

MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1

HOTĂRÂRE

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

Plan Urbanistic de Detaliu – Construire imobil cu funcțiunea de locuire cu regim de înălțime P+2E, Șos. nr. – Sector 1, București

Văzând proiectul de hotărâre nr. K2-210/28.08.2025;

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 9221/24.07.2025 al Primarului Sectorului 1 al Municipiului București;
- Raportul de specialitate nr. 9222/24.07.2025 al Arhitectului Șef al Sectorului 1;
- Ținând seama de Raportul de specialitate nr. M/7344/27.08.2025 al Direcției Generale Management și Operațiuni – Serviciul Juridic, Legislație, Contencios, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1;
- Având în vedere Avizul nr. 269/30.09.2025 al Comisiei de administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor și patrimoniu, Avizul nr. 69/30.09.2025 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. 27/22.07.2025, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1;
- Aviz Comisia Tehnică de Circulație – P.M.B. nr. 193730/22.11.2023 și planșa anexă a acestuia;
- Studiu de rețele însușit de ing. Cristian I. Căiță;
- Studiu de însorire întocmit de urb. Răzvan M. Iliescu;
- Ilustrare volumetrică însușită de urb. Raluca M. Tampa;
- Studiu geotehnic întocmit de ing. Hîrsulescu Valentin, verficator atestat M.L.P.A.T. ing. Hîrsulescu I. Aurel - nr. 1493;
- aviz Ministerului Culturii nr. 380/ZP/18.06.2025.

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;

VIZAT
spre neschimbare
SECRETAR GENERAL

- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrurilor 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 imobil cu funcțiunea de locuire cu regim de înălțime P+2E, Șos.*

nr. – **Sector 1, București**, în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef nr. **27/22.07.2025**, 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 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 cu unanimitate, în momentul votului fiind prezenți 21 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**



Nr. 251

Data: 30.09.2025

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

VIZAT
spre neschimbare
SECRETAR GENERAL



Ca urmare a cererii adresate de S.C. SAN PROPERTY MANAGEMENT S.R.L. cu adresa în str. Londra nr. 36A, sector 1, București, înregistrată la nr. 8476 din 15.02.2024, completată cu nr. 43081 din 26.06.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:



AVIZ NR. 27/22.07.2025
PENTRU

Plan Urbanistic de Detaliu – Construire imobil cu funcțiunea de locuire cu regim de înălțime P+2E, Șos. Gheorghe Ionescu Sisești nr. 233B – Sector 1, București

GENERAT DE IMOBILUL: în suprafață de 510,00 mp, proprietate privată conform mențiunilor din Extrasul de Carte Funciară nr. 259740.

INIȚIATOR: S.C. SAN PROPERTY MANAGEMENT S.R.L.

PROIECTANT: S.C. MT SPACETIME S.R.L.

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ R.U.R.: urb. Raluca M. Tampa (R.U.R.: D, 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 (nr. cad. 259957); **Est** – proprietate privată (nr. cad. 260663), proprietate privată (nr. cad. 257538); **Sud** – proprietate privată (nr. cad. 266194); **Vest** – proprietate privată (nr. cad. 244255 – imobil prin care se face accesul la lotul cu nr. cad. 259740, conform contractului de vânzare-cumpărare cu încheierea de autentificare nr. 3050 din 31.07.2014 – Biroul Notarilor Publici Asociați „Costescu, Stroe și Asociații”).

PREVEDERI P.U.G./ P.U.Z. APROBATE ANTERIOR: În conformitate cu prevederile **Sentinței Civile nr. 3054/17.07.2020** pronunțată de Tribunalul București Secția a II-a Contencios Administrativ și Fiscal în dosarul nr. 10648/3/2017, definitivată prin Decizia Civilă nr. 1477/22.06.2021 pronunțată de către Curtea de Apel București, Secția a X-a Contencios Administrativ și Fiscal, Consiliul General al Municipiului București hotărăște prin H.C.G.M.B. nr. 364/15.07.2022: Art. 1 Planul Urbanistic General al Municipiului București aprobat prin Hotărârea C.G.M.B. nr. 269/2000, cu modificările și completările ulterioare, se modifică după cum urmează: „Se încadrează urbanistic imobilul situat în București, Șoseaua Gheorghe Ionescu Sisești nr. 225-245, lot 11, CF 259740, Sector 1, în suprafață de 510 mp, în subzona L1 – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, subzonă conformă cu prevederile **subzonei L1a** din cadrul Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului București, aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 269/21.12.2000, cu modificările și completările ulterioare”. 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, dar se află în raza de protecție de 100 m a sitului arheologic LMI B-I-s-B-17864 – Băneasa – La stejar și este cuprins în zona de servitute aeronautică conform Reglementării Aeronautice Civile Române privind stabilirea zonelor cu servitute RACR – AVZ, ed. 2/2020 din 21.04.2020 (M 2126/18.05.2020), conform informațiilor din Certificatul de urbanism nr. 831/96/S/28917 din 04.07.2023, prelungit până la data de 05.07.2026, însoțit de nota de îndreptare eroare materială nr. 3236/25.03.2025.

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..

VIZAT
spre neschimbare
SECRETAR GENERAL



Retragerea minimă față de aliniament – Pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective; retras față de aliniament cu minim 3,0 metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de construibilitate și echipare edilitare, iar străzile au profile minime de 6,0 metri carosabil cu trotuare de 1,5 metri; se recomandă retrageri față de aliniament de minim 4,0 metri pe străzi de categoria III și 5,0 metri pe străzi de categoria II și I.

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 3,0 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 cu mai puțin de 5,00 metri.

PREVEDERI P.U.D. - PROPUSE:

Retragere față de aliniament – minim 3,00 metri.

Retrageri minime față de limitele laterale: stânga – la limita de proprietate, cu o curte de lumină pe zona mediană, de minim 4,00 mp. Se prezintă acord notarial proprietar imobil cu nr. cad. 259957, privind alipirea la calcan, cu încheierea de autentificare nr. 960 din 10.05.2023 – Societatea Profesională Notarială Silvana-Brîndușa Trofin și Nicoleta Chirpisizu.; **dreapta** – retras minim 3,50 metri spre fața lotului și minim 4,00 metri pe zona mediană, în planul parterului și al etajului 1, respectiv, cu etajul 2 retras minim 1,00 metri, față de planul vertical al fațadei.

Retrageri minime față de limita posterioară – retras minim 6,50 metri spre stânga lotului, respectiv retras minim 5,00 metri spre dreapta lotului.

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. Gheorghe Ionescu Sisești, prin nr. cad. 244255, din care o cotă parte se află în proprietatea S.C. SAN PROPERTY MANAGEMENT S.R.L. (conform contractului de vânzare-cumpărare cu încheierea de autentificare nr. 3050 din 31.07.2014 – Biroul Notarilor Publici Asociați „Costescu, Stroe și Asociații”) și prin nr. cad. 244256, care este proprietate Statului Român și reprezintă un lot expropriat pentru cauză de interes public local (astfel cum este menționat în Avizului de consultanță preliminară de circulație nr. P.M.B. 144648/08.11.2023), conform avizului Comisiei Tehnice de Circulații nr. 193730/22.11.2023.

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 urb. Răzvan M. Iliescu; ilustrare volumetrică însușită de urb. Raluca M. Tampa; studiu geotehnic întocmit de ing. Hîrsulescu Valentin, verificator atestat M.L.P.A.T. ing. Hîrsulescu I. Aurel - nr. 1493; aviz Ministerului Culturii nr. 380/ZP/18.06.2025.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism nr. 04/30.05.2024, 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 construcție (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, până la aprobarea prezentei documentații, în condițiile legii (conform O.U.G. nr. 31/2025).

**ARHITECT ȘEF,
DAN TUDOR**

**Șef serviciu,
Alina Miru**

**Întocmit,
Andra Marinescu**

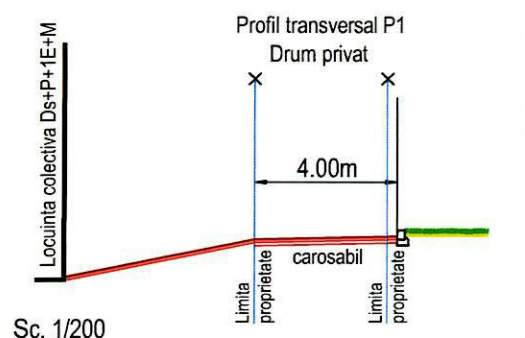
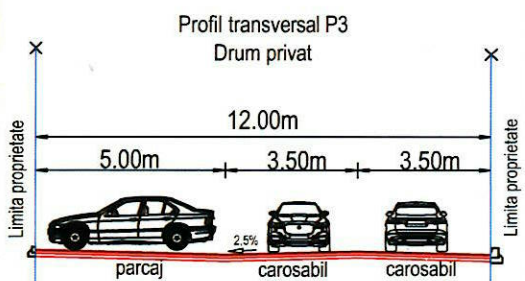


INDICATORI URBANISTICI CF. PUG BUCURESTI

In baza HCGMB nr. nr. 364/15.07.2022 terenul este amplasat in subzona L1a - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2E
 POT max - 45%
 CUT max (P+1) - 0,9 mp ADC/mp teren
 CUT max (P+2) - 1,3 mp ADC/mp teren
 RH max - P+2E
 H max (P+2) - 10m

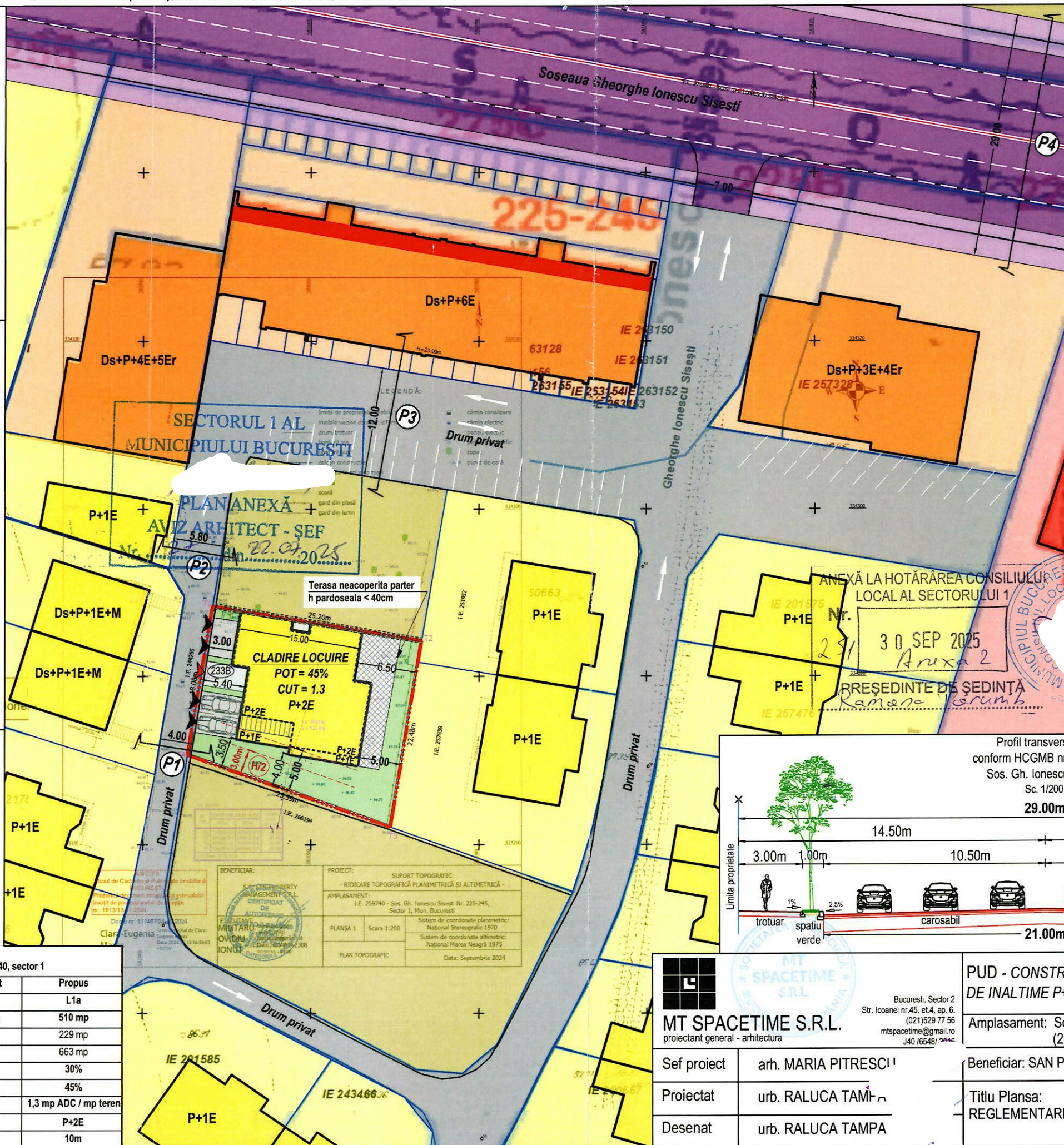
INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

Steren - 510mp
 POT propus - 45%
 CUT propus - 1,3mp ADC/mp teren
 RH propus - P+2E
 H max = 10m
 Asigurarea locurilor de parcare
 Asigurarea locurilor de parcare se va face prin amenajarea acestora in interiorul lotului.
 Se va respecta HCGMB nr.66/2006 privind nr. minim al locurilor de parcare.
 Spatii verzi
 Suprafata spatii verzi 30% din suprafata terenului



BILANT TERITORIAL
 Sos. Gh. Ionescu Sisesti, nr. 225-245 (233B), N.C. 259740, sector 1

Nr.	Denumire	PUG Municipiul Bucuresti	Existent	Propus
1.	UTR	L1a	L1a	L1a
2.	Suprafata teren	510 mp	510 mp	510 mp
3.	Suprafata construita	-	-	229 mp
4.	Suprafata desfasurata	-	-	663 mp
5.	Suprafata spatii verzi	-	-	30%
6.	POT	45%	-	45%
7.	CUT	1,3 mp ADC / mp teren	-	1,3 mp ADC / mp teren
8.	Regim de inaltime	P+2E	-	P+2E
9.	H max. comisa	10m	-	10m



LEGENDA

LIMITE

- Limita teren (red dashed line)
- Limite de proprietate (blue dashed line)
- Constructii (black outline)

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- Locuinte individuale / colective mici (yellow)
- Locuinte colective (orange)
- Locuinte colective cu parter comercial (red)
- Servicii/comert (light orange)
- Teren liber de constructii (light green)

CAI DE COMUNICATIE

- Circulatie carosabila (purple)
- Circulatie pietonala (light purple)
- Ax drum (white)
- Drum de utilitate privata (grey)

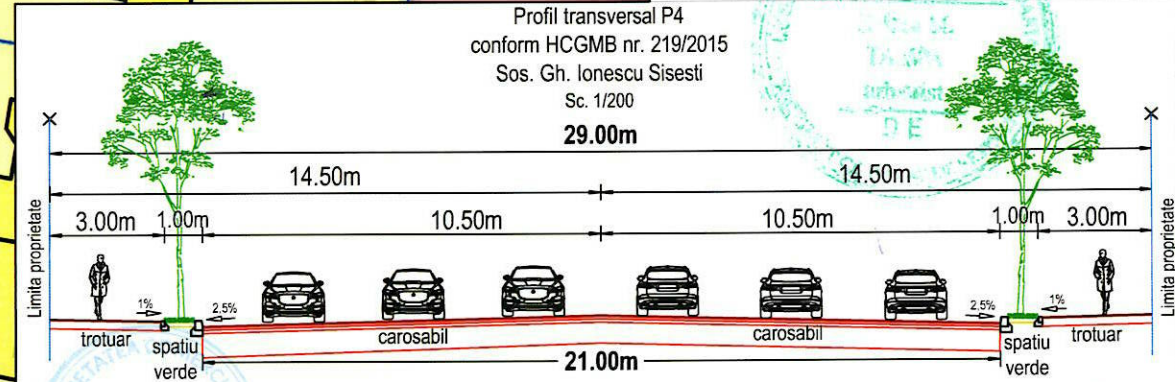
REGLEMENTARI URBANISTICE

- Imobil propus - cladire locuire P+2E (yellow with black outline)
- Contur etaj 2 (dotted line)
- Pergola - cu caracter orientativ (hatched area)
- Acord reciproc pentru construire pe limita de proprietate (dashed line)
- Acces auto - cu caracter orientativ (black triangle)
- Acces pietonal - cu caracter orientativ (red triangle)
- Spatiu amenajat peisagistic - cu caracter orientativ (green area)
- Circulatii auto in incinta - cu caracter orientativ (grey area)
- Circulatii pietonale in incinta - cu caracter orientativ (light grey area)

I.E. 259740

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi latari D(i,j+1)	
	N [m]	E [m]	
T1	334288.428	583048.371	25.20
T2	334284.294	583073.228	22.48
T3	334262.119	583069.546	25.59
T4	334270.672	583045.425	18.00

S=510mp P=91.27m



MT SPACETIME S.R.L.
 proiectant general - arhitectura

Bucuresti, Sector 2
 Str. Icoanei nr.45, et.4, ap. 6.
 (021)529 77 56
 mtspacetime@gmail.ro
 J40/16548/2014

Sef proiect: arh. MARIA PITRESCU
 Proiectat: urb. RALUCA TAMPA
 Desenat: urb. RALUCA TAMPA

PUD - CONSTRUIRE CLADIRE LOCUIRE CU REGIM DE INALTIME P+2E	Faza: P.U.D.
Amplasament: Sos. (233B), NC 259740, Sector 1	scara: 1/500
Beneficiar: SAN PROPERTY MANAGEMENT SRL	Nr. proiect: 03/2023
Titlu Plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE	Data: Feb. 2025
	Plansa nr.: U5.1

