

HOTĂRÂRE

privind solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București de stabilire a destinației terenului situat în Calea Vitan nr. 267, Sector 3, București, în piață agroalimentară, în vederea realizării unui obiectiv de investiții, respectiv piață agroalimentară/complex comercial agroalimentar

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. 249 683 /CP/ 14.07.2025 al Primarului Sectorului 3;
- Raportul de specialitate nr. 243877/ 09.07.2025 al Direcției Piețe - Serviciul Dezvoltare Piețe;
- Adresa nr. 243910/09.07.2025 a Direcției Piețe - Serviciul Dezvoltare Piețe;

În conformitate cu prevederile:

- Art. 864 din Codul Civil, titlul VI, Proprietatea publică, republicat cu modificările și completările ulterioare;
- HCGMB nr. 272/31.10.2013 pentru modificarea și completarea HCGMB nr. 51/2003 privind măsuri de îmbunătățire a activității în piețele agroalimentare din Municipiul București;

Luând în considerare:

- Avizul Comisiei juridice, de disciplină, apărarea ordinii publice, fond locativ și respectarea drepturilor cetățenilor;

În temeiul prevederilor art. 139 alin. (1) și art. 166 alin. (2) lit.g) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se solicită Consiliului General al Municipiului București adoptarea unei hotărâri privind stabilirea destinației terenului situat în Calea Vitan nr. 267, Sector 3, București, identificat cu număr cadastral 223212, în piață agroalimentară, în vederea realizării unui obiectiv de investiții, respectiv piață agroalimentară/complex comercial agroalimentar.

Art.2 Primarul Sectorului 3, prin Direcția Piețe, va lua măsuri de ducere la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

INIȚIATOR

PRIMAR,

ROBERT SORIN NEGOIȚĂ

AVIZEAZĂ

SECRETAR GENERAL

CORHANĂ EDUARD-MARIAN

BC

CONF. DISPOZ.
2097 / 2025
NEACȘU FLORENTINA



PRIMĂRIA
SECTORULUI
BUCUREȘTI

3 I ♥ S3
I love sector 3

CABINET PRIMAR



www.primarie3.ro

TELEFON (004 021) 318 03 23 - 28 FAX (004 021) 318 03 04 E-MAIL cabinetprimar@primarie3.ro
Calea Dudești nr. 157, Sector 3, 031084, București

CABINET PRIMAR

Nr.

249683

Data

14.07.2025

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind solicitarea acordului

Consiliului General al Municipiului București

**de stabilire a destinației terenului situat în Calea Vitan nr. 267, Sector 3, București,
în piață agroalimentară, în vederea realizării unui obiectiv de investiții,
respectiv piață agroalimentară/complex comercial agroalimentar**

Primăria Sectorului 3, pe lângă obiectivele de investiții majore derulate în vederea dezvoltării infrastructurii școlare, în construcția, reabilitarea și modernizarea străzilor, podurilor, pasajelor aflate în aria administrativ teritorială, se preocupă permanent de asigurarea celor mai bune condiții de trai și creșterea confortului edilitar al locuitorilor Sectorului, prin realizarea de investiții și în alte arii de interes pe lângă cele menționate.

În vederea realizării obiectivelor propuse, Primăria Sectorului 3 a indentificat ca necesară solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București de stabilire a destinației terenului situat în Calea Vitan nr. 267, Sector 3, București, în piață agroalimentară, în vederea realizării unui obiectiv de investiții, respectiv piață agroalimentară/complex comercial agroalimentar.

Construirea unei piețe/centru comercial agroalimentar în cartierul Vitan, Sectorul 3, reprezintă o oportunitate strategică pentru a răspunde cererii în creștere pentru produse agroalimentare locale și pentru a susține dezvoltarea sustenabilă a zonei. Proiectul ar valorifica tendințele actuale ale consumatorilor, ar stimula economia locală și ar consolida poziția Sectorului 3 ca un pol de dezvoltare urbană modernă.

Luând în considerare aceste aspecte și ținând cont de raportul de specialitate nr. 243877/09.07.2025 al Direcției Piețe și Direcției Piețe - Serviciul Dezvoltare Piețe inițiez prezentul proiect de hotărâre și îl supun aprobării Consiliului Local al Sectorului 3.





PRIMĂRIA
SECTORULUI
BUCUREȘTI



DIRECȚIA PIEȚE
SERVICIUL DEZVOLTARE PIEȚE



www.primarie3.ro

TELEFON (004 021) 340 40 11 / 341 07 11 FAX (004 021) 318 03 04 E-MAIL directia.piete@primarie3.ro
Șos. Dudești-Pantelimon nr. 3, sector 3, București

Nr. 243877/ 09.07.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind solicitarea acordului Consiliului General al municipiului București de stabilire a destinației terenului situat în Calea Vitan nr. 267, Sector 3, București, în piață agroalimentară, în vederea realizării unui obiectiv de investiții, respectiv piață agroalimentară/complex comercial agroalimentar

Având în vedere:

- HCLS3 679/27.12.2017 prin care se aprobă încetarea dreptului de folosință gratuită al Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 3 asupra părții din imobil (teren și construcții) situat în București, Sector 3, Calea Vitan nr. 267-269, în care a funcționat Centrul de Îngrijire și Asistență pentru Persoanele Adulte;
- Adresa 40497/07.02.2024 a Serviciului Administrativ din Cadrul Direcției Administrative și Management Informațional din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului Sectorului 3 al Municipiului București, prin care se comunică admiterea cererii de radiere a construcțiilor C1 și C2 din Calea Vitan nr. 267, Sector 3, București de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București;

Luând în considerare:

- Încheierea Nr. 3863 privind actualizarea informațiilor tehnice cu privire la desființarea construcțiilor C1 și C2 asupra A.1 sub B.2 din cartea funciară 223212 UAT București Sectorul 3;
- Extrasul de Carte Funciară pentru Informare pentru CF Nr. 223212 din care rezultă că terenul din Calea Vitan nr. 267, Sector 3, București este liber de sarcini și construcții;



Primăria Sectorului 3 implementează în mod constant proiecte de modernizare și dezvoltare a infrastructurii din aria administrativ-teritorială și derulează programe de investiții strategice, orientate spre viitor, cu scopul de a asigura condiții optime de trai, de a spori confortul urban al cetățenilor și de a oferi servicii publice de înaltă calitate.

Istoric imobil propus

Începând cu data de 01.01.2005, conform prevederilor art.6 alin.4 din Legea nr. 343/2004 pentru modificarea și completarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 102/1999 privind protecția specială și încadrarea în muncă a persoanelor cu handicap, prin Hotărârea Consiliului Local nr. 97/16.12.2004, Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 3 a preluat Centrul de Îngrijire și Asistență nr.5, ca urmare a reorganizării acestuia ca și instituție fără personalitate juridică în subordinea Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 3. Conform Protocolului de Predare-Primire nr. 702/24.01.2005, a fost preluat patrimoniul și personalul angajat, astfel încât imobilul de la adresa Calea Vitan nr. 267, Sector 3, București, a ajuns în administrarea Sectorului 3 al Municipiului București.

Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 3 a încercat în anul 2013 realizarea unei investiții pentru acest imobil, prin contractarea unei finanțări nerambursabile în cadrul Programului Operațional Regional 2007-2013, respectiv implementarea proiectului “Modernizarea și mansardarea centrului de îngrijire și asistență pentru persoane adulte Vitan”, cod SMIS 32872. Dificultățile întâmpinate în implementarea proiectului au dus la sistarea acestuia, astfel că DGASPCS3 a inițiat în anul 2017 un proiect de hotărâre a Consiliului Local al Sectorului 3 București prin care renunță la dreptul de folosință asupra părții din imobil situat în Calea Vitan nr. 267-269, în care a funcționat Centrul de Îngrijire și Asistență pentru Persoane Adulte. Prin HCLS3 nr. 679 din 28.12.2017, Consiliul Local al Sectorului 3 hotărăște aprobarea încetării dreptului de folosință gratuită al DGASPCS3 asupra imobilului.

În anul 2024, Serviciului Administrativ din Cadrul Direcției Administrative și Management Informațional informează Direcția Piețe (prin adresa 40497 din 07.02.2024) cu privire la admiterea cererii de radiere construcții C1 și C2 pentru IE 223212, terenul din Calea Vitan nr. 267 devenind astfel liber sarcini/construcții, așa cum reiese din Extrasul de carte funciară nr. 223212.

Astfel, în momentul de față, imobilul situat la adresa Calea Vitan nr.267 este un teren fără construcții, liber de sarcini, în suprafață de 798mp, neutilizat, aflat în proprietatea Municipiului București și administrarea Sectorului 3 al Municipiului București.



În contextul dezvoltării urbane rapide și al schimbărilor în comportamentul de consum, Primăria Sectorului 3, prin Serviciul Dezvoltare al Direcției Piețe, își propune să răspundă nevoilor actuale ale locuitorilor prin promovarea comerțului agroalimentar în lanțuri scurte de aprovizionare. Cartierul Vitan, situat în partea central-sudică a Sectorului 3, reprezintă o zonă strategică datorită densității rezidențiale în creștere, accesibilității și diversității socio-economice. Prezentul raport motivează necesitatea construirii unui centru comercial agroalimentar modern în acest cartier, bazându-se pe analize ale comportamentului consumatorilor, tendințe de piață, contextul urban local și beneficiile specifice ale proiectului.

Contextul urban al cartierului Vitan

Cartierul Vitan, parte integrantă a Sectorului 3, este situat în apropierea principalelor artere de circulație, cum ar fi Calea Vitan și Bulevardul Mihai Bravu, și beneficiază de acces facil la stațiile de metrou Dristor și Mihai Bravu, precum și la rețeaua de transport public STB. Zona este caracterizată de o dezvoltare rezidențială continuă, cu blocuri construite în anii 1970 și proiecte imobiliare recente, care au atras o populație diversă, inclusiv tineri și familii tinere.

Tendințe în comportamentul de consum

Analiza datelor colectate din chestionarele aplicate în Sectorul 3, coroborată cu studierea unor cercetări de piață, evidențiază o reorientare clară a consumatorilor finali către magazinele mici, independente, deținute de producători. Această tendință este susținută de mai mulți factori:

1. **Preferința pentru autenticitate și calitate:** Consumatorii apreciază produsele agroalimentare proaspete, de origine locală, percepute ca fiind mai sănătoase și mai sustenabile. Magazinele producătorilor oferă transparență privind proveniența și procesul de producție, ceea ce creează încredere.
2. **Susținerea economiei locale:** Tot mai mulți locuitori, în special tinerii, aleg să sprijine micile afaceri locale, văzute ca fiind mai conectate la comunitatea locală.
3. **Conveniență și proximitate:** Magazinele de cartier, inclusiv cele ale producătorilor, sunt preferate pentru cumpărături rapide, datorită accesibilității și cozilor mai scurte.
4. **Impactul pandemiei:** Post-pandemie, consumatorii evită spațiile aglomerate din supermarketuri, optând pentru medii mai puțin populate, cum ar fi piețele sau magazinele mici.
5. **Sustenabilitate:** Cumpărăturile direct de la producători reduc amprenta de carbon prin eliminarea intermediarilor și a lanțurilor lungi de aprovizionare.

Aceste tendințe sunt confirmate de analiza piețelor din Sectorul 3 și din alte sectoare ale Bucureștiului, care indică o cerere în creștere pentru produse agroalimentare locale, în special de origine românească, dar și pentru spații de vânzare moderne, curate și bine întreținute, care atrag atât producătorii autohtoni, cât și pe cei străini.



Necesitatea unei piețe/complex comercial agroalimentar

Construirea unei piețe agroalimentare/centru comercial agroalimentar în cartierul Vitan răspunde atât nevoilor consumatorilor, cât și obiectivelor strategice ale Primăriei Sectorului 3, în conformitate cu politicile naționale și europene de promovare a lanțurilor scurte de aprovizionare. Argumentele principale includ:

1. **Răspuns la cererea consumatorilor:** Rezultatele chestionarelor din zona de interes arată o preferință clară pentru magazinele producătorilor, datorită calității, autenticității și proximității. O piață agroalimentară ar facilita accesul la astfel de produse într-un mediu modern, adaptat cerințelor actuale.
2. **Dezvoltarea rezidențială și cererea de spații comerciale:** Expansiunea continuă a spațiilor rezidențiale în cartierul Vitan generează o nevoie reală de spații comerciale noi, dotate la standarde europene. Comercianții și producătorii sunt interesați de închirierea unor astfel de spații, care să ofere condiții optime pentru vânzare (ex. vitrine, utilități moderne, accesibilitate).
3. **Stimularea economiei locale:** O piață agroalimentară/complex comercial agroalimentar ar încuraja producătorii locali să își comercializeze produsele direct, reducând dependența de intermediari și sporind veniturile acestora. Acest lucru ar contribui la dezvoltarea economică a Sectorului 3.
4. **Alinierea la standardele europene:** Construcția unui complex comercial agroalimentar, cu spații curate, bine întreținute și dotate cu facilități precum încălzire centralizată, climatizare automată și acces pentru persoane cu dizabilități, ar răspunde cerințelor de calitate impuse de strategiile locale, naționale și europene.
5. **Diversificarea ofertei comerciale:** În prezent, oferta agroalimentară din Vitan este dominată de supermarketuri sau hipermarketuri. Un centru dedicat producătorilor ar diversifica opțiunile, atrăgând consumatori interesați de produse de nișă, bio sau artisanale.

Aspecte pozitive ale proiectului

Construirea unei piețe/complex comercial agroalimentar în cartierul Vitan ar genera multiple beneficii, atât pentru comunitate, cât și pentru administrația locală:

- **Dezvoltarea infrastructurii piețelor existente:** Proiectul ar completa și moderniza infrastructura piețelor din Sectorul 3 prin construirea unui obiectiv specific, dedicat comerțului agroalimentar direct de la producători.
- **Asigurarea condițiilor optime de comerț:** Piața agroalimentară ar oferi producătorilor și comercianților spații moderne, dotate cu toate facilitățile necesare (ex. sisteme de climatizare, vitrine frigorifice, accesibilitate), în conformitate cu reglementările actuale, îmbunătățind experiența atât pentru vânzători, cât și pentru cumpărători.
- **Atragerea de investitori în zonă:** Dezvoltarea urbană a cartierului Vitan, combinată cu un centru agroalimentar modern, ar spori atractivitatea zonei pentru investitori, contribuind la îmbunătățirea aspectului urbanistic și la creșterea valorii proprietăților din vecinătate.



- **Acces la produse agroalimentare la prețuri competitive:** Locuitorii Sectorului 3, dar și cei din zonele adiacente, ar beneficia de posibilitatea achiziționării de produse proaspete direct de la producători, la prețuri competitive, datorită eliminării intermediarilor.
- **Condiții civilizate de comerț:** Piața agroalimentară/complexul comercial agroalimentar ar asigura standarde moderne de igienă, siguranță și confort, prin dotări precum grupuri sanitare, iluminat eficient, parcări și acces pentru persoane cu dizabilități, răspunzând astfel cerințelor actuale ale consumatorilor.

Propunere de structură și funcționalitate

Piața agroalimentară/complexul comercial agroalimentar propus ar putea include:

- **Spații de vânzare dedicate producătorilor:** Standuri individuale pentru fermieri, apicultori, producători de lactate, carne, vinuri sau alte produse agroalimentare, cu accent pe produse locale și bio.
- **Facilități moderne:** Vitrine atractive, spații frigorifice, sisteme de climatizare, grupuri sanitare și acces pentru persoane cu dizabilități.
- **Zone complementare:** O zonă de degustare sau gastronomie locală, spații pentru evenimente (ex. târguri de produse tradiționale) și locuri de parcare.
- **Integrare digitală:** Posibilitatea de a comanda online produsele din centru prin platforme de livrare (ex. Glovo, Tazz), pentru a atrage și consumatorii digitali.
- **Localizare strategică:** Amplasarea în apropierea unor artere principale, cu acces facil la transportul public și vad pietonal intens, ar maximiza atractivitatea centrului.

Impactul așteptat

- **Pentru consumatori:** Acces facil la produse agroalimentare de calitate, proaspete și autentice, într-un mediu modern și sigur.
- **Pentru producători:** Creșterea veniturilor prin eliminarea intermediarilor și accesul la un spațiu comercial optimizat.
- **Pentru comunitate:** Consolidarea identității locale, promovarea economiei circulare și reducerea impactului asupra mediului.
- **Pentru Primăria Sectorului 3:** Alinierea la obiectivele de dezvoltare durabilă, creșterea atractivității cartierului și generarea de venituri din închirierea spațiilor comerciale și alte taxe.

Concluzii și recomandări

Construirea unei piețe/centru comercial agroalimentar în cartierul Vitan, Sectorul 3, reprezintă o oportunitate strategică pentru a răspunde cererii în creștere pentru produse agroalimentare locale și pentru a susține dezvoltarea sustenabilă a zonei. Proiectul ar valorifica tendințele actuale ale consumatorilor, ar stimula economia locală și ar consolida poziția Sectorului 3 ca un pol de dezvoltare urbană modernă. Recomandăm:

1. Realizarea unui studiu de fezabilitate detaliat pentru identificarea costurilor estimate.



2. Integrarea unor elemente de sustenabilitate (ex. panouri solare, sisteme de reciclare) pentru a alinia centrul la standardele europene de mediu.
3. Promovarea proiectului prin campanii de informare pentru a atrage atât consumatorii, cât și comercianții.

Această piață/centru agroalimentar ar putea deveni un model de bune practici pentru alte sectoare din București, contribuind la o piață mai dinamică, sustenabilă și orientată către nevoile comunității.

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului București, aprobat prin H.C.G.M.B. nr.269/2000, prelungit cu modificările și completările ulterioare, amplasamentul propus se află în UTR L1a - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, cu regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat), având următorii indicatori urbanistici - **P.O.T.max=45%**; **C.U.T.max pt înaltime P+1E = 0,9 mp.ADC/mp.teren** și **C.U.T.max pt înaltime P+2E = 1,3 mp.ADC/mp.teren**; în cazul mansardelor se admite o depășire a C.U.T proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC.

Totodată, potrivit aceluiași regulament pentru UTR L1a sunt admise funcțiuni precum: 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, precum și funcțiuni comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu respectarea unor condiții specifice.

Luând în considerare prevederile art. 44 alin. (1) din Legea 273/2006 privind finanțele publice locale și prevederile art. 139 alin. (1) și art. 166 alin. (4) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, supunem spre analiză și competența aprobare prezentul proiect de hotărâre privind solicitarea acordului Consiliului General al municipiului București de stabilire a destinației terenului situat în Calea Vitan nr. 267, Sector 3, București, în piață agroalimentară, în vederea realizării unui obiectiv de investiții, respectiv piață agroalimentară/complex comercial agroalimentar.

Direcția Generală Urbanism
și Amenajarea Teritoriului
Arhitect Șef
Ștefan Călin Dumitrașcu

DUMITRASCU Ștefan-CALIN
Date: 2025.07.10 15:01:31
+03'00'

Direcția Piețe
Director Executiv
Gheorghe-Florin Andreica

ANDREICA GHEORGHE-FLORIN
Date: 2025.07.09 12:41:33
+03'00'

Șef Serviciu
Andreea-Nicoleta Udrea

UDREA ANDREEA-NICOLETA
Date: 2025.07.09 12:37:31
+03'00'

Intocmit
Inspector Specialitate
Eugen Teodorescu

TEODORESCU EUGEN
Date: 2025.07.09 12:34:03 +03'00'



PRIMĂRIA
SECTORULUI
BUCUREȘTI

3 I ♥ S3
I love sector 3

DIRECȚIA PIEȚE
SERVICIUL DEZVOLTARE PIEȚE



www.primarie3.ro

TELEFON (004 021) 340 40 11 / 341 07 11 FAX (004 021) 318 03 04 E-MAIL directia.piete@primarie3.ro
Șos. Dudești-Pantelimon nr. 3, sector 3, București

Nr. 243910 / 09.07.2025

Aprobat
cu îndeplinirea
dispozițiilor legale
PRIMAR

Domnule Primar,

Având în vedere necesitatea realizării unor obiective de investiții de interes public, se impune emiterea următoarei Hotărâri:

1. Proiectul de Hotărâre privind solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București de stabilire a destinației terenului situat în Calea Vitan nr. 267, Sector 3, București, în piață agroalimentară, în vederea realizării unui obiectiv de investiții, respectiv piață agroalimentară/complex comercial agroalimentar.

Vă transmitem alaturat Proiectul de Hotare si Raportul de Specialitate.

Direcția Piețe
Director Executiv
Gheorghe-Florin Andreica

ANDREICA
GHEORGHE-
FLORIN

Digitally signed by ANDREICA
GHEORGHE-FLORIN
Date: 2025.07.09 15:07:53
+03'00'

Șef Serviciu
Andreea-Nicoleta Udrea

UDREA
ANDREEA-
NICOLETA

Semnat digital de
UDREA ANDREEA-
NICOLETA
Data: 2025.07.09
14:21:57 +03'00'

Intocmit
Inspector Specialitate
Eugen Teodorescu

TEODORESCU
CU EUGEN

Semnat digital de
TEODORESCU EUGEN
Data: 2025.07.09
13:42:22 +03'00'