

**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 - Șos. ( nr. 1, Sector 1, București**

Văzând proiectul de hotărâre nr. K2-206/26.08.2025;

**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 seama de Raportul de specialitate nr. M/7402/27.08.2025 al Direcției Generale Management și Operațiuni – Serviciul Juridic, Legislație, Contencios, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1;
- Având în vedere Avizul nr. 265/30.09.2025 al Comisiei de administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor și patrimoniu, Avizul nr. 65/30.09.2025 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. 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. Vlad Gabriel Mareș;
- Studiu de însorire însușit de arh.-urb. Florica P. Salaytah;
- Ilustrare volumetrică însușită de arh.-urb. Florica P. Salaytah;
- Studiu geotehnic întocmit inginer Drăgănescu Liviu, verficator, 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;

VIZAT  
spre neschimbare  
SECRETAR GENERAL



-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 ședință ordinară**

#### **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 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 unanimitate, în momentul votului fiind prezenți 25 de consilieri locali din 27 de consilieri locali în funcție, astăzi, 30.09.2025, 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-Gabriana MUREȘAN**

**Nr. 247**

**Data: 30.09.2025**

VIZAT  
spre neschimbare  
SECRETAR GENERAL

VIZAT  
spre neschimbare  
SECRETAR GENERAL





Ca urmare a cererii adresate de S.C. MASTER PRINT SUPER OFFSET S.R.L. cu adresa Șos. Odăi nr. 249-251, Sector 1, București, înregistrată la nr. 37976/16.07.2024, completată cu nr. 105895/28.05.2025 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-spațiu 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 asigurători proprietate privată conform mențiunilor din Extrasul de Carte Funciară nr. 233639.

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

**PROIECTANT:** S.C. ROFER DESIGN S.R.L.

**SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ R.U.R.:** arhitect-urbanist Florica P. Salaytah (R.U.R. D<sub>22</sub>, 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.

VIZAT  
spre neschimbare  
SECRETAR GENERAL





**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-EDILITARA:** Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică. Se prezintă studiu de rețele însușit de ing. Vlad Gabriel Mareș. Documentația este însoțită de studiu de însorire și ilustrare volumetrică însușite de arh.-urb. Florica P. Salaytah; studiu geotehnic întocmit de ing. Drăgănescu Liviu, 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 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**

# P.U.D. Plan Urbanistic Detaliu

SOS. ODAIA NR. 249-251, Sector 1, București

Construire, extindere, modificari interioare si reamenajarea cladirilor existente, gospodarie de apa pentru incendiu, in incinta

## PLAN REGLENTARI

### LEGENDA

- LIMITA PUD
- LIMITA PARCELE (CADASTRUL LA HOTARAREA CONSILIULUI LOCAL AL SECTORULUI 1)
- ZONA LOCUINTE: P - P+2E-Nr. 249
- ZONA INDUSTRIALA
- CIRCULATII CAROSABILE
- CIRCULATII PIETONALE
- ZONA SPATII VERZI
- Suprafata de teren deja cedat scop largirea profilului stradal
- SERVICII-COMERT / HALE DEPOZITARE
- PROPUNERE EDIFICABIL Parter si P+2E
- ▲ ACCES PIETONAL
- ▲ ACCES AUTO



VIZAT  
spre neschimbare  
SECRETAR GENERAL

### BILANT TERITORIAL

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

Situatia actuala: teren intravilan, construit: hala birouri, depoziti, cabina paza, post trato, parter, locuinta de servicii

Corpuri de cladire existente: 5

- Documente:
- AC nr. 393/6/O/09/169/12.05.2004, emis de PS1
  - AC nr. 802/7/O/283/16/19.11.2002, emis de PS1
  - Hala birouri si depoziti Sc la sol = 1397mp
  - Hala birouri si depoziti asamblare Sc la sol = 876mp
  - Cabina paza Sc la sol = 27mp
  - Post trato Sc la sol = 7mp
  - Locuinta de servicii Sc la sol = 876mp
  - Suprafata desfasurata supratetana = 3264.11mp
  - POT existent = 16.6%;
  - CUT existent = 0.16;

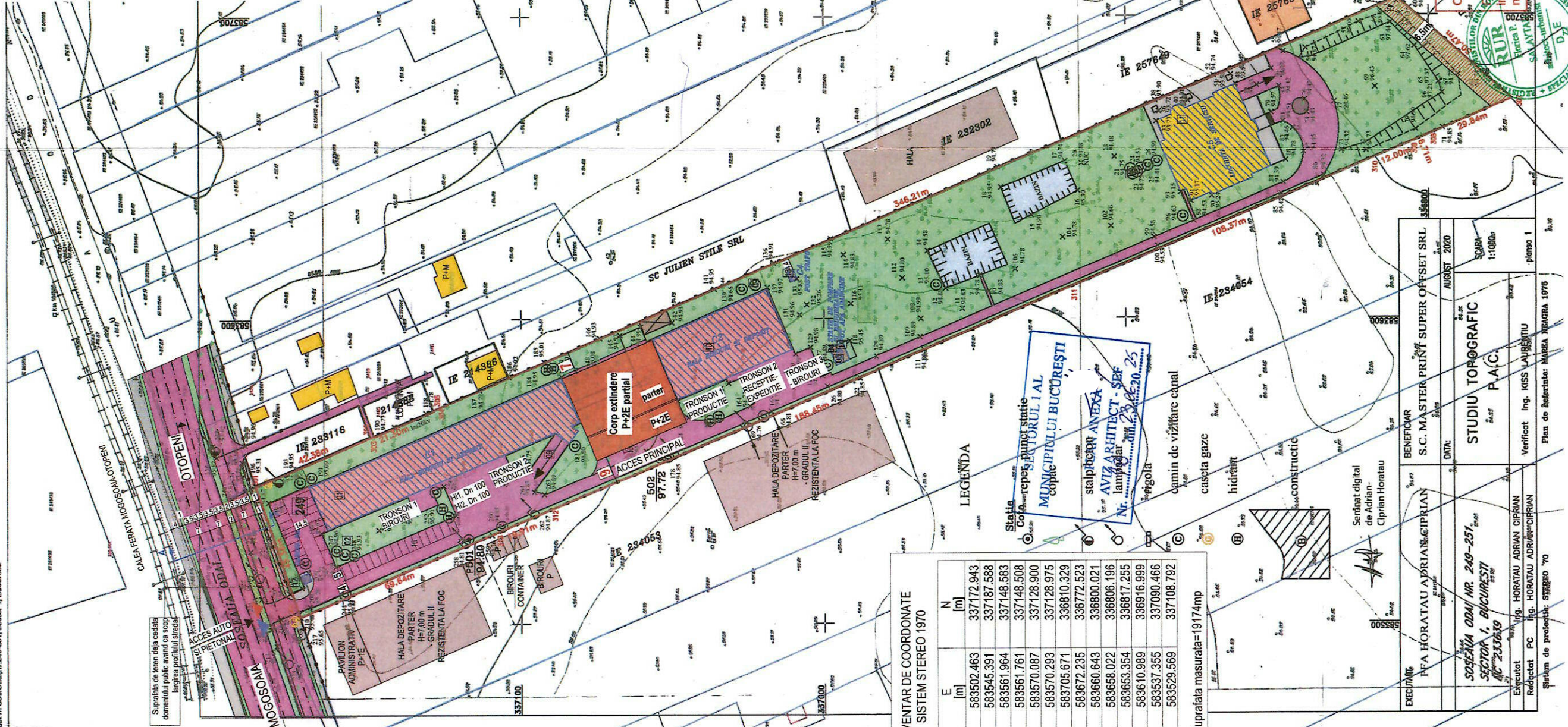
### PROPUNERE CONSTRUCTII

Rhmax	H max	Funciune
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



#### INVENTAR DE COORDONATE SISTEM STEREO 1970

Nr. Pct.	E [m]	N [m]
300	583502.463	337172.943
301	583545.391	337187.588
302	583561.964	337148.583
303	583561.761	337148.508
304	583570.087	337128.900
305	583570.293	337128.975
306	583705.671	336810.329
307	583672.235	336772.523
308	583660.643	336800.021
309	583658.022	336806.196
310	583653.354	336817.255
311	583610.989	336916.999
312	583537.355	337090.466
313	583529.569	337108.792

Suprafata masurata=19174mp

EXECUTANT	ING. HORATAU ADRIAN-CIPRIAN	BENEFICIAR	S.C. MASTER PRINT SUPER OFFSET SRL
Redactat PC	Ing. HORATAU ADRIAN-CIPRIAN	DATA	AUGUST 2020
Executat	Ing. HORATAU ADRIAN-CIPRIAN	SCARA	1:1000
Verificat	Ing. KISS LAURENTIU	planos 1	
Plan de proiectie:	STEREO '70	STUDIUL TOPOGRAFIC	P.A.C.
		Verificat	Ing. KISS LAURENTIU
		Plan de referinta:	MAREA NEAGRA 1976

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

zona destinata largi profilului stradal  
Dramul Piscu Lung, contine PUD  
Dramul Piscu Lung nr. 92-95 (left)

Andreea  
Domnica Raicu  
Adresa: 20200924  
202538+0300

dosar 84884 / 2020  
ANCP.I.  
BUCURESTI  
Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara  
Prezentul document receptionat este valabil  
in virtutea procesului verbal de receptie  
nr. 792 din data 24.08.2020

70ter  
S.C. ROFTER DESIGN SRL  
CUI: 39358 S.C. - J418182014  
CONT: ROXANDB0000990142879 ANG BANK  
Tel: 071-459-423

Arhitect: Florica SALAYTAH  
Arhitect: Florica SALAYTAH  
Arhitect: Sineria SALAYTAH

PROIECTANT	S.C. ROFTER DESIGN SRL	BENEFICIAR	MASTER PRINT SUPEROFFSET SRL
NUMAR PROIECT	SS03/2020	ADRESA	SOS. ODAIA NR. 249-251, Sector 1, Bucuresti
SCARA	1:1000	TITLU PROIECT	Construire, extindere, modificari interioare si reamenajarea cladirilor existente, gospodarie de apa pentru incendiu, in incinta
DATA	09.2024	TITLU PLANSA	PLAN REGLENTARI
SEMANTURA		FAZA	U.S.

