

SECTORUL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ARHITECT ȘEF

Biroul Reglementări urbanistice și Arhivă

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu (PUD)

Șos. Chitilei nr. 351-353- SECTOR 1

- Act administrativ cu caracter individual

Nume și prenume, nr. telefon persoană responsabilă cu întocmirea Proiectului de hotărâre: Alina Miru, tel. 021.319.10.13, interior 157.

Nume și prenume, nr. telefon persoană desemnată pentru susținerea proiectului de hotărâre în ședințele comisiilor de specialitate și în ședința Consiliului Local al Sectorului 1: Alina Miru, 021.319.10.13, interior 157.

În situația în care anexele proiectului de hotărâre (ex. Studii de fezabilitate, planuri, indicatori tehnico-economici, etc.) sunt voluminoase se vor depune atât fizic cât și în format electronic, scanate sau arhivate pe memory stick. Proiectul de hotărâre conține arhive voluminoase?

☐

NU

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu (P.U.D.)
Construire imobil de locuințe colective, regim de înălțime S+P+1E-2-5Er
Șoseaua Chitilei nr. 351-353 - Sector 1, București

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 12789/02.10.2025 al Primarului Sectorului 1 al Municipiului București;
- Raportul de specialitate nr. 12790/02.10.2025 al Arhitectului Șef 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 Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 145 din 03.08.2021 prin care s-a aprobat Regulamentului 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. 254/01.10.2025, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1;
- Aviz Comisia Tehnică Operativă de Circulație – PMB nr. 104481/18.07.2023 și planșa anexă a acestuia.
- Studiu de rețele însușit de ing.
- Studiu de însorire însușit de arh. – urb.
- Ilustrare volumetrică însușită de arh.- urb
- Studiu geotehnic întocmit de ing. Costel Bungeteanu și verificat de Ing.
- Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr.21714/21.09.2023;
- Aviz de consultanță preliminară de circulație nr. 59901/28.04.2023 emis de PMB;
- Aviz Comisia tehnică de Circulație nr. 104481/18.07.2023 emis de PMB;
- Aviz Apa Nova nr. 92311597/21.06.2023;
- Aviz E-Distribuție Muntenia nr. 17311953/02.05.2023;
- Aviz Distrigaz Sud Rețele nr. 33193/318859548/04.07.2023;
- Aviz Orange România Communications S.A. nr. 100/05/03/01/1129;
- Aviz Compania Municipală Iluminat Public București nr. 2430/17.08.2023.

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 ședința _____

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. – Se aprobă documentația de urbanism *Planul Urbanistic de Detaliu – Șoseaua Chitilei nr. 351-353 - Sector 1, București - Construire imobil de locuințe colective, regim de înălțime S+P+1E-5Er*, în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef nr. *P. 54.101.110 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 – Biroul Reglementări Urbanistice și Arhivă.

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 va asigura comunicarea prezentei entităților menționate la alin. (1), precum și Instituției Prefectului Municipiului București.

AVIZEAZĂ,

conform art. 243 alin. (1) lit. A) din O.U.G. nr. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare,

**Secretar General,
Mirona-Giorgiana Mureșan**

Nume Prenume	Funcția	Semnătura	Întocmit/ Verificat/ Avizat	Data
Dan Tudor	Arhitect Șef		Avizat	20.09.
Alina Miru	Consilier superior		Întocmit	20.09.2025
	Șef serviciu S.T.L.S.A.		Verificat	



Ca urmare a cererii adresate de Imperium Kosta SRL cu adresa în înregistrată la nr. 65427/28.09.2023, completată cu nr. 44352/02.07.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ NR. 254/01.10.2025
PENTRU

Plan Urbanistic de Detaliu – Șoseaua Chitilei nr. 351-353 - Sector 1, București
Construire imobil de locuințe colective, regim de înălțime S+P+1E+2-5Er

Prezentul Aviz înlocuiește și modifică Avizul nr. 48/02.09.2025 în ceea ce privește retragerea etjului 5, față de planul vertical al fațadei principale

GENERAT DE IMOBILUL: în suprafață de 635,00 mp, proprietate privată conform mențiunilor din Extrasul de Carte Funciară nr. 281304.

INIȚIATOR: S.C. IMPERIUM KOSTA SRL, DUMITRU CONSTANTIN

PROIECTANT:

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ R.U.R.: arhitect-urbanist

(R.U.R.D_{z1}, D_{z2}, 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–Est-număr cadastral 267253; Nord-Vest – număr cadastral 242044; Sud – Est- nr. cadastral 261660; Sud-Vest – număr cadastral 203514.

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 zona de servitute aeronautică civilă în baza 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. 186/15/C/67781 din 10.02.2023 și Certificatul de urbanism nr. 656/83/S/16432 din 30.06.2025. Indicatorii urbanistici reglementați: POTmax.= 60% cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție 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.

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:

Retragere față de aliniament – 5,00m, cu preluarea alinierii clădirii de la nr. 349, cu etajul 5 retras cu 1,50 față de planul vertical al fațadei.

Retragerea minimă față de limitele laterale – dreapta- la limita de proprietate; **stânga-** la limita de proprietate - S+P+1E, cu o curte de lumină pe zona mediană, etajele 2 și 3 retrase cu 7,05m față de limita de proprietate, etajele 4-5 retrase cu 10,20m față de limita de proprietate.

Retragerea față de limita posterioară – 7,05m cu balcoanele ieșite în consolă cu maxim 2,05m.

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 parcar

e 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 Chitilei, conformn aviz Comisia Tehnică de Circulație – PMB nr. 104481/18.07.2023 și planșa anexă a acestuia.

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ: Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică. Se prezintă studiu de rețele însoșit de ing.

Documentația este însoțită de studiu de însorire și ilustrare volumetrică însoșite de arh.-urb. studiu geotehnic întocmit de ing. verificat de inginer , aviz

Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr. 21714/21.09.2023;

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism nr. 09/14.11.2024, s-a avizat 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, până la aprobarea documentației de urbanism de către Consiliul Local, în conformitate cu art. I alin. (19) din OUG nr. 31/2025.

**ARHITECT ȘEF,
DAN TUDOR**

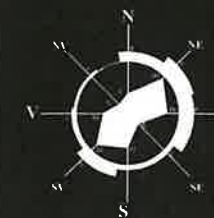
ARHITECT ȘEF,

Alina Miru

PUD

SOS. CHITILEI, Nr.351-353,
SECTOR 1, BUCURESTI

IMOBIL DESTINAT CONSTRUIRII:
LOCUINTA COLECTIVA "S+P+1E+2-5Er"



LEGENDA - SITUATIE PROPUSA

LIMITE

- LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT PUD
- LIMITA DE PROPRIETATE CF. CADASTRU
- CONSTRUCTII EXISTENTE NEACTUALIZATE
- CONSTRUCTII EXISTENTE ACTUALIZATE
- IMOBILE REGLEMENTATE PRIN STUDII URBANISTICE ANTERIOARE

REGLEMENTARI URBANISTICE (cf. PUG MB)

- ALINIERE EXISTENTA PRELUATA
- SUPRAFATA PROPUSA SPRE CEDARE CATRE DOMENIUL PUBLIC
- ZONA MIXTA (M3 - cf. PUG MB)
- ZONA LOCUIRE (L1e - cf. PUG MB)
- ZONA SPATIILOR VERZI (V5 - cf. PUG MB)

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- LOCUIRE COLECTIVA, INDIVIDUALA SI COMERT
- LOCUIRE INDIVIDUALA
- SPATII VERZI
- AMPRENTA EDIFICABIL PROPU
- GANG = 4m x 6m
- SPATII VERZI LA NIVELUL SOLULUI
- ACCES SI ALEI AUTO/PIETONALE

CIRCULATII

- CIRCULATII CAROSABILE
- CIRCULATII PIETONALE
- ACCES AUTO IN INCINTA
- ACCES PIETONAL IN INCINTA
- CIRCULATII CAROSABILE AMENAJATE IN INCINTA
- CIRCULATII PIETONALE AMENAJATE IN INCINTA

ASIGURAREA NECESARULUI DE LOCURI DE PARCARE SE VA REALIZA
CONFORM NORMELOR DE APLICARE A HCGMB 66/2006

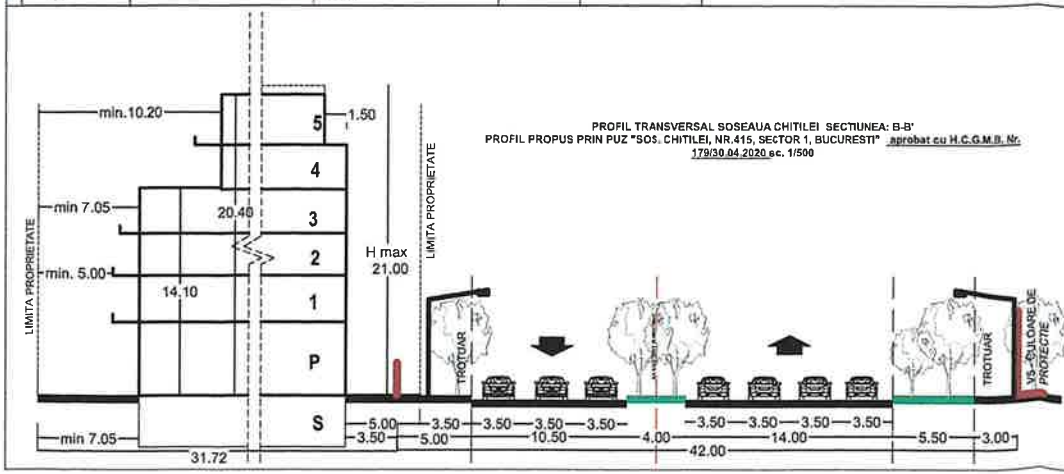
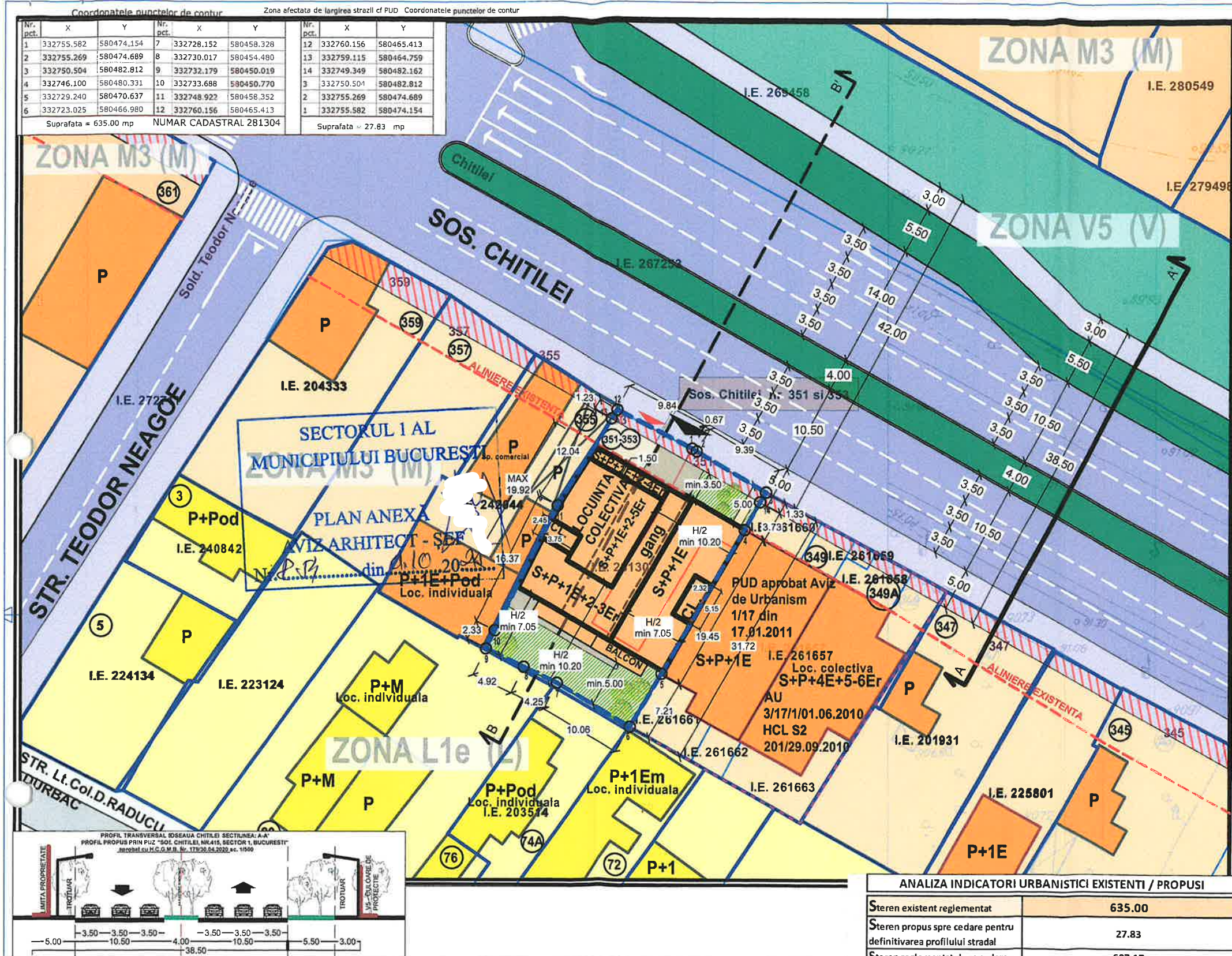
IMOBIL AMPLASAT CONFORM PUG BUCURESTI - M3

- M - ZONA MIXTA
- M3 - subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxima de P+4 niveluri:
- M3 - locuinte cu partii obisnuit
- M3 - locuinte cu partii speciale care includ spatii pentru profesii liberale.
- M3 - P.O.T. maxim 60%
- M3 - CUT maxim = 2.5 mp. ADC / mp. teren
- M3 - daca inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se poate retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele strazii, dar nu mai puțin de 5,0 metri și cu condiție să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate

10 0 10 20 30 40 50 m

AUTORUL PREZENTEI DOCUMENTATII ESTE S.C. DESIGN HOBBY CONSTRUCT S.R.L.
SE DETINE Drepturile EXCLUSIVE DE COPYRIGHT

VERIFICATOR	NUME	CERINTA	STUDIU	DATA	SCARA
EXPERT				09/2025	1:500
Proiectanti	Nume				Proiect
Sef proiect					I.K.C.B./23
Proiectat					Editia
					PUD
					Plansa nr.
					PUD.10



ANALIZA INDICATORI URBANISTICI EXISTENTI / PROPUSI				
Steren existent reglementat	635.00			
Steren propus spre cedare pentru definitivarea profilului stradal	27.83			
Steren reglementat dupa cedare	607.17			
ANALIZA INDICATORI URBANISTICI				
PERMISI CF. PUZ	MAX. ADMIS	EXISTENT	PROPU	
1 POT max %	60	27.40	60	
2 CUT max *	2.5	0.27	2.4	
3 RMH *	S+P+4E+5/6Er	S+P+1E	S+P+1E+2-5Er	
4 H.max (m)	38.5	9.00	21	
5 AC(mp)	381.0	174.00	381.0	
6 ADC(mp)	1587.5	174.00	1,500.0	
7 TERASE AMENAJATE+PLATFOME /ALEI AUTO/PIETONALE (mp)			127.0	
9 SPATII VERZI LA SOL	min 20% din teren =		127.00	
10 SPATII VERZI - TERASE AMENAJATE	min 10% din teren =		63.50	
10 BILANT TERITORIAL (mp)	5+7+9	635.00	635.00	
13 Nr. Unitati locative estimate			9	



Nr. 12789/02.10.2025

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind Planul Urbanistic de Detaliu –

Construire imobil de locuințe colective,

regim de înălțime S+P+1E+2-5Er - Șoseaua Chitilei nr. 351-353, Sector 1, București

Având în vedere Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, și Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite prezentul referat de aprobare.

Amplasamentul ce face obiectul documentației de urbanism **Planul Urbanistic de Detaliu – Construire imobil de locuințe colective, regim de înălțime S+P+1E+2-5Er - Șoseaua Chitilei nr. 351-353, Sector 1, București**, este situat în intravilanul Sectorul 1 al Municipiului București.

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 100 m față de imobile aflate pe această listă, dar este cuprins în zona de servitute aeronautică civilă în baza Reglementării Aeronautice Civile Române privind stabilirea zonelor cu servitute RACR-Aviz, ED.2/2020 din 21.04.2020 (M 2126/18.05.2020), conform informațiilor din Certificatul de urbanism nr. 186/15/C/67781 din 10.02.2023.

Prin Certificatul de urbanism nr. 186/15/C/67781/10.02.2023, eliberat de Sectorul 1 al Municipiului București, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, s-a stabilit necesitatea elaborării și aprobării unui plan urbanistic de detaliu.

Conform prevederilor art. 48 al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul urbanistic de detaliu nu poate modifica planurile de nivel superior.

Conform Ordinului Nr. 2701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism și a H.C.L S.1. nr. 145 din 03.08.2021, privind aprobarea Regulamentului local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului Sectorului 1 al Municipiului București, a fost îndeplinită procedura de informare și consultare a publicului.



Raportul informării și consultării publicului nr. 1265/2.09.2025, a concluzionat că următoarele:

Observațiile înregistrate referitoare la accesul pentru intervenții de urgență, numărul minim de locuri de parcare, integrarea arhitectural-urbanistică și respectarea normativelor privind înșorirea locuințelor învecinate, au fost analizate, iar documentația depusă atestă respectarea prevederilor legale în vigoare, prin studiul de înșorire cu respectarea prevederilor OMS 119/2014, avizul Comisiei de Circulație a PMB privind accesul auto și pietonal, precum și prin încadrarea urbanistică în UTR M – funcțiune mixtă, compatibilă cu țesutul construit existent.

Avizul Arhitectului Șef nr. 254/01.10.2025, s-a emis în acord cu prevederile 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, ale Certificatului de urbanism nr. 1336/198/Ș/78481 din 29.12.2023, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Planul Urbanistic de Detaliu – Construire imobil de locuințe colective, regim de înălțime S+P+1E+2-5Er - Șoseaua Chitilei nr. 351-353, Sector 1, București, este instrumentul de proiectare urbană care detaliază modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, modul de ocupare a terenului, accesul auto și pietonal, conformarea arhitectural-volumetrică.

În temeiul prevederilor art. 136 alin (1). și alin (2). a din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, SUPUN dezbaterii Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București, proiectul de hotărâre privind **aprobarea Planul Urbanistic de Detaliu - Construire imobil de locuințe colective, regim de înălțime S+P+1E+2-5Er - Șoseaua Chitilei nr. 351-353, Sector 1, București**

**PRIMAR,
GEORGE-CRISTIAN TUTĂ**

Nume si Prenume	Funcția	Semnătura	Întocmit/Avizat	Data
Dan Tudor	Arhitect Șef		Avizat	30.09.2025
Alina Miru	Consilier superior		Întocmit	30.09.2025



Nr. 12790/02.10.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

***privind aprobarea a proiectului de hotărâre privind Planul Urbanistic de Detaliu
Construire imobil de locuințe colective,
regim de înălțime S+P+1E+2-5Er - Șoseaua Chitilei nr. 351-353 Sector 1, București***

Imobilul care a generat documentația de urbanism PUD este compus din teren în suprafață de 635 mp, proprietate privată conform mențiunilor din Extrasul de Carte Funciară nr. 281304.

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 100 m față de imobile aflate pe această listă, dar este cuprins în zona de servitute aeronautică civilă în baza Reglementării Aeronautice Civile Române privind stabilirea zonelor cu servitute RACR-Aviz, ED.2/2020 din 21.04.2020 (M 2126/18.05.2020), conform informațiilor din Certificatul de urbanism nr. 186/15/C/67781 din 10.02.2023 și Certificatul de urbanism nr. 656/83/S/16432 din 30.06.2025.

Documentația este însoțită de studiu de însorire și ilustrare volumetrică însușite de arh.-urb. Aurelia- Carmen C. Botez, studiu geotehnic întocmit de ing. Costel Bungeteanu, verificat de inginer Nănescu Liliana; aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr. 21714/21.09.2023; Aviz de consultanță preliminară de circulație nr. 59901/28.04.2023 emis de PMB; Aviz Comisia tehnică de Circulație nr. 104481/18.07.2023 emis de PMB; Aviz Apa Nova nr. 92311597/21.06.2023; Aviz E-Distribuție Muntenia nr. 17311953/02.05.2023; Aviz Distrigaz Sud Rețele nr. 33193/318859548/04.07.2023; Aviz Orange România Communications S.A. nr. 100/05/03/01/1129; Aviz Compania Municipală Iluminat Public București nr. 2430/17.08.2023.

Pentru documentația **Planul Urbanistic de Detaliu – Construire imobil de locuințe colective, regim de înălțime S+P+1E+2-5Er, Sector 1, București**, s-a emis Avizul Arhitectului Șef nr. 279/01.10.2025

Planul Urbanistic de Detaliu - **Construire imobil de locuințe colective, regim de înălțime S+P+1E+2-5Er, Sector 1, București**, este instrumentul de proiectare urbană care detaliază modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, modul de ocupare a terenului, accesul auto și pietonal, conformarea arhitectural-volumetrică.

Consultarea publică s-a efectuat în conformitate cu prevederile Ordinului Nr. 2701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism și a H.C.L S.1. 145 din



03.08.2021, privind aprobarea Regulamentului local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului Sectorului 1 al Municipiului București.

Raportul informării și consultării publicului nr. 1265/02.09.2025, a concluzionat următoarele:

Observațiile înregistrate referitoare la accesul pentru intervenții de urgență, numărul minim de locuri de parcare, integrarea arhitectural-urbanistică și respectarea normativelor privind însoțirea locuințelor învecinate, au fost analizate, iar documentația depusă atestă respectarea prevederilor legale în vigoare, prin studiul de însoțire cu respectarea prevederilor OMS 119/2014, avizul Comisiei de Circulație a PMB privind accesul auto și pietonal, precum și prin încadrarea urbanistică în UTR M – funcțiune mixtă, compatibilă cu țesutul construit existent.

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) sus menționat, împreună cu anexele sale: Avizul Arhitectului Șef și Planurile de reglementări vizate spre neschimbare, însoțit de Referatul de aprobare, Raportul de specialitate al Arhitectului - Șef și Raportul Informării și Consultării Publicului, se supune dezbaterii Consiliului Local al Sectorului 1 București, în conformitate cu prevederile Art. 5 lit. cc, Art. 129 - alin. 2-lit. c și Art. 129 - alin. 6 - lit.c din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

Față de cele mai sus expuse, analizând toate documentele prezentate, în conformitate cu prevederile art.136 alin.(3) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, am întocmit prezentul Raport de Specialitate prin care PROPUNEM supunerea dezbaterii Consiliului Local al Sectorului 1 a proiectului de hotărâre privind **aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu- Construire imobil de locuințe colective, regim de înălțime S+P+1E+2-5Er, Sector 1, București.**

Nume si Prenume	Funcția	Semnătura	Întocmit/ Avizat	Data
Dan Tudor	Arhitect Șef		— Avizat —	30.09.2025
Alina Miru	Consilier superior		Întocmit	30.09.2025



**DOCUMENTUL DE PLANIFICARE
A PROCESULUI DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI**

DOCUMENTATIE P.U.D.

Adresa:

Șos. Chitilei nr. 351-353, Sector 1, București

Construire imobil de locuințe colective, regim de înălțime S+P+1E- 2-5Er

Art.10. – Documentul de planificare a procesului de informare și consultare a publicului în baza căruia se desfășoară procesul de participare cuprinde următoarele informații:

a) modalitatea prin care vor fi anunțați cei interesați și cei potențiali afectați referitor la inițierea procesului de elaborare a planului de urbanism sau amenajare a teritoriului și de schimbările propuse.

Afișare pe site; Panou consultarea populației; Anunț ziar.

Notificări vecini:

nr.E/65427/11572/1/26.10.2023;nr.E/65427/11572/2/26.10.2023;nr. E/65427/11572/3/26.10.2023; nr. E/65427/11572/4/26.10.2023; nr. E/65427/11572/5/26.10.2023; nr. E/65427/11572/6/26.10.2023; nr. E/65427/11572/7/26.10.2023; nr. E/65427/11572/8/26.10.2023; nr. E/65427/11572/9/26.10.2023; nr. E/65427/11572/11/26.10.2023; nr. E/65427/11572/12/26.10.2023; nr. E/65427/11572/13/26.10.2023; nr.E/65427/11572/14/26.10.2023; nr.E/65427/11572/15/26.10.2023; nr. E/65427/11572/16/26.10.2023; nr. E/65427/11572/17/26.10.2023 nr. E/65427/11572/18/26.10.2023; nr. E/65427/11572/19/26.10.2023

b) modalitatea prin care li se va oferi ocazia celor afectați sau interesați de a discuta propunerea cu inițiatorul și proiectantul și de a-și exprima rezerve, a formula observații sau a sesiza probleme legate de propunerile din planul de urbanism sau amenajare a teritoriului, înainte de supunerea spre avizarea autorităților competente

La sediul primăriei

c) calendarul propus de inițiator pentru îndeplinirea obligațiilor de informare și consultare a publicului

26.10.2023-10.11.2023

d) datele de contact ale reprezentantului proiectantului, responsabil cu informarea și consultarea publicului

**Întocmit,
Alina Miru**



Nr.

1465 / 02.09.2025

**RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI
DOCUMENTAȚIE P.U.D.**

Adresa:

Șos. Chitilei nr. 351-353, Sector 1, București

Construire imobil de locuințe colective, regim de înălțime S+P+1E-2-5Er

METODE DE INFORMARE UTILIZATE

Art.11 - Raportul informării și consultării publicului, care fundamentează decizia consiliului local de adoptare sau neadoptare a planului de urbanism sau amenajare a teritoriului cuprinde:

- a) detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul:

Panou consultarea populației; Anunț intenție; Anunț ziar.

1. datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului
La sediul primăriei

2. conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații

Afișare pe site; Panou consultarea populației; Anunț ziar.

Notificări vecini:

nr.E/65427/11572/1/26.10.2023;nr.E/65427/11572/2/26.10.2023;nr.E/65427/11572/3/26.10.2023; nr. E/65427/11572/4/26.10.2023; nr. E/65427/11572/5/26.10.2023; nr. E/65427/11572/6/26.10.2023; nr. E/65427/11572/7/26.10.2023; nr. E/65427/11572/8/26.10.2023; nr. E/65427/11572/9/26.10.2023; nr.E/65427/11572/11/26.10.2023;nr.E/65427/11572/12/26.10.2023;nr.E/65427/11572/13/26.10.2023; nr.E/65427/11572/14/26.10.2023;nr.E/65427/11572/15/26.10.2023;nr.E/65427/11572/16/26.10.2023; nr.E/65427/11572/17/26.10.2023;nr.E/65427/11572/18/26.10.2023;nr. E/65427/11572/19/26.10.2023

3. numărul persoanelor care au participat la acest proces

18 (optsprezece)

b) un rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare.

Observații înregistrate cu nr. 785160/2023, nr. 75190/2023 – prin care se transmit obiecții cu privire la asigurarea accesului corespunzător pentru intervențiile în situații de urgență, respectarea numărului minim de locuri de parcare prevăzut de reglementările în vigoare, integrarea arhitectural-urbanistică a construcției în țesutul construit existent, precum și respectarea normativelor referitoare la înșorirea locuințelor învecinate.



1. modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public

Conform studiului de însorire prezentat, se asigură respectarea prevederilor OMS 119/2014 privind condițiile de însorire a locuințelor, avizul Comisiei de Circulație a PMB confirmă conformitatea accesului auto și pietonal, iar încadrarea urbanistică în UTR M, cu funcțiune mixtă, garantează compatibilitatea construcției cu țesutul construit existent."

2. probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru

Nu este cazul

3. orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor

Nu este cazul

Întocmit,
Alina Miru

