

MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu (P.U.D.)
Plan Urbanistic de Detaliu – Construire locuințe individuale P+2E,
- Sector 1, București

Văzând proiectul de hotărâre nr. K2-207/26.08.2025;

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 8523/08.07.2025 al Primarului Sectorului 1 al Municipiului București;
- Raportul de specialitate nr. 8524/08.07.2025 al Arhitectului Șef al Sectorului 1;
- Ținând seama de Raportul de specialitate nr. M/7395/27.08.2025 al Direcției Generale Management și Operațiuni – Serviciul Juridic, Legislație, Contencios, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1;
- Având în vedere Avizul nr. 266/30.09.2025 al Comisiei de administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor și patrimoniu, Avizul nr. 66/30.09.2025 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. 21/04.07.2025, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1;
- Aviz Comisia Tehnică de Circulație – P.M.B. nr. 88426/27.06.2024 și planșa anexă a acestuia;
- Studiu de rețele însușit de ing. Emilia G. Mogoș;
- Studiu de însorire întocmit de arh. Dorin-Ștefan Adam, verificator atestat M.D.P.L.A. Armenciu C. Daniel Nicolae - nr. 10620, nr. 11823, nr. 10623;
- Ilustrare volumetrică însușită de master urb. Ana Eliza C. Ungureanu;
- Studiu geotehnic întocmit de ing. Cătălin Stănescu, verificator atestat M.L.P.A.T. ing. Ciugudean-Toma N. Viorica - nr. 01990;
- Avizul Autorității Aeronautice Civile Române nr. 23314/20.01.2025.

Ținând seama de prevederile:

- Constituția României ;

VIZAT
spre neschimbare
SECRETAR GENERAL

- 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 locuințe individuale P+2E*, nr. – Sector 1, București, în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef nr. 21/04.09.2025, 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 al Municipiului București și Arhitectul Șef, prin structura de specialitate – Serviciul Reglementări Urbanistice, Cadastru și GIS vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

VIZAT
spre neschimbare
SECRETAR GENERAL

(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 24 de voturi pentru și 1 abținere înregistrată la voturi împotrivă, 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-Giorgiana MUREȘAN

Nr. 248

Data: 30.09.2025

VIZAT
spre neschimbare
SECRETAR GENERAL

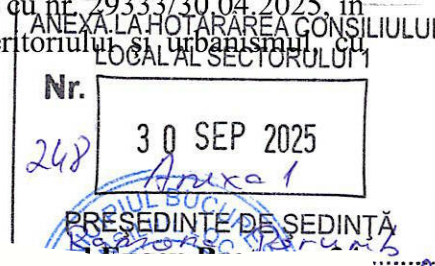


Ca urmare a cererii adresate de _____ cu adresa în str. _____ nr. _____, ap. _____ sector 1, municipiul București, înregistrată la nr. 18555/03.04.2024, completată cu nr. 29333/30.04.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ NR. 21/04.07.2025

PENTRU

**Plan Urbanistic de Detaliu – Construire locuințe individuale P+2E,
– Sector 1, București**



GENERAT DE IMOBILUL: în suprafață de 2065,00 mp din acte (1978 mp din măsurători cadastrale), proprietate privată conform mențiunilor din Extrasul de Carte Funciară nr. 267948, eliberat la data de 29.03.2024.

INIȚIATOR:

PROIECTANT: S.C. URBEE STUDIO S.R.L.

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ R.U.R.: master urb. Ana Eliza C. Ungureanu (R.U.R.: Dzo, 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 (șos. Gheorghe Ionescu Sisești nr. 11C, lot 6 – nr. cad. 248888), proprietate privată (șos. Gheorghe Ionescu Sisești nr. 11C, lot 5 – nr. cad. 207180); **Est** – proprietate privată (șos. Gheorghe Ionescu Sisești nr. 11B – nr. cad. 263411), proprietate privată (Drumul Eugen Brote nr. 30, lot 2 – nr. cad. 280966), proprietate privată (Drumul Eugen Brote nr. 30, lot 1 – nr. cad. 280965); **Sud** – domeniu public (artera de circulație Drumul Eugen Brote – nr. cad. 271575); **Vest** – proprietate privată (șos. Gheorghe Ionescu Sisești nr. 11L – nr. cad. 260701).

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 **L1d** - locuințe individuale mici cu parcele cu P.O.T.<20% situate în zona culoarelor plantate propuse pentru ameliorarea climatului Capitalei. Imobilul nu se află pe lista cuprinzând monumentele istorice actualizată în 2015 și nu se află la mai puțin de 100 m față de imobile aflate pe listă, dar se află în zonă de servitute aeronautică, conform informațiilor din Certificatul de urbanism nr. 1258/125/B/36875 din 12.09.2022, prelungit până la data de 13.09.2025.

Indicatorii urbanistici: P.O.T.max.= 20%; C.U.T. max. pentru înălțimi P+1 = 0,4 mp. A.D.C./mp. teren; C.U.T. max. pentru înălțimi P+2 = 0,7 mp. A.D.C./mp. teren; R.H.max.= P+2E; H.max.= 10 metri; se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construit; 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 – Clădirile se vor dispune numai în regim de construire izolat, retrase față de aliniament la o distanță de minim 4,0 metri.

Retragerea minimă față de limitele laterale – Clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțime la cornișă, 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 mai puțin de 5,0 metri.

PREVEDERI P.U.D. - PROPUSE:

Construcția se va amplasa cu respectarea specificațiilor planului de reglementări vizat spre neschimbare.

VIZAT
spre neschimbare
SECRETAR GENERAL



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 Drumul Eugen Brote, conform avizului Comisiei Tehnice de Circulație – P.M.B. nr. 88426/27.06.2024 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. Emilia G. Mogoș.

Documentația este însoțită de studiu de însorire întocmit de arh. Dorin-Ștefan Adam, verificator atestat M.D.P.L.A. Armenciu C. Daniel Nicolae - nr. 10620, nr. 11823, nr. 10623; ilustrare volumetrică însoțită de master urb. Ana Eliza C. Ungureanu; studiu geotehnic întocmit de ing. Cătălin Stănescu, verificator atestat M.L.P.A.T. ing. Ciugudean-Toma N. Viorica - nr. 01990; avizul Autorității Aeronautice Civile Române nr. 23314/20.01.2025.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism nr. 08/10.09.2024, 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.

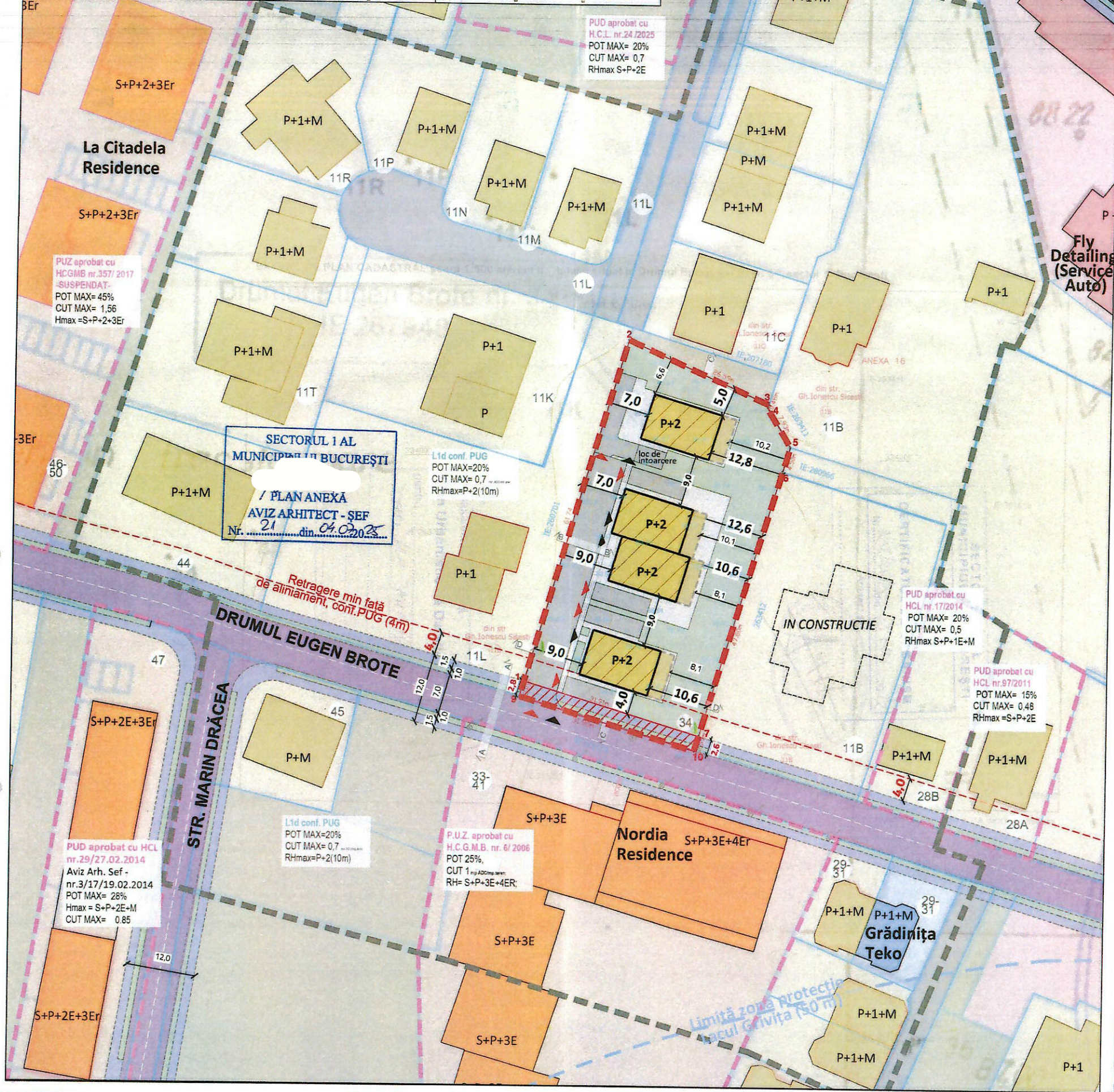
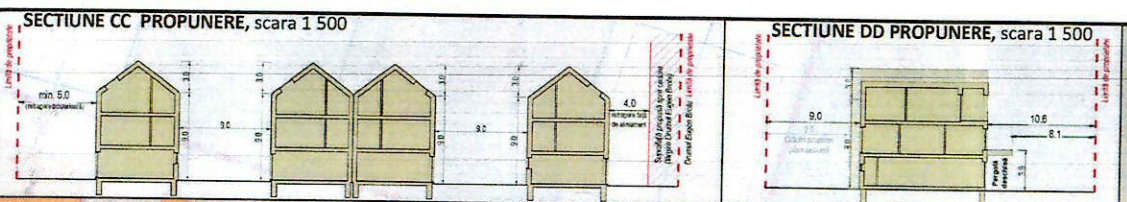
Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1258/125/B/36875 din 12.09.2022, prelungit până la data de 13.09.2025, emis de Primăria Sectorului 1 al Municipiului București.

Șef Serviciu,
Alina Miru



Întocmit,
Andra Marinescu



PUD
SECTOR 1, BUCUREȘTI
E, NR. ●, NR.CAD. 267948,
PL03.00 -REGLEMENTĂRI URBANISTICE- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- LEGENDĂ LIMITE**
- Limita zonei studiate
 - Limite imobile intabulate Eterra (O.C.P.I.)
 - Limita terenului care a generat PUD
 - Limită documentații PUZ / PUD aprobate
 - Limită Zonă Protecție Lacul Grivița (50 m)
 - Profile stradale propuse conf. documentații de urbanism de rang superior (PUG, PUZ)
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**
- Locuințe individuale / spațiu aferent
 - Locuințe colective / spațiu aferent
 - Comerț și servicii / spațiu aferent
 - Instituții învățământ / spațiu aferent
 - Teren liber de construcții
 - Circulații carosabile / Circulații pietonale publice
 - Circulații carosabile / Circulații pietonale private
 - Spații verzi
- ELEMENTE DE REGLEMENTARE**
- Retragere min. față de aliniament conf PUG (4m)
 - Arie edificabilă maximă pt. locuințe P+2
 - Arie edificabilă pt. construcții în consolă, peste 3.0m de la cota terenului natural- pergole deschise (cota nivel 3.8m, se va definitiva la faza D.T.A.C.)
 - Suprafață teren rezervată în vederea extinderii tramei stradale (Drumul Eugen Brote) și a tramei stradale (Drumul Eugen Brote) și a tramei stradale (Drumul Eugen Brote)
 - Acces pietonal
 - Acces carosa.

Suprafața teren intabulat
IE:267948=1978mp

Sistem de proiecte STEREOGRAFIC 1970

Pct.	X(m)	Y(m)	D(m)
1	333961076	584433492	64.96
2	334020311	584430102	26.59
3	334020398	584476101	0.48
4	334028939	584470229	7.93
5	334028270	584478983	4.50
6	333977766	584477703	47.80
7	333951848	584464271	25.7
8	333949461	584463236	31.90
9	33398376	584433492	0.00
10	333961076	584433492	0.00

Suprafața teren rezultat în urma expozierii
Suprafața = 1977.81 mp

Suprafața teren care trece în domeniul public

Sistem de proiecte STEREOGRAFIC 1970

Pct.	X(m)	Y(m)	D(m)
1	333961076	584433492	2.81
2	333958276	584430696	31.90
3	333949461	584463332	25.59
4	333951848	584464071	25.59
5	333961076	584433492	20.91

Suprafața = 86.24 mp

SECTORUL 1 AL
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
/ PLAN ANEXĂ
AVIZ ARHITECT - ȘEF
Nr. 21 din 04.09.2025

PUZ aprobat cu
HCGMB nr.357/2017
-SUSPENDAT-
POT MAX= 45%
CUT MAX= 1,56
Hmax =S+P+2+3Er

PUD aprobat cu
H.C.L. nr.24 /2025
POT MAX= 20%
CUT MAX= 0,7
RHmax S+P+2E

PUD aprobat cu
HCL nr.17/2014
POT MAX= 20%
CUT MAX= 0,5
RHmax S+P+1E+M

PUD aprobat cu
HCL nr.97/2011
POT MAX= 15%
CUT MAX= 0,48
RHmax =S+P+2E

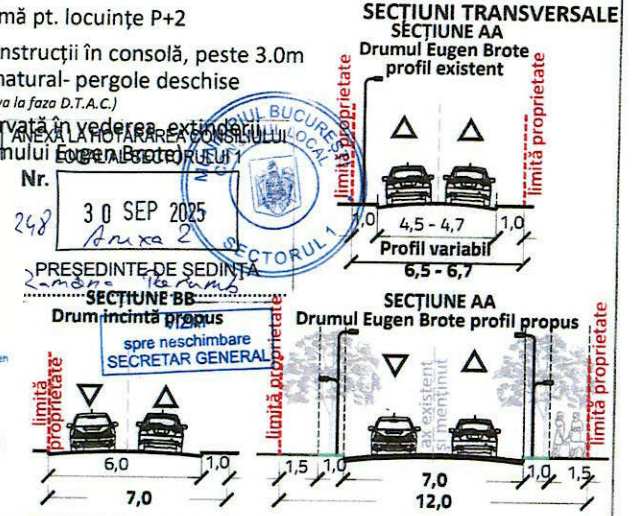
L1d conf. PUG
POT MAX=20%
CUT MAX= 0,7
RHmax=P+2(10m)

P.U.Z. aprobat cu
H.C.G.M.B. nr. 6/ 2006
POT 25%,
CUT 1 mp ADC/m teren
RH= S+P+3E+4Er

PUD aprobat cu HCL
nr.29/27.02.2014
Aviz Arh. Șef -
nr.3/17/19.02.2014
POT MAX= 28%
Hmax = S+P+2E+M
CUT MAX= 0,85

Indicatori urbanistici propuși
UTR L1d (conf. PUG)
POT maxim = 20%
CUT maxim(pt. P+2)= 0,6 mp ADC/mp teren
RH maxim = P+2E
H max =9 m cornișă, 12 m coamă

Necesarul de locuri de parcare se vor asigura conform H.C.G.M.B. 66/2006, exclusiv în incintă



BILANȚ TERITORIAL

	SITUAȚIE EXISTENTĂ		REGLEMENTAT CONFORM PUG		PROPUS	
	L1d		L1d		L1d	
P.O.T. max.	0,00%		20,00%		20,00%	
C.U.T. max.	0,00%		0,70		0,60	
S.C.D. max. (mp)	0		1384,6		1186,8	
Rh. max.	X		P+1E - P+2E		P+2E	
H max. (m)	X		10 m, peste care se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în S. de max. 60% din A.C.		9 m cornișă 12 m coamă	
Funcțiune	Teren liber de construcții		Locuințe individuale mici cu parcele cu POT < 20% situate în zona culearelor plantate propuse pentru ameliorarea climatului Capitalei		Locuințe individuale P+2E	
S.max. construită la sol(mp)	X	X	395,6	20,0%	395,6	20,0%
S. minimă spații verzi(mp)*	X	X	395,6	20,0%	593,4	30,0%
S. min. circulații pietonale, carosabile, parcuri, amenajări (mp)**	X	X	1186,8	60,0%	902,8	45,6%
S. teren rezervată în vederea extinderii profilului Drumului Eugen Brote	X	X	X	X	86,2	4,4%
S. totală teren /UTR (mp)	1978,0	100,0%	1978,0	100,0%	1978,0	100,0%

*Se vor asigura 30% spații verzi din care min. 20% pe sol (permeabil) și 10% spații verzi amenajate pe terase conform Programului Integrat de Gestionare a Calității Aerului în Mun. București

**Necesarul de locuri de parcare se va asigura conform HCGMB 66/2006

PROIECTANT	URBEE STUDIUM URBEE STUDIO SRL BUCUREȘTI	BENEFICIAR/ INITIATOR:	TOUMA ANTOINE GEORGES
SPECIFICATIE	NUM. 895277/2021	TITLU PROIECT:	PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE P+2E, ÎMPREMIURIRE ȘI UTILITĂȚI
SEF PROIECT	urb. UNGUREANU Ana Eliza	DATA:	2025
PROIECTAT	urb. UNGUREANU Ana Eliza	AMPLASAMENT:	DRUMUL EUGEN BROTE, NR. 34, NR.CAD. 267948, SECTOR 1, BUCUREȘTI
		TITLU PLANSEI:	REGLEMENTĂRI URBANISTICE- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ
		SCARA:	1 500
		PROIECT NR.:	13 / 2022
		FAZA:	P.U.D. A.A.S.
		NUMĂR PLANȘĂ:	03.00

