



Nr. 7988/27.06.2025

Către: Doamna Moja Beatrice-Florentina - persoana responsabilă cu societatea civilă, în conformitate cu atribuțiile prevăzute de Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare, desemnată conform Dispoziției nr. 1325/01.04.2022.

În conformitate cu prevederile art. 7 din Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, vă solicităm respectuos să publicați pe site-ul instituției Proiectul de Hotărâre referitor la documentația de urbanism **P.U.D. – Șos. Odăi nr. 149-151, sector 1, București**, pentru a facilita consultarea publică a acestuia.

Dosarul conține:

- Hotărâre
- Referat de aprobare
- Raport Arhitect Șef
- Documente de planificare a procesului de informare și consultare a publicului
- Raport informare și consultare publicul
- Aviz arhitect șef

Șef Serviciu,
Alina Miru

SECTORUL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ARHITECT ȘEF

Biroul Reglementări urbanistice și Arhivă

PROIECT DE HOTĂRÂRE

**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu (PUD)
Șoseaua Odăi nr. 249-251, SECTOR 1**

- Act administrativ cu caracter individual

Nume și prenume, nr. telefon persoană responsabilă cu întocmirea Proiectului de hotărâre: Alina Miru, tel. 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: 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?

☐

NU

HOTĂRÂRE

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

Construire, extindere, modificări interioare și reamenajarea clădirilor existente, gospodărie de apă pentru incendiu în incintă, realizarea unei clădiri cu funcțiunea hală-spații de producție tipografie cu regim de înălțime Parter, parțial P+2E

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 7986/27.06.2025 al Primarului Sectorului 1 al Municipiului București;
- Raportul de specialitate nr. 7987/27.06.2025 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. 18/23.06.2025, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1;
- Aviz Comisia Tehnică Operativă de Circulație – PMB, nr. 119507/2333/30.07.2024;
- Studiu de rețele însușit de ing.
- Studiu de însorire însușit de arh.-urb.
- Ilustrare volumetrică însușită de arh.- ur.
- Studiu geotehnic întocmit inginer _____ verficator, inginer _____
- Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr. 8103/15.05.2025;
- Aviz Compania Națională de Căi Ferate „CFR” – S.A – R218/439/24.09.2024;
- Aviz Tehnic de consultanță preliminară de circulație nr.1891412/ 1923823/ 1771/277/ 967/ 123/03.03.2021;
- Aviz Apele Române nr. 76-B/14.05.2025.

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, extindere, modificări interioare și reamenajarea clădirilor existente, gospodărie de apă pentru incendiu în incintă, realizarea unei clădiri cu funcțiunea hală-spații de producție tipografie cu regim de înălțime Parter, parțial P+2E*, în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef nr. 18/23.06.2025, 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 G.I.S.

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		Întocmit/Verificat	19.06.2025
	Șef serviciu S.T.L.S.A.		Verificat	



Ca urmare a cererii adresate de S.C. MASTER PRINT SUPER OFFSET S.R.L cu adresa în Șos. Odăi nr. 249-251, Sector 1, București, înregistrată la nr. 37976/16.07.2024, completată cu nr. 35895/28.05.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ NR. 18/23.06.2025

PENTRU

PLAN URBANISTIC DE DETALIU – ȘOS. ODĂI NR. 249-251 - SECTOR 1, BUCUREȘTI
Construire, extindere, modificări interioare și reamenajarea clădirilor existente, gospodărie de apă pentru incendiu în incintă, realizarea unei clădiri cu funcțiunea hală-spații de producție tipografie cu regim de înălțime Parter, parțial P+2E

GENERAT DE IMOBILUL: în suprafață de 19.175 mp din acte și 19.174 mp din măsurători proprietate privată conform mențiunilor din Extrasul de Carte Funciară nr. 233639.

INIȚIATOR: S.C. MASTER PRINT SUPER OFFSET S.R.L

PROIECTANT

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ R.U.R.: arhitect-urbanist :

_ R.U.R.

Dz2, E).

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- Șos. Odăi; Vest- (pe latura dreaptă a terenului) Nr. cadastral 234053; Nr. cadastral 278035; Nr. cadastral 278034; Est- (pe latura stângă a terenului Nr. cadastral 233116; Nr. Cadastral 214383; Nr. cadastral 214386, proprietar neidentificat ; Nr. cadastral 232302; Nr. cadastral 257649; Sud – drum acces fără CF.

PREVEDERI P.U.G./ P.U.Z. APROBATE ANTERIOR: Conform PUG - MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București, aprobate cu HCGMB nr. 269/2000 cu completările și modificările ulterioare, amplasamentul este cuprins în subzona **M3** – subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+4 niveluri, cu POTmax.= 60% cu posibilitatea acoperirii restului terenului in proportie de 75% cu cladiri cu max.2 niveluri (8m) pentru activitati comerciale, CUTmax.=2,5mp ADC/mp.teren; inaltimea maxima admisibila in planul fatadei nu va depasi distanta dintre aliniamente; pot fi adaugate suplimentar unul sau doua niveluri in functie de volumetria caracteristica strazii, cu conditia retragerii acestora in limitele unui arc de cerc cu raza de 4,0 m continuat cu tangenta sa la 45 grade. Imobilul nu figurează în Lista Monumentelor Istorice a Municipiului București actualizată prin Ordinul Ministerului Culturii nr. 2828/2005 și publicată în M.O. al României în 2016 și nu se află la mai puțin de 100m față de imobile aflate pe această listă, dar este cuprins în suprafața de protecție la sol a zonei II de servitute aeronautică civilă în baza Autorității Aeronautice Civile Române privind stabilirea zonelor cu servitute AACR – Aviz nr. 8103/15.05.2025.

Amplasamentul se află în zona de protecție a infrastructurii feroviare, conform informațiilor din Certificatul de urbanism nr. 1274/30/O/52194/25.10.2024.

Indicatorii urbanistici reglementați: POTmax.= 60% cu posibilitatea acoperirii restului terenului in proportie de 75% cu cladiri cu max.2 niveluri (8m) pentru activitati comerciale, CUTmax.=2,5mp ADC/mp.teren; inaltimea maxima admisibila in planul fatadei nu va depasi distanta dintre aliniamente; pot fi adaugate suplimentar unul sau doua niveluri in functie de volumetria caracteristica strazii, cu conditia retragerii acestora in limitele unui arc de cerc cu raza de 4,0 m continuat cu tangenta sa la 45 grade.

Retragerea minimă față de aliniament – În cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament, se pot accepta retrageri de minim 5,00m numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale, în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea.



Retragerea minimă față de limitele laterale – 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 – 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:

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 Șoseaua Odăi. Se prezintă Declarație pe proprie răspundere prin care beneficiarul declară că nu a fost primită solicitare, nu a fost eliberat aviz/acord cu sau fără condiții ori nu a fost eliberată adresa de respingere privind emiterea avizului de circulație.

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ: Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică. Se prezintă studiu de rețele însușit de ing.

Documentația este însoțită de studiu de însorire și ilustrare volumetrică însușite de arh.-urb.

u geotehnic întocmit de ing.

verificat de inginer

; aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr. 8103/15.05.2025; aviz Compania Națională de Căi Ferate „CFR” - S.A - R218/439/24.09.2024; Aviz Tehnic de consultanță preliminară de circulație nr. 277/03.03.2021 Aviz Apele Române nr.76 – B din 14.05.2025

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism nr. 01/28.01.2025, 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. 1274/30/O/52194 din 25.10.2024, valabil 24 luni de la data emiterii, emis de Primăria Sectorului 1 al Municipiului București.

**ARHITECT ȘEF,
Dan Tudor**

**Șef Serviciu,
Alina Miru**

- ## BILANT TERITORIAL

S teren = 19175mp (acte), 19174mp (masurata)

Situatia actuala: teren intravilan, construit: hala birouri, depozit, cabina paza, post trafo, parter, locuinta de serviciu

Corpuri de cladire existente: 5

Documente:

- AC nr. 393/6/O/9169/12.05.2004, emis de PS1

- AC nr. 802/7/O28316/19.11.2002, emis de PS1

Hala birouri si depozit Sc la sol = 1397mp

Hala birouri si depozit asamblare Sc la sol = 876mp

Cabina paza Sc la sol = 27mp

Post trafo Sc la sol = 7mp

Locuinta de serviciu Sc la sol = 876mp

Suprafata desfasurata supraterrana = 3264.11 mp

POT existent = 16.6%;

CUT existent = 0.16:

PROPUNERE CONSTRUCTII

Rhmax	H max	Funcțiune
P+2E	12m	GRUP SOCIAL, BIROURI, SPATII PRODUCTIE
Parter	10m	SPATII PRODUCTIE si DEPOZIT

BILANT TERITORIAL

Categorie	mp la sol	%	mp desf.
Constructii existente	3183	16.6	3183
Constructii propuse	1000	5.22	1600
Circulatii	4002.89	20.88	
Spatii verzi	10988.11	57.3	
TOTAL	19174	100	4783

POT propus = 22%

CUT propus = 0,25

Nr. locuri de parcare = 25

A diagram of a road layout with various elements and their widths in meters. The elements and their widths are: a person and a dog (4m), a tree (1m), a car (3.5m), a car (3.5m), a car (3.5m), a car (3.5m), a tree (2m), a car (3.5m), a car (3.5m), a tree (1m), and a person (2m). The total width is 31m.

PROFIL A-A - SOS. ODAI - TRONSON BUCURESTI - TARGOVISTE - DN1
 SECTIUNE PRELUATA DIN P.U.Z. ZONA DE NORD, SECTOR 1, BUCURESTI, SOS. ODAI - SOS. BUCURESTI-POIESTI
 - STR. JANDARMERIEI - SOS. I. IONESCU SISTESTI - SOS. BUCURESTI-TARGOVISTE

GRAPHISOFT
Archicad®

Authentication Key: 7D5E59DB-B950-407F-80F2-720A14A0A8F5

Acest desen și informațiile cuprinse în el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, parțial sau în întregime decât cu acordul scris al PROIECTANTULUI și nu vor fi folosite în alt scop decât cel pentru care au fost elaborate.

10fer

Acest desen și informațiile cuprinse în el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, parțial sau în întregime decât cu acordul scris al PROIECTANTULUI și nu vor fi folosite în alt scop decât cel pentru care au fost elaborate.

 PROIECTANT: S.C. ROFER DESIGN S.R.L C.U.I.: 33925348 R.C.: J40/14818/2014 Tel: 0721.450.4000 Cont: RO71415800009990472672 ING BANK				BENEFICIAR: MASTER PRINT SUPEROFFSET SRL		NUMĂR PROIECT: SS03/2020
ADRESĂ: SOS. ODAI NR. 249-251, Sector 1, București				TITLU PROIECT Construire, extindere, modificari interioare si reamenajarea cladirilor existente, gospodarie de apa pentru incendiu, in incinta		FAZA P.U.D.
TITLU PLANȘĂ PLAN REGLEMENTARI				NR. PLANȘĂ U.6		



Nr. 1986/27.06.2025

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind Planul Urbanistic de Detaliu – Șos. Odăi nr. 249-251, Sector 1, București

Construire, extindere, modificări interioare și reamenajarea clădirilor existente, gospodărie de apă pentru incendiu în incintă, realizarea unei clădiri cu funcțiunea hală-spații de producție tipografie cu regim de înălțime Parter, parțial P+2E

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.

Amplasamentul ce face obiectul documentației de urbanism **Planului Urbanistic de Detaliu- Construire, extindere, modificări interioare și reamenajarea clădirilor existente, gospodărie de apă pentru incendiu în incintă, funcțiune-realizarea unei clădiri cu funcțiunea hală-spații de producție tipografie cu Rhmax=P+2Eretras, Șos. Odăi nr. 249-251 – Sector 1, București**, este situat în intravilanul Sectorul 1 al Municipiului București și este liber de construcții.

Amplasamentul este cuprins conform : Conform PUG - MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București, aprobate cu HCGMB nr. 269/2000 cu completările și modificările ulterioare, amplasamentul este cuprins în subzona M3 – subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+4 niveluri, cu POTmax.= 60% cu posibilitatea acoperirii restului terenului in proportie de 75% cu cladiri cu max.2 niveluri (8m) pentru activitati comerciale, CUTmax.=2,5mp ADC/mp.teren; inaltimea maxima admisibila in planul fatadei nu va depasi distanta dintre aliniamente; pot fi adaugate suplimentar unul sau doua niveluri in functie de volumetria caracteristica strazii, cu conditia retragerii acestora in limitele unui arc de cerc cu raza de 4,0 m continuat cu tangenta sa la 45 grade. Imobilul nu figurează în Lista Monumentelor Istorice a Municipiului București actualizată prin Ordinul Ministerului Culturii nr. 2828/2005 și publicată în M.O. al României în 2016 și nu se află la mai puțin de 100m față de imobile aflate pe această listă, dar este cuprins în suprafața de protecție la sol a zonei II de servitute aeronautică civilă în baza Autorității Aeronautice Civile Române privind stabilirea zonelor cu servitute AACR – Aviz nr. 8103/15.05.2025.

Amplasamentul se află în zona de protecție a infrastructurii feroviare, conform informațiilor din Certificatul de urbanism nr. 1274/30/O/52194/25.10.2024.

Prin Certificatul de urbanism nr. 1274/30/O/52194 din 25.10.2024, 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.

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.

Raportul informării și consultării publicului nr. 7807/24.06.2025, care a concluzionat că nu au fost înregistrate observații cu privire la inițierea documentației.

Avizul Arhitectului Șef nr. 10/23.06.2025, 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. 1274/30/O/52194 din 25.10.2024, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Planul Urbanistic de Detaliu – Construire, extindere, modificări interioare și reamenajarea clădirilor existente, gospodărie de apă pentru incendiu în incintă, funcțiune-realizarea unei clădiri cu funcțiunea hală-spații de producție tipografie cu $R_{hmax}=P+2E$ retras, Șos. Odăi nr. 249-251 – 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.

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 **Planului Urbanistic de Detaliu - Construire, extindere, modificări interioare și reamenajarea clădirilor existente, gospodărie de apă pentru incendiu în incintă, funcțiune-realizarea unei clădiri cu funcțiunea hală-spații de producție tipografie cu $R_{hmax}=P+2E$ retras, Șos. Odăi nr. 249-251 – Sector 1, București**.

**PRIMAR,
GEORGE-CRISTIAN TUȚĂ**



Nume si Prenume	Funcția	Semnătura	Întocmit/Avizat	Data
Dan Tudor	Arhitect Șef		Avizat	
Alina Miru	Șef Serviciu		Întocmit	10.06.2025



Nr. 7987/ 22.06.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea a proiectului de hotărâre privind Planul Urbanistic de Detaliu – Șos. Odăi nr. 249-251, Sector 1, București

Construire, extindere, modificări interioare și reamenajarea clădirilor existente, gospodărie de apă pentru incendiu în incintă, realizarea unei clădiri cu funcțiunea hală-spații de producție tipografie cu regim de înălțime Parter, parțial P+2E

Imobilul care a generat documentația de urbanism PUD este compus din teren în suprafață de 19.175 mp din acte și 19.174 mp din măsurători, proprietate privată conform mențiunilor din Extrasul de Carte Funciară nr. 233639, eliberat la data de 13.09.2024.

Amplasamentul este cuprins conform : Conform PUG - MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București, aprobate cu HCGMB nr. 269/2000 cu completările și modificările ulterioare, amplasamentul este cuprins în subzona M3 – subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+4 niveluri, cu POTmax.= 60% cu posibilitatea acoperirii restului terenului in proportie de 75% cu cladiri cu max.2 niveluri (8m) pentru activitati comerciale, CUTmax.=2,5mp ADC/mp.teren; inaltimea maxima admisibila in planul fatadei nu va depasi distanta dintre aliniamente; pot fi adaugate suplimentar unul sau doua niveluri in functie de volumetria caracteristica strazii, cu conditia retragerii acestora in limitele unui arc de cerc cu raza de 4,0 m continuat cu tangenta sa la 45 grade. Imobilul nu figurează în Lista Monumentelor Istorice a Municipiului București actualizată prin Ordinul Ministerului Culturii nr. 2828/2005 și publicată în M.O. al României în 2016 și nu se află la mai puțin de 100m față de imobile aflate pe această listă, dar este cuprins în suprafața de protecție la sol a zonei II de servitute aeronautică civilă în baza Autorității Aeronautice Civile Române privind stabilirea zonelor cu servitute AACR – Aviz nr. 8103/15.05.2025.

Amplasamentul se află în zona de protecție a infrastructurii feroviare, conform informațiilor din Certificatul de urbanism nr. 1274/30/O/52194/25.10.2024.

Documentația este însoțită de studiu de însorire și ilustrare volumetrică însușite de arh.-urb. Florica P. Salaytah; studiu geotehnic întocmit de ing. I. [] verificat de inginer Răduinea Nicolae; aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr. 8103/15.05.2025; aviz Compania Națională de Căi Ferate „CFR” - S.A - R218/439/24.09.2024; Aviz Tehnic de consultanță preliminară de circulație nr. 277/03.03.2021 Categoria A2 - „zona urbană”, tip 4 – analiză prospectivă de trafic emis de PMB nr. 1891412/1923823/1771/277/967/123/03.03.2021; Aviz Apele Române nr.76 – B din 14.05.2025

Pentru documentația **Planul Urbanistic de Detaliu - Construire, extindere, modificări interioare și reamenajarea clădirilor existente, gospodărie de apă pentru incendiu în incintă, funcțiune-realizarea unei clădiri cu funcțiunea hală-spații de producție tipografie cu Rhmax=P+2E**retras, Șos. Odăi nr. 249-251 – Sector 1, București, s-a emis Avizul Arhitectului Șef nr. 18/23.06.2025



Planul Urbanistic de Detaliu - Șos. Odăi nr. 249-251, Sector 1, București - **Planului Urbanistic de Detaliu- Construire, extindere, modificări interioare și reamenajarea clădirilor existente, gospodărie de apă pentru incendiu în incintă, funcțiune-realizarea unei clădiri cu funcțiunea hală-spații de producție tipografie cu $Rh_{max}=P+2E_{retras}$, Șos. Odăi nr. 249-251 – 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.

Consultarea publică s-a efectuat în conformitate cu prevederile 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. 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.

Raportul informării și consultării publicului nr. 2807/24.06.2025, 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 **Planului Urbanistic de Detaliu- Construire, extindere, modificări interioare și reamenajarea clădirilor existente, gospodărie de apă pentru incendiu în incintă, funcțiune-realizarea unei clădiri cu funcțiunea hală-spații de producție tipografie cu $Rh_{max}=P+2E_{retras}$, Șos. Odăi nr. 249-251 – Sector 1, București.**

Nume si Prenume	Funcția	Semnătura	Întocmit/ Avizat	Data
Dan Tudor	Arhitect Șef		Avizat	
Alina Miru	Șef Serviciu		Întocmit	10.08.2025



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

DOCUMENTATIE P.U.D.

Adresa:

Șos. Odăi nr. 249-251, Sector 1, București

Construire, extindere, modificări interioare și reamenajarea clădirilor existente, gospodărie de apă pentru incendiu în incintă, realizarea unei clădiri cu funcțiunea hală-spății de producție tipografie cu regim de înălțime Parter, parțial P+2E

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 ziar

Notificări vecini:

nr. E/37976/8649/1/17.12.2024; nr. E/37976/8649/2/17.12.2024; nr. E/37976/8649/3/17.12.2024; nr. E/37976/8649/4/17.12.2024; nr. E/37976/8649/5/17.12.2024; nr. E/37976/8649/6/17.12.2024.

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

17.12.2024-01.01.2025

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

**Șef Serviciu,
Alina Miru**



Nr. 7807/24.06.2025

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

Adresa:

Șos. Odăi nr. 249-251, Sector 1, București

Construire, extindere, modificări interioare și reamenajarea clădirilor existente, gospodărie de apă pentru incendiu în incintă, realizarea unei clădiri cu funcțiunea hală-spații de producție tipografie cu regim de înălțime Parter, parțial P+2E

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:

Panou consultarea populației; Anunț intenție; Anunț ziar

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 ziar;

Declarație notarială nr. 1205/23.08.2021

Notificări vecini:

nr. E/37976/8649/1/17.12.2024; nr. E/37976/8649/2/17.12.2024; nr. E/37976/8649/3/17.12.2024; nr. E/37976/8649/4/17.12.2024; nr. E/37976/8649/5/17.12.2024; nr. E/37976/8649/6/17.12.2024.

3. numărul persoanelor care au participat la acest proces

6 (șase)

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 Mîru**