

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

Văzând proiectul de hotărâre nr. K2-180/24.07.2025;

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 seama de Raportul de specialitate nr. M/6617/25.07.2025 al Direcției Generale Management și Operațiuni – Serviciul Juridic, Legislație, Contencios, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1;
- Având în vedere Avizul nr. 191/31.07.2025 al Comisiei de administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor și patrimoniu, Avizul nr. 41/31.07.2025 al Comisiei de administrare a domeniului public, de organizare și dezvoltare urbanistică și realizare a lucrărilor publice, ale Consiliului Local 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 Regulamentul 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:

- Avizul Arhitectului Șef nr. 14/19.05.2025, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1;
- Avizul Comisiei Tehnice de Circulație – P.M.B. nr. 87401/155353/28.09.2023 și planșa anexă a acestuia;
- Studiul de rețele însușit de ing. Cristian I. Căiță;
- Studiul de însorire întocmit de arh. Eduard-Georgian Ungureanu, verficator atestat M.L.P.A.T. D.C.L.P. Florea Gr. Gheorghe - nr. 304;
- Ilustrarea volumetrică însușită de arh. Eduard-Georgian Ungureanu;
- Studiul geotehnic întocmit de ing. Drăgănescu Liviu, verficator atestat M.T.C.T. ing. Răduinea N. Nicolae - nr. 07241;

VIZAT
spre neschimbare
SECRETAR GENERAL

- Avizul Autorității Aeronautice Civile Române nr. 21416/18.08.2023;
- Avizul Serviciului de Telecomunicații Speciale nr. 18339/19.06.2023;
- Acordul 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.

Ținând seama de prevederile:

- Constituției 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 ședință ordinară
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.

VIZAT
spre neschimbare
SECRETAR GENERAL

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 al Municipiului București 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, Evidență Electorală va asigura comunicarea prezentei entităților menționate la alin. (1), precum și Instituției Prefectului Municipiului București.

Această hotărâre a fost adoptată cu unanimitate, în momentul votului fiind prezenți 19 consilieri locali din 27 de consilieri locali în funcție, astăzi, 31.07.2025, în ședința ordinară a Consiliului Local al Sectorului 1, convocată în temeiul art. 133 alin. (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ramona PORUMB**



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
Mirona-Giorgiana MUREȘAN**

VIZAT
spre neschimbare
SECRETAR GENERAL

**Nr. 180
Data: 31.07.2025**



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 ONISILULUI LOCAL AL SECTORULUI 1 Nr. 180, 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

31 JUL 2025
Anexa 1
PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Ramona Popescu

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: S.C. WESTLAND IA DESIGN S.R.L.

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ R.U.R.: urb. Nicolae Adrian C. Cioangher (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.

VIZAT
spre neschimbare
SECRETAR GENERAL





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 însușit de ing. Cristian I. Căiță.

Documentația este însoțită de studiu de însorire întocmit de arh. Eduard-Georgian Ungureanu, verificator atestat M.L.P.A.T. D.C.L.P. Florea Gr. Gheorghe - nr. 304; ilustrare volumetrică însușită de arh. Eduard-Georgian Ungureanu; studiu geotehnic întocmit de ing. Drăgănescu Liviu, verificator atestat M.T.C.T. ing. Răduinea N. Nicolae - nr. 07241; 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.

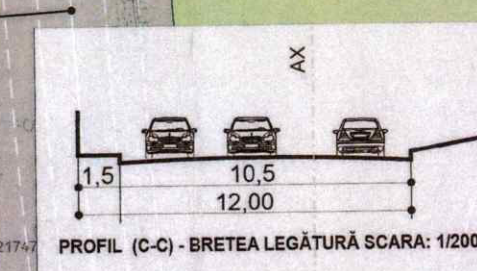
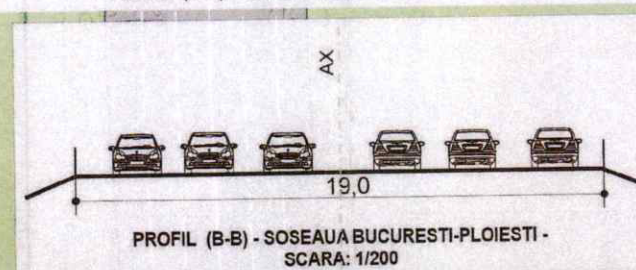
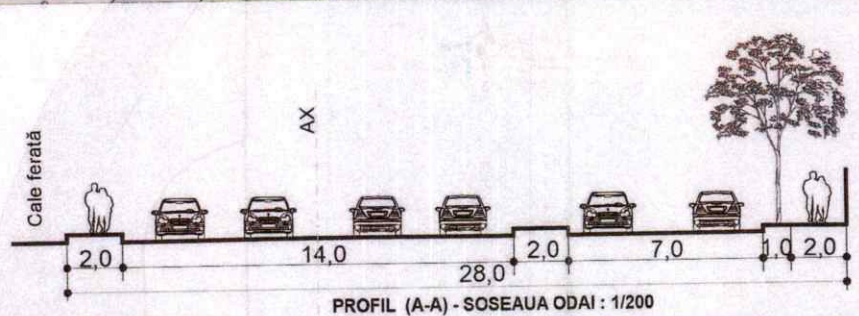
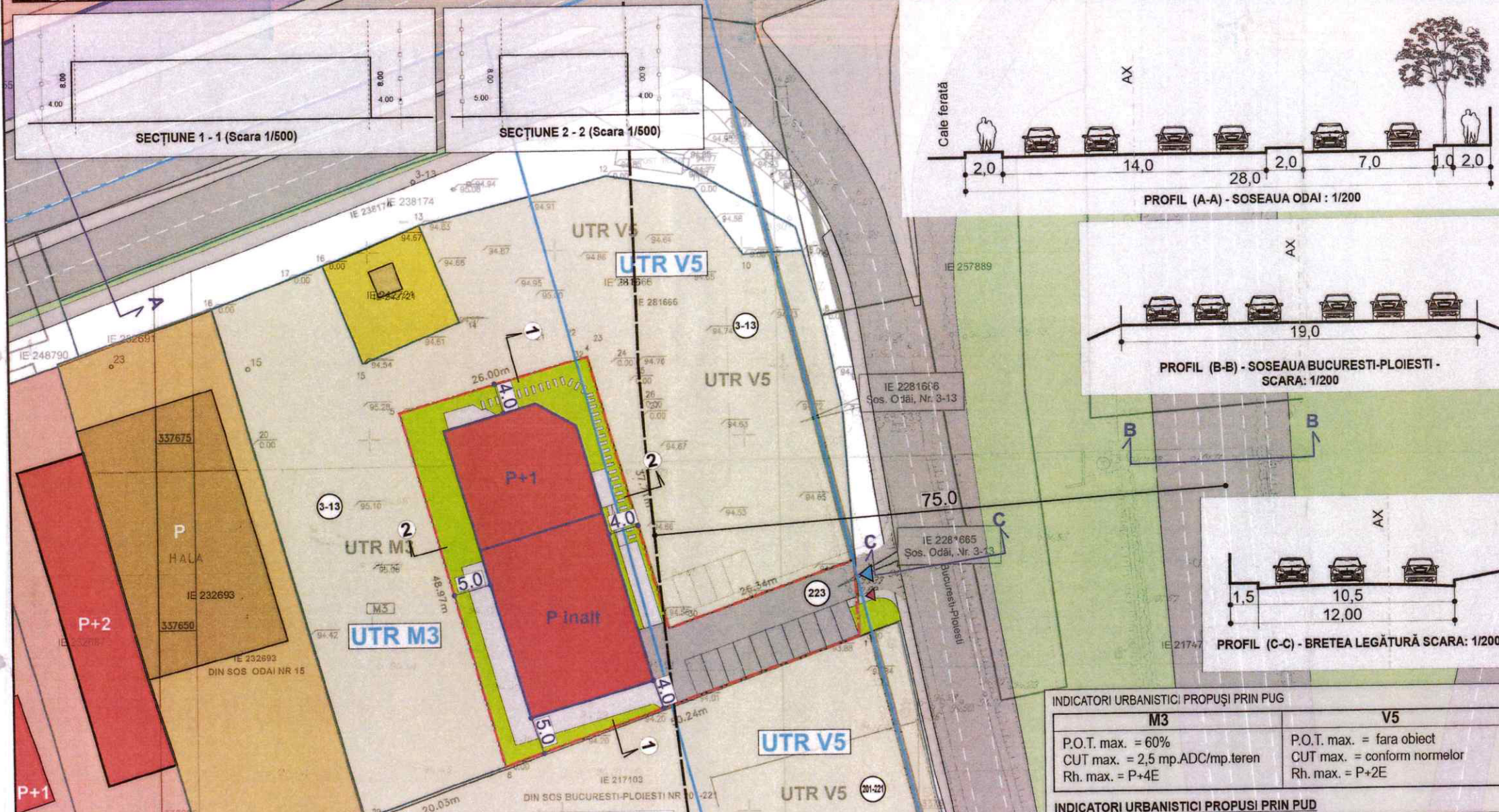
Șef Serviciu,
Alina Mișu



Întocmit,
Andra Marinescu



REGLEMENTARI URBANISTICE



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%	P.O.T. max. = fara obiect
CUT max. = 1,2 mp.ADC/mp.teren	CUT max. = conform normelor
Rh. max. = P+1E (H max. = 10m și 8m la cornișă)	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)

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)

Parcela (LOT1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Coordonate pct.de contur Y [m]	Lungimi laturi D(i,j+1)
1	337648.057	584990.052	10.078
2	337658.115	584989.405	26.340
3	337649.352	584964.565	37.709
4	337685.591	584954.138	26.000
5	337678.413	584929.148	48.975
6	337631.342	584942.669	50.245

S(LOT1)=1498.76mp P=199.347m

M3

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Coordonate pct.de contur Y [m]	Lungimi laturi D(i,j+1)
29	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 X [m]	Coordonate pct.de contur Y [m]	Lungimi laturi D(i,j+1)
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

S(V5)=342mp P=149.993m

SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

PLAN ANEXĂ AVIZ ARHITECT - SEF

Nr. 14 din 19.05.2025

P.U.D. SOS. BUCUREȘTI-PLOIESTI NR. 223, SECTOR 1, BUCUREȘTI

Construire showroom, depozitare și birouri P+1E

LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA ADMINISTRATIVA A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
 - LIMITA ZONEI STUDIATE
 - LIMITE UTR-URI CONFORM PUG MUNICIPIUL BUCUREȘTI
 - LIMITA TERENULUI CARE A FOST STUDIAT DE CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1
 - LIMITA PARCELE
- FUNCTIUNI**
- ZONA GOSPODARIRE COMUNALA
 - DEPOZITARE
 - COMERT / SERVICII / BIROURI
 - TERENURI LIBERE / NECONSTRUITE
 - SPATII VERZI ADIACENTE INFRASTRUCTURII DE CIRCULATIE
 - CIRCULATII AUTO
 - CIRCULATII PIETONALE
- REGIM DE INALTIME**
- P - P+1
 - P+2 - P+3
 - P+4 - P+6
- REGLEMENTARI**
- EDIFICABIL PROPUȘ
 - SPATII VERZI AMENAJATE
 - ACCES AUTO PROPUȘ
 - ACCES PIETONAL PROPUȘ
 - NUMĂR POȘTAL

ANEXA LA HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL AL SECTORULUI 1

Nr. 180 31 JUL 2025

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
 Razvan B. B. B.

VIZAT spre neschimbare SECRETAR GENERAL



 S.C. WESTLAND IA DESIGN S.R.L. J40 / 1794 / 2016 CUI: 35621051 STR. LIBEULEI NR. 35A, SECTOR 1, BUCUREȘTI	Proiect: PLAN URBANISTIC DE DETALIU: Construire showroom, depozitare și birouri P+1E	Specialitate: URBANISM
Inițiator: S.C. EXPRESS GARANTION L.L.D. VARNA - SUCURSALA BUCUREȘTI	Titlul planșei: REGLEMENTARI URBANISTICE	Faza: P.U.D.
Șef proiect: urb. Adrian CIOANGHER	Proiectat: urb. peisag. Irina CIOANGHER	Proiect nr.: 32/2023
Redactat: urb. peisag. Irina CIOANGHER	Scara: 1 / 500	Data: MART. 2025
Acest desen nu poate fi reprodus sau copiat de orice persoană fizică sau juridică fără acordul autorului păpă reprezentând însușire ilegală a dreptului de autor		Planșa nr.: 3

Scara. 1/500