

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

Văzând proiectul de hotărâre nr. K2-367/17.11.2025;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 12789/02.10.2025 al Primarului Sectorului 1 al Municipiului București;

Ținând seama de Raportul de specialitate nr. 12790/02.10.2025 al Arhitectului Șef al Sectorului 1, Raportul de termen nr. 57/14.11.2025 întocmit de Funcționarul responsabil cu aplicarea Legii nr. 52/2003 potrivit Dispoziției Primarului Sector 1 și Raportul de specialitate nr. M/10379/17.11.2025 al Direcției Generale Management și Operațiuni – Serviciul Juridic, Legislație, Contencios;

Luând în considerare Avizul nr. 382/25.11.2025 al Comisiei de administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor și patrimoniu și Avizul nr. 101/25.11.2025 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 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. **R54/01.10.2025**, 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.- t

- Studiu geotehnic întocmit de ing.

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. 92311597/21.06.2025;

VIZAT
sine schimbare
SECRETAR GENERAL

- 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 Publice 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 ședință ordinară
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+2-5Er*, în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef nr. **R54/01.10.2025**, prezentat în Anexa nr. 1 și cu Planșa de Reglementări vizată, prezentată în Anexa nr. 2.

VIZAT
spre neschimbare
SECRETAR GENERAL

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 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 19 consilieri locali din 27 de consilieri locali în funcție, astăzi, 25.11.2025, în ședința ordinară a Consiliului Local al Sectorului 1, convocată de îndată 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-Gioroiana MURESAN

Nr. 354

Data: 25.11.2025





Ca urmare a cererii adresate de Imperium Kosta SRL cu adresa în Strada Ochna Mures nr. 3, Bucuresti 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. RT/10.10.2025
PENTRU

359
25 NOV 2025
Anexa 1

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

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

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Remona Peramb



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

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

PROIECTANT: S.C. HOBBY CONSTRUCT S.R.L.

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ R.U.R.: arhitect-urbanist Aurelia Carmen C. Botez (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 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.

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.



ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification



VIZAT
spre neschimbare
SECRETAR GENERAL

Bd. Banu Manta nr. 9, Sectorul 1, București
Tel: +4021/319.10.13; +4021/319.10.14
registratura@primarias1.ro
www.primariasector1.ro



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-EDILITARA: Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică. Se prezintă studiu de rețele însușit de ing.

Documentația este însoțită de studiu de însorire și ilustrare volumetrică însușite 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**

Alina Miru

VIZAT
spre neschimbare
SECRETAR GENERAL



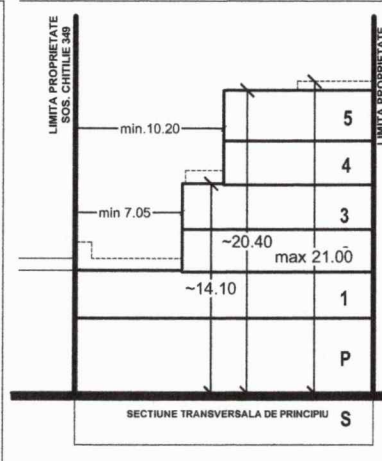
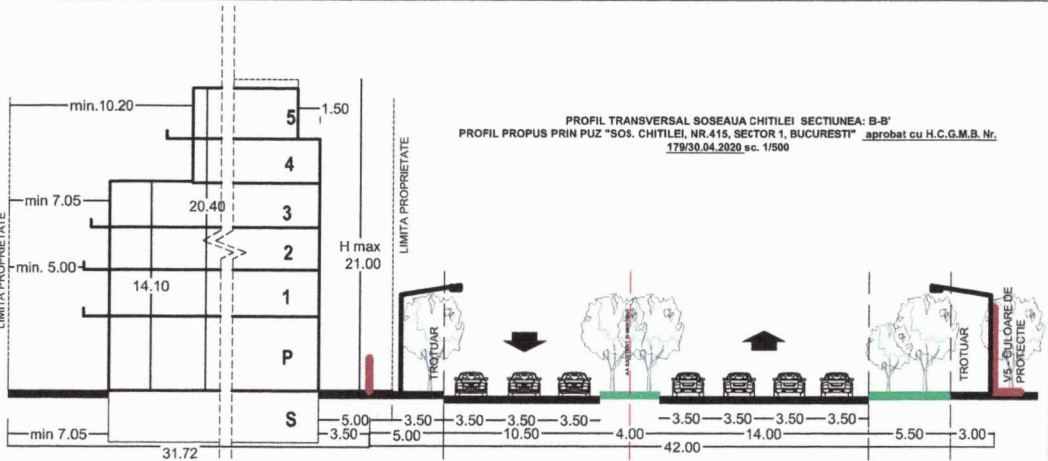
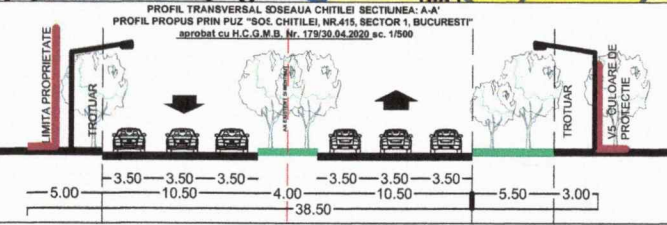
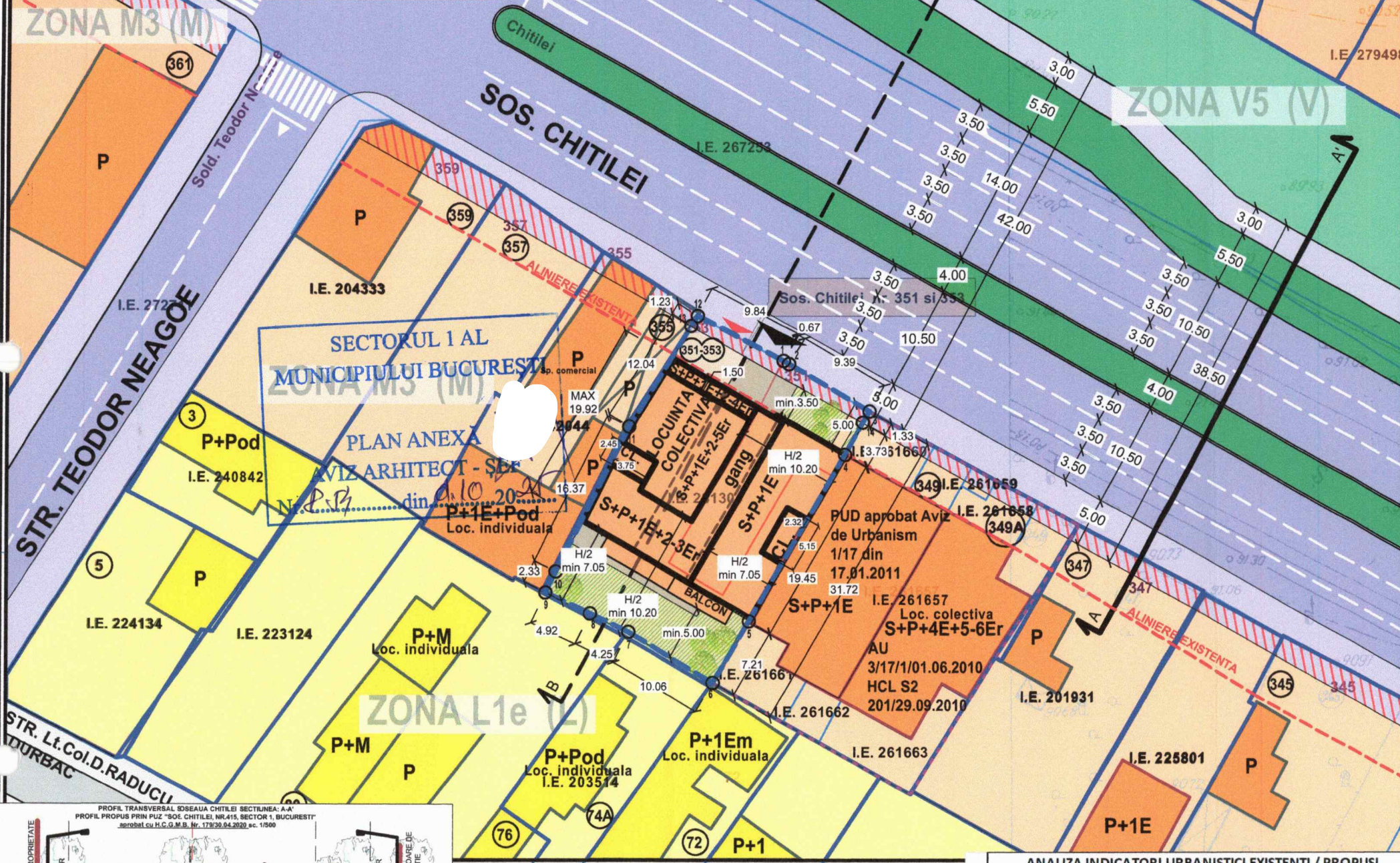
ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification



Coordonatele punctelor de contur Zona afectata de largirea strazii cf. PUD Coordonatele punctelor de contur

Nr. pct.	X	Y	Nr. pct.	X	Y	Nr. pct.	X	Y
1	332755.582	580474.154	7	332728.152	580458.328	12	332760.156	580465.413
2	332755.269	580474.689	8	332730.017	580454.480	13	332759.115	580464.759
3	332750.504	580482.812	9	332732.179	580450.019	14	332749.349	580482.162
4	332746.100	580480.331	10	332733.688	580450.770	3	332750.504	580482.812
5	332729.240	580470.637	11	332748.922	580458.352	2	332755.269	580474.689
6	332723.025	580466.980	12	332760.156	580465.413	1	332755.582	580474.154

Suprafata = 635.00 mp NUMAR CADASTRAL 281304 Suprafata = 27.83 mp



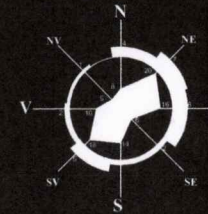
ANALIZA INDICATORI URBANISTICI EXISTENTI / PROPUȘI				
Steren existent reglementat	635.00			
Steren propus spre cedare pentru definitivarea profilului stradal	27.83			
Steren reglementat dupa cedare	607.17			
ANALIZA INDICATORI URBANISTICI				
NR.	PERMISI CF. PUZ	M3/mp		
		MAX. ADMIS	EXISTENT	PROPUȘ
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 +PLATFORME /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 locale estimate	9		

Inaltimea maxima admisibila in planul fatadei nu va depasi distanta dintre aliniamente. Pot fi adaugate supleamantar unu sau doua niveluri in functie de volumetria caracteristica strazii, cu conditia retragerii acestora in limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0m continuat cu tangenta sa la 45 grade. PROFIL STRADAL PROPUȘ = 38.5m

PUD

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

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



LEGENDA - SITUATIE PROPUȘA

- LIMITE**
- LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT PUD
 - LIMITA DE PROPRIETATE CF. CADASTRU
 - CONSTRUCTII EXISTENTE NEACTUALIZATE
 - CONSTRUCTII EXISTENTE ACTUALIZATE
 - IMOBILE REGLEMENTATE PRIN STUDIUL URBANISTIC ANTERIOARE

- REGLEMENTARI URBANISTICE (cf. PUG MB)**
- ALINIERE EXISTENTA PRELUATA
 - SUPRAFATA PROPUȘA 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 PROPUȘ
 - 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 BUCUREȘTI - M3
M - ZONA MIXTA
M3 - subzona mixta cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri:
M3 - locuințe cu partii obișnuit
- locuințe cu partii special care includ spații pentru profesioni libérale.
M3 - P.O.T. maxim 60%
M3 - CUT maxim = 2.5 mp. ADC / mp. teren
M3 - dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele strazii, dar nu mai puțin de 5,0 metri și cu condiție să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate

RUR
Aurelia-Carmen C.
BOTEZ
SECRETAR GENERAL
CO DREPT DE SEDIŢIA

ANEXĂ LA HOTĂRĂREA CONSILIULUI LOCAL AL SECTORULUI 1
Nr. 25 NOV 2025
354
Anexa 2
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Remona Peramb



AUTORUL PREZENTEI DOCUMENTATII ESTE S.C. DESIGN HOBBY CONSTRUCT S.R.L. SINE DREPTURILE EXCLUSIVE DE COPYRIGHT

VERIFICATOR	Nume	Semnatura	Cerinta	Studiu	Data	SCARA
EXPERT	BIRU-ARHITECTURA HOBBY CONSTRUCT S.R.L.				09/2025	1:500
PROIECTANT	BIRU-ARHITECTURA HOBBY CONSTRUCT S.R.L.					Proiect
SEF PROIECT						I.K.C.B./23
PROIECTAT						Planșă nr.
DESENAT						PUD.10

Beneficiar: IMPERIUM KOSTA S.R.L., prin reprezentant DUMITRU CONSTANTIN
Amplasament: SOS. CHITILEI, NR.351-353, SECTOR 1, BUCUREȘTI

Proiectant: BIRU-ARHITECTURA HOBBY CONSTRUCT S.R.L. BUCUREȘTI J40/897/2012 Tel/Fax:(004) 021 66337 39

Titlu Proiect: PUD - CONSTRUIRE LOCUINTA COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME "S+P+1E+2-5Er"

Titlu Plans: PLAN DE REGLEMENTARI PROPUȘ

