

SECTORUL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ARHITECT ȘEF

Biroul Reglementări urbanistice și Arhivă

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu (PUD)

Șos. Jandarmeriei nr. 323A- 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 S+P+2E
Șos. Jandarmeriei nr. 323A– Sector 1, București**

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 15305/24.11.2025 al Primarului Sectorului 1 al Municipiului București;
- Raportul de specialitate nr. 15306/24.11.2025 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. 67/21.11.2025, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1;
- Adresă nr. 169291/13.10.2025, emisă de Direcția Transporturi și planșa anexă a acesteia – PMB;
- Studiu de rețele însoțit de ing. _____
- Ilustrare volumetrică însoțită de urb. _____
- Studiu geotehnic însoțit de ing. geolog _____, verficator
- Aviz de consultanță preliminară de circulație nr. 58448/60932/25.04.2024 Categoria A2 „lot parcelă”, tip 4 – analiză prospectivă de trafic, emis de PMB.
- Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr. 11385/13.06.2025.
- Studiu de însorire întocmit de urb. _____, verficator arh. _____

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 – Construire imobil de locuințe colective S+P+2E - Șos. Jandarmeriei nr. 323A– Sector 1, București**, în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef nr. 67/21.11.2025....., 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	
Alina Miru	Consilier superior		Întocmit	07. NOV. 2025
	Șef serviciu S.T.L.S.A.		Verificat	



Ca urmare a cererii adresate de S.C. IT CAPITAL MANAGEMENT S.R.L. cu adresa în Str. Măguricea nr. 24, et. 5, Sector 1, București, înregistrată la nr. 24643/09.04.2025, completată cu nr. 76413/31.10.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ NR. 67/21.11.2025

PENTRU

**Plan Urbanistic de Detaliu – Construire imobil de locuințe colective S+P+2E
Șos. Jandarmeriei nr. 323A - Sector 1, București**

GENERAT DE IMOBILUL: în suprafață de 997,00 mp din acte (996, 00 mp din măsurători), proprietate privată conform mențiunilor din Extrasul de Carte Funciară nr. 207932.

INIȚIATOR: S.C. IT CAPITAL MANAGEMENT S.R.L

PROIECTANT

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ R.U.R.: (R.U.R. D, E, G₇)

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 – număr cadastral 276894 - Str. Jandarmeriei; **Sud** – număr cadastral 207933; **Est** – număr cadastral 226219; număr cadastral 226220; număr cadastral 207929; **Vest** – drum de servitute – nr. cadastral 207930;

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

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului București terenul este cuprins în subzona funcțională - **L1c**, locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi sau enclave neconstruite, prevăzute a fi realizate prin viitoare operațiuni urbanistice, în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat), cu POT maxim = 45%; CUT maxim=0,9 mp ADC/mp teren pentru P+1E și CUT maxim = 1,3 mp ADC/mp teren pentru P+2E.

Imobilul nu se află pe lista cuprinzând monumente istorice actualizată în anul 2015 și nici la mai puțin de 100 față de imobilele aflate pe această listă. Amplasamentul se situează în zona cu servituți aeronautice, conform Reglementării aeronautice civile române privind stabilirea zonelor cu servituți aeronautice civile RACR-ZSAC ed. 2/2020 din 21.04.2020 publicată în M.O nr. 2126/18.05.2020, conform informațiilor din Certificatul de urbanism nr. 1541/27/J/32213 din 31.10.2022, prelungit până la data de 01.11.2025.

Indicatori urbanistici reglementări: POT maxim =45%; CUT maxim =0,9 mp ADC/mp teren pentru P+1E și CUT maxim =1,3 mp ADC/ mp teren pentru P+2E.

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:

Retragerea minimă față de aliniament – 15,95m, cu preluarea alinierii construcției de la nr.325. Se prezintă Avizul de consultanță preliminară de circulație nr. 58448/60932/25.04.2024 cu privire la dezvoltarea străzii Jandarmeriei la un profil de 30,00m lățime.

Retrageri minime față de limitele laterale – **dreapta** - 3,00m pentru regimul de înălțime S+P+1E, respectiv 5,00m pentru regimul de înălțime S+P+2E ; - **stânga** - 3,00m pentru regimul de înălțime S+P+1E, respectiv 5,00m pentru regimul de înălțime S+P+2E .



Retragerea minimă față de limita sudică- 3,50m pentru regimul de înălțime S+P+1E, respectiv 5,00m pentru regimul de înălțime S+P+2E.

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. Jandarmeriei conform adresa nr. 169291/13.10.2025 emisă de Direcția Transporturi- PMB și planșa anexă a acesteia.

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ: 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 ilustrare volumetrică însușită urb. _____ studiu de însoțire întocmit de urb. _____, verificador arh. _____; studiu geotehnic însușit de ing. geolog _____ verificador _____, Aviz de consultanță preliminară de circulație nr. 58448/60932/25.04.2024 Categoria A2, „lot parcelă”, tip 4 - analiză prospectivă de trafic, emis de PMB; aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr. 11385/13.06.2025.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism nr. 06 din 31.07.2025, 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 nr. 1541/27/J/32213 din 31.10.2022, prelungit până la data de 01.11.2025, până la aprobarea documentației de urbanism de către Consiliul Local, în conformitate cu art. I alin. (19) din OUG nr. 31/2025.



Intocmit

Alina Mirul

Plan topografic



Alexandru Neagu
Semnat digital de
Alexandru Neagu
Data: 2025.10.13
16:58:17 +03'00'

LEGENDA

Parcela (Arie totala):

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(1,1+1)
	X (m)	Y (m)	
L1	334625.328	583762.798	28.42
L2	334634.288	583789.770	18.95
L3	334620.512	583797.815	16.21
L4	334606.484	583805.941	5.35
L5	334601.863	583808.638	25.94
L6	334593.807	583783.900	20.43
L7	334610.762	583772.587	17.55

S(Arie totala)=996,0m P=129,85m

Parcela (Arie teren afectata de strada propusa)

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laturi D(1,1+1)
	X (m)	Y (m)	
L1	334634.288	583789.770	28.42
L2	334625.328	583762.798	17.55
L3	334610.762	583772.587	27.05
L4	334620.512	583797.815	16.21

S=453mp P=89.97m

-  Gard metalic
-  Gard Beton
-  Gard lemn
-  Construcție
-  Limita proprietate cadastru
-  Limita constructie propusa
-  Stalp Beton
-  Asfalt
-  Bordura
-  Camin apa
-  Stalp lemn

BILANT TERITORIAL PE PARCELA STUDIATA - 996,0mp

	PREVEDERI REGLEMENTARI PUG UTR L1c	EXISTENT	PROPUS
Suprafata construita (SC)		0,0	304,10mp (proiectat)
Suprafata desfasurata (SD)		0,0	868,95
P.O.T. raportat la terenul initial	45,0%		30,53%
C.U.T. raportat la terenul initial	1,3		0,87
RH maxim	P+2E		S+P+1E+E2R
H maxim - alt			10,00m
Spatii verzi pe sol natural (%)			20% teren sol natural, restul cupa cadare
Spatii verzi pe sol natural (mp)			108,60
S teren afectat de drum			453mp - 45,48%

INDICATORI URBANISTICI
conf. P.U.D.

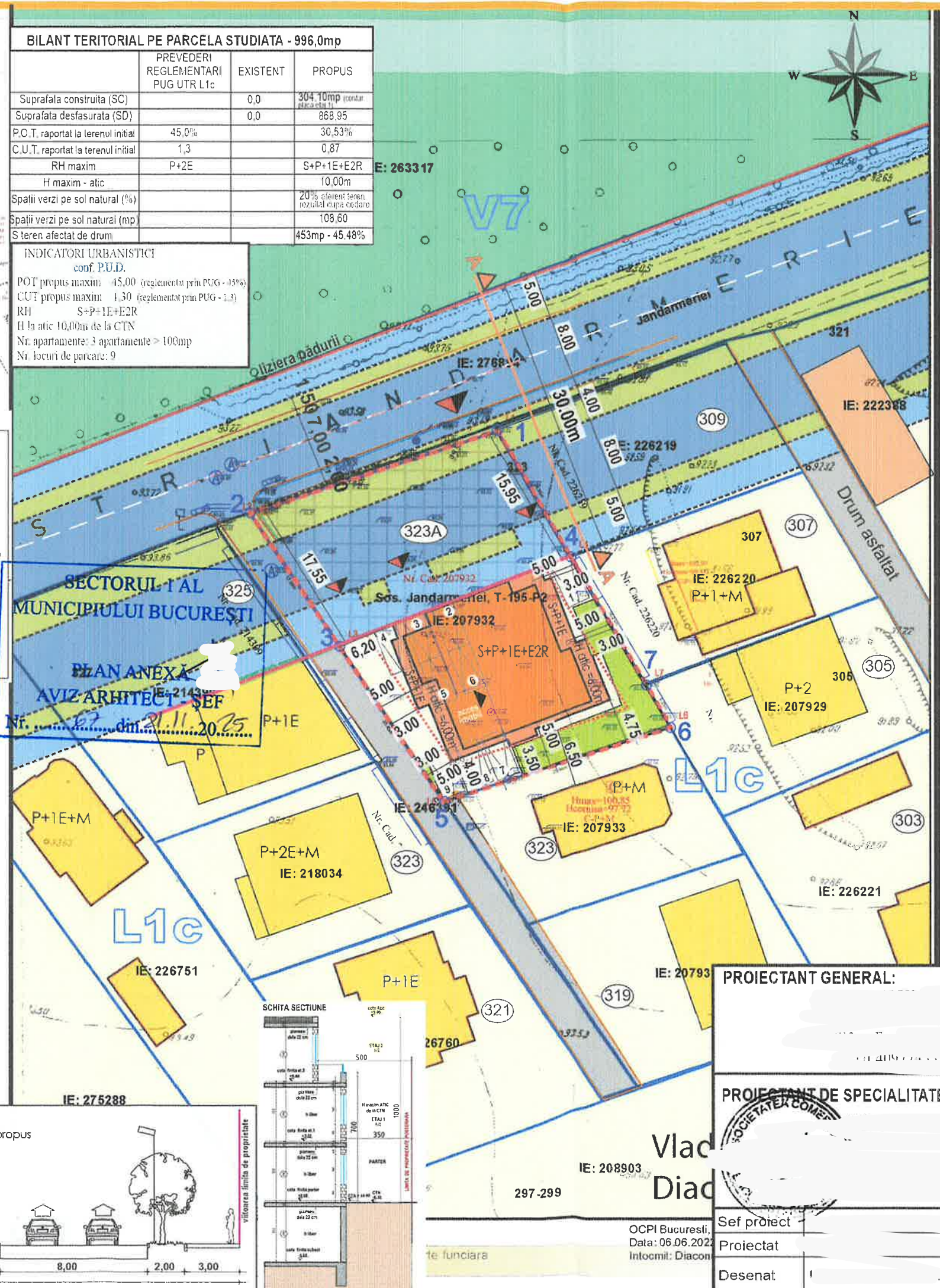
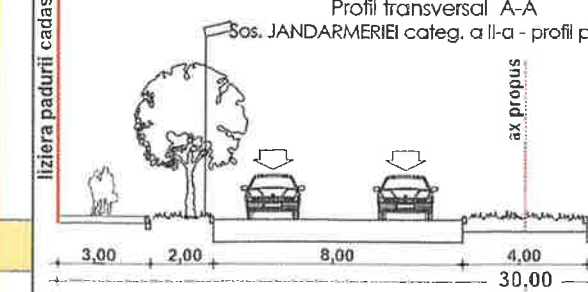
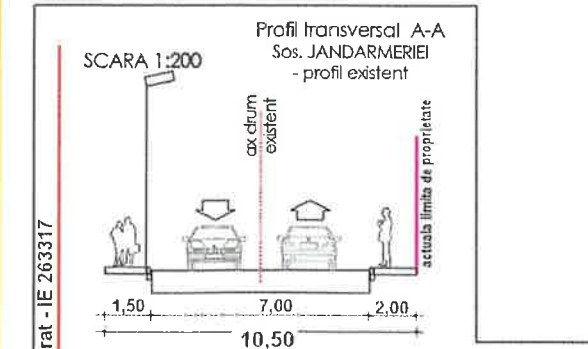
POT propus maxim	45,00 (reglementat prin PUG - 45%)
CUT propus maxim	1,30 (reglementat prin PUG - 1,3)
RH	S+P+1E+E2R
H la alt	10,00m de la CTN
Nr. apartamente	3 apartamente > 100mp
Nr. locuri de parcare	9

Parcela (Arie teren ramasa dupa expropriere)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(1,1+1)
	X (m)	Y (m)	
L4	334620.512	583797.815	27.05
L3	334610.762	583772.587	20.43
L5	334593.807	583783.900	25.94
L6	334601.863	583808.638	5.35
L7	334606.484	583805.941	16.21

S=543mp P=89.98m

Suprafata masurata = 996 mp
Suprafata afectata de strada = 453 mp
Suprafata neafectata de strada = 543 mp



PLAN URBANISTIC DE DETALIU

SOS. JANDARMERIEI NR. 323A SECTOR 1 BUCURESTI

REGLEMENTARI URBANISTICE

Proprietar: IT CAPITAL MANAGEMENT S.R.L.
S. teren din acte = 997,0 mp
S. teren din măsurători topografice = 996,0mp
Nr. cadastral = 207932

- LEGENDA
- LIMITA P.U.D.
 - LIMITA PROPRIETATE
 - LOCUINTE UNIFAMILIALE
 - ANEXA/ GARAJ
 - PĂDURI ȘI PLANTAȚII FORESTIERE
 - CIRCULAȚII AUTO EXISTENTE
 - DRUM DE ACCES
 - PROPUNERI REGLEMENTARI
 - CONSTRUCTIE PROPUSA
 - ALINIAREA CLADIRILOR
 - SPATIU VERDE IN INCINTA
 - ACCES AUTO/ PIETONAL IN INCINTA
 - TEREN REZERVAT IN EVENTUALA EXTINDERE A PROFILULUI STRADAL cf. AVIZ S.P.U. - P.M.B.
 - SPATIU VERDE AFERENT CIRCULAȚIILOR
 - CIRCULAȚII CAROSABILE PROPUSE
 - CIRCULAȚII PIETONALE PROPUSE

PROIECTANT GENERAL:

PROIECTANT DE SPECIALITATE:

Vlad Diaconescu

OCPI Bucuresti,
Data: 06.06.2025
Intocmit: Diaconescu

Sef proiect
Proiectat
Desenat

BENEFICIAR:

IT CAPITAL MANAGEMENT S.R.L.

DENUMIRE PROIECT:

P.U.D.
CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE,
ÎMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARE INCINTĂ
SOS. JANDARMERIEI NR. 323A

TITLUL PLANȘEI:

REGLEMENTARI
URBANISTICE

PROIECT NR:
04 / 2025

FAZA:
P.U.D.
U05

Scara: 1/500
Data: 2025
Reviziat: 0
Plansa: 05/10



Nr. 15305/24.11.2025

REFERAT DE APROBARE
a proiectului de hotărâre privind Planul Urbanistic de Detaliu
Construire imobil de locuințe colective S+P+2E
Șos. Jandarmeriei nr. 323A– 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 S+P+2E - Șos. Jandarmeriei nr. 323A– Sector 1, București**, este situat în intravilanul Sectorul 1 al Municipiului București și este liber de construcții.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului București terenul este cuprins parțial în subzona **L1c**, locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi sau enclave neconstruite, prevăzute a fi realizate prin viitoare operațiuni urbanistice, în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat), cu POT maxim = 45%; CUT maxim=0,9 mp ADC/mp teren pentru P+1E și CUT maxim = 1,3 mp ADC/mp teren pentru P+2E.

Imobilul nu se află pe lista cuprinzând monumente istorice actualizată în anul 2015 și nici la mai puțin de 100 față de imobilele aflate pe această listă. Amplasamentul se situează în zona cu servituți aeronautice, conform Reglementării aeronautice civile române privind stabilirea zonelor cu servituți aeronautice civile RACR-ZSAC ed. 2/2020 din 21.04.2020 publicată în M.O nr. 2126/18.05.2020, conform informațiilor din Certificatul de urbanism nr. 1541/27/J/32213 din 31.10.2022, prelungit până la data de 01.11.2025.

Prin Certificatul de urbanism nr.1541/27/J/32213 din 31.10.2022, prelungit până la data de 01.11.2025, 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. 15199/21.11.2025, a concluzionat că următoarele:



Au fost înregistrate observații transmise prin adresele nr. 38302/06.06.2025, nr. 38039/05.06.2025, nr. 37785/05.06.2025, nr. 37783/05.06.2025, nr. 38039/05.06.2025, nr. 39630/12.06.2025, nr. 34636/23.05.2025, nr. 29719/05.06.2025, nr. 29902/05.06.2025, nr. 27860/24.04.2025, nr. 28844/29.04.2025, nr. 29144/30.04.2025 și nr. 29385/30.04.2025, referitoare la nerespectarea retragerilor față de limitele de proprietate și la accesul propus prin drumul de servitute aflat în coproprietate, din care inițiatorul nu deține cotă-parte.

Modul în care solicitantul a rezolvat :

Comparativ cu propunerea inițială, actuala soluție de construire respectă retragerile laterale prevăzute de regulamentul de urbanism, precum și retragerea posterioară stabilită prin rezoluția Comisiei Tehnice de Urbanism, înălțimea maximă prevăzută în regulament și avizată de Autoritatea Civilă Română. Accesul la teren se va asigura direct din Șoseaua Jandarmeriei.

Avizul Arhitectului Șef nr. 07/21.11.2025....., 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. 1541/27/J/32312 din 31.10.2022, prelungit până la data de 01.11.2025, 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 S+P+2E - Șos. Jandarmeriei nr. 323A– 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 Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil de locuințe colective S+P+2E - Șos. Jandarmeriei nr. 323A– Sector 1, București**

PRIMAR
GEORGE CRISTIAN TUȚĂ

Nume si Prenume	Funcția	Semnătura	Intocmit/Avizat	Data
Dan Tudor	Arhitect Șef		Avizat	
Alina Miru	Șef Serviciu		Întocmit	07. NOV. 2025



Nr. 15306/24.11.2025

**RAPORT DE SPECIALITATE
a proiectului de hotărâre privind Planul Urbanistic de Detaliu
Construire imobil de locuințe colective S+P+2E
Șos. Jandarmeriei nr. 323A– Sector 1, București**

Imobilul care a generat documentația de urbanism PUD este compus din teren în suprafață de 997,00 mp din acte și 996,00 mp din măsurători, proprietate privată conform mențiunilor din Extrasul de Carte Funciară nr. 207932 eliberat la data de 26.02.2025.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului București terenul este cuprins în subzona funcțională **L1c** - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi sau enclave neconstruite, prevăzute a fi realizate prin viitoare operațiuni urbanistice, în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat), cu POT maxim = 45%; CUT maxim=0,9 mp ADC/mp teren pentru P+1E și CUT maxim = 1,3 mp ADC/mp teren pentru P+2E.

Imobilul nu se află pe lista cuprinzând monumente istorice actualizată în anul 2015 și nici la mai puțin de 100 față de imobilele aflate pe această listă. Amplasamentul se situează în zona cu servituți aeronautice, conform Reglementării aeronautice civile române privind stabilirea zonelor cu servituți aeronautice civile RACR-ZSAC ed. 2/2020 din 21.04.2020 publicată în M.O nr. 2126/18.05.2020, conform informațiilor din Certificatul de urbanism nr. 1541/27/J/32213 din 31.10.2022, prelungit până la data de 01.11.2025.

Documentația este însoțită de ilustrare volumetrică însoțită urb. _____, studiu de însoțire întocmit de urb. _____, verificator arh. _____, studiu geotehnic însoțit de ing. geolog _____, verificator _____, Aviz de consultanță preliminară de circulație nr. 58448/60932/25.04.2024 Categoria A2, „lot parcelă”, tip 4 - analiză prospectivă de trafic, emis de PMB; aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr. 11385/13.06.2025; studiu de rețele însoțit de ing. C. _____.

Accesul auto și pietonal se vor realiza din Șos. Jandarmeriei conform adresa nr. 169291/13.10.2025 emisă de Direcția Transporturi- PMB și planșa anexă a acesteia.

Pentru documentația **Planul Urbanistic de Detaliu – Construire imobil de locuințe colective S+P+2E - Șos. Jandarmeriei nr. 323A– Sector 1, București**, s-a emis Avizul Arhitectului Șef nr. 62/21.11.2025.

Planul Urbanistic de Detaliu – **Construire imobil de locuințe colective S+P+2E - Șos. Jandarmeriei nr. 323A– 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. 15199/21.11.2025, a concluzionat următoarele:

Au fost înregistrate observații transmise prin adresele nr. 38302/06.06.2025, nr. 38039/05.06.2025, nr. 37785/05.06.2025, nr. 37783/05.06.2025, nr. 38039/05.06.2025, nr. 39630/12.06.2025, nr. 34636/23.05.2025, nr. 29719/05.06.2025, nr. 29902/05.06.2025, nr. 27860/24.04.2025, nr. 28844/29.04.2025, nr. 29144/30.04.2025 și nr. 29385/30.04.2025, referitoare la nerespectarea retragerilor față de limitele de proprietate și la accesul propus prin drumul de servitute aflat în coproprietate, din care inițiatorul nu deține cotă-parte.

Modul în care solicitantul a rezolvat :

Comparativ cu propunerea inițială, actuala soluție de construire respectă retragerile laterale prevăzute de regulamentul de urbanism, precum și retragerea posterioară stabilită prin rezoluția Comisiei Tehnice de Urbanism, înălțimea maximă prevăzută în regulament și avizată de Autoritatea Civilă Română. Accesul la teren se va asigura direct din Șoseaua Jandarmeriei.

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 Planul Urbanistic de Detaliu – Construire imobil de locuințe colective S+P+2E - Șos. Jandarmeriei nr. 323A– Sector 1, București.**

Nume si Prenume	Funcția	Semnătura	Întocmit/ Avizat	Data
Dan Tudor	Arhitect Șef		Avizat	
Alina Miru	Consilier superior		Întocmit	07. NOV. 2025



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

DOCUMENTATIE P.U.D.

Adresa: **Șos. Jandarmeriei nr. 323A, Sector 1, București**
Construire imobil de locuințe colective S+P+2E

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 intenție;

Notificări vecini:

Nr. 24643/4541/1/30.05.2025; Nr. 24643/4541/2/30.05.2025; Nr. 24643/4541/3/30.05.2025

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

30.05.2025 – 14.06.2025 perioada decurge de la data registrurii – 16 zile calendaristice

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

**Întocmit,
Alina Miru**



**Primăria
Sectorului 1**

Nr.15199/21.11.2025.....

Arhitect Șef

Serviciul Reglementări Urbanistice,
Cadastru și GIS

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

Adresa:

Șos. Jandarmeriei nr. 323A, Sector 1, București

Construire imobil de locuințe colective S+P+2E

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:

Afișare pe site; Panou consultarea populației; Anunț intenție;

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 intenție;

Notificări vecini:

Nr. 24643/4541/1/30.05.2025; Nr. 24643/4541/2/30.05.2025; Nr. 24643/4541/3/30.05.2025; adresă înștiințare către beneficiari privind observațiile vecinilor cu privire la demararea procedurii de inițiere a documentației de urbanism nr. 24643/ 34636/ 29719/ 29902/ 29109/ 27860/ 28844/ 29144/ 29385/ 16.06.2025;

3. numărul persoanelor care au participat la acest proces

3 (trei)

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

Observațiile transmise prin adresele nr. 38302/06.06.2025 ; nr. 38039/05.06.2025 ; nr. 37785/05.06.2025 ; nr. 37783/05.06.2025 ; nr. 38039/05.06.2025 ; nr. 39630/12.06.2025 ; nr. 34636/23.05.2025 ; nr. 29719/05.06.2025 ; nr. 29902/05.06.2025 ; nr. 27860/24.04.2025 ; nr. 28844/29.04.2025 ; nr. 29144/30.04.2025 ; nr. 29385/30.04.2025 , prin care se aduce la cunoștință nereguli cu privire la retragere față de aliniament, nereguli cu privire la retrageri laterale și posterioare ; posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului ICM, nereguri cu privire la accesul auto și pietonal ; nereguli privind procedura de implicare a publicului, neafișarea pe site a propunerii PUD spre consultare

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

Comparativ cu propunerea inițială, actuala soluție de construire respectă retragerile laterale prevăzute de regulamentul de urbanism, precum și retragerea posterioară stabilită prin rezoluția Comisiei Tehnice de Urbanism, înălțimea maximă prevăzută în regulament și avizată de Autoritatea Civilă Română. Accesul la teren se va asigura direct din Șoseaua Jandarmeriei.



**Primăria
Sectorului 1**

Arhitect Șef

Serviciul Reglementări Urbanistice,
Cadastru și GIS

Răspuns a Sectorului 1 al Municipiului București cu nr. 24643/29144/26.05.2025 ; nr. 24643/28844/26.05.2025 ; nr. 24643/27860/26.05.2025.

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**