

HOTĂRÂRE

**privind constituirea unei comisii mixte
pentru identificarea, în vederea achiziționării, a unui teren în scopul realizării
unui complex educațional în Sectorul 3 al Municipiului București**

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-lui Stan Andrei-Valentin și Matei Romulus-Eugen, consilieri locali, CLS3, înregistrată la Primăria Sectorului 3 cu nr. 137399/15.04.2025;
- Referatul de aprobare nr. 137399/15.04.2025 al d-lui Stan Andrei-Valentin și Matei Romulus-Eugen, consilieri locali CLS3;
- Raportul de specialitate nr. 145191/24.04.2025 al Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului - Arhitect Șef;
- Raportul de specialitate nr. 142751/22.05.2025 al Direcției Investiții și Achiziții;

În conformitate cu prevederile:

- Art. 127 alin. (3) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Art. 8 alin. (1) și art. 146 alin. (3) din Legea nr. 198/2023 privind învățământul preuniversitar, cu modificările și completările ulterioare.

Luând în considerare:

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

În temeiul prevederilor art. 139 alin. (1) și alin. (6) și art. 166 alin. (4) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă organizarea unei comisii mixte pentru identificarea, în vederea achiziționării, a unui teren situat pe raza administrativ-teritorială a Sectorul 3 al Municipiului București, în scopul realizării unui complex educațional.

Art. 2. (1) Comisia mixtă este formată din 6 consilieri locali și 3 salariați din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 3.

(2) Se desemnează următorii consilieri locali să facă parte din Comisia mixtă:

- a) Dl./Dna. _____
- b) Dl./Dna. _____
- c) Dl./Dna. _____
- d) Dl./Dna. _____
- e) Dl./Dna. _____
- f) Dl./Dna. _____

(3) În termen de 5 zile lucrătoare de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, Primarul Sectorului 3 va desemna, prin dispoziție, salariații care să facă parte din Comisia mixtă, cu precădere din cadrul structurilor cu atribuții în domeniul urbanismului și învățământ.

Art. 3. Obiectivele Comisiei mixte sunt, în principal, următoarele:

- a) Identificarea unui teren în suprafață de minim 8.000 mp;
- b) Terenul să fie situat în perimetrul delimitat conform anexei nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;
- c) Terenul să fie situat într-o zonă care să permită construirea unui complex educațional, în condițiile prevăzute într-un certificat de urbanism;
- d) Terenul să aibă raportul lățime/lungime de minim 1/3;
- e) Terenul să fie liber de sarcini și proprietarul/proprietarii să fie de acord cu încheierea contractului de vânzare-cumpărare după obținerea împuternicirii date de Consiliul General al Municipiului București și parcurgerea procedurilor prealabile prevăzute de lege;
- f) Prețul de cumpărare să fie de maxim 250 euro/mp, fără TVA.

Art. 4. (1) Comisia mixtă își va desfășura activitatea pentru o perioadă de maxim 6 luni de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, dată până la care va prezenta Consiliului Local al Sectorului 3 un raport din care să rezulte terenurile identificate, precum și propunerea privind achiziția unuia dintre terenurile identificate.

(2) Propunerea prevăzută la alin. (1) va fi supusă votului Consiliului Local al Sectorului 3, rezultatul votului fiind consemnat în procesul-verbal al ședinței.

(3) Activitatea comisiei mixte se va desfășura cu respectarea prevederilor Regulamentului din Anexa 2 la prezenta hotărâre, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 5. Pe baza propunerii prevăzută la art. 4 alin. (2), consilierii locali desemnați conform art. 2 alin. (2), cu sprijinul Secretarului General al Sectorului 3, vor iniția proiectul de hotărâre privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București să împuternicească Consiliul Local al Sectorului 3 să achiziționeze, pentru și în numele Municipiului București, terenul ales în vederea construirii unui complex educațional și parcurgerea procedurilor prealabile prevăzute de lege în acest caz.

Art. 6. Primarul Sectorului 3 și membrii desemnați să facă parte din Comisia mixtă vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri, conform competențelor.

INIȚIATORI PROIECT

Consilier local USR:
Andrei Stan

STAN
ANDREI-
VALENTIN

Digitally signed by
STAN ANDREI-
VALENTIN
Date: 2025.04.15
14:41:48 +03'00'

Consilier local USR:
Matei Romulus-Eugen

MATEI
ROMULUS-
EUGEN

Digitally signed by
MATEI ROMULUS-EUGEN
Date: 2025.04.15
13:30:25 +03'00'

ANIZEAZĂ
SECRETAR GENERAL
CORIȚAȚĂ EDUARD-MARIAM



Referat de aprobare
a Proiectului de Hotărâre privind organizarea unei comisii mixte pentru identificarea, în vederea achiziționării, a unui teren în scopul realizării unui complex educațional în Sectorul 3 al Municipiului București

Sectorul 3 al Municipiului București se confruntă, în prezent, cu una dintre cele mai accelerate creșteri demografice din Capitală. Conform datelor recensământului din 2021, sectorul înregistra o populație de 374.737 de locuitori și o densitate de 11.022 locuitori/km² – cea mai ridicată din București.

Această creștere este resimțită cu precădere în zona Theodor Pallady, unde, în ultimul deceniu, dezvoltarea imobiliară intensă a transformat cartierul într-un pol rezidențial major, atractiv în special pentru familiile tinere. În această zonă au fost construite aproximativ 12.000 de unități locative, estimându-se că acestea găzduiesc peste 30.000 de noi locuitori, dintre care circa 10.500 sunt copii cu vârste școlare.

Expansiunea urbană accelerată a generat o presiune semnificativă asupra infrastructurii educaționale, în special în zona Pallady, unde lipsa unităților de învățământ a devenit o problemă acută. În prezent, numeroși elevi sunt nevoiți să parcurgă distanțe mari față de domiciliu pentru a ajunge la școală, în condițiile în care cererea pentru locuri în învățământul preuniversitar este în continuă creștere.

Pentru a răspunde acestei provocări și pentru a acționa cu responsabilitate față de nevoile actuale și viitoare ale comunității, se propune constituirea unei comisii mixte care să identifice un teren adecvat în vederea construirii unui complex educațional modern în această zonă.

Acest complex va contribui la:

- reducerea presiunii asupra unităților de învățământ existente;
- crearea unui mediu educațional de calitate, cu o arhitectură modernă și funcționalități adaptate cerințelor pedagogice actuale;
- facilitarea accesului egal la educație pentru copiii din noile cartiere rezidențiale;
- întărirea coeziunii sociale prin dezvoltarea unui spațiu integrat de învățare, sport, socializare și recreere.

Noua unitate va include:

- săli de clasă luminoase și spațioase;
- laboratoare și ateliere moderne;
- terenuri de sport și spații verzi ample;
- zone dedicate activităților extracurriculare și interacțiunii între elevi.

Considerăm că această inițiativă este esențială pentru viitorul comunității și reflectă angajamentul autorităților locale de a dezvolta o infrastructură publică educațională sustenabilă, echitabilă și bine integrată în realitățile urbane ale Sectorului 3.

În acest sens, a fost inițiat prezentul proiect de hotărâre, care este supus aprobării Consiliului Local al Sectorului 3.

INIȚIATORI PROIECT

Consilier local USR:
Andrei Stan

**STAN ANDREI-
VALENTIN**

Digitally signed by STAN ANDREI-
VALENTIN
Date: 2025.04.15 14:39:44 +03'00'

Consilier local USR:
Matei Romulus-Eugen

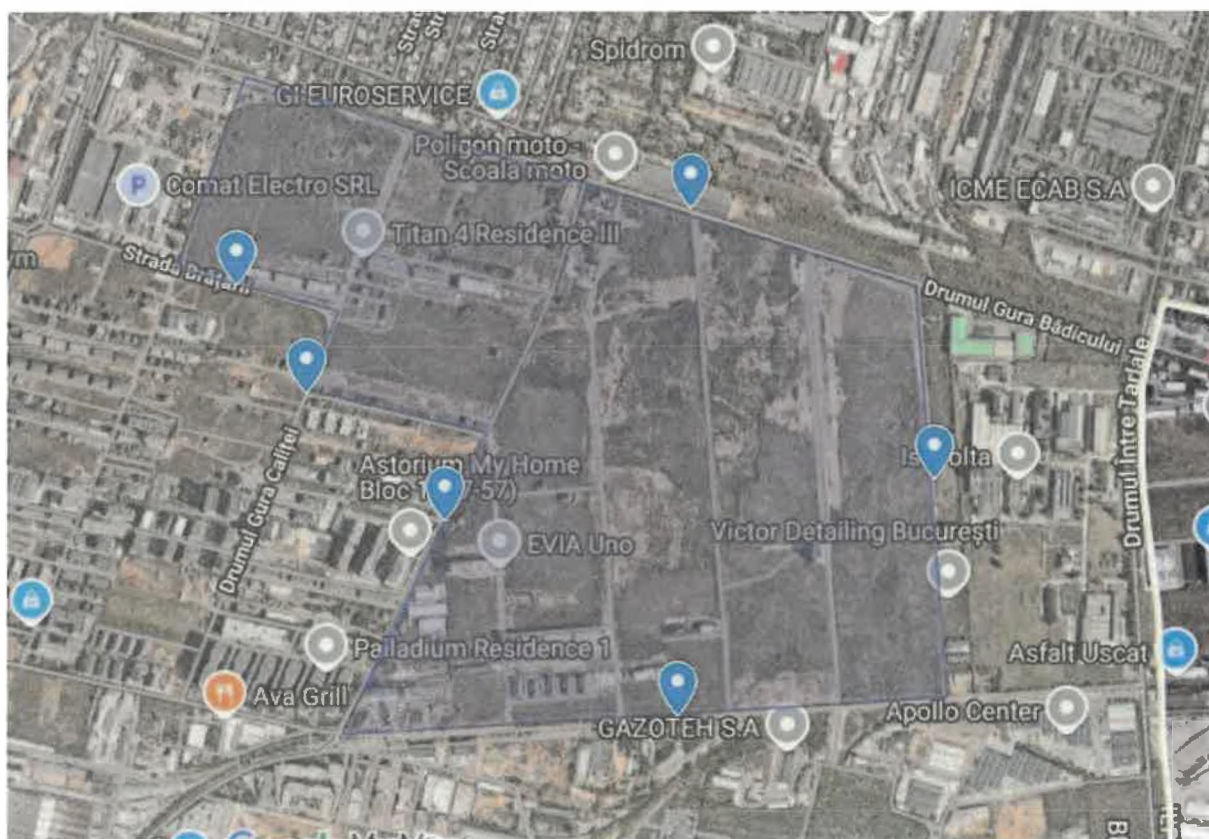
**MATEI ROMULUS-
EUGEN**

Digitally signed by MATEI
ROMULUS-EUGEN
Date: 2025.04.15 13:31:07
+03'00'

ANEXA 1

Terenul care se dorește a fi achiziționat pentru construirea complexului educațional se va identifica în perimetrul delimitat:

- la Nord, Str. Brățarii, Str. Gura Badicului;
- la Sud, Str. Drumul Gura Crivățului, Str. Drumul Gura Racului;
- la Vest, Str. Drumul Gura Călmățui;
- La Est, Str. Drumul Arieșului.



REGULAMENT

**privind organizarea și desfășurarea activității Comisiei mixte
pentru identificarea, în vederea achiziționării, a unui teren destinat
realizării unui complex educațional în Sectorul 3, zona Theodor Pallady**

Art. 1. Obiectul regulamentului

Prezentul regulament stabilește atribuțiile, modul de lucru, principiile de funcționare și obligațiile membrilor comisiei mixte constituite prin Hotărârea Consiliului Local Sector 3 nr. ____/____ în scopul identificării și propunerii unui teren adecvat pentru realizarea unui complex educațional.

Art. 2. Componenta comisiei

(1) Comisia este formată din:

- a) 6 consilieri locali desemnați prin hotărâre;
- b) 3 funcționari publici/salariați ai aparatului de specialitate al Primarului Sector 3, desemnați prin dispoziție, preferabil din cadrul structurilor cu atribuții în urbanism și învățământ.

(2) Comisia își alege un președinte și un secretar în prima ședință de lucru.

Art. 3. Atribuțiile comisiei

(1) Comisia are următoarele atribuții principale:

- a) Identificarea terenurilor eligibile din perimetrul stabilit în Anexa 1 la hotărâre;
- b) Verificarea regimului juridic și urbanistic al terenurilor propuse;
- c) Solicitarea de certificate de urbanism informativ, planuri parcelare și extrase de carte funciară;
- d) Contactarea proprietarilor și analiza disponibilității acestora pentru vânzare;
- e) Întocmirea unui raport detaliat cu cel puțin 3 opțiuni de terenuri, însoțite de propunere justificată de achiziție;
- f) Transmiterea raportului final către Consiliul Local în termenul prevăzut de hotărâre;
- g) Furnizarea, la cerere, a informațiilor actualizate către consilierii locali sau Primăria Sectorului 3.

Art. 4. Principii de funcționare

(1) Activitatea comisiei se desfășoară în baza principiilor legalității, transparenței, imparțialității și eficienței administrative.

(2) Comisia se întrunește cel puțin o dată la două săptămâni sau ori de câte ori este necesar, la convocarea președintelui.

(3) Deciziile se adoptă prin consens sau, în caz contrar, prin votul majorității membrilor prezenți.

(4) Procesul-verbal al fiecărei ședințe va fi redactat de secretarul comisiei și publicat pe site-ul Primăriei Sectorului 3 în termen de 7 zile lucrătoare.

(5) În măsura în care este posibil tehnic, ședințele comisiei vor fi transmise live sau înregistrate și puse la dispoziția cetățenilor prin canalele oficiale.

Art. 5. Obligații și incompatibilități

(1) Membrii comisiei au obligația de a semna o declarație de evitare a conflictului de interese, în conformitate cu legislația aplicabilă.

(2) Nu pot face parte din comisie persoane aflate în raporturi juridice, comerciale sau familiale cu deținătorii de terenuri în perimetrul analizat.

(3) Încălcarea acestor prevederi atrage revocarea mandatului din comisie și poate fi semnalată prin sesizare scrisă adresată președintelui comisiei.

Art. 6. Raportarea activității

(1) Comisia întocmește lunar un raport de activitate transmis către Consiliul Local Sector 3.

(2) La cererea scrisă a oricărui consilier local, comisia are obligația de a furniza un rezumat actualizat al stadiului demersurilor în termen de 5 zile lucrătoare.

(3) Lista terenurilor identificate va fi publicată public cu minim 10 zile înainte de selecția finală. În acest interval, cetățenii pot trimite observații scrise sau online.

(4) Raportul final al comisiei poate fi supus auditului intern sau unei evaluări externe independente, la decizia Consiliului Local.

Art. 7. Durata și încetarea activității

(1) Comisia își desfășoară activitatea pentru o perioadă de maxim 6 luni de la intrarea în vigoare a hotărârii.

(2) Activitatea se consideră încheiată la momentul predării raportului final și a documentației aferente către Consiliul Local.



PRIMĂRIA
SECTORULUI 3
BUCUREȘTI

Nr. 137399 / PS3 / 15.04.2025

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

Stimate domnule Primar,
Stimate domnule Secretar General,

Vă supunem atenției referatul de aprobare și proiectul de hotărâre privind organizarea unei comisii mixte pentru identificarea, în vederea achiziționării, a unui teren în scopul realizării unui complex educațional în Sectorul 3 al Municipiului București.

Având în vedere necesitatea urgentă de a extinde infrastructura educațională în zona Theodor Pallady, vă adresez rugămintea de a dispune măsurile necesare pentru introducerea acestui proiect pe ordinea de zi a următoarei ședințe a Consiliului Local.

Vă mulțumim pentru sprijinul acordat.

INIȚIATORI PROIECT

Consilier local USR:
Andrei Stan

**STAN ANDREI-
VALENTIN**

Digitally signed by STAN
ANDREI-VALENTIN
Date: 2025.04.15
14:40:57 +03'00'

Consilier local USR:
Matei Romulus-Eugen

**MATEI
ROMULUS-
EUGEN**

Digitally signed by MATEI
ROMULUS-EUGEN
Date: 2025.04.15 13:26:56
+03'00'



Nr. 145191/24.04.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

la Proiectul de Hotărâre privind constituirea unei comisii mixte pentru identificarea, în vederea achiziționării, a unui teren în scopul realizării unui complex educațional în Sectorul 3 al Municipiului București

Amplasamentul delimitat conform anexei aferente proiectului de hotărâre, 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, predominat în U.T.R. L1c – subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi sau enclave neconstruite, precum și în U.T.R. G2a – subzona cimitirelor; U.T.R. V5 – subzona culoarelor de protecție față de infrastructura tehnică; U.T.R. T2 – subzona transporturilor feroviare și U.T.R. CB3 – subzona polilor urbani principali.

Potrivit Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.G.-M.B. pentru unitățile tehnice de referință (U.T.R.) mai sus amintite, au reieșit următoarele:

- **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. G2a** – sunt admise cimitire și clădiri anexă: cimitire; capelă 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.

- **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. T2** – sunt admise stații de călători, de mărfuri și de triaj cu instalații, construcții, depozite și amenajări necesare funcționării serviciilor feroviare; servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor feroviare; amenajări, lucrări de terasamente și infrastructură, spații necesare funcțional și pentru asigurarea securității transportului feroviar; lucrări de protecție împotriva poluării (ziduri antifonice etc.), având aprobați următorii indicatori urbanistici – $P.O.T._{maxim} = 50\% / 70\% / 80\%$ /conform studiilor de specialitate (în raport cu zona construibilă și nr. de niveluri);



$C.U.T._{maxim} = 1,0mp.ADC/mp.teren / 1,6mp.ADC/mp.teren / 2,0mp.ADC/mp.teren / 2,2mp.ADC/mp.teren / 2,4mp.ADC/mp.teren / 12mc./mp.teren$ / conform studiilor de specialitate (în raport cu zona construibilă și nr. de niveluri) și $H_{maximă}$ - înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice; conform studiilor de specialitate.

• **U.T.R. CB3** – sunt admise instituții și servicii publice supramunicipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale; servicii financiar-bancare și de asigurări, poșta și telecomunicații (releu infostructură), servicii avansate manageriale, tehnice și profesionale (sedii de companii și firme în clădiri specializate); cercetare-dezvoltare, edituri, servicii pentru media; centre de informare, bibliotecă / mediatecă; activități asociative diverse; servicii profesionale, colective și personale, hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție, restaurante cofetării, cafenele, baruri, comerț, expoziții, recreere (cazino, dancing, cinema, centre de recreere, sport în spații acoperite), săli de conferințe, spectacole și cinema de diferite capacități cu serviciile anexe, locuințe cu partiu special pentru profesiuni liberale, învățământ superior și de formare continuă; unități mici și mijlocii specializate în activități de producție abstractă și concretă în domenii de vârf; activități manufacturiere și depozitare mic-gros legate de funcționarea polului terțiar, parcaje multietajate, având aprobați următorii indicatori urbanistici – $P.O.T._{maxim} = 70\%$ cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 80 % cu clădiri cu maxim 2 niveluri ($H_{maxim} = 8$ metri) pentru diferite utilizări; $C.U.T._{maxim} = 4,5 mp.ADC/mp.teren$, pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului și $H_{maximă}$ – în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente.

În atare situație, subliniem faptul că în procesul de identificare a terenului în vederea realizării complexului educațional, comisia va ține cont de încadrarea acestuia în prevederile documentațiilor de urbanism aprobate, respectiv Planului Urbanistic General al Municipiului București (P.U.G.-M.B.) și ale Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) aferent acestuia, aprobate prin H.C.G.M.B. nr. 269/2000, prelungit cu modificările și completările ulterioare și/sau alte documentații aflate în vigoare.

Arhitect Șef,
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu



Nr. 142751/22.05.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

la Proiectul de Hotărâre privind constituirea unei comisii mixte pentru identificarea, în vederea achiziționării, a unui teren destinat realizării unui complex educațional în Sectorul 3 al Municipiului București

Direcția Investiții și Achiziții susține dezvoltarea infrastructurii școlare în vederea asigurării celor mai bune condiții pentru desfășurarea procesului de învățământ.

Sectorul 3 al municipiului București se confruntă cu o creștere continuă a populației școlare, fapt care determină o presiune constantă asupra infrastructurii educaționale existente. În acest context, în multe unități de învățământ, spațiul disponibil s-a dovedit insuficient, iar condițiile de desfășurare a activităților educaționale sunt afectate.

De asemenea, există zone din Sector în care nu sunt suficiente unități de învățământ preuniversitar, iar dezvoltarea urbană impune o planificare strategică a extinderii infrastructurii educaționale.

Luând în considerare argumentele expuse în Referatul de aprobare și, în condițiile aprobării Proiectului de Hotărâre privind constituirea unei comisii mixte pentru identificarea, în vederea achiziționării, a unui teren destinat realizării unui complex educațional în Sectorul 3 al Municipiului București, de către Consiliul Local al Sectorului 3, Direcția Investiții și Achiziții va pune în aplicare prevederile acesteia.

DIRECȚIA INVESTIȚII ȘI ACHIZIȚII
DIRECTOR EXECUTIV
CORALIA GEORGIANA FILIP

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