3, MUN. BUCUREȘTI
Consiliului Local al Sectorului 3,

CERERE

Subscrisa, FLAROS S.A., persoană juridică română, cu sediul social în București, Sector 3, Str. Ion Minulescu, nr. 67-93, cu număr de ordine în registrul comerțului J40/173/1991, CUI 350944, prin Director general ȘTEFAN GEORGE-ALIN, cetățean român, domiciliat în București, Sector 3, Str. Ion Minulescu, nr. 60, lot 2, construcții în suprafață totală de 1.951 mp conform actelor de proprietate, identificat cu număr cadastral 214239,

Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu "Reinodelare, consolidare, extindere, desființare parțială, supraetajare și reconfigurare volumetrică a clădirilor existente - C2 (C6/2) și C3 (C7), rezultând un imobil multifuncțional cu locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența și securitatea unităților și funcțiuni conexe acestora (comerț, alimentație publică și servicii) cu Rh final = 2S+P+2E+3-4Er+5Er rețele interioare, accesuri/alei auto și pietonale, racord la drumurile publice, parcări, spații verzi – Str. Ion Minulescu, nr. 60, lot 2, Sector 3", inițiat de Primarul Sectorului 3, conform Referatului de aprobare nr. 488363/CP/23.12.2025, având la bază:
Raportul de specialitate nr. 24/16.12.2025 al Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef,
Adresa nr. 477060/16.12.2025 a Direcției Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef,
Avizul Direcției Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Avizul Arhitectului Șef nr. D/IM/11-2024/16.12.2025,
Raportul informării și consultării publicului nr. 22/16.12.2025,
Punctul de vedere al Serviciului Urbanism și Amenajarea Teritoriului nr. 23/16.12.2025,
Avizul Comisiei de urbanism, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului și salubritatea
- Decizia privind retransmiterea Planului Urbanistic de Detaliu Detaliu "Remodelare, consolidare, extindere, desființare parțială, supraetajare și reconfigurare volumetrică a clădirilor existente - C2 (C6/2) și C3 (C7), rezultând un imobil multifuncțional cu locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența și securitatea unităților și funcțiuni conexe acestora (comerț, alimentație publică și servicii) cu Rh final = 2S+P+2E+3-4Er+5Er rețele interioare, accesuri/alei auto și pietonale, racord la drumurile publice, parcări, spații verzi – Str. Ion Minulescu, nr. 60, lot 2, Sector 3", a Consiliului Local al Sectorului 3 al Municipiului București, intrunit în ședința ordinară la data de 28.08.2024,

SOLICITĂM REANALIZAREA, în cadrul Consiliului Local al Sectorului 3, a documentației de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu “Remodelare, consolidare, extindere, desființare parțială, supraetajare și reconfigurare volumetrică a clădirilor existente - C2 (C6/2) și C3 (C7), rezultând un imobil multifuncțional cu locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența și securitatea unităților și funcțiuni conexe acestora (comerț, alimentație publică și servicii) cu Rh final = 2S+P+2E+3-4Er+5Er rețele interioare, accesuri/alei auto și pietonale, racord la drumurile publice, parcuri, spații verzi – Str. Ion Minulescu, nr. 60, lot 2, Sector 3” cu următoarele completări.

Observațiile formulate în ședința Comisiei de Urbanism, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului și salubritate, din data de 24.02.2026 și din cadrul ședinței ordinare a Consiliului Local al Sectorului 3 din data de 25.02.2026, asupra documentației de urbanism Planului Urbanistic de Detaliu “Remodelare, consolidare, extindere, desființare parțială, supraetajare și reconfigurare volumetrică a clădirilor existente - C2 (C6/2) și C3 (C7), rezultând un imobil multifuncțional cu locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența și securitatea unităților și funcțiuni conexe acestora (comerț, alimentație publică și servicii) cu Rh final = 2S+P+2E+3-4Er+5Er rețele interioare, accesuri/alei auto și pietonale, racord la drumurile publice, parcuri, spații verzi – Str. Ion Minulescu, nr. 60, lot 2, Sector 3” au vizat următoarele aspecte ale proiectului propus:

OBSERVAȚIA 1: “care este numărul apartamentelor”

RĂSPUNS:

Conform legislației în vigoare, respectiv Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, aprobate prin Ordinul nr. 233/2016,

Potrivit art. 19, Planul Urbanistic de Detaliu reglementează retragerile față de limitele parcelei, procentul de ocupare a terenului, accesele auto și pietonale, zona edificabilă și conformarea arhitectural-volumetrică a construcțiilor, fără a reglementa în mod obligatoriu compartimentarea interioară sau numărul exact de unități locative, acestea urmând a fi stabilite în etapa de proiectare ulterioară.

“(1) (...) Planul urbanistic de detaliu (P.U.D.) are exclusiv caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. (...) poate doar detalia modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate.”

“(2) Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care, în limita indicatorilor urbanistici stabiliți de documentațiile de urbanism de rang superior, reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, procentul de ocupare a terenului, accese auto și pietonale, conformarea arhitectural-volumetrică în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate, modul de ocupare a terenului cu stabilirea zonei edificabile, conformarea spațiilor publice.”

În conformitate cu reglementările propuse prin documentația P.U.D., rezultă un număr estimat de aproximativ 70 de apartamente. Numărul exact de apartamente va fi stabilit în etapa de proiectare – faza D.T.A.C., în funcție de soluția arhitecturală detaliată și de respectarea indicatorilor urbanistici aprobați.

OBSERVAȚIA 2: “care este numărul locurilor de parcare”

RĂSPUNS:

Conform legislației în vigoare, respectiv Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, aprobate prin Ordinul nr. 233/2016,

Potrivit art. 19, Planul Urbanistic de Detaliu reglementează retragerile față de limitele parcelei, procentul de ocupare a terenului, accesele auto și pietonale, zona edificabilă și conformarea arhitectural-volumetrică a construcțiilor, fără a reglementa în mod obligatoriu compartimentarea interioară sau numărul exact de unități locative, acestea urmând a fi stabilite în etapa de proiectare ulterioară.

“(1) (...) Planul urbanistic de detaliu (P.U.D.) are exclusiv caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. (...) poate doar detalia modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate.”

“(2) Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care, în limita indicatorilor urbanistici stabiliți de documentațiile de urbanism de rang superior, reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, procentul de ocupare a terenului, accese auto și pietonale, conformarea arhitectural-volumetrică în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate, modul de ocupare a terenului cu stabilirea zonei edificabile, conformarea spațiilor publice.”

Conform reglementărilor propuse prin Planul Urbanistic de Detaliu, rezultă un număr estimat de aproximativ 90 de locuri de parcare. Numărul exact al locurilor de parcare va fi stabilit în etapa de proiectare faza D.T.A.C., în funcție de soluția arhitecturală finală și de dimensionarea funcțiunilor propuse, cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006 privind asigurarea locurilor de parcare pentru construcțiile și amenajările autorizate pe teritoriul Municipiului București, cu modificările și completările ulterioare.

OBSERVAȚIA 3: “la parter avem alimentație publică, funcțiuni comerciale. Având în vedere că clădirea este chiar în stradă, nu avem locuri de parcare pentru cei care vin la market, vor fi nevoiți să parcheze în stradă”

RĂSPUNS:

Funcțiunile de alimentație publică / comerț / servicii, propuse la nivelul parter al clădirii, au caracter complementar funcțiunii principale și sunt dimensionate la o scară redusă, deservind în principal locuitorii imobilului și zona imediată.

Având în vedere amplasarea imobilului la aliniament, accesul auto și organizarea parcajelor se realizează în incinta proprietății, fără afectarea domeniului public. Numărul exact al locurilor de parcare și modul de organizare al acestora vor fi detaliate în etapa de proiectare faza D.T.A.C., cu respectarea normelor urbanistice și a reglementărilor conform prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006 privind asigurarea locurilor de parcare pentru construcțiile și amenajările autorizate pe teritoriul Municipiului București, cu modificările și completările ulterioare.

Prin proiectul propus, nu exista un impact al funcțiunilor comerciale asupra parcarilor publice.

OBSERVAȚIA 4: "Accesul auto nu poate intra de pe strada Morilor, sa meargă până în spate să ocolească clădirea"

RĂSPUNS:

Accesul auto în incinta imobilului este stabilit în funcție de configurația parcelei, amplasarea construcției la aliniament și condițiile de circulație existente în zonă.

Având în vedere poziționarea clădirii la aliniament, se propune menținerea accesului auto către parcaje din str. Ion Minulescu, prin intermediul circulațiilor interioare amenajate în incintă. Această soluție permite organizarea eficientă a locurilor de parcare și menținerea frontului existent construit continuu la stradă, contribuind totodată la separarea fluxurilor pietonale de cele auto.

Organizarea accesului auto, a circulațiilor interioare și a parcajelor se realizează în conformitate cu prevederile normativelor de proiectare privind parcajele și accesele auto la parcele, precum și cu reglementările urbanistice aplicabile zonei.

Studiul de circulație elaborat pentru obiectivul „Remodelare, consolidare, extindere, desființare parțială, supraetajare și reconfigurare volumetrică a clădirilor existente C6/2 – RH = S+P+2E și C3 (C7) – RH = S+P+3E, rezultând un imobil multifuncțional cu locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența și securitatea unităților și funcțiuni conexe (comerț, alimentație publică și servicii), RH final = 2S+P+2E+3-4ER+5ER”, situat pe strada Ion Minulescu nr. 60, lotul 2, sector 3, București „propune amenajarea obiectivului de investiție și a accesului rutier în forma proiectată” și „în baza analizei comparative prezentate în capitolul anterior, reiese ca impactul negativ al obiectivului de investiție este foarte mic și considerăm ca realizarea obiectivului de investiție este oportună în forma propusă prin planul de situație, atasat documentației tehnice.”

Pentru obiectivul analizat a fost obținut Acordul de Principiu din punct de vedere al circulației rutiere și pietonale pentru documentația P.U.D. str. Ion Minulescu, nr. 60, lot 2, nr. 71852/04.05.2023, emis de către Comisia Tehnică de Circulație, Primaria Municipiului București.

Din punct de vedere funcțional, se va asigura accesul facil între locurile de parcare și spațiile comerciale/ servicii/ alimentație publică prin circulații pietonale clare care traversează clădirea și leagă incinta de strada Morilor.

FLAROS S.A.
prin Director general
STEFAN GEORGE – ALIN





Aprobat
cu îndeplinirea
dispozițiilor legale
PRIMAR

Nr. inreg. 138116.A.S./01.04.2026



**Către,
CABINET PRIMAR**

Prin prezenta, vă transmitem spre examinare proiectul de hotărâre privind Planul Urbanistic de Detaliu "Remodelare, consolidare, extindere, desființare parțială, supraetajare și reconfigurare volumetrică clădiri existente CA (C6/2) - RH=S+P+2E și C3 (C7) - RH = S+P+3E, rezultând un imobil multifuncțional cu locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența și securitatea unităților și funcțiuni conexe acestora (comerț, alimentație publică și servicii) RH final = 2S+P+2E+3-4ER+5ER, pe un teren situat în Strada Ion Minulescu nr.60, lot 2, Sector 3", proiect retransmis în Consiliul Local Sector 3 (C.L.S.3) în cadrul Ședinței din data de 25.02.2026.

Menționăm faptul că ulterior retransmiterii în cadrul C.L.S.3., a fost înregistrată adresa nr. 95765/09.03.2026 prin intermediul căreia au fost aduse o serie de completări/lămuriri suplimentare, precum și solicitată reanalizarea și repunerea pe ordinea de zi a documentației de urbanism - P.U.D. în cauză.

ARHITECT ȘEF,
arh. Ștefan Călin Dumitrescu