

**MUNICIPIUL BUCUREȘTI**  
**CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1**

**HOTĂRÂRE**

**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu (P.U.D.)**  
**Plan Urbanistic de Detaliu – Construire a două locuințe unifamiliale P-P+1E – Drumul**  
**nr. 1, Sector 1, București**

Văzând proiectul de hotărâre nr. K2-209/26.08.2025;

**Având în vedere:**

- Referatul de aprobare nr. 8533/09.07.2025 al Primarului Sectorului 1 al Municipiului București;
- Raportul de specialitate nr. 8534/09.07.2025 al Arhitectului Șef al Sectorului 1;
- Ținând seama de Raportul de specialitate nr. M/7393/27.08.2025 al Direcției Generale Management și Operațiuni – Serviciul Juridic, Legislație, Contencios, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1;
- Având în vedere Avizul nr. 268/30.09.2025 al Comisiei de administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor și patrimoniu, Avizul nr. 68/30.09.2025 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. 24/07.07.2025, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1;
- Aviz nr. 19625/13.03.2025 emis de Direcția Transporturi -PMB;
- Studiu de rețele însușit ing. Cristian Căiță.
- Studiu de însorire;
- Ilustrare volumetrică însușit de arh. master urbanism Serin Geambazu;
- Studiu geotehnic întocmit de ing. Oana Boți, verificator ing. Ioan Boți;
- Aviz de consultanță preliminară de circulație nr. 186748/11.12.2024, emis de PMB.

VIZAT  
spre neschimbare  
SECRETAR GENERAL



**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 General al Municipiului București nr. 294/28.11.2013, modificată prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 292/27.11.2014 privind aprobarea P.U.Z. – Închidere inel median de circulație la zona de nord - autostrada urbană tronson cuprins între Lacul Morii și Șos. Colentina;
- 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 a două locuințe unifamiliale* – \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_, Sector 1, București, în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef nr. 24/07.07.2025, 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

VIZAT  
spre neschimbare  
SECRETAR GENERAL



documentației de urbanism P.U.D. și un exemplar original se păstrează la Arhitect Șef, prin structura de specialitate – Biroul Reglementări Urbanistice și Arhivă.

**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 20 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. 250**

**Data: 30.09.2025**

VIZAT  
spre neschimbare  
SECRETAR GENERAL





Ca urmare a cererii adresate de S.C. MARISTAR COM S.R.L cu adresa în \_\_\_\_\_, corp C7, localitatea \_\_\_\_\_, oraș \_\_\_\_\_, Județ \_\_\_\_\_ înregistrată la nr. 8549/07.02.2025, ANEXA LA HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL AL SECTORULUI 1 nr. \_\_\_\_\_, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul

AVIZ NR. 24/07.07.2025

PENTRU

Plan Urbanistic de Detaliu – Construire a două locuințe unifamiliale P+1E nr. \_\_\_\_\_ – Sector 1, București



**GENERAT DE IMOBILUL:** în suprafață de 2.444 mp, proprietate privată conform mențiunilor din Extrasul de Carte Funciară nr.283826, eliberat la data de 16.01.2025.

**INIȚIATOR:** S.C. MARISTAR COM S.R.L

**PROIECTANT:** S.C. AALAN URBANISM ȘI ARHITECTURA S.R.L.

**SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ R.U.R.:** master urbanism Serin Geambazu (R.U.R. D<sub>3</sub>, D<sub>Z0</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** - i - număr cadastral 273831; **Sud** – număr cadastral 220218; proprietar neidentificat; **Est** – număr cadastral 283827; număr cadastral 282645; **Vest** – proprietar neidentificat;

**PREVEDERI P.U.G./ P.U.Z. APROBATE ANTERIOR:**

Conform RLU – P.U.G. – Municipiul București aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000 prelungit, amplasamentul este inclus în zona **L1c** – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi sau în enclavele neconstruite. Realizarea locuințelor este condiționată de existența unui P.U.Z. aprobat conform legii, cu POT maxim =45%; CUT maxim=0,9 pentru P+1; CUT maxim = 1,2 pentru P+2; în cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0,6 din A.C.

Imobilul nu se află pe Lista Monumentelor Istorice actualizată în 2015, publicată în M.O. nr. 113 din 15.02.2016 sau la mai puțin de 100 m de imobile aflate pe această listă. Imobilul se află în zona de servitute aeronautică civilă aferentă Aeroportului Internațional București-Băneasa Aurel Vlaicu (LRBS), zona II (aviz AACR doar pentru obstacole cu înălțimi egale sau mai mari de +30.0 m față de cota aerodromului 0.0 m) conform Certificatului de Urbanism nr. 1262/46/D/42698 din 25.10.2024.

Indicatori urbanistici reglementări: POTmaxim =45%; CUT maxim pentru înălțimi P+1=0,9 mp ADC/mp teren, CUT maxim pentru înălțimi P+2=1,3 mp ADC/mp teren; înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10 metri); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită. Realizarea locuințelor este condiționată de existența unui P.U.Z. aprobat conform legii.

**Retragerea minimă față de aliniament** – Conform planșă de reglementari PUZ.

**Retrageri minime față de limitele laterale** – Conform reglementari PUZ.

**Retragerea minimă față de limita posterioară** – clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00m.

**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 Drumul Piscu Radului conform adresei nr. 19625/13.03.2025 emisă de Direcția Transporturi din cadrul PMB și planșa anexă a acesteia.

**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 Căiță.

**La faza de Autorizație de Construire se vor prezenta în mod obligatoriu Avizul Administrației Naționale Apele Române pentru soluția alternativă de racordare la rețelele edilitare, precum și Avizul Agenției Naționale de Îmbunătățiri Funciare.**

Documentația este însoțită de studiu de însorire însoțit de arh. Kover Orsolya-Maria, verificator arh. Mihaescu Gh.Constantin,; ilustrare volumetrică însoțită de arh. master urbanism Serin Geambazu, studiu geotehnic întocmit de ing. Oana Boți, verificator ing. Ioan Boți; Aviz de consultanță preliminară de circulație nr. 1886748/11.12.2024 Categoria A2-„Zonă urbană”, tip 4 – analiză prospectivă de trafic, emis de PMB.

**În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism nr. 04 din 08.04.2025, 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.

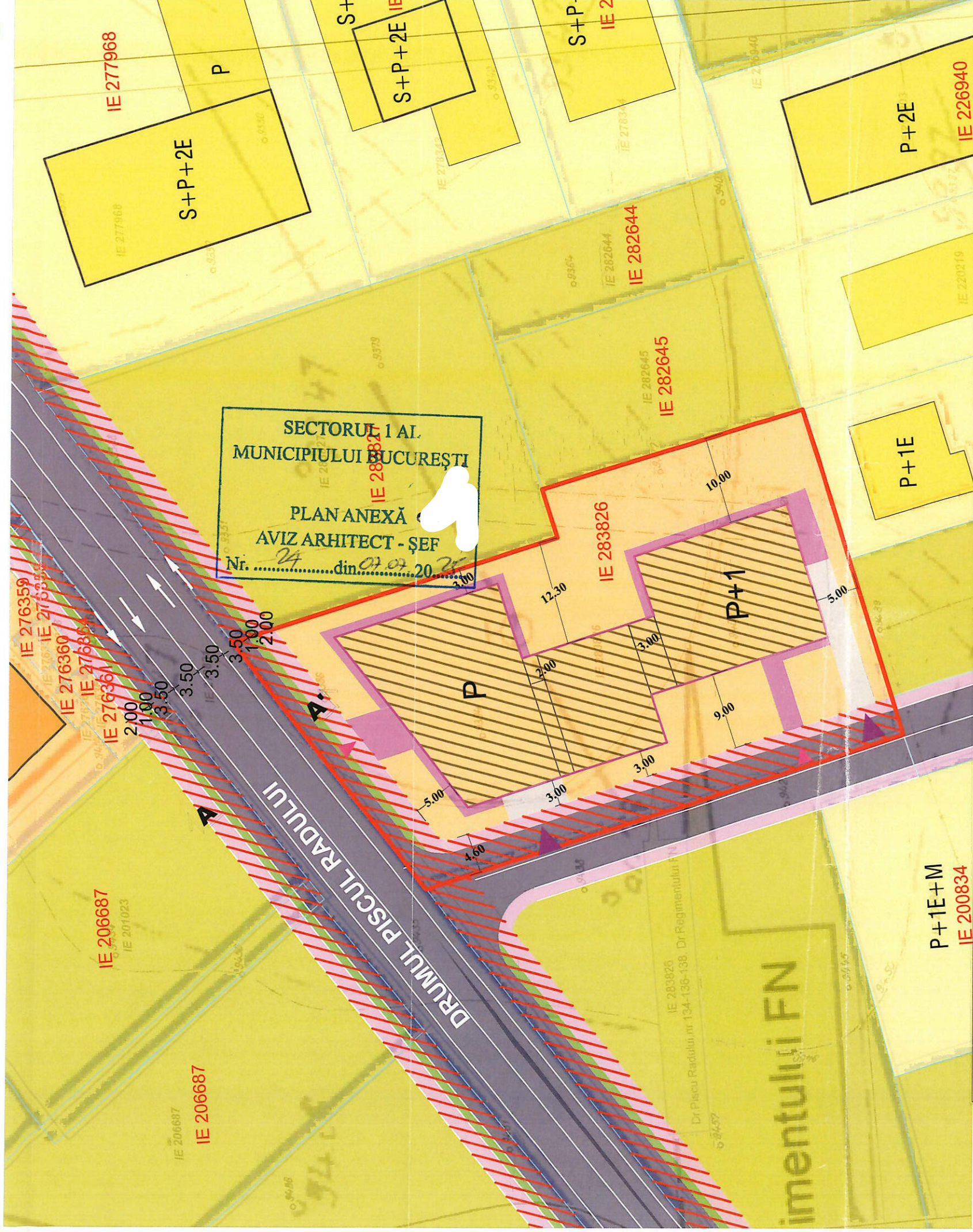
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1262/46/D/42698 din 25.10.2024, valabil 24 luni de la data emiterii, emis de Primăria Sectorului 1 al Municipiului București.

**ARHITECT ȘEF,  
Dan Tudor**

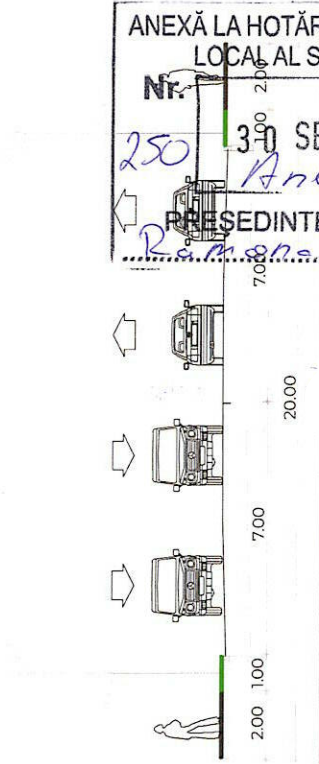
**Șef Serviciu,**

Alina Miru

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU - DRUMUL PISCULUI NR. 134-136-138  
3.0. REGLEMENTĂRI URBANISTICE**



**SECȚIUNE PROFIL STRADAL PROPUȘ  
I A-A'**



**LEGENDA**

- LIMITE**
- Limită studiu/ lot care a generat P.U.D.
  - Limită loturi cf. plan cadastral OCPI
  - Limită construcție propusă
  - Edificabil maxim
- CIRCULAȚII ȘI ACCESE**
- Circulații carosabile
  - Circulații pietonale
- FUNCȚIUNI**
- Locuire individuală
  - Locuire colectivă
  - Teren propus pentru trecere în domeniul public cf. P.U.Z. Zona de Nord a Mun. București
  - Zonă pietonală propusă
  - Zonă carosabilă propusă
  - Acces carosabil
  - Acces pietonal
  - Spațiu verde
  - Teren liber
- REGIM DE ÎNĂLȚIME**
- P - P+1
  - P+2 - P+4

RLU  
POTmax=45%  
CUTmax=1.2

PROPUȘ  
POTmax=45%  
CUTmax=1.2

BILANȚ TERITORIAL	PROPUȘ		CEDAT		PROPUȘ (după cedare)	
	SUPRAFAȚĂ (mp)	PROCENT (%)	SUPRAFAȚĂ (mp)	PROCENT (%)	SUPRAFAȚĂ (mp)	PROCENT (%)
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ	846	34.6	-	-	846	42.4
SPAȚII VERZI	1358	55.5	450	-	908	45.5
CIRCULAȚII PIETONALE	165	6.7	-	-	165	8.2
CIRCULAȚII CAROSABILE	75	3.2	-	-	75	3.9
TOTAL SUPRAFAȚĂ	2444	100	450	-	1994	100

ELABORATOR PLAN URBANISTIC ZONAL		TITLU PROIECT	
SC AALAN URBANISM SI ARHITECTURA SRL Str. Aurel Vlaicu 585/ CUI 44558972, J13/2300/2021 telefon : 0722558721	PR.NR. 6/2024	PLAN URBANISTIC DE DETALIU	REGLEMENTĂRI URBANISTICE
BENEFICIAR S.C. MARISTAR COM S.R.L.	AMPLASAMENT	FAZA P.U.D.	TITLU PLANȘĂ
ȘEF PROIECT dr. urb. Serin Geamb	PROIECTA'	DESEMAT	NR. PLANȘĂ
VERIFICAT dr. urb. Serin Geamba	Revizuit	DA	SCARA 1/500

**COPYRIGHT !** In conformitate cu art.39 din Regulamentul privind dobândirea dreptului de semnatura pentru documentațiile de amenajarea teritoriului și de urbanism, aprobat prin HG nr.1519 / 2004, acest proiect este proprietatea intelectuală a societății SC AALAN URBANISM SI ARHITECTURA SRL, SRL. Instruirea, multiplicarea sau folosirea sa alta destinată decât cea prevăzută în contract a planșelor sau soft-urilor aferente, intra sub incidența legii dreptului de autor"

VIZAT spre neschimbare SECRETAR GENERAL

