

SECTORUL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ARHITECT ȘEF

Biroul Reglementări urbanistice și Arhivă

PROIECT DE HOTĂRÂRE

**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu (P.U.D.)
Șos. Gheorghe Ionescu Sisești nr. 233B, 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 imobil cu funcțiunea de locuire cu regim de înălțime P+2E, Șos. Gheorghe Ionescu Sisești nr. 233B – Sector 1, București

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 9221/24.07.2025 al Primarului Sectorului 1 al Municipiului București;
- Raportul de specialitate nr. 9222/24.07.2025 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. 27/22.07.2025, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1;
- Aviz Comisia Tehnică de Circulație – P.M.B. nr. 193730/22.11.2023 și planșa anexă a acestuia;
- Studiu de rețele însușit de ing. _____
- Studiu de însorire întocmit de urb. _____
- Ilustrare volumetrică însușită de urb. _____
- Studiu geotehnic întocmit de ing. _____ arhitecturist atestat M.L.P.A.T. nr. 1493;
- aviz Ministerului Culturii nr. 380/ZP/18.06.2025.

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 imobil cu funcțiunea de locuire cu regim de înălțime P+2E, Șos. Gheorghe Ionescu Sisești nr. 233B – Sector 1, București*, în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef nr. 27/22.07.2025, 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 – Serviciul Reglementări Urbanistice, Cadastru și GIS 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 și Evidență Electorală 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	09. IUL. 2025
Andra Marinescu	Consilier principal		Întocmit	09. IUL. 2025
	Șef serviciu S.T.L.S.A.		Verificat	



Ca urmare a cererii adresate de S.C. SAN PROPERTY MANAGEMENT S.R.L. cu adresa în str. Londra nr. 36A, sector 1, București, înregistrată la nr. 8476 din 15.02.2024, completată cu nr. 43061 din 26.06.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ NR. 27/22.07.2025
PENTRU

Plan Urbanistic de Detaliu – Construire imobil cu funcțiunea de locuire cu regim de înălțime P+2E, Șos. Gheorghe Ionescu Sisești nr. 233B – Sector 1, București

GENERAT DE IMOBILUL: în suprafață de 510,00 mp, proprietate privată conform mențiunilor din Extrasul de Carte Funciară nr. 259740.

INIȚIATOR: S.C. SAN PROPERTY MANAGEMENT S.R.L.

PROIECTANT: -

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ R.U.R.: urb. - (R.U.R.: D, 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** – proprietate privată (nr. cad. 259957); **Est** – proprietate privată (nr. cad. 260663), proprietate privată (nr. cad. 257538); **Sud** – proprietate privată (nr. cad. 266194); **Vest** – proprietate privată (nr. cad. 244255 – imobil prin care se face accesul la lotul cu nr. cad. 259740, conform contractului de vânzare-cumpărare cu încheierea de autentificare nr. 3050 din 31.07.2014 – Biroul Notarilor Publici Asociați „Costescu, Stroe și Asociații”).

PREVEDERI P.U.G./ P.U.Z. APROBATE ANTERIOR: În conformitate cu prevederile **Sentinței Civile nr. 3054/17.07.2020** pronunțată de Tribunalul București Secția a II-a Contencios Administrativ și Fiscal în dosarul nr. 10648/3/2017, definitivată prin Decizia Civilă nr. 1477/22.06.2021 pronunțată de către Curtea de Apel București, Secția a X-a Contencios Administrativ și Fiscal, Consiliul General al Municipiului București hotărăște prin H.C.G.M.B. nr. 364/15.07.2022: Art. 1 Planul Urbanistic General al Municipiului București aprobat prin Hotărârea C.G.M.B. nr. 269/2000, cu modificările și completările ulterioare, se modifică după cum urmează: „Se încadrează urbanistic imobilul situat în București, Șoseaua Gheorghe Ionescu Sisești nr. 225-245, lot 11, CF 259740, Sector 1, în suprafață de 510 mp, în subzona L1 – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, subzonă conformă cu prevederile **subzonei L1a** din cadrul Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului București, aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 269/21.12.2000, cu modificările și completările ulterioare”. 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, dar se află în raza de protecție de 100 m a sitului arheologic LMI B-I-s-B-17864 – Băneasa – La stejar și este cuprins în zona de servitute aeronautică conform Reglementării Aeronautice Civile Române privind stabilirea zonelor cu servitute RACR – AVZ, ed. 2/2020 din 21.04.2020 (M 2126/18.05.2020), conform informațiilor din Certificatul de urbanism nr. 831/96/S/28917 din 04.07.2023, prelungit până la data de 05.07.2026, însoțit de nota de îndreptare eroare materială nr. 3236/25.03.2025.

Indicatorii urbanistici: P.O.T.max.= 45%, C.U.T.max.= 0,9 mp A.D.C./mp teren pentru P+1E, C.U.T.max.= 1,3 mp A.D.C./mp teren pentru P+2E, RHmax.= P+2E, Hmax.= 10 metri. Se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită. În cazul mansardelor, se admite o depășire a C.U.T. proporțional cu suplimentarea A.D.C. cu maxim 0,6 din A.C..



Retragerea minimă față de aliniament – Pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective; retras față de aliniament cu minim 3,0 metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de construibilitate și echipare edilitare, iar străzile au profile minime de 6,0 metri carosabil cu trotuare de 1,5 metri; se recomandă retrageri față de aliniament de minim 4,0 metri pe străzi de categoria III și 5,0 metri pe străzi de categoria II și I.

Retragerea minimă față de limitele laterale – Clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,0 metri.

Retragerea față de limita posterioară a terenului – Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 5,00 metri.

PREVEDERI P.U.D. - PROPUSE:

Retragere față de aliniament – minim 3,00 metri.

Retrageri minime față de limitele laterale: stânga – la limita de proprietate, cu o curte de lumină pe zona mediană, de minim 4,00 mp. Se prezintă acord notarial proprietar imobil cu nr. cad. 259957, privind alipirea la calcan, cu încheierea de autentificare nr. 960 din 10.05.2023 – Societatea Profesională Notarială Silvana-Brîndușa Trofin și Nicoleta Chirpisizu.; **dreapta** – retras minim 3,50 metri spre fața lotului și minim 4,00 metri pe zona mediană, în planul parterului și al etajului 1, respectiv, cu etajul 2 retras minim 1,00 metri, față de planul vertical al fațadei.

Retrageri minime față de limita posterioară – retras minim 6,50 metri spre stânga lotului, respectiv retras minim 5,00 metri spre dreapta lotului.

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. Gheorghe Ionescu Sisești, prin nr. cad. 244255, din care o cotă parte se află în proprietatea S.C. SAN PROPERTY MANAGEMENT S.R.L. (conform contractului de vânzare-cumpărare cu încheierea de autentificare nr. 3050 din 31.07.2014 – Biroul Notarilor Publici Asociați „Costescu, Stroe și Asociații”) și prin nr. cad. 244256, care este proprietate Statului Român și reprezintă un lot expropriat pentru cauză de interes public local (astfel cum este menționat în Avizului de consultanță preliminară de circulație nr. P.M.B. 144648/08.11.2023), conform avizului Comisiei Tehnice de Circulații nr. 193730/22.11.2023.

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. Cristian I. Căiță.

Documentația este însoțită de studiu de însorire întocmit de urb. _____, ilustrare volumetrică însușită de urb. _____; studiu geotehnic întocmit de ing. _____, verificator atestat M.L.P.A.T. ing. _____ - nr. 1493; aviz Ministerului Culturii nr. 380/ZP/18.06.2025.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism nr. 04/30.05.2024, 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, până la aprobarea prezentei documentații, în condițiile legii (conform O.U.G. nr. 31/2025).



Șef serviciu,
Alina Mircea

Întocmit,
Andra Marinescu



PUD - CONSTRUIRE CLADIRE LOCUIRE CU REGIM DE INALTIME P+2E
SOS. GHEORGHE IONESCU SISESTI, NR. 225-245 (233B), NC 259740, SECTOR 1, BUCURESTI

REGLEMENTARI URBANISTICE
Sc. - 1/500

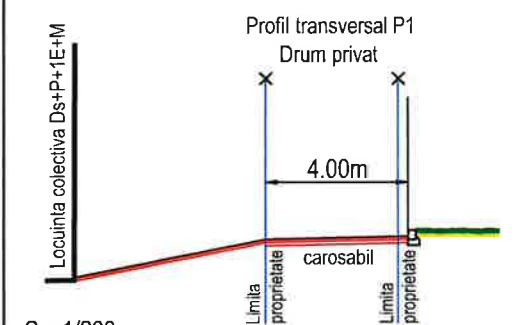
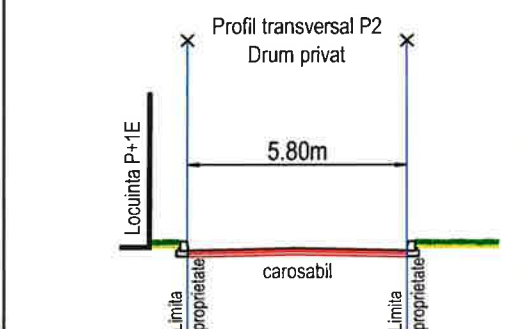
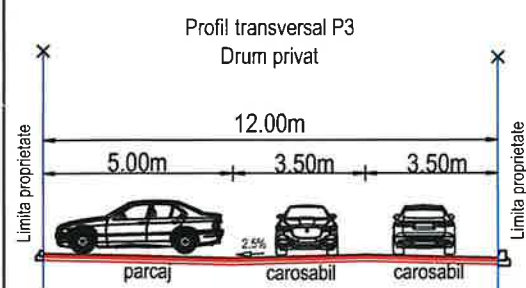
INDICATORI URBANISTICI CF. PUG BUCURESTI

In baza HCGMB nr. nr. 364/15.07.2022 terenul este amplasat in subzona L1a - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2E

POT max - 45%
CUT max (P+1) - 0,9 mp ADC/mp teren
CUT max (P+2) - 1,3 mp ADC/mp teren
RH max - P+2E
H max (P+2) - 10m

INDICATORI URBANISTICI PROPUSE

Steren - 510mp
POT propus - 45%
CUT propus - 1,3mp ADC/mp teren
RH propus - P+2E
H max = 10m
Asigurarea locurilor de parcare
Asigurarea locurilor de parcare se va face prin amenajarea acestora in interiorul lotului.
Se va respecta HCGMB nr.66/2006 privind nr. minim al locurilor de parcare.
Spatii verzi
Suprafata spatii verzi 30% din suprafata terenului

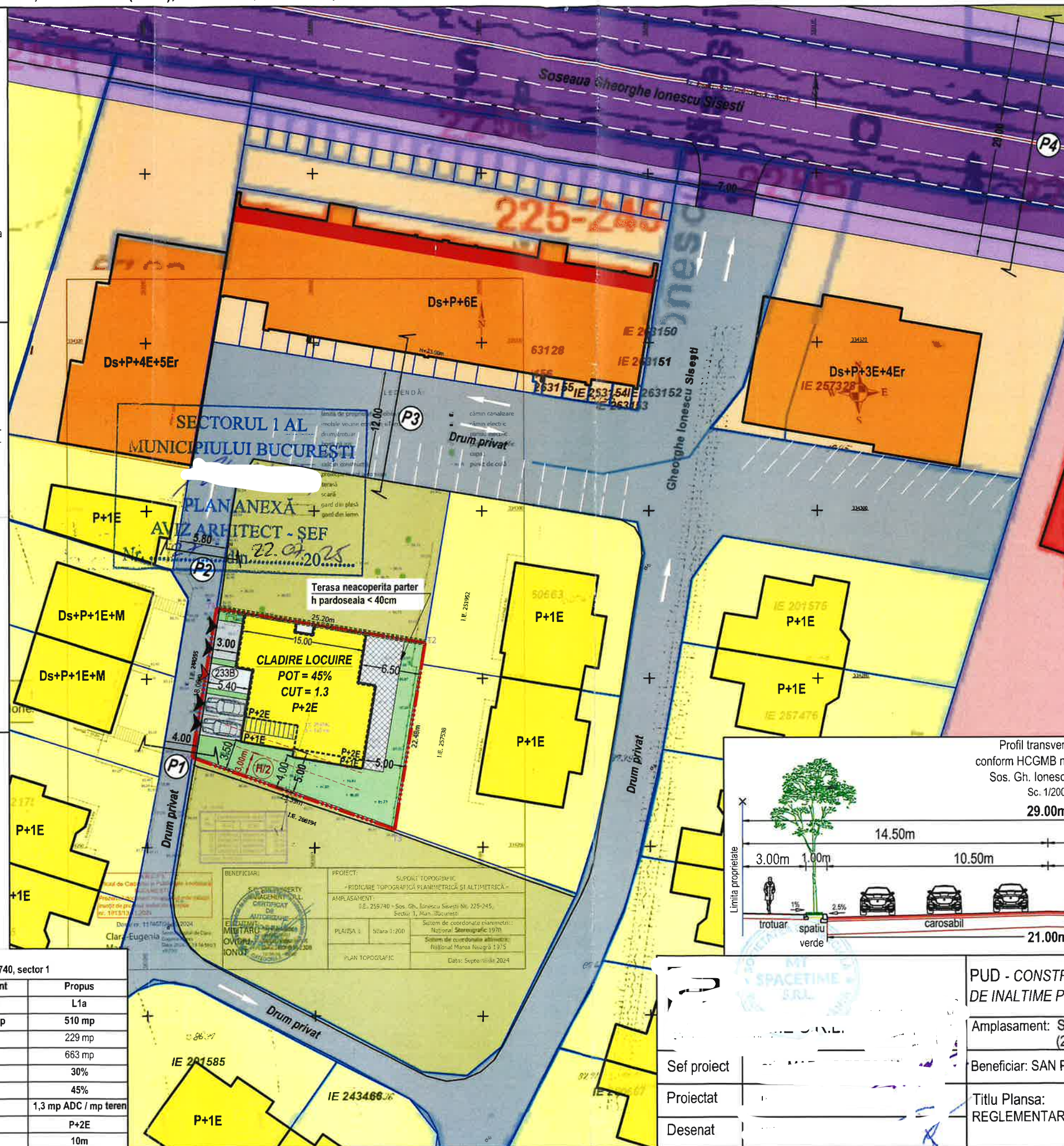


Sc. 1/200

BILANT TERITORIAL

Sos. Gh. Ionescu Sisesti, nr. 225-245 (233B), N.C. 259740, sector 1

Nr.	Denumire	PUG Municipiul Bucuresti	Existent	Propus
1.	UTR	L1a	L1a	L1a
2.	Suprafata teren	510 mp	510 mp	510 mp
3.	Suprafata construita	-	-	229 mp
4.	Suprafata desfasurata	-	-	663 mp
5.	Suprafata spatii verzi	-	-	30%
6.	POT	45%	-	45%
7.	CUT	1,3 mp ADC / mp teren	-	1,3 mp ADC / mp teren
8.	Regim de inaltime	P+2E	-	P+2E
9.	H max. cornisa	10m	-	10m



LEGENDA

LIMITE

- Limita teren ce a generat studiul
- Limite de proprietate
- Constructii

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- Locuinte individuale / colective mici
- Locuinte colective
- Locuinte colective cu parter comercial
- Servicii/comert
- Teren liber de constructii

CAI DE COMUNICATIE

- Circulatie carosabila
- Circulatie pietonala
- Ax drum
- Drum de utilitate privata

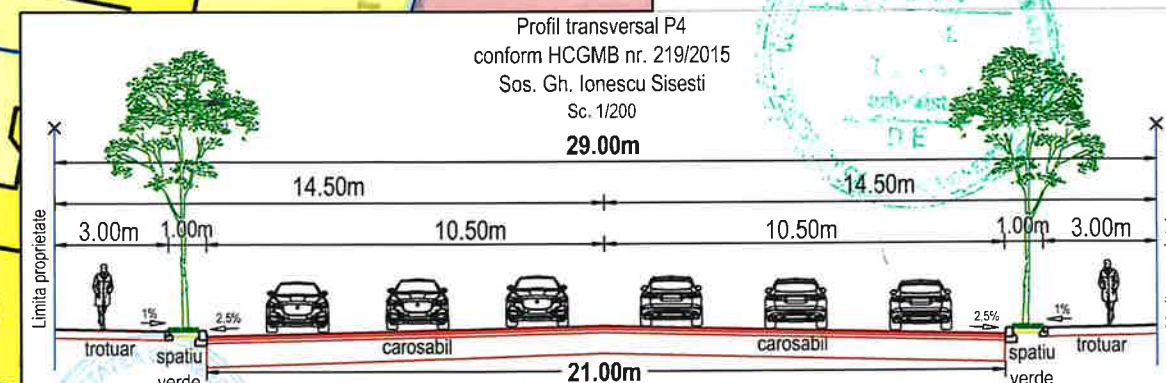
REGLEMENTARI URBANISTICE

- Imobil propus - cladire locuire P+2E
- Contur etaj 2
- Pergola - cu caracter orientativ
- Acord reciproc pentru construire pe limita de proprietate
- Acces auto - cu caracter orientativ
- Acces pietonal - cu caracter orientativ
- Spatiu amenajat peisagistic - cu caracter orientativ
- Circulatii auto in incinta - cu caracter orientativ
- Circulatii pietonale in incinta - cu caracter orientativ

I.E. 259740

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,j+1)
	N [m]	E [m]	
T1	334288.428	583048.371	25.20
T2	334284.294	583073.228	22.48
T3	334262.119	583069.546	25.59
T4	334270.672	583045.425	18.00

S=510mp P=91.27m



Sef proiect	PUD - CONSTRUIRE CLADIRE LOCUIRE CU REGIM DE INALTIME P+2E	Faza: P.U.D.
Proiectat	Amplasament: Sos. Gheorghe Ionescu Sisesti, nr. 225-245 (233B), NC 259740, Sector 1	scara: 1/500
Desenat	Beneficiar: SAN PROPERTY MANAGEMENT SRL	Nr. proiect: 03/2023
	Titlu Plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE	Data: Feb. 2025
		Plansa nr.: U5.1



Nr. 9221/24.07.2025

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind Planul Urbanistic de Detaliu – Construire imobil cu funcțiunea de locuire cu regim de înălțime P+2E, Șos. Gheorghe Ionescu Sisești nr. 233B – 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 imobil cu funcțiunea de locuire cu regim de înălțime P+2E, Șos. Gheorghe Ionescu Sisești nr. 233B – Sector 1, București**, este compus din teren în suprafață de 510,00 mp, proprietate privată, situat în intravilanul Sectorul 1 al Municipiului București și este liber de construcții, conform mențiunilor din Extrasul de Carte Funciară nr. 259740.

În conformitate cu prevederile **Sentinței Civile nr. 3054/17.07.2020** pronunțată de Tribunalul București Secția a II-a Contencios Administrativ și Fiscal în dosarul nr. 10648/3/2017, definitivată prin Decizia Civilă nr. 1477/22.06.2021 pronunțată de către Curtea de Apel București, Secția a X-a Contencios Administrativ și Fiscal, Consiliul General al Municipiului București hotărăște prin H.C.G.M.B. nr. 364/15.07.2022: Art. 1 Planul Urbanistic General al Municipiului București aprobat prin Hotărârea C.G.M.B. nr. 269/2000, cu modificările și completările ulterioare, se modifică după cum urmează: „Se încadrează urbanistic imobilul situat în București, Șoseaua Gheorghe Ionescu Sisești nr. 225-245, lot 11, CF 259740, Sector 1, în suprafață de 510 mp, în subzona L1 – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, subzonă conformă cu prevederile **subzonei L1a** din cadrul Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului București, aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 269/21.12.2000, cu modificările și completările ulterioare”.

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, dar se află în raza de protecție de 100 m a sitului arheologic LMI B-I-s-B-17864 – Băneasa – La stejar și este cuprins în zona de servitute aeronautică conform Reglementării Aeronautice Civile Române privind stabilirea zonelor cu servitute RACR – AVZ, ed. 2/2020 din 21.04.2020 (M 2126/18.05.2020), conform informațiilor din Certificatul de urbanism nr. 831/96/S/28917 din 04.07.2023, prelungit până la data de 05.07.2026, însoțit de nota de îndreptare eroare materială nr. 3236/25.03.2025.

Indicatorii urbanistici: P.O.T.max.= 45%, C.U.T.max.= 0,9 mp A.D.C./mp teren pentru P+1E, C.U.T.max.= 1,3 mp A.D.C./mp teren pentru P+2E, RHmax.= P+2E, Hmax.= 10 metri. Se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită. În



cazul mansardelor, se admite o depășire a C.U.T. proporțional cu suplimentarea A.D.C. cu maxim 0,6 din A.C..

Prin Certificatul de urbanism nr. 831/96/S/28917 din 04.07.2023, prelungit până la data de 05.07.2026, însoțit de nota de îndreptare eroare materială nr. 3236/25.03.2025, 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. 193730/22.11.2023 și planșa anexă a acestuia; studiu de rețele însușit de ing. ..., studiu de însorire întocmit de urb. ..., ilustrare volumetrică însușită de urb. Raluca M. Tampa; studiu geotehnic întocmit de ing. I ..., verficator atestat M.L.P.A.T. ing. I ... - nr. 1493; aviz Ministerului Culturii nr. 380/ZP/18.06.2025.

Pentru documentația **Planul Urbanistic de Detaliu - Construire imobil cu funcțiunea de locuire cu regim de înălțime P+2E, Șos. Gheorghe Ionescu Sisești nr. 233B – Sector 1, București**, s-a emis Avizul Arhitectului Șef nr. 27/22.07.2025.

Planul Urbanistic de Detaliu - Construire imobil cu funcțiunea de locuire cu regim de înălțime P+2E, Șos. Gheorghe Ionescu Sisești nr. 233B – 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. 27/22.07.2025, 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 Certificatul de urbanism nr. 831/96/S/28917 din 04.07.2023, prelungit până la data de 05.07.2026, însoțit de nota de îndreptare eroare materială nr. 3236/25.03.2025, 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. 9189/22.07.2025**, 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 imobil cu funcțiunea de locuire cu regim de înălțime P+2E, Șos. Gheorghe Ionescu Sisești nr. 233B – Sector 1, București.*

**PRIMAR,
GEORGE-CRISTIAN TUȚĂ**



Nume si Prenume	Funcția	Semnătura	Întocmit/Avizat	Data
Dan Tudor	Arhitect Șef		Avizat	
Alina Miru	Șef Serviciu		Verificat	09.10.2025
Andra Marinescu	Consilier principal		Întocmit	09.10.2025



Nr. 9222/24.07.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

Construire imobil cu funcțiunea de locuire cu regim de înălțime P+2E, Șos. Gheorghe Ionescu Sisești nr. 233B – Sector 1, București

Imobilul ce face obiectul documentației de urbanism ***Planul Urbanistic de Detaliu – Construire imobil cu funcțiunea de locuire cu regim de înălțime P+2E, Șos. Gheorghe Ionescu Sisești nr. 233B – Sector 1, București***, este compus din teren în suprafață de 510,00 mp, proprietate privată, situat în intravilanul Sectorul 1 al Municipiului București și este liber de construcții, conform mențiunilor din Extrasul de Carte Funciară nr. 259740.

În conformitate cu prevederile **Sentinței Civile nr. 3054/17.07.2020** pronunțată de Tribunalul București Secția a II-a Contencios Administrativ și Fiscal în dosarul nr. 10648/3/2017, definitivată prin Decizia Civilă nr. 1477/22.06.2021 pronunțată de către Curtea de Apel București, Secția a X-a Contencios Administrativ și Fiscal, Consiliul General al Municipiului București hotărăște prin H.C.G.M.B. nr. 364/15.07.2022: Art. 1 Planul Urbanistic General al Municipiului București aprobat prin Hotărârea C.G.M.B. nr. 269/2000, cu modificările și completările ulterioare, se modifică după cum urmează: „Se încadrează urbanistic imobilul situat în București, Șoseaua Gheorghe Ionescu Sisești nr. 225-245, lot 11, CF 259740, Sector 1, în suprafață de 510 mp, în subzona L1 – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, subzonă conformă cu prevederile **subzonei L1a** din cadrul Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului București, aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 269/21.12.2000, cu modificările și completările ulterioare”.

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, dar se află în raza de protecție de 100 m a sitului arheologic LMI B-I-s-B-17864 – Băneasa – La stejar și este cuprins în zona de servitute aeronautică conform Reglementării Aeronautice Civile Române privind stabilirea zonelor cu servitute RACR – AVZ, ed. 2/2020 din 21.04.2020 (M 2126/18.05.2020), conform informațiilor din Certificatul de urbanism nr. 831/96/S/28917 din 04.07.2023, prelungit până la data de 05.07.2026, însoțit de nota de îndreptare eroare materială nr. 3236/25.03.2025.

Indicatorii urbanistici: P.O.T.max.= 45%, C.U.T.max.= 0,9 mp A.D.C./mp teren pentru P+1E, C.U.T.max.= 1,3 mp A.D.C./mp teren pentru P+2E, RHmax.= P+2E, Hmax.= 10 metri. Se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită. În cazul mansardelor, se admite o depășire a C.U.T. proporțional cu suplimentarea A.D.C. cu maxim 0,6 din A.C..



Prin Certificatul de urbanism nr. 831/96/S/28917 din 04.07.2023, prelungit până la data de 05.07.2026, însoțit de nota de îndreptare eroare materială nr. 3236/25.03.2025, 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. 193730/22.11.2023 și planșa anexă a acestuia; studiu de rețele însușit de ing. [blank], studiu de însorire întocmit de urt [blank] ilustrație volumetrică însușită de urb. [blank]

[blank] studiu geotehnic întocmit de ing. [blank], verificator atestat M.L.P.A.T. ing. [blank] nr. 1493; aviz Ministerului Culturii nr. 380/ZP/18.06.2025.

Pentru documentația **Planul Urbanistic de Detaliu - Construire imobil cu funcțiunea de locuire cu regim de înălțime P+2E, Șos. Gheorghe Ionescu Sisești nr. 233B – Sector 1, București**, s-a emis Avizul Arhitectului Șef nr. 27/22.07.2025

Planul Urbanistic de Detaliu - Construire imobil cu funcțiunea de locuire cu regim de înălțime P+2E, Șos. Gheorghe Ionescu Sisești nr. 233B – 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. 27/22.07.2025, 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 Certificatul de urbanism nr. 831/96/S/28917 din 04.07.2023, prelungit până la data de 05.07.2026, însoțit de nota de îndreptare eroare materială nr. 3236/25.03.2025, 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. 9189/22.07.2025**, 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 imobil cu funcțiunea de locuire cu regim de înălțime P+2E, Șos. Gheorghe Ionescu Sisești nr. 233B – Sector 1, București.*

Nume și Prenume	Funcția	Semnătura	Întocmit/ Avizat	Data
Dan Tudor	Arhitect Șef		Avizat	
Alina Miru	Șef serviciu		Verificat	09. IUL. 2025
Andra Marinescu	Consilier principal		Întocmit	09. IUL. 2025



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

DOCUMENTATIE P.U.D.

Adresa:

Șos. Gheorghe Ionescu Sisești nr. 233B

Construire imobil cu funcțiunea de locuire cu regim de înălțime 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 de intenție

Notificări:

nr. E/8476/1831/1/23.04.2024, nr. E/8476/1831/2/23.04.2024, nr. E/8476/1831/3/23.04.2024, nr. E/8476/1831/4/23.04.2024

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

23.04.2024 – 09.05.2024

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

**Șef serviciu,
Alina Miru**

**Întocmit,
Andra Marinescu**



**Primăria
Sectorului 1**

Nr. 9189 / 22.07.2025

Arhitect Șef

Serviciul Reglementări Urbanistice, Cadastru și GIS

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

Adresa:

Șos. Gheorghe Ionescu Sisești nr. 233B

Construire imobil cu funcțiunea de locuire cu regim de înălțime 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:

Afișare pe site; Panou consultarea populației; Anunț de intenție

Notificări:

nr. E/8476/1831/1/23.04.2024, nr. E/8476/1831/2/23.04.2024, nr. E/8476/1831/3/23.04.2024, nr. E/8476/1831/4/23.04.2024

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; Anunț ziar

Notificări:

nr. E/8476/1831/1/23.04.2024, nr. E/8476/1831/2/23.04.2024, nr. E/8476/1831/3/23.04.2024, nr. E/8476/1831/4/23.04.2024

3. numărul persoanelor care au participat la acest proces
5 (cinci)

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