

SECTORUL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ARHITECT ȘEF

Biroul Reglementări urbanistice și Arhivă

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu (P.U.D.)

Șos. București-Ploiești nr. 223, sector 1, București

- Act administrativ cu caracter normativ ☐
- Act administrativ cu caracter individual ☒

Nume și prenume, nr. telefon persoană responsabilă cu întocmirea Proiectului de hotărâre: Andra Marinescu, 021.319.10.13, interior 157.

Nume și prenume, nr. telefon persoană desemnată pentru susținerea proiectului de hotărâre în ședințele comisiilor de specialitate și în ședința Consiliului Local al Sectorului 1: Andra Marinescu, Alina Miru, 021.319.10.13, interior 157.

În situația în care anexele proiectului de hotărâre (ex. Studii de fezabilitate, planuri,, indicatori tehnico-economici, etc.) sunt voluminoase se vor depune atât fizic cât și în format electronic, scanate sau arhivate pe memory stick. Proiectul de hotărâre conține arhive voluminoase?

DA

NU

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu (P.U.D.)

Plan Urbanistic de Detaliu – Construire showroom, depozitare și birouri cu regim de înălțime P+1E, Șos. București-Ploiești nr. 223 – Sector 1, București

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 6098/20.05.2025 al Primarului Sectorului 1 al Municipiului București;
- Raportul de specialitate nr. 6099/20.05.2025 al Arhitectului Șef al Sectorului 1;

Ținând cont de Raportul informării și consultării publicului, redactat în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010 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 și prevederile Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 145 din 03.08.2021 prin care s-a aprobat Regulamentului local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism tip P.U.D. ce intră în competența de aprobare a Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București;

Văzând documentele emise:

- Aviz Arhitectului Șef nr. 14/19.05.2025, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1;
- Aviz Comisia Tehnică de Circulație – P.M.B. nr. 87401/155353/28.09.2023 și planșa anexă a acestuia;
- Studiu de rețele însușit de ing. _____;
- Studiu de însorire întocmit de arh. _____, verficator atestat M.L.P.A.T. D.C.L.P. _____;
- Ilustrare volumetrică însușită de arh. _____;
- Studiu geotehnic întocmit de ing. _____, verficator atestat M.T.C.T. ing. _____;
- Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr. 21416/18.08.2023;
- Aviz Serviciul de Telecomunicații Speciale nr. 18339/19.06.2023;
- Acord Ministerul Afacerilor Interne – Brigada Rutieră nr. 2041.584/SSR/BS/05.01.2024;
- Aviz Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere S.A. nr. 15/229925/157/12.12.2023;
- Aviz METROREX S.A. nr. M.04.01.01/1913/04.07.2023.

Ținând seama de prevederile:

- Constituția României ;
- art. 3, alin. (2) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- 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;
- Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârii Guvernului României nr. 525/1996 republicată pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 269/21.12.2000 privind aprobarea Planului Urbanistic General, cu modificările și completările ulterioare;

- Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 145/03.08.2021 pentru aprobarea Regulamentului local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism tip P.U.D.;

În temeiul prevederilor art. 5 lit. cc), art. 139 alin. (3) lit. e), art. 166 alin. (2) lit.j) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1

Întrunit în ședința _____

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. – Se aprobă documentația de urbanism **Planul Urbanistic de Detaliu - Construire showroom, depozitare și birouri cu regim de înălțime P+1E, Șos. București-Ploiești nr. 223 – Sector 1, București**, în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef nr. 14/19.05.2025, prezentat în Anexa nr. 1 și cu Planșa de Reglementări vizată, prezentată în Anexa nr. 2.

Art. 2. – Prezenta documentație de urbanism are caracter de reglementare specifică și nu dă dreptul la construire până la obținerea autorizației de construire.

Art. 3. – Planul Urbanistic de Detaliu detaliază prevederile documentațiilor de rang superior și este valabil 3 ani.

Art. 4. – Anexele nr. 1 și nr. 2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre și sunt redactate în 3 exemplare originale, dintre care un exemplar original se păstrează la dosarul special al ședinței, un exemplar original se comunică beneficiarului/proiectantului documentației de urbanism P.U.D. și un exemplar original se păstrează la Arhitect Șef, prin structura de specialitate – Serviciul Reglementări Urbanistice, Cadastru și GIS.

Art. 5. – (1) Primarul Sectorului 1 și Arhitectul Șef, prin structura de specialitate – Biroul Reglementări Urbanistice și Arhivă vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

(2) Arhitectul Șef va asigura comunicarea prezentei hotărâri și a anexelor beneficiarului sau, după caz, proiectantului documentației de urbanism P.U.D.

(3) Serviciul Tehnică Legislativă, Secretariat, Arhivă va asigura comunicarea prezentei entităților menționate la alin. (1), precum și Instituției Prefectului Municipiului București.

AVIZEAZĂ,

conform art. 243 alin. (1) lit. A) din O.U.G. nr. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare,

**Secretar General,
Mirona-Giorgiana Mureșan**

Nume Prenume	Funcția	Semnătura	Întocmit/ Verificat/ Avizat	Data
Dan Tudor	Arhitect Șef		Avizat	
Alina Miru	Șef Serviciu		Verificat	
Andra Marinescu	Consilier principal		Întocmit	28. APR. 2025
	Șef serviciu S.T.L.S.A.		Verificat	



Ca urmare a cererii adresate de EXPRESS GARANTION L.T.D. VARNA – Sucursala București cu adresa în șos. Odăi nr. 109-123, clădirea 2, camera 4, etaj 1, Sector 1, București, înregistrată la nr. 2755/18.01.2024, completată cu nr. 25567/11.04.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ NR. 14/19.05.2025

PENTRU

Plan Urbanistic de Detaliu – Construire showroom, depozitare și birouri cu regim de înălțime P+1E, Șos. București-Ploiești nr. 223 – Sector 1, București

GENERAT DE IMOBILUL: în suprafață de 1499,00 mp, proprietate privată conform mențiunilor din Extrasul de Carte Funciară nr. 281665, eliberat la data de 21.03.2025.

INIȚIATOR: EXPRESS GARANTION L.T.D. prin EXPRESS GARANTION L.T.D. VARNA - SUCURSALA BUCUREȘTI

PROIECTANT: [REDACTED]

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ R.U.R.: urb. I [REDACTED] (R.U.R.: B, D, E, F₆, G₆)

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONĂ STUDIATĂ ÎN P.U.D.: Zona studiată prin P.U.D. include parcelele învecinate imobilului care a generat documentația, delimitată astfel: **Nord** – proprietate privată (șos. Odăi nr. 3-13 – nr. cad. 281666); **Est** – proprietate privată (șos. Odăi nr. 3-13 – nr. cad. 281666), domeniu public (artera de circulație șos. București-Ploiești); **Sud** – proprietate privată (șos. București-Ploiești nr. 201-221 – nr. cad. 217103); **Vest** – proprietate privată (șos. Odăi nr. 3-13 – nr. cad. 281666).

PREVEDERI P.U.G./ P.U.Z. APROBATE ANTERIOR: Conform P.U.G. – M.B. și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București, aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000 cu completările și modificările ulterioare, amplasamentul este cuprins în subzona funcțională **M3** – subzonă mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri și în subzona **V5** – culoare de protecție față de infrastructura tehnică.

Imobilul nu este monument istoric conform Listei Monumentelor Istorice a municipiului București, actualizată prin Ordinul nr. 2828/2015 al Ministerului Culturii publicat în M.O. 2016 și nu se află la mai puțin de 100 metri de imobile înscrise pe listă, dar se află în zona cu servitute aeronautică conform Reglementării aeronautice civile române privind stabilirea Zonelor de servituți RACR-AVZ, ed. 2/2020 din 21.04.2020 (M 2126/18.05.2020) și în zona de interes a rețelelor de telecomunicații speciale STS, conform certificatului de urbanism nr. 32/01/O/56567 din 06.01.2023, prelungit până la data de 07.01.2026.

Indicatorii urbanistici: Pentru M3: P.O.T.max.= 60%, cu posibilitate acoperii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje etc.; C.U.T.max.= 2,5 mp A.D.C./mp teren; înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,00 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade. Pentru V5: P.O.T.max.= fără obiect; C.U.T.max.= conform normelor specifice în vigoare și P.U.Z. avizat conform legii; cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P+2 niveluri.

Retragerea minimă față de aliniament – Pentru M3: În cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5,00 metri.

Retragerea minimă față de limitele laterale – Pentru M3: Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20,00 metri de la aliniament.



Retragerea față de limita posterioară a terenului – Pentru M3: Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu cu mai puțin de 5,00 metri.

PREVEDERI P.U.D. - PROPUSE:

Retrageri minime față de limitele laterale: dreapta – retras minim 4,00 metri; **stânga** – retras minim 4,00 metri spre fața lotului, respectiv minim 5,00 metri spre spatele lotului. **Retrageri minime față de limita posterioară** – retras minim 5,00 metri.

Construcția se va amplasa cu respectarea specificațiilor planului de reglementări vizat spre neschimbare.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE: Parcarea și gararea autovehiculelor vor respecta „Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație” aprobate prin H.C.G.M.B. nr. 66/2006. Accesul auto și pietonal se vor realiza din șos. București-Ploiești, conform avizului Comisiei Tehnice de Circulație – P.M.B. nr. 87401/155353/28.09.2023 și planșa anexă a acestuia.

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA: Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică. Se prezintă studiu de rețele însoșit de ing. Cristian I. Căiță.

Documentația este însoțită de studiu de însorire întocmit de arh. Eduard-Georgian Ungureanu, verificador atestat M.L.P.A.T. D.C.L.P. Florea Gr. Gheorghe - nr. 304; ilustrare volumetrică însoșită de arh. [redacted]; studiu geotehnic întocmit de ing. [redacted], verificador atestat M.T.C.T. ing. [redacted]; avizul Autorității Aeronautice Civile Română nr. 21416/18.08.2023; avizul Serviciului de Telecomunicații Speciale nr. 18339/19.06.2023; acord Ministerului Afacerilor Interne – Brigada Rutieră nr. 2041.584/SSR/BS/05.01.2024; avizul Companiei Naționale de Administrare a Infrastructurii Rutiere S.A. nr. 15/229925/157/12.12.2023; avizul METROREX S.A. nr. M.04.01.01/1913/04.07.2023.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism nr. 09/14.11.2024, se avizează favorabil Planul Urbanistic de Detaliu.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice anexată și vizată spre neschimbare.

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) litera 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. 32/01/O/56567 din 06.01.2023, prelungit până la data de 07.01.2026, emis de Primăria Sectorului 1 al Municipiului București.

**ARHITECT ȘEF,
DAN TUDOR**

Șef Serviciu,

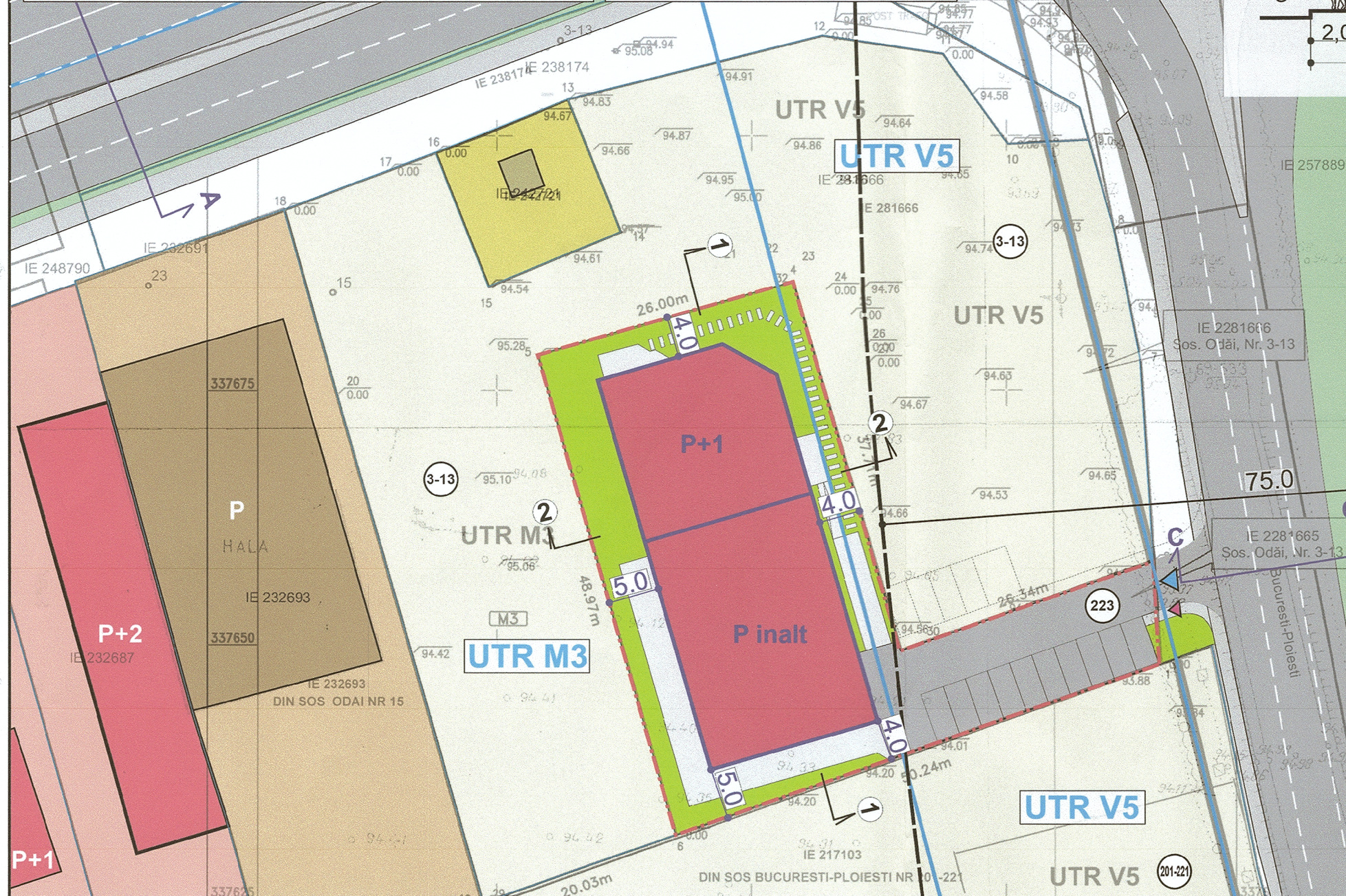
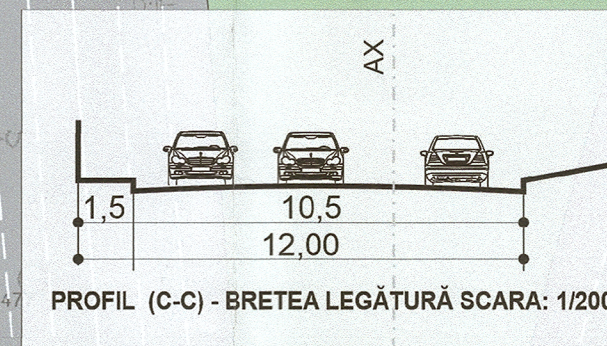
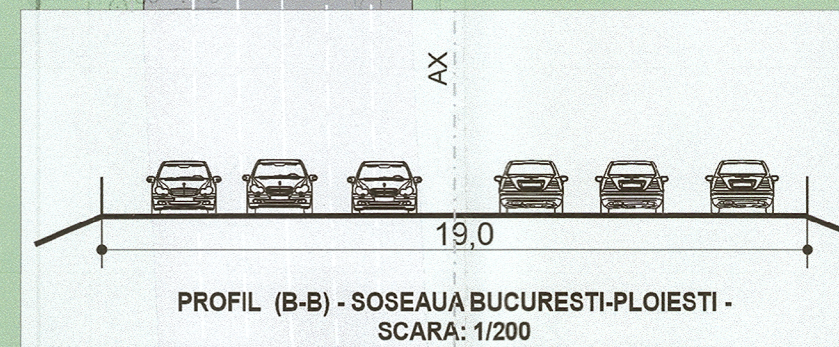
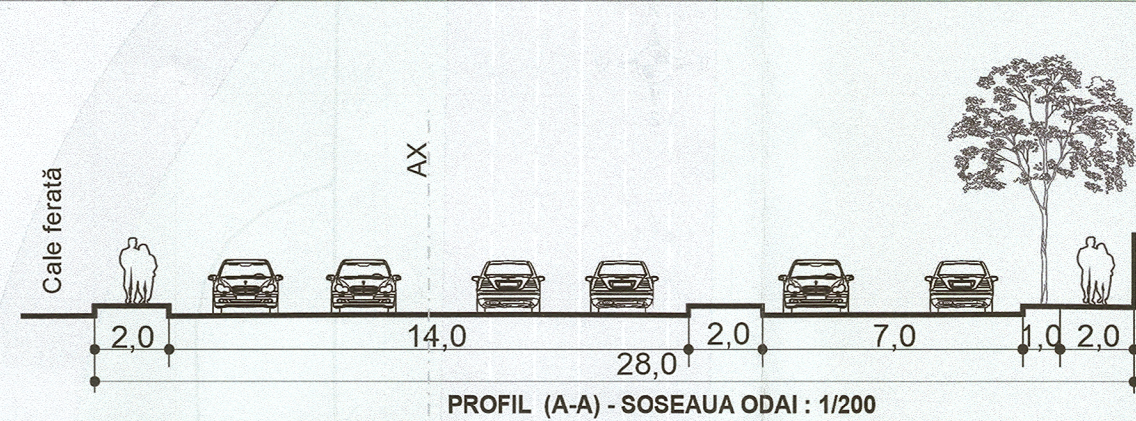
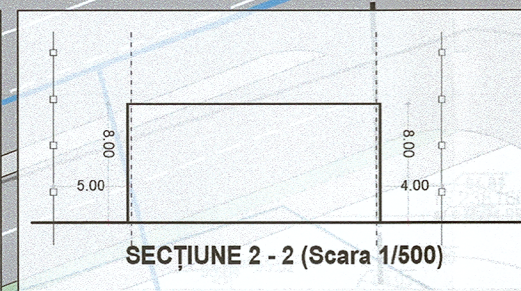
Aina Mîru

Întocmit,

Andra Marinescu



EXTRAS DE PLAN CATASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat în Sos. Odzi Nr 3-13 Sector 1 Bucuresti



M3

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
32	337685.159	584952.632	24.433
5	337678.413	584929.148	48.975
6	337631.342	584942.669	23.532
33	337639.170	584964.861	47.586

S(M3)=1156mp P=144.527m

V5			
Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi latitudini (d _i , i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	337648.057	584990.052	10.078
2	337658.115	584989.405	24.464
30	337649.976	584966.334	1.875
3	337649.352	584964.565	37.709
4	337685.591	584954.138	1.567
32	337685.159	584952.632	47.586
33	337639.170	584964.861	3.364
31	337640.290	584968.034	23.348

5899
PLAN ANEXĂ
AVIZ ARHITECT - SEF
Nr. 14 din 19.05.2025

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI PRIN PUG	
M3	V5
P.O.T. max. = 60%	P.O.T. max. = fara obiect
CUT max. = 2,5 mp.ADC/mp.teren	CUT max. = conform normelor
Rh. max. = P+4E	Rh. max. = P+2E

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI PRIN PUD	
Pentru subzona M3	Pentru subzona V5
P.O.T. max. = 60% CUT max. = 1,2 mp.ADC/mp.teren Rh. max. = P+1E (H max. = 10m și 8m la cornișă)	P.O.T. max. = fara obiect CUT max. = conform normelor Rh. max. = P+2E
Suprafata totala teren din acte = 1499,0mp (din care 1156 mp în subzona M3 și 342 mp în subzona V5 conform planului de Pichetare)	

Suprafata totala teren din acte = 1499,0mp (din care 1156 mp în subzona M3 și 342 mp în subzona V5 conform planului de Pichetare)

Pondere spații verzi - 30 % (449,7 mp), din care:
 Spații verzi pe sol natural, adânc - 22,5% (337,1 mp)
 Spații verzi pe terase / platforme - 7,5% (112,6mp)

LEGENDA

	LIMITA ADMINISTRATIVA A MUNICIPIULUI BUCURESTI
	LIMITA ZONEI STUDIASTE
	LIMITE UTR-URI CONFORM PUG MUNICIPIUL BUCURESTI
	LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT STUDIUL
	LIMITA PARCELE

 ZONA GOSPODARIRE COMUNALA

 DEPOZITARE

 COMERT / SERVICII / BIROURI

 TERENURI LIBERE / NECONSTRUITE

 SPATII VERZI ADIACENTE INFRASTRUCTURII DE CIRCULATIE

 CIRCULATII AUTO

 CIRCULATII PIETONALE

 P - P+1

 P+2 - P+3

 P+4 - P+6

	EDIFICABIL PROPUS
	SPAȚII VERZI AMENAJATE
	ACCES AUTO PROPUS
	ACCES PIETONAL PROPUS
	NUMĂR POȘTAL



		Proiect: PLAN URBANISTIC DE DETALIU: Construire showroom, depozitare si birouri P+1E	Specialitate: URBANISM
Initiator: S.C. EXPRESS GARANTION L.T.D. VARNA - SUCURSA LA BUCURESTI		Titlul plansei: REGLEMENTARI URBANISTICE	Faza: P.U.D.
Sef proiect: urh			Proiect nr.: 32/2023
Proiectat: urb.peisag.			Data: MART. 2025
Redactat: urb.peisag.			Plansa nr.:
ACEST DESEN NU POATE FI REPRODUS SI SAU COPIAT L. ORICE PERSOANA FIZICA SI SAU JURIDICA FARA ACORDUL AUTORULUI FAPTA REPREZENTAND INSUSIRE ILEGALA A DREPTULUI DE AUTOR		Scara: 1 / 500	3



Nr. 6098/20.05.2025

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind Planul Urbanistic de Detaliu – Construire showroom, depozitare și birouri cu regim de înălțime P+1E, Șos. București-Ploiești nr. 223 – Sector 1, București

Având în vedere Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, și Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite prezentul referat de aprobare.

Imobilul ce face obiectul documentației de urbanism **Planul Urbanistic de Detaliu – Construire showroom, depozitare și birouri cu regim de înălțime P+1E, Șos. București-Ploiești nr. 223 – Sector 1, București**, este compus din teren în suprafață de 800,00 mp, proprietate privată, situat în intravilanul Sectorul 1 al Municipiului București și este liber de construcții, conform mențiunilor din Extrasul de Carte Funciară nr. 281665, eliberat la data de 21.03.2025.

Amplasamentul este cuprins conform P.U.G. – M.B. și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București, aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000, cu completările și modificările ulterioare, în subzona funcțională **M3** – subzonă mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri și în subzona **V5** – culoare de protecție față de infrastructura tehnică.

Imobilul nu este monument istoric conform Listei Monumentelor Istorice a municipiului București, actualizată prin Ordinul nr. 2828/2015 al Ministerului Culturii publicat în M.O. 2016 și nu se află la mai puțin de 100 metri de imobile înscrise pe listă, dar se află în zona cu servitute aeronautică conform Reglementării aeronautice civile române privind stabilirea Zonelor de servituți RACR-AVZ, ed. 2/2020 din 21.04.2020 (M 2126/18.05.2020) și în zona de interes a rețelelor de telecomunicații speciale STS, conform certificatului de urbanism nr. 32/01/O/56567 din 06.01.2023, prelungit până la data de 07.01.2026.

Indicatorii urbanistici: Pentru M3: P.O.T.max.= 60%, cu posibilitate acoperii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje etc.; C.U.T.max.= 2,5 mp A.D.C./mp teren; înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,00 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade. Pentru V5: P.O.T.max.= fără obiect; C.U.T.max.= conform normelor specifice în vigoare și P.U.Z. avizat conform legii; cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P+2 niveluri.

Prin Certificatul de urbanism nr. 32/01/O/56567 din 06.01.2023, prelungit până la data de 07.01.2026, eliberat de Sectorul 1 al Municipiului București, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, s-a stabilit necesitatea elaborării și aprobării unui plan urbanistic de detaliu.

Documentația este însoțită de avizul Comisiei Tehnice de Circulație – P.M.B. nr. 87401/155353/28.09.2023 și planșa anexă a acestuia; studiu de rețele însoțit de ing. [redacted], studiu de însoțire întocmit de arh. [redacted], verficator atestat M.L.P.A.T. D.C.L.P. [redacted]; ilustrare volumetrică însoțită de arh. [redacted], studiu geotehnic întocmit de ing. [redacted], verficator atestat M.T.C.T. ing. [redacted], avizul Autorității Aeronautice Civile Române nr. 21416/18.08.2023; avizul Serviciului de Telecomunicații Speciale nr. 18339/19.06.2023; acord Ministerului Afacerilor Interne – Brigada Rutieră nr. 2041.584/SSR/BS/05.01.2024; avizul Companiei Naționale de Administrare a Infrastructurii Rutiere S.A. nr. 15/229925/157/12.12.2023; avizul METROREX S.A. nr. M.04.01.01/1913/04.07.2023.



Pentru documentația **Planul Urbanistic de Detaliu - Construire showroom, depozitare și birouri cu regim de înălțime P+1E, Șos. București-Ploiești nr. 223 – Sector 1, București**, s-a emis Avizul Arhitectului Șef nr. 14/19.05.2025.

Planul Urbanistic de Detaliu - Construire showroom, depozitare și birouri cu regim de înălțime P+1E, Șos. București-Ploiești nr. 223 – Sector 1, București, este instrumentul de proiectare urbană care detaliază modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, modul de ocupare a terenului, accesul auto și pietonal, conformarea arhitectural-volumetrică.

Avizul Arhitectului Șef nr. 14/19.05.2025, s-a emis în acord cu prevederile P.U.G. – M.B. și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București, aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000 cu completările și modificările ulterioare, ale Certificatului de urbanism nr. 32/01/O/56567 din 06.01.2023, prelungit până la data de 07.01.2026, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Conform prevederilor art. 48 al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul urbanistic de detaliu nu poate modifica planurile de nivel superior.

Conform Ordinului Nr. 2701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism și a H.C.L. S.1. nr. 145 din 03.08.2021, privind aprobarea Regulamentului local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului Sectorului 1 al Municipiului București, a fost îndeplinită procedura de informare și consultare a publicului, finalizată cu **Raportul informării și consultării publicului nr. 5999/19.05.2025**, care a concluzionat că **nu au fost înregistrate observații cu privire la inițierea documentației**.

În temeiul prevederilor art. 136 alin (1). și alin (2). a din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, SUPUN dezbaterii Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București, proiectul de hotărâre privind **aprobarea Planul Urbanistic de Detaliu - Construire showroom, depozitare și birouri cu regim de înălțime P+1E, Șos. București-Ploiești nr. 223 – Sector 1, București**.

**PRIMAR,
GEORGE CRISTIAN TUTĂ**

Nume si Prenume	Funcția	Semnătura	Întocmit/Avizat	Data
Dan Tudor	Arhitect Șef		Avizat	
Alina Miru	Șef Serviciu		Verificat	
Andra Marinescu	Consilier principal		Întocmit	28. APR. 2025



Nr. 6099/20.05.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

Construire showroom, depozitare și birouri cu regim de înălțime P+1E, Șos. București-Ploiești nr. 223 – Sector 1, București

Imobilul ce face obiectul documentației de urbanism **Planul Urbanistic de Detaliu – Construire showroom, depozitare și birouri cu regim de înălțime P+1E, Șos. București-Ploiești nr. 223 – Sector 1, București**, este compus din teren în suprafață de 800,00 mp, proprietate privată, situat în intravilanul Sectorul 1 al Municipiului București și este liber de construcții, conform mențiunilor din Extrasul de Carte Funciară nr. 281665, eliberat la data de 21.03.2025.

Amplasamentul este cuprins conform P.U.G. – M.B. și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București, aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000, cu completările și modificările ulterioare, în subzona funcțională **M3** – subzonă mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri și în subzona **V5** – culoare de protecție față de infrastructura tehnică.

Imobilul nu este monument istoric conform Listei Monumentelor Istorice a municipiului București, actualizată prin Ordinul nr. 2828/2015 al Ministerului Culturii publicat în M.O. 2016 și nu se află la mai puțin de 100 metri de imobile înscrise pe listă, dar se află în zona cu servitute aeronautică conform Reglementării aeronautice civile române privind stabilirea Zonelor de servituți RACR-AVZ, ed. 2/2020 din 21.04.2020 (M 2126/18.05.2020) și în zona de interes a rețelilor de telecomunicații speciale STS, conform certificatului de urbanism nr. 32/01/O/56567 din 06.01.2023, prelungit până la data de 07.01.2026.

Indicatorii urbanistici: Pentru M3: P.O.T.max.= 60%, cu posibilitate acoperii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje etc.; C.U.T.max.= 2,5 mp A.D.C./mp teren; înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,00 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade. Pentru V5: P.O.T.max.= fără obiect; C.U.T.max.= conform normelor specifice în vigoare și P.U.Z. avizat conform legii; cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P+2 niveluri.

Prin Certificatul de urbanism nr. 32/01/O/56567 din 06.01.2023, prelungit până la data de 07.01.2026, eliberat de Sectorul 1 al Municipiului București, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, s-a stabilit necesitatea elaborării și aprobării unui plan urbanistic de detaliu.

Documentația este însoțită de avizul Comisiei Tehnice de Circulație – P.M.B. nr. 87401/155353/28.09.2023 și planșa anexă a acestuia; studiu de rețele însușit de ing. [redacted], studiu de însorire întocmit de arh. [redacted], verificator atestat M.L.P.A.T. D.C.L.P. [redacted], ilustrare volumetrică însușită de arh. [redacted], studiu geotehnic întocmit de ing. [redacted], verificator atestat M.T.C.T. ing. [redacted];

avizul Autorității Aeronautice Civile Română nr. 21416/18.08.2023; avizul Serviciului de Telecomunicații Speciale nr. 18339/19.06.2023; acord Ministerului Afacerilor Interne – Brigada Rutieră nr. 2041.584/SSR/BS/05.01.2024; avizul Companiei Naționale de Administrare a Infrastructurii Rutiere S.A. nr. 15/229925/157/12.12.2023; avizul METROREX S.A. nr. M.04.01.01/1913/04.07.2023.

Pentru documentația **Planul Urbanistic de Detaliu - Construire showroom, depozitare și birouri cu regim de înălțime P+1E, Șos. București-Ploiești nr. 223 – Sector 1, București**, s-a emis Avizul Arhitectului Șef nr. 14/19.05.2025



Planul Urbanistic de Detaliu - Construire showroom, depozitare și birouri cu regim de înălțime P+1E, Șos. București-Ploiești nr. 223 – Sector 1, București, este instrumentul de proiectare urbană care detaliază modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, modul de ocupare a terenului, accesul auto și pietonal, conformarea arhitectural-volumetrică.

Avizul Arhitectului Șef nr. 14/19.05.2025, s-a emis în acord cu prevederile P.U.G. – M.B. și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București, aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000 cu completările și modificările ulterioare, ale Certificatului de urbanism nr. 32/01/O/56567 din 06.01.2023, prelungit până la data de 07.01.2026, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Conform prevederilor art. 48 al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul urbanistic de detaliu nu poate modifica planurile de nivel superior.

Conform Ordinului Nr. 2701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism și a H.C.L S.1. nr. 145 din 03.08.2021, privind aprobarea Regulamentului local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului Sectorului 1 al Municipiului București, a fost îndeplinită procedura de informare și consultare a publicului, finalizată cu **Raportul informării și consultării publicului nr. 5999/19.05.2025, care a concluzionat că nu au fost înregistrate observații cu privire la inițierea documentației.**

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) sus menționat, împreună cu anexele sale: Avizul Arhitectului Șef și Planurile de reglementări vizate spre neschimbare, însoțit de Referatul de aprobare, Raportul de specialitate al Arhitectului - Șef și Raportul Informării și Consultării Publicului, se supune dezbaterii Consiliului Local al Sectorului 1 București, în conformitate cu prevederile Art. 5 lit. cc, Art. 129 - alin. 2-lit. c și Art. 129 - alin. 6 - lit.c din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

Față de cele mai sus expuse, analizând toate documentele prezentate, în conformitate cu prevederile art.136 alin.(3) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, am întocmit prezentul Raport de Specialitate prin care PROPUNEM supunerea dezbaterii Consiliului Local al Sectorului 1 a proiectului de hotărâre privind aprobarea **Planul Urbanistic de Detaliu Construire showroom, depozitare și birouri cu regim de înălțime P+1E, Șos. București-Ploiești nr. 223 – Sector 1, București.**

Nume si Prenume	Funcția	Semnătura	Întocmit/ Avizat	Data
Dan Tudor	Arhitect Șef		Avizat	
Alina Miru	Șef Serviciu		Verificat	
Andra Marinescu	Consilier principal		Întocmit	28. APR. 2025



**DOCUMENTUL DE PLANIFICARE
A PROCESULUI DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI**

DOCUMENTATIE P.U.D.

Adresa:

Șos. București-Ploiești nr. 223

Construire showroom, depozitare și birouri cu regim de înălțime P+1E

Art.10. – Documentul de planificare a procesului de informare și consultare a publicului în baza căruia se desfășoară procesul de participare cuprinde următoarele informații:

a) modalitatea prin care vor fi anunțați cei interesați și cei potențiali afectați referitor la inițierea procesului de elaborare a planului de urbanism sau amenajare a teritoriului și de schimbările propuse.

Afișare pe site; Panou consultarea populației; Anunț de intenție

Notificări: nr. E/2755/539/1/22.03.2024

b) modalitatea prin care li se va oferi ocazia celor afectați sau interesați de a discuta propunerea cu inițiatorul și proiectantul și de a-și exprima rezerve, a formula observații sau a sesiza probleme legate de propunerile din planul de urbanism sau amenajare a teritoriului, înainte de supunerea spre avizarea autorităților competente

La sediul primăriei

c) calendarul propus de inițiator pentru îndeplinirea obligațiilor de informare și consultare a publicului

22.03.2024 - 07.04.2024

d) datele de contact ale reprezentantului proiectantului, responsabil cu informarea și consultarea publicului

G6)

**Șef Serviciu,
Alina Miru**

**Întocmit,
Andra Marinescu**



**Primăria
Sectorului 1**

Nr.5999/19.05.2025

Arhitect Șef

Serviciul Reglementări Urbanistice, Cadastru și GIS

**RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI
DOCUMENTAȚIE P.U.D.**

Adresa:

Șos. București-Ploiești nr. 223

Construire showroom, depozitare și birouri cu regim de înălțime P+1E

METODE DE INFORMARE UTILIZATE

Art.11 - Raportul informării și consultării publicului, care fundamentează decizia consiliului local de adoptare sau neadoptare a planului de urbanism sau amenajare a teritoriului cuprinde:

a) detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul:

Afișare pe site; Panou consultarea populației; Anunț de intenție

Notificări: nr. E/2755/539/1/22.03.2024

1. datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului
La sediul primăriei

2. conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații

Afișare pe site; Panou consultarea populației; Anunț de intenție

Notificări: nr. E/2755/539/1/22.03.2024

3. numărul persoanelor care au participat la acest proces

2 (doi)

b) un rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare, inclusiv

Nu este cazul

1. modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public

Nu este cazul

2. probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru

Nu este cazul

3. orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor

Nu este cazul

**Șef Serviciu,
Alina Miru**

**Întocmit,
Andra Marinescu**