



Nr. 214217/28.06.2024

ANUNT

În conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, se aduce la cunostință publică următorul proiect de act normativ:

Proiect de hotărâre privind aprobarea măsurilor urbanistice pentru zona ultracentrală (Z1) și zona centrală (Z2) aferente Sectorului 3 al Municipiului București

Proiectul de act normativ poate fi consultat pe site-ul instituției https://www.primarie3.ro/index.php/consiliul_local/proiecte_dezbatere

Proiectul de act normativ se poate obține și în copie, pe bază de cerere depusă la Serviciul Relații Consiliul Local, din Calea Dudești nr. 191, Sector 3.

În conformitate cu prevederile art. 7 alin. (4) din Legea nr. 52/2003, republicată, până la data de 10.07.2024 se pot trimite în scris, propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de act normativ supus dezbaterii publice.

Propunerile, sugestiile, opiniile privind proiectul de act normativ, se vor transmite pe email-ul consiliu@primarie3.ro sau prin poșta pe adresa Primăria Sector 3 – Calea Dudești nr.191, Sector 3, pentru Serviciul Relații Consiliul Local.

Materialele transmise vor purta mențiunea „Recomandare la proiectul de hotărâre privind aprobarea măsurilor urbanistice pentru zona ultracentrală (Z1) și zona centrală (Z2) aferente Sectorului 3 al Municipiului București”.

**Responsabil Lg.nr. 52/2003,
Gheorghisan Elena**

H O T Ă R Ă R E

**privind aprobarea măsurilor urbanistice pentru zona ultracentrală (Z1)
și zona centrală (Z2) aferente Sectorului 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:

- Referatul de aprobare nr. 214159 /CP/ 28.06.2024 al Primarului Sectorului 3;
- Raportul de specialitate nr. 212118/26.06.2024 al Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef;
- Adresa nr. 212120/26.06.2024 a Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef;

În conformitate cu prevederile:

- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată², cu modificările și completările ulterioare;
- Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, aprobate prin Ordinul nr. 839/2009, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul nr. 233/2016, cu modificările și completările ulterioare;
- Planului Urbanistic General al Municipiului București aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București - HCGMB nr. 269/2000, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCGMB nr. 324/17.11.2010, HCGMB nr. 241/20.12.2011, HCGMB nr. 232/19.12.2012, HCGMB nr. 224/15.12.2015, modificată prin HCGMB nr. 341/14.06.2018 și prelungită prin HCGMB nr. 877/12.12.2018, HCGMB nr. 230/2019, HCGMB nr. 566/2019 și HCGMB nr. 567/2019.
- Regulamentului general de urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Luând în considerare:

- Avizul Comisiei de urbanism, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului și salubritatea.
În temeiul prevederilor art. 139 alin. (3) lit. e) și art. 166 alin. (2) lit. j) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă măsurilor urbanistice pentru zona ultracentrală (Z1) și zona centrală (Z2) aferente Sectorului 3 al Municipiului București, în conformitate cu Anexa 1 - Măsurile urbanistice pentru Zona ultracentrală (Z1) și Zona centrală (Z2) aferente Sectorului 3 al Municipiului București și Anexa 2 - Planșa cu delimitarea Zonei ultracentrale (Z1) și Zonei centrale (Z2), care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Prezenta hotărâre are valabilitate până la aprobarea unor reglementări urbanistice unitare la nivelul Municipiului București, respectiv aprobarea noului Plan Urbanistic General al Municipiului București.

Art.3. Primarul Sectorului 3, Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**INIȚIATOR,
PRIMAR
ROBERT SORIN NEGOIȚĂ**



**AVIZEAZĂ,
cu respectarea Legii nr.52/2003, republicată
SECRETAR GENERAL
CORHANĂ EDUARD-MARIAN
Data 28.06.2024**



MĂSURI URBANISTICE PENTRU ZONA ULTRACENTRALĂ (Z1) ȘI ZONA CENTRALĂ (Z2) AFERENTE SECTORULUI 3 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

TEMEI LEGAL:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, aprobate prin Ordinul nr. 839/2009, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 350/2001- privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul nr. 233/2016, cu modificările și completările ulterioare;
- Planul Urbanistic General al Municipiului București, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 269/2000, prelungit cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentului general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare;

TEMEI SOCIAL:

- trafic supraaglomerat;
- rețele edilitare suprasolicitate;

TEMEI URBANISTIC:

- densitate mixtă peste portanța loturilor/parcelor;
- lipsa unor reglementări urbanistice unitare;
- imposibilitatea coordonării dezvoltării durabile de peste 25 de ani;

În atare situație, prin prezenta se propun o serie de MĂSURI URBANISTICE PENTRU ZONA ULTRACENTRALĂ (Z1) ȘI ZONA CENTRALĂ (Z2) AFERENTE SECTORULUI 3 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI, zone delimitate conform planșei anexate, măsuri aplicabile până la aprobarea unor reglementări urbanistice unitare la nivelul Municipiului București, respectiv aprobarea noului Plan Urbanistic General al Municipiului București, după cum urmează:

- aplicarea strictă a prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului București, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 269/2000, prelungit cu modificările și completările ulterioare, prin:
 - respingerea în mod justificat de eliberare a certificatelor de urbanism, în raport cu legislația incidentă în vigoare;
 - eliberarea certificatelor de urbanism cu obligativitatea întocmirii și aprobării unor documentații de urbanism tip – Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.), după caz, în raport cu legislația incidentă în vigoare, pentru investiții propuse în zonele Z1 și Z2;
 - decongestionarea Zonelor - Z1 și Z2 prin încurajarea eliberării loturilor/parcelor ocupate cu fond construit vechi;
 - în cazul investițiilor propuse în Zona ultracentrală – Z1 pentru fiecare 1 mp. construit nou propus este necesară desființarea a 3 mp. construcții existente;
 - în cazul investițiilor propuse în Zona centrală – Z2 pentru fiecare 1 mp. construit nou propus este necesară desființarea a 2 mp. construcții existente.

EXCEPȚII: Măsurile propuse nu se aplică în cazul investițiilor publice de interes local, municipal și supramunicipal (învățământ, sănătate, infrastructură), coroborat cu prevederile H.C.G.M.B. nr. 877/2018 și H.C.G.M.B. nr. 566/2019.

DISPOZIȚII FINALE ȘI TRANZITORII aplicabile zonelor Z1 și Z2:

- continuarea procedurii prin eliberarea autorizațiilor de construire și/sau desființare pentru investițiile pentru care au fost emise certificate de urbanism, după caz, având ca scop – consolidare, modificare, reabilitare, schimbare de destinație și/sau reparare a construcțiilor existente de orice fel și a instalațiilor aferente acestora;
- respingerea în mod justificat a solicitărilor de emitere a certificatelor de urbanism pentru zonele Z1 și Z2, având ca scop - supraetajarea clădirilor cu încă un nivel, în suprafață de maximum 20% din suprafața construită desfășurată a acestora în conformitate cu prevederile art. 2, alin. (4), lit. a¹) din Legea nr. 50/1991;
- nepromovare în Consiliul Local Sector 3 (C.L.S.3) a documentațiilor de urbanism tip – Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.), pentru care C.L.S.3 a aprobat hotărâri de respingere, cu termen de prescripție de 3 ani pentru soluția tehnică respinsă;
- solicitare Consiliu Local Sector 3 către Consiliu General al Municipiului București pentru modificarea H.C.G.M.B. nr. 169/30.09.2004, în sensul transmiterii documentațiilor de urbanism la nivel de Plan Urbanistic Zonal, aferente loturilor/parcelor de pe raza UAT Sector 3, spre competență avizare Primăriei Sectorului 3 și de aprobare Consiliului Local al Sectorului 3.
- Informare deținători de certificate de urbanism eliberate până la data prezentei, având ca scop lucrări de edificare a unor construcții noi, despre procedurile administrative nou aprobate.

Arhitect Șef,
arh. Ștefan Călin Dumitrescu



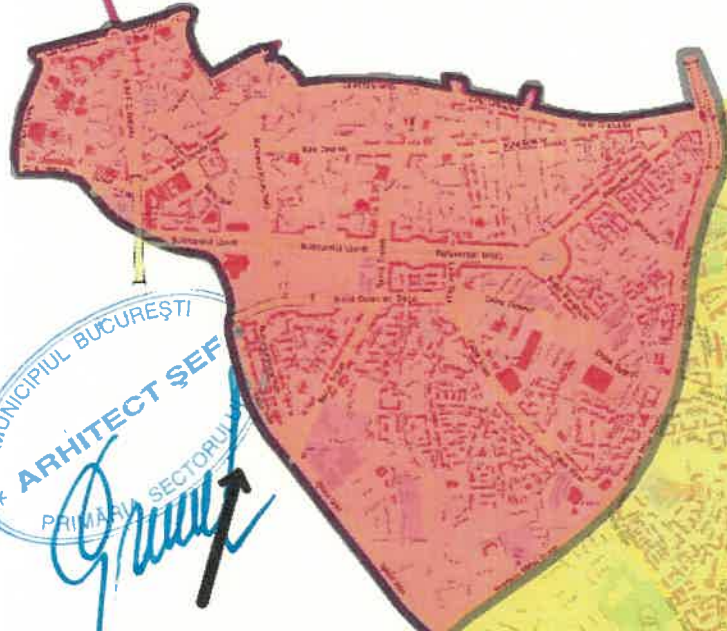
ANEXA 2

HARTA SECTORULUI 3

Scara 1 : 5.500

km 0,8 0,4 0 0,8 1,6 km

ZONĂ CENTRALĂ



ZONĂ ULTRACENTRALĂ

MUNICIPIUL BUCUREȘTI
* ARHITECT ȘEF
PRIMĂRII SECTORULUI 3

 1 mp construit la 3 mp demolați

 1 mp construit la 2 mp demolați

 Conform reglementărilor urbanistice

ZONĂ CU POTENȚIAL DE DEZVOLTARE





PRIMĂRIA
SECTORULUI
BUCUREȘTI

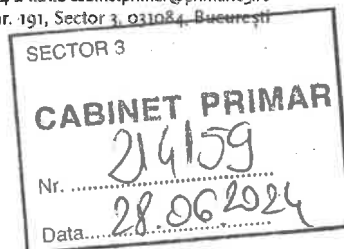
3 I ♥ S3
I love sector 3

CABINET PRIMAR



www.primarie3.ro

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



REFERAT DE APROBARE
al proiectului de hotărâre privind aprobarea măsurilor urbanistice
pentru zona ultracentrală (Z1) și zona centrală (Z2)
aferente Sectorului 3 al Municipiului București

Luând în considerare:

- Raportul de specialitate nr. 212118/26.06.2024 Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef,

Cu privire la măsurile urbanistice pentru zona ultracentrală (Z1) și zona centrală (Z2) aferente Sectorului 3 al Municipiului București.

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

propun spre aprobare Consiliului Local al Sectorului 3 proiectul de hotărâre privind aprobarea măsurilor urbanistice pentru zona ultracentrală (Z1) și zona centrală (Z2) aferente Sectorului 3 al Municipiului București.

PRIMAR
ROBERT SORIN NEGOIȚĂ



RAPORT DE SPECIALITATE LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE PRIVIND APROBAREA MĂSURILOR URBANISTICE PENTRU ZONA ULTRACENTRALĂ (Z1) ȘI ZONA CENTRALĂ (Z2) AFERENTE SECTORULUI 3 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Având în vedere situația actuală din punct de vedere urbanistic a Sectorului 3, precum și tendințele actuale de dezvoltare;

Modul de dezvoltare a Sectorului 3 prin suprapunerea mai multor straturi și stiluri diferite, eclectice;

Suprapunerile repetate de fond construit care au supraaglomerat și au pus o presiune inadmisibilă pe o infrastructură învechită, rezultând o serie de probleme cu care ne confruntăm astăzi – ex. trafic infernal, poluare, utilități solicitate la maximum, etc.;

Astfel constatăm astăzi că Sectorul 3, la fel ca toate celelalte capitale, sunt împărțite clar în trei zone distincte, segregate diferit și cu grade de densitate total diferite, dispuse în ordine concentrică, dinspre centru spre periferie, după cum urmează:

- **ZONA ULTRACENTRALĂ (Z1)** delimitată de inelul principal - Șoseaua Mihai Bravu, cu un fond construit învechit, aglomerat, nedeservit corespunzător de infrastructură. În multe microcartiere chiar din zona centrală pericolul de dezintegrare socială fiind evident.

Pentru a respecta coeficienții legali, teoretic pentru 1 mp. nou construit din această prima zonă ar trebui să se desființeze 3 mp. existenți.

- **ZONA CENTRALĂ (Z2)** – zona constituită și dezvoltată în exteriorul inelului principal, cea realizată în perioada 1965 – 1989. Zona edificată proiectat, cu marile cartiere de locuințe și cu echipamente urbane corespunzătoare pentru data respectivă – școli grădinițe, parcuri, etc., densitatea și coeficienții de ocupare și utilizare ai terenurilor sunt la maximum prevăzut de lege, problema parcărilor de reședință fiind cea mai arzătoare.

Aplicând aceleași idei ca la Zona ultracentrală (Z2) pentru a respecta coeficienții legali, teoretic ar trebui pentru 1 mp. nou construit să se desființeze 2 mp. existenți.

- **ZONA CU POTENTIAL DE DEZVOLTARE (Z3)** – ultima zonă care se întinde până la limita administrativ teritorială a Sectorului 3 este locul de dezvoltare și de creștere a orașului în parametri proiectați și cu toate facilitățile urbane executate nou. Vaste teritorii neconstruite care au șansa existenței unor utilități majore în proximitate și care pot oferi terenuri de dezvoltare propice, conectate eficient și rapid la întreaga municipalitate.

În concluzie, în foarte scurt timp Primăria Sectorului 3 va avea o politică urbanistică adaptată realităților exprimate mai sus, astfel:



în condițiile legale oferite de Planul Urbanistic General (P.U.G.) aflat în vigoare, până la aprobarea unui nou Planului Urbanistic General; În concepția elementelor de integrare reliefate în viitorul Cod al Urbanismului și al Legii Spațiilor Verzi;

Primăria Sectorului 3 va aplica un regulament de procesare a solicitărilor de certificat de urbanism și autorizație de construire și/sau desființare specific fiecăruia din cele trei zone menționate;

Astfel vom evita depășirea densităților normate în zonele respective constituind în același timp rezerve de teren necesar investițiilor publice de nivel local, municipal și supramunicipal;

Încurajarea dezvoltărilor coerente și proiectate, dotate cu toate echipamentele urbane în zonele periferice, neconstruite ale Sectorului 3, alături de ținerea sub observație strictă a parametrilor și coeficienților de construire precum și încadrarea investițiilor publice în sistemul general al sectoarelor vecine. În zonele menționate se vor prioritiza realizarea traseelor verzi care să contribuie efectiv la stoparea poluării din vecinătatea periurbană.

În atare situație, în vederea aplicării tuturor principiilor mai sus menționate supunem spre aprobare prezentul proiect de hotărâre privind aprobarea MĂSURILOR URBANISTICE PENTRU ZONA ULTRACENTRALĂ (Z1) ȘI ZONA CENTRALĂ (Z2) AFERENTE SECTORULUI 3 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI, zone delimitate conform planșei anexate, măsuri aplicabile până la aprobarea unor reglementări urbanistice unitare la nivelul Municipiului București, respectiv aprobarea noului Plan Urbanistic General al Municipiului București.

Arhitect Șef,
arh. Ștefan Călin Dumitrescu



PRIMĂRIA
SECTORULUI
BUCUREȘTI

3 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. 212120/26.06.2024



**Către,
Cabinet Primar**

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

- MĂSURI URBANISTICE PENTRU ZONA ULTRACENTRALĂ (Z1) ȘI ZONA CENTRALĂ (Z2) AFERENTE SECTORULUI 3 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI.

ARHITECT ȘEF,
arh. Ștefan Calin Dumitrascu