

**HOTĂRÂRE**

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

**Plan Urbanistic de Detaliu – Extindere și supraetajare construcție parter, rezultând o locuință individuală cu regim de înălțime Sp+P+1E, Str. Castanului nr. 7 – Sector 1, București**

Văzând proiectul de hotărâre nr. K2-183/24.07.2025;

**Având în vedere:**

- Referatul de aprobare nr. 6337/23.05.2025 al Primarului Sectorului 1 al Municipiului București;
- Raportul de specialitate nr. 6338/23.05.2025 al Arhitectului Șef al Sectorului 1;
- Ținând seama de Raportul de specialitate nr. M/6614/25.07.2025 al Direcției Generale Management și Operațiuni – Serviciul Juridic, Legislație, Contencios, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1;
- Având în vedere Avizul nr. 194/31.07.2025 al Comisiei de administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor și patrimoniului, Avizul nr. 44/31.07.2025 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 Hotărârii 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:**

- Aviz Arhitectului Șef nr. 17/20.05.2025 din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1;
- Aviz Comisia Tehnică de Circulație – P.M.B. nr. 56826/43430/16.04.2024 și planșa anexă a acestuia;
- Studiu de rețele însușit de ing. Cristian I. Căiță;
- Studiu de însorire întocmit de arh. Anamaria Gabriela Manea, verficator atestat M.D.L.P.A. Onuțu L. Lohengrin – nr. 10346 9863 9878;

VIZAT  
spre neschimbare  
SECRETAR GENERAL

- Ilustrare volumetrică însușită de urb. diplomat Nicoleta V. Apăvăloaie;
- Studiu geotehnic întocmit de ing. geolog Marian Gabriel-Emilian, verificator atestat M.T.C.T. ing. Ciugudean-Toma Viorica – nr. C 01990.

**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 Extindere și supraetajare construcție parter, rezultând o locuință individuală cu regim de înălțime Sp+P+1E, Str. Castanului nr. 7 – Sector 1, București*, în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef nr. 17/20.05.2025, prezentat în Anexa nr. 1 și cu Planșa de Reglementări vizată, prezentată în Anexa nr. 2.

VIZAT  
spre neschimbare  
SECRETAR GENERAL

**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, 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 22 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**



**Nr. 183  
Data: 31.07.2025**



Ca urmare a cererii adresate de Molea Roxana Mariana cu adresa în str. Castanului nr. 7, Sector 1, București, înregistrată la nr. 6270/06.02.2024, completată cu nr. 18937/19.03.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ NR. 17/20.05.2025  
PENTRU

Plan Urbanistic de Detaliu – Extindere și supraetajare construcție parter, rezultând o locuință individuală cu regim de înălțime Sp+P+1E, Str. Castanului nr. 7 – Sector 1, București

**GENERAT DE IMOBILUL:** în suprafață de 240,00 mp, proprietate privată conform mențiu din Extrasul de Carte Funciară nr. 228939, eliberat la data de 02.02.2024.

**INIȚIATOR:** Molea Roxana Mariana

**PROIECTANT:** S.C. AM ARCHITECTURE STUDIO S.R.L.

**SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ R.U.R.:** urb. diplomat Nicoleta V. Apăvăloaia (R.U.R.: Dz0, E, 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-Est** – domeniu public (artera de circulație str. Castanului); **Sud-Est** – imobil necadastrat, conform Certificatului privind înscrierea imobilului în evidențele de cadastru și carte funciară după datele de identificare ale acestuia, întocmit ca urmare a nr. de înregistrare 24110/11.03.2024 (str. Castanului nr. 5); **Sud-Vest** – imobil necadastrat, conform Certificatului privind înscrierea imobilului în evidențele de cadastru și carte funciară după datele de identificare ale acestuia, întocmit ca urmare a nr. de înregistrare 24109/05.03.2024 (str. Plaviei nr. 34); **Nord-Vest** – imobil necadastrat, conform Certificatului privind înscrierea imobilului în evidențele de cadastru și carte funciară după datele de identificare ale acestuia, întocmit ca urmare a nr. de înregistrare 24111/05.03.2024 (str. Castanului nr. 9).

**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 **L1a** – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție. Imobilul nu se află pe lista cuprinzând monumente istorice actualizată în 2015 sau la mai puțin de 100 m de imobile aflate pe această listă și nu este figurat pe culoarul de zbor al Aeroportului Băneasa, dar se află în zona de servitute aeronautică, conform informațiilor din Certificatul de urbanism nr. 391/31/C/69303 din 23.03.2023, prelungit până la data de 24.03.2026.

**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.

**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 3,00 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:**

**Retrageri minime față de limitele laterale – dreapta** – la limita de proprietate; **stânga** – retras minim 3,00 metri;

**Retrageri minime față de limita posterioară** – minim 5,00 metri, cu parterul retras până la minim 6,00 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 str. Castanului, conform avizului Comisiei Tehnice de Circulație – P.M.B. nr. 56826/43430/16.04.2024 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 însoțit de ing. Cristian I. Căiță.

Documentația este însoțită de studiu de însorire întocmit de arh. Anamaria Gabriela Manea, verificator atestat M.D.L.P.A. Onuțu L. Lohengrin – nr. 10346 9863 9878; ilustrare volumetrică însoțită de urb. diplomat Nicoleta V. Apăvăloaie; studiu geotehnic întocmit de ing. geolog Marian Gabriel-Emilian, verificator atestat M.T.C.T. ing. Ciugudean-Toma Viorica – nr. C 01990.

**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.

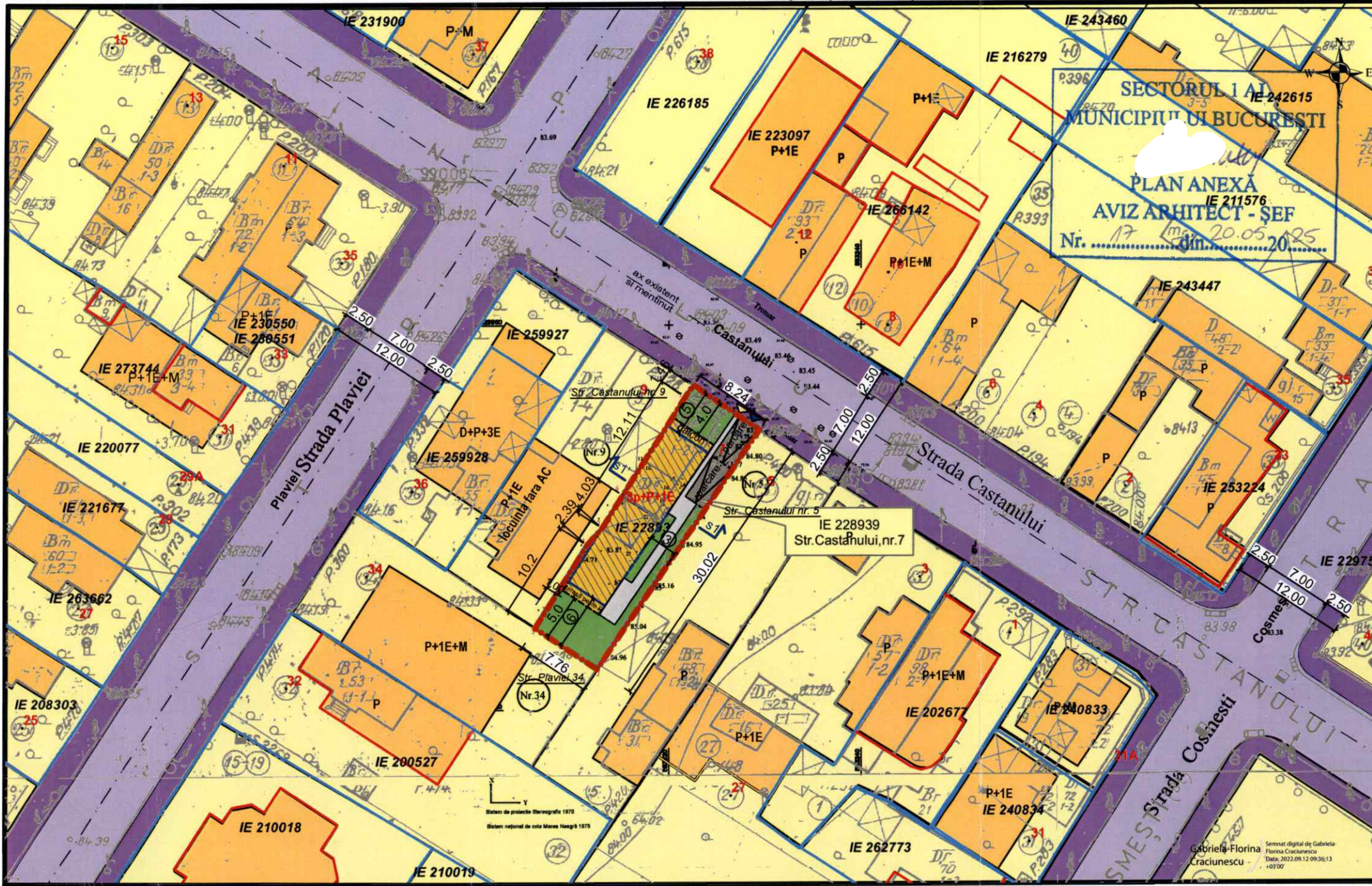
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 391/31/C/69303 din 23.03.2023, prelungit până la data de 24.03.2026, emis de Primăria Sectorului 1 al Municipiului București.

ARHITECT ȘEF,  
DAN TUDOR

Șef Serviciu,  
Alina Miru

Întocmit,  
Andra Marinescu

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat in Str.Castanului,nr.7, sector 1, Bucuresti



- Documentatii cadastrale avizate
- Constructii inregistrate in sistemul integrat de cadastru si carte funciara

**PUD - PLAN URBANISTIC DE DETALIU**  
 Desfiintare partiala, consolidare, extindere, supraetajare, modificari interioare si exterioare constructie parter, rezultand o locuinta individuala Sp+P+1E, refacere imprejmuire

Mun. Bucuresti, sector 1, strada Castanului, nr. 7, NC 228939

Nr. **183** 31 JUL 2025  
*Anexa L*

PROPUNERI: **183** 31 JUL 2025  
*Anexa L*

Suprafata teren = 240,00mp  
 Sc parter = 98,43mp  
 Scd = 191,12mp  
 H cornisa = 7,20m de la C.T.A.  
 H coama = 10,00m de la C.T.A.  
 P.O.T.propus = 45,00%  
 C.U.T.propus P+1E = 0,9 ADC/Steren

PRESEDINTE DE SEDINTA  
*Ramona...*

VIZAT RETRAGERI:  
 SECRETAR GENERAL  
*...*

PLAN ANEXA  
 AVIZ ARHITECT - SEF  
 Nr. **17** din **20.05.2025**

Conform "PUG - Municipiul Bucuresti" aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 269/2000, prelungit prin H.C.G.M.B. nr. 224/15.12.2015, amplasamentul este cuprins in UTR L L1a - subzona locuintelor individuale si colective mici cu maximum P+2 niveluri, situate in afara perimetrelor de protectie

POT max = 45%  
 CUT max = 0,9 ADC/Steren (pentru P+1E)  
 CUT max = 1,3 ADC/Steren (pentru P+2E)  
 - in cazul mansardelor se admite o depasire a CUT proportionala cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC

**BILANT TERITORIAL**

ZONIFICARE FUNCTIONALA		
Denumire SUPRAFATA	Suprafata (mp)	Suprafata (%)
1 Suprafata construita	98,43mp	41%
2 Circulatii, platforme si amenajari	69,57mp	29%
3 Spatii plantate	72,00mp	30%
<b>TEREN RAMAS DUPA EXPROPRIERE</b>	<b>240,00mp</b>	<b>100%</b>

**LEGENDA**

LIMITE  
 LIMITA PARCELA CE A GENERAT P.U.D.  
 LIMITA EDIFICABIL PROPUIS  
 LIMITA PARTER

ZONIFICARE FUNCTIONALA  
 LOCUIRE  
 IMOBIL LOCUINTA INDIVIDUALA PROPUIS  
 SPATIU VERDE AMENAJAT IN INCINTA

CIRCULATII  
 CIRCULATII CAROSABILE  
 CIRCULATII PIETONALE  
 CIRCULATII PIETONALE IN INCINTA  
 PLARFORMA PARCARI  
 ACCES PIETONAL/ACCES AUTO IN INCINTA

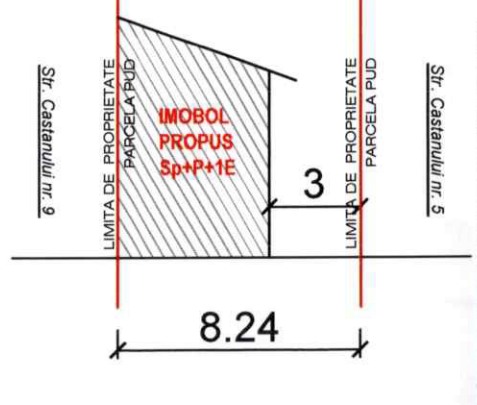
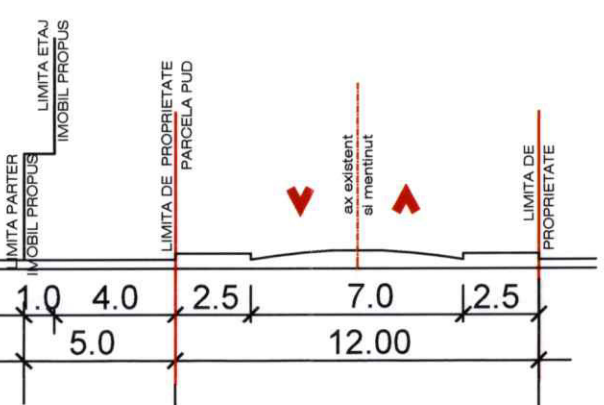
- se vor asigura 2 locuri de parcare la sol

OCP Bucuresti, Bd.Expozitiei, nr.1A, sector 1, ROMANIA  
 Data: 12.09.2022  
 Intocmit: Gabriela Craciunescu

INVENTAR DE COORDONATE

NOI	NOI	NOI	NOI
1	1000000	1000000	1000000
2	1000000	1000000	1000000
3	1000000	1000000	1000000
4	1000000	1000000	1000000
5	1000000	1000000	1000000
6	1000000	1000000	1000000
7	1000000	1000000	1000000
8	1000000	1000000	1000000
9	1000000	1000000	1000000
10	1000000	1000000	1000000
11	1000000	1000000	1000000
12	1000000	1000000	1000000
13	1000000	1000000	1000000
14	1000000	1000000	1000000
15	1000000	1000000	1000000
16	1000000	1000000	1000000
17	1000000	1000000	1000000
18	1000000	1000000	1000000
19	1000000	1000000	1000000
20	1000000	1000000	1000000
21	1000000	1000000	1000000
22	1000000	1000000	1000000
23	1000000	1000000	1000000
24	1000000	1000000	1000000
25	1000000	1000000	1000000
26	1000000	1000000	1000000
27	1000000	1000000	1000000
28	1000000	1000000	1000000
29	1000000	1000000	1000000
30	1000000	1000000	1000000
31	1000000	1000000	1000000
32	1000000	1000000	1000000
33	1000000	1000000	1000000
34	1000000	1000000	1000000
35	1000000	1000000	1000000
36	1000000	1000000	1000000
37	1000000	1000000	1000000
38	1000000	1000000	1000000
39	1000000	1000000	1000000
40	1000000	1000000	1000000
41	1000000	1000000	1000000
42	1000000	1000000	1000000
43	1000000	1000000	1000000
44	1000000	1000000	1000000
45	1000000	1000000	1000000
46	1000000	1000000	1000000
47	1000000	1000000	1000000
48	1000000	1000000	1000000
49	1000000	1000000	1000000
50	1000000	1000000	1000000

- LEGENDA
- gard metalic
  - gard placi beton dreapta
  - gard lemn dreapta
  - stalp din beton
  - cisnea
  - copac izolat
  - capac aerisitor gaze
  - camion de vizitare canal
  - camion de vizitare apa



**TITLU PROIECT: PUD - PLAN URBANISTIC DE DETALIU**  
 Desfiintare partiala, consolidare, extindere, supraetajare, modificari interioare si exterioare constructie parter, rezultand o locuinta individuala Sp+P+1E, refacere imprejmuire

FAZA: **P.U.D.**

BENEFICIAR: **MOLEA ROXANA**

AMPLASAMENT: Mun. Bucuresti, sector 1, strada Castanului, nr. 7, NC 228939

PROIECTANT GENERAL: **S.C. AM ARCHITECTURE STUDIO S.R.L.**  
 J21/340/2019; CUI 40994111  
 mun. Fetești, str. Armatei, bloc T13/6, ap. 1, județ Ialomița  
 Tel: 0737-323.777 | email: office@am-architecture.ro

NR. PROIECT: **A58/2022**

Sef proiect: Urb. Nicoleta APAVALOAI  
 Proiectat: Urb. Nicoleta APAVALOAI  
 Desenat: Arh. Anamaria Gabriela MANEA

TITLU PLANSA: **REGLEMENTARI URBANISTICE**

DATA: IAN. 2024  
 SCARA: 1 : 500

NR. PLANSA: **A05**  
 REV

Stampa: **RUR** (Registrul Urbanistic din Romania)  
**AM ARCHITECTURE STUDIO S.R.L.**  
 JALOMITA - ROMANIA