



Nr. 137637/01.04.2026

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 Planului Urbanistic de Detaliu
“Construire imobil cu funcțiune spații comerciale cu RH propus = S+P+IE+Eth, pe un teren situat în Strada Postăvarul nr. 13, Sector 3”*

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 Compartimentul Evidență Hotărâri și Secretariat 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 14.04.2026 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 Compartimentul Evidență Hotărâri și Secretariat Consiliul Local.

Materialul transmis va purta mențiunea „*Recomandare la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu “Construire imobil cu funcțiune spații comerciale cu RH propus = S+P+IE+Eth, pe un teren situat în Strada Postăvarul nr. 13, Sector 3”*”.

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

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu
“Construire imobil cu funcțiune spații comerciale cu
RH propus = S+P+1E+Eth, pe un teren situat în
Strada Postăvarul nr. 13, 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. 137601 /CP/01.04.2026 al Primarului Sectorului 3;
- Raportul de specialitate nr. 03/24.02.2026 al Direcției Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef;
- Adresa nr. 74127/24.02.2026 a Direcției 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 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.

Luând în considerare:

- Avizul Direcției Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Avizul Arhitectului Șef nr. D/P/10-2025/24.02.2026;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 01/24.02.2026;
- Punctul de vedere al Compartimentului Documentații de Urbanism nr. 02/24.02.2026;
- 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 documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu “*Construire imobil cu funcțiune spații comerciale cu RH propus = S+P+1E+Eth, pe un teren situat în Strada Postăvarul nr. 13, Sector 3*”, proprietate privată persoane fizice, cu suprafața de 2.976,00 mp. din acte în conformitate cu **Anexele nr. 1 și nr. 2**, reprezentând Avizul Direcției 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. 01/24.02.2026, 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.

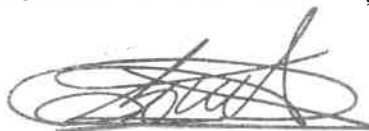
Art.4. După aprobare, în vederea efectuării modificărilor în evidențele cadastrale, prin grija beneficiarului, se va transmite Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară București documentația specifică prevăzută în norme.

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

Art.6. (1) Primarul Sectorului 3, Direcția 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,
cu respectarea Legii nr.52/2003, republicată
SECRETAR GENERAL
CORHANĂ EDUARD-MARIAN
Data 01.04.2026**





PRIMĂRIA
SECTORULUI 3
BUCUREȘTI

DIRECȚIA URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

ARHITECT ȘEF



I ♥ S3
I love sector 3

www.primarie3.ro

AHEXA nr. 1

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

Ca urmare a cererii adresate de _____ și _____ cu domiciliul în _____ telefon -, e-mail -, înregistrată cu nr. 441124/21.11.2025 și completată cu nr. 477244/16.12.2025, nr. 52878/09.02.2026. În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ Nr. D/P/10-2025/24.02.2026

Pentru Planul urbanistic de detaliu pentru³⁾ Construire imobil cu funcțiune spații comerciale cu RH propus= S+P+1E+Eth.

generat de imobilul⁴⁾ situat în Municipiul București, Strada Postăvarul nr.13, Sector 3.

Inițiatori: _____ și _____

Proiectant: MT SPACETIME S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: urbanist Raluca M. TAMPA, RUR – D,E.

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: amplasamentul este situat în intravilanul Municipiului București, delimitat de următoarele reperi urbane – la Nord: Strada Postăvarul, la Vest: Strada Postăvarul, la Est: Strada Codrii Neamțului, la Sud: Strada Postăvarul și este format din teren având categoria de folosință – curții construcții, în suprafață de 2.976,00 mp din acte conform extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 249204.

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 L, respectiv subzona L3a - subzona locuințelor colective medii cu P+3 – P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate; Potrivit art. 2 în cazul unor enclave de lotizări existente în ansamblurile de locuințe colective, acestea vor fi considerate funcțional și urbanistic similar zonei L2 și se vor supune reglementărilor de construire pentru această subzonă; **L2a** – locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate în afara zonei protejate;

- funcțiuni predominante: locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri; se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC și să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei; - funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;

- H_{max}. = se vor respecta înălțimea maximă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornișă va respecta înălțimea maximă prevăzută prin proiectul inițial al lotizării;

- POT_{max}. = 45%;

- CUT_{max}. = 1,3 mp. ADC/mp.teren;

- **retragerea minimă față de aliniament** = se mențin retragerile din planurile inițiale de lotizare care variază de la lotizare la lotizare între dispunerea clădirilor pe aliniament și retrageri de circa 3,0 – 4,0 metri;- se menține limita până la care se consideră în planurile inițiale parcela construibilă (aliniament posterior).

- **retrageri minime față de limitele laterale** = clădirile se vor cupla respectând sistemul existent pe o adâncime care nu va depăși 15 metri de la aliniament, cu o retragere față de limita laterală opusă a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3.0 metri;

- **retrageri minime față de limitele posterioare** = retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi determinată de aliniamentul posterior al lotizării care va putea fi depășit numai pentru extinderi în suprafața de maxim 12.0 mp. construite la sol (pentru îmbunătățirea dotării cu încăperi sanitare) și numai în cazul în care distanța față de limita posterioară va rămâne egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5.0 metri;

Imobilul nu este cuprins în Lista Monumentelor Istorice actualizată, nu se află în P.U.Z. - Zone construite protejate și nu se află în zona de protecție a unor monumentelor istorice izolate, conform informațiilor din Certificatul de urbanism nr. 1246/17.10.2025, emis de Primăria Sectorului 3.

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 L2a - art. 2. Funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD. De asemenea, potrivit aceluiași regulament – punct 5. Condiții de construibilitate 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. U5, vizată spre neschimbare, anexată prezentului aviz;

- POT TOTAL (PROPOS) = 45%;

- CUT TOTAL (PROPOS) = 1.3 mp. ADC/mp.teren;

- H_{PROPOS} = 10,00 m. pentru S+P+1E+Eth.

- 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 Punct de vedere tehnic cu privire la circulația rutieră și pietonală nr. 146033/15.09.2025 - 146033/05.09.2025 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 condiții⁵⁾: 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.

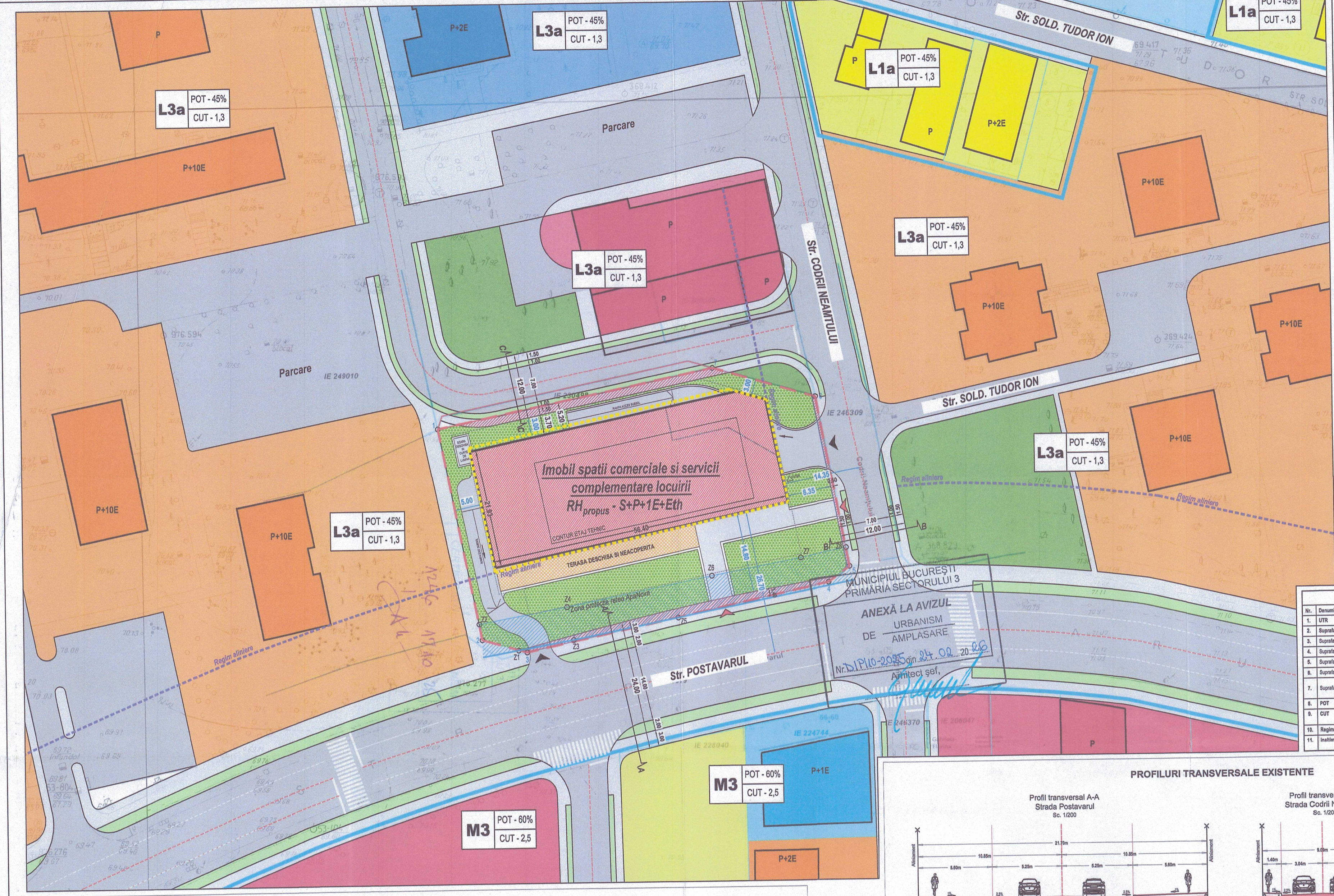
Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D.

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. 1246/17.10.2025 emis de Primăria Sector 3.

Arhitect Șef,
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

PUD - CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNE SPATII COMERCIALE SI SERVICII COMPLEMENTARE LOCUIRII CU RH_{propus} = S+P+1E+Eth
STRADA POSTAVARUL, NR. 13, SECTOR 3, BUCURESTI, NC 249204



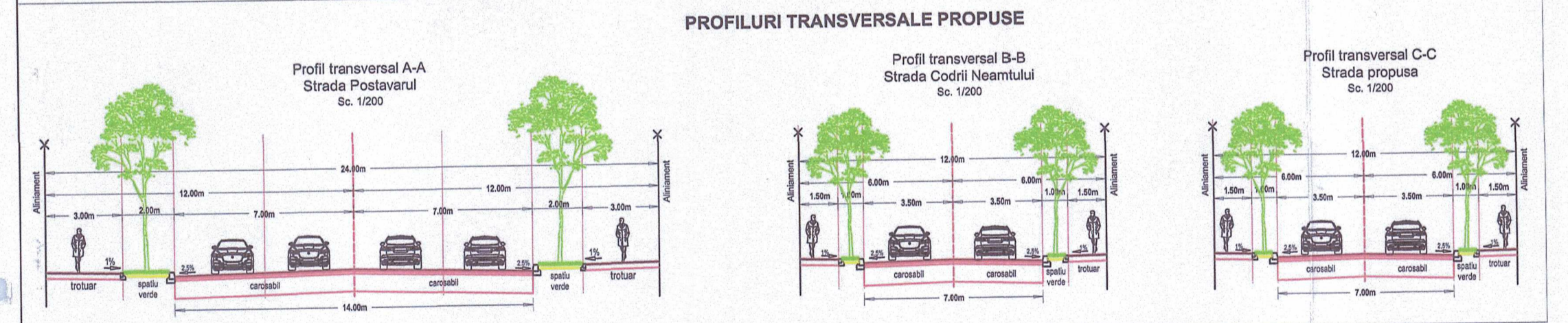
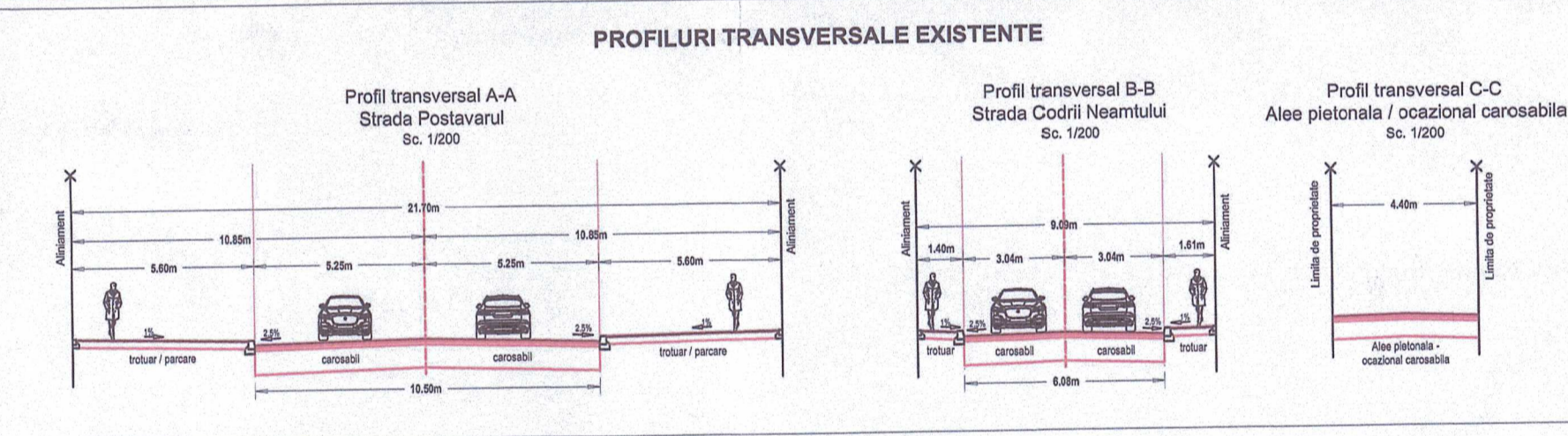
- LEGENDA**
- Linie limită teren ca a general studii - str. Postavarul, nr. 13
 - Linie limită conform PUG Mun. Bucuresti
 - Linie limită de proprietate - documentati avizate OCPI
 - Construcții
 - UTILIZAREA TERENURILOR
 - Locuințe individuale (subzona L1aM3)
 - Locuințe colective (subzona L3aM3)
 - Locuințe colective (subzona L4a)
 - Invatamant (subzona L3a)
 - Servicii (subzona M3)
 - Servicii / comert (subzona L3aM3)
 - Spatii verde amenajate (subzona L3a)
 - Teren liber de constructii (subzona M3)
 - CALE DE COMUNICATIE
 - Circulatie auto
 - Circulatie pietonală
 - Spatii verde aferent circulatilor
 - As drum
 - PROFUNERIE REGLEMENTARI - RESTRICTII
 - Imobil spatii comerciale si servicii cu RH_{propus} = S+P+1E+Eth
 - Contur parter
 - Contur subsol - destinatie subsol: locuri de parcare, spatii tehnice
 - Terasa deschisa si neacoperita
 - Circulati auto in incinta
 - Circulati pietonală in incinta
 - Acces auto
 - Acces pietonal
 - Spatii verde deschise publicului - cu rd / acces comunitar
 - Contur edificat
 - Spatii
 - Regin de aliniere (retagere fata de aliniament)
 - Teren afectat de largire strada (R_{max} = 187.64mp)
 - Zone protectie retea ApaNoia
 - INDICATORI URBANISTICI PROPUSE
 - S_{max} = 2978mp
 - POT_{max} = 45%
 - CUT_{max} = 1.3mp ADC/Imp teren (L3a)
 - RH_{max} = S+P+1E+Eth
 - Hmax comers = 10m
 - Asigurarea locurilor de parcare
 - Locurile de parcare vor fi amenajate exclusiv in subsolul cladirii, necesara fiind stabilirea conformitatii cu normele in vigoare privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru noile constructii, in functie de destinatia si capacitatea acestora conform HGCMB nr. 66/2006.
 - Spatii verde
 - Suprafata spatiilor verzi 30% din suprafata terenului din care min. 20% pe sol natural si 10% pe placa. Terenul rezervat in vederea tracerii in comertul public va fi amenajat cu spatii plantabile. Acestea sunt excedentele fata de minimul necesar prevazut de normele in vigoare.
 - Spatiile plantabile amplasate in zona rezervata largii / modernizarii circulatilor din zona nu vor afecta suprafata si accesibilitatea, aceasta fiind o solutie tranzitorie pana la modernizarea infrastructurii urbane.
 - NOTA: Reglementarile din prezenta documentatie au valoare juridica exclusiv pe terenul ca a general studii PUD



ANEXĂ LA AVIZUL DE URBANISM AMPLASARE
 Nr. 21. P.U. 2025 din 24.02.2025
 Arhitect șef,

BILANT TERITORIAL - str. POSTAVARUL, nr. 13, sector 3, Bucuresti

Nr. Descriere	Extensiv - L3a L3a	Procesiv - L3a L3a
1. UTR	2978 mp	2978 mp
2. Suprafata teren	2978 mp	187.64 mp
3. Suprafata afectata de largire strada	-	2824.36 mp
4. Suprafata teren comers	-	1283.78 mp
5. Suprafata comers	-	3022.87 mp
6. Suprafata deschisa	-	891.70 mp (29%)
7. Suprafata spatii verzi	pe sol natural - 280.80 mp (9%) - pe sol subso	612.90 mp (20%)
8. POT	45%	45%
9. CUT	0.9 mp ADC / mp teren (P+1) 1.3 mp ADC / mp teren (P+2)	1.3 mp ADC / mp teren
10. Regim de inaltime	P+2E	S+P+1E+Eth
11. Inaltime constructii	10m / inaltime prevazuta in proiectul initial al terenului	10m

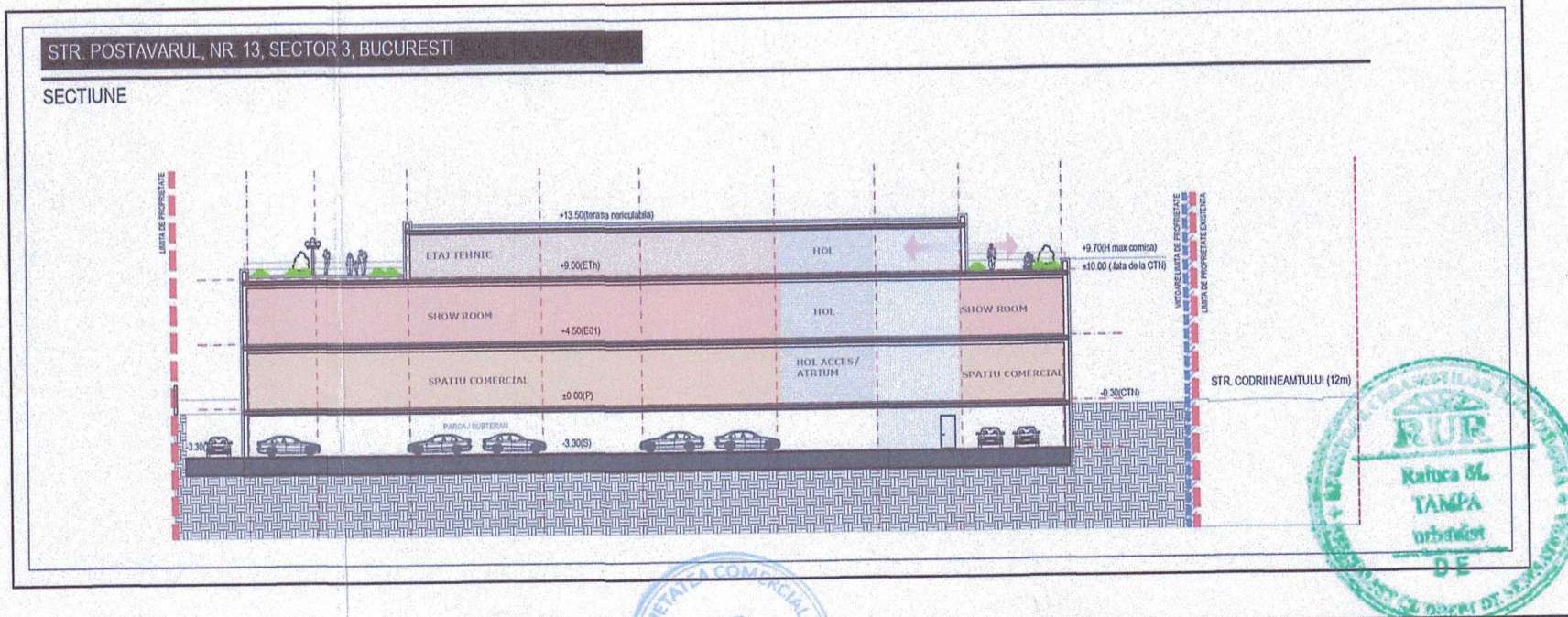


INVENTAR DE COORDONATE STEREO 70 IMOBIL NC 249204

Nr. Pkt	X(m)	Y(m)
1	553905.933	559422.126
2	553975.933	559418.503
3	553875.027	559414.374
4	553865.924	559395.243
5	553882.973	559348.878
6	553905.023	559341.056
7	553912.813	559392.912

S(TEREN)=2978mp

NOTA: Ilustrarea de arhitectura are caracter orientativ la faza PUD, conformarea volumetrica si arhitecturala urmand a se stabili la faza DTAC a proiectului.



MT SPACETIME S.R.L.
 Bucuresti, Sector 2
 Str. Soarelui nr.45, bl.6, sc.6
 (021639 77 96)
 proiectant general - arhitectura

PUD - CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNE SPATII COMERCIALE
 CU
 RH_{propus} = S+P+1E+Eth
 Amplasament: Str. POSTAVARUL, nr. 13, Sector 3, NC 249204

Faza: P.U.D.
 scara: 1/500
 Nr. proiect: 5/2025
 Data: Nov-25
 Plansa nr.: U5

Sef proiect: arh. MARIA PITRESCU
 Proiectat: urb. RALUCA TAMPA
 Desenat: urb. RALUCA TAMPA



**Raportul informării și consultării publicului privind documentația
„Construire imobil cu funcțiune spații comerciale cu
RH propus= S+P+1E+Eth, pe un teren situat în
Strada Postăvarul nr.13, Sector 3”**

Beneficiarul documentației: _____ și _____
Urbanist: arhitect/urbanist Raluca M. TAMPA
Proiect nr.: 5/2025

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: 24.12.2025;*
- *pe site-ul Primăriei Sectorului 3 începând cu data: 24.12.2025;*
- *pe panoul rezistent la intemperii, amplasat în loc vizibil pe parcela care a generat inițierea elaborării P.U.D. începând cu data: 20.11.2025.*
- *anunț în ziare locale:*
- *Anunțul Bursa pag.6 din data de 20.11.2025;*
- *Mica Publicitate pag. 14 din data de 20.11.2025;*

3. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise:

- *notificare _____ și _____ vecin (nord) – pentru imobilul din Strada Postăvarul nr. 13, Sector 3, București.*
- *notificare Administrația Domeniului Public Sector 3, București.*

4. Lista persoanelor care au participat la acest proces:

- _____ și _____ – vecin (nord) – pentru imobilul din Strada Postăvarul nr. 13, Sector 3, București;

În perioada desfășurării informării și consultării populației, în cadrul Primăriei Sectorului 3 al Municipiului București, nu au fost înregistrate comentarii din partea publicului.

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:

Nu e cazul.

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 Punctul de vedere tehnic cu privire la circulația rutieră și pietonală nr. 146033/15.09.2025 - 146033/05.09.2025. 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.17 din 17.11.2025.

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 Dumitrascu

Întocmit: urb. A.T. Untaru



PRIMĂRIA
SECTORULUI
BUCUREȘTI

3
I ♥ S3
I love sector 3

SECTOR 3

CABINET PRIMAR

Nr. 137601 CABINET PRIMAR

Data 01.04.2026



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

“Construire imobil cu funcțiune spații comerciale cu

RH propus = S+P+1E+Eth, pe un teren situat în

Strada Postăvarul nr.13, Sector 3”

Luând în considerare:

- Raportul de specialitate nr. 03/24.02.2026 al Direcției Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef,
- Avizul Direcției Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Arhitect Șef nr. D/P/10-2025/24.02.2026;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 01/24.02.2026;
- Punctul de vedere al Compartimentului Documentații de Urbanism nr.02/24.02.2026;

Cu privire la documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu *“Construire imobil cu funcțiune spații comerciale cu RH propus = S+P+1E+Eth, pe un teren situat în Strada Postăvarul nr. 13, Sector 3”* proprietate privată persoane fizice.

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 Plan Urbanistic de Detaliu *“Construire imobil cu funcțiune spații comerciale cu RH propus = S+P+1E+Eth, pe un teren situat în Strada Postăvarul nr. 13, Sector 3”*.

PRIMAR

ROBERT SORIN NEGOIȚĂ





**RAPORT DE SPECIALITATE
PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU
"Construire imobil cu funcțiune spații comerciale cu
RH propus = S+P+1E+Eth, pe un teren situat în
Strada Postăvarul nr.13, 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 "Construire imobil cu funcțiune spații comerciale cu RH propus = S+P+1E+Eth, pe un teren situat în Strada Postăvarul nr.13, Sector 3" în baza Certificatului de urbanism nr. 1246/17.10.2025, emis de Primăria Sector 3, a primit aviz favorabil sub nr. D/P/10-2025/24.02.2026.

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt: $POT_{TOTAL (PROPUS)} = 45\%$, $CUT_{TOTAL (PROPUS)} = 1.3$ mp. ADC/mp.teren; $H_{PROPUSĂ} = 10,00$ m. pentru S+P+1E+Eth.

A fost avizată amplasarea unui imobil cu funcțiune spații comerciale cu RH propus = S+P+1E+Eth, într-un edificabil maxim determinat de retragerile și aliniamentele/alinierea conform planșei de reglementări urbanistice - nr. U5.

Parcarea se va asigura în incintă proprie, conform Punct de vedere tehnic cu privire la circulația rutieră și pietonală nr. 146033/15.09.2025 - 146033/05.09.2025 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 "Construire imobil cu funcțiune spații comerciale cu RH propus = S+P+1E+Eth, pe un teren situat în Strada Postăvarul nr.13, Sector 3".

Arhitect Șef,
arh. Ștefan Călin Dumitrescu

Întocmit: urb. A.T. Untaru



Nr. 02/24.02.2026

PUNCTUL DE VEDERE AL COMPARTIMENTULUI DOCUMENTAȚII DE URBANISM

Cu privire la P.U.D. "Construire imobil cu funcțiune spații comerciale cu RH propus = S+P+1E+Eth, pe un teren situat în Strada Postăvarul nr.13, Sector 3"

Documentația propune amplasarea unui imobil cu funcțiune spații comerciale cu RH propus = S+P+1E+Eth, într-un edificabil maxim determinat de retragerile și aliniamentele/alinierea conform planșei de reglementări urbanistice - nr. U5.

Indicatori urbanistici propuși pentru adresa descrisă mai sus sunt: POT TOTAL (PROPOS) = 45%, CUT TOTAL (PROPOS) = 1.3 mp. ADC/mp.teren; H_{PROPUȘĂ}=10,00 m.

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 L, respectiv subzona L3a - subzona locuințelor colective medii cu P+3 – P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate; Potrivit art. 2 în cazul unor enclave de lotizări existente în ansamblurile de locuințe colective, acestea vor fi considerate funcțional și urbanistic similar zonei L2 și se vor supune reglementărilor de construire pentru această subzonă; L2a – locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate în afara zonei protejate, cu POT_{max.} = 45%, CUT_{max.} = 1,3 mp. ADC/mp.teren, H_{max.} = 10,00m.

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. 01/24.02.2026, privind documentația P.U.D. - "Construire imobil cu funcțiune spații comerciale cu RH propus= S+P+1E+Eth, pe un teren situat în Strada Postăvarul nr. 13, Sector 3".

Pe parcursul procesului de informare și consultare a publicului, nu au fost depuse observații/reclamații cu privire la P.U.D. descris mai sus, P.U.D. care în conformitate cu legislația, normele și reglementările specifice în vigoare, 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.

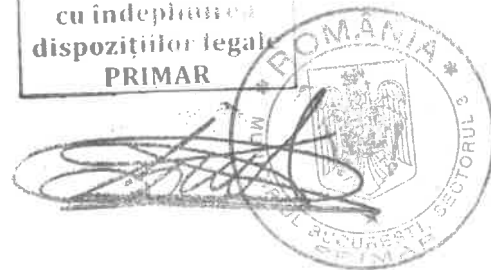
Arhitect Șef,
arh. Ștefan Călin Dumitrașcu

Întocmit: urb. A.T. Untaru



Nr. 74127/24.02.2026

Aprobat
cu îndeplinirea
dispozițiilor legale
PRIMAR



**Către,
CABINET PRIMAR**

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

- "Construire imobil cu funcțiune spații comerciale cu RH propus= S+P+1E+Eth, pe un teren situat în Strada Postăvarul nr. 13, Sector 3".

ARHITECT ȘEF,
arh. Ștefan Călin Dumitrascu