

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu (P.U.D.)
Construire locuință unifamilială cu regim de înălțime S+P+1E
Drumul Muntele Găina nr. 141,143,145 - LOT 1/1 - Sector 1, București

Văzând proiectul de hotărâre nr. K2-212/28.08.2025;

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 9217/24.07.2025 al Primarului Sectorului 1 al Municipiului București;
- Raportul de specialitate nr. 9218/24.07.2025 al Arhitectului Șef al Sectorului 1;
- Ținând seama de Raportul de specialitate nr. M/7398/27.08.2025 al Direcției Generale Management și Operațiuni – Serviciul Juridic, Legislație, Contencios, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1;
- Având în vedere Avizul nr. 271/30.09.2025 al Comisiei de administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor și patrimoniu, Avizul nr. 71/30.09.2025 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. 25/22.07.2025**, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1;
- Studiu de rețele însușit de ing. diplomat
- Studiu de însorire însușit de arh. verificator arh
- Ilustrare volumetrică însușită de arh.
- Studiu geotehnic ing. , verificator
- Aviz de consultanță preliminară de circulație nr. 28304/06.03.2024, emis de PMB;
- Aviz nr. 16459/07.02.2024 emis de Comisia Tehnică Operativă de Circulație și planșa anexă a acesteia.

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;

VIZAT
spre neschimbare
SECRETAR GENERAL

- Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

- Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;

- Hotărârii Guvernului României nr. 525/1996 republicată pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 269/21.12.2000 privind aprobarea Planului Urbanistic General, cu modificările și completările ulterioare;

- Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 294/28.11.2013, modificată prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 292/27.11.2014 privind aprobarea P.U.Z. – Închidere înel median de circulație la zona de nord - autostrada urbană tronson cuprins între Lacul Morii și Șos. Colentina;

- Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 145/03.08.2021 pentru aprobarea Regulamentului local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism tip P.U.D.;

În temeiul prevederilor art. 5 lit. cc), art. 139 alin. (3) lit. e), art. 166 alin. (2) lit. j) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1

întrunit în ședință ordinară

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 – Se aprobă documentația de urbanism *Planul Urbanistic de Detaliu – Construire locuință unifamilială cu regim de înălțime S+P+1E - Drumul Muntele Găina nr. 141,143,145 - LOT 1/1 - Sector 1, București*, în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef nr. 25/22.07.2025, 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 – 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.

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



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
Mirona-Giorgiana MUREȘAN

Nr. 253
Data: 30.09.2025

VIZAT
spre neschimbare
SECRETAR GENERAL

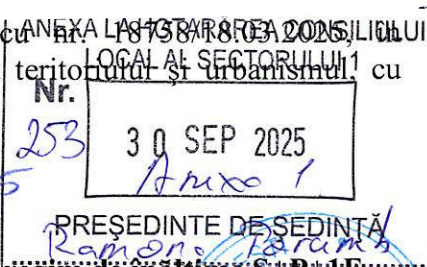


Ca urmare a cererii adresate de _____ cu adresa în _____ înregistrată la nr. 31664/12.06.2024, completată cu nr. 18138/18.06.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ NR. 25/22.07.2025

PENTRU

Plan Urbanistic de Detaliu – Construire locuință unifamilială cu regim de înălțime S+P+1E; Drumul Muntele Găina nr. 141,143,145 - LOT 1/1 - Sector 1, București



GENERAT DE IMOBILUL: în suprafață de 2.019 mp, proprietate privată conform mențiunilor din Extrasul de Carte Funciară nr.281677, eliberat la data de 10.06.2024.

INIȚIATOR:

PROIECTANT: S.C. PROKON AG S.R.L.

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ R.U.R.: arh

(R.U.R.

D, E, F₆, G₆.)

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 240806; **Sud** – număr cadastral 260022 – drum acces; **Est** – număr cadastral 281678; **Vest** – număr cadastral 282687;

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

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 unde realizarea locuințelor este condiționată de existența unui P.U.Z. aprobat conform legii, cu POT maxim 45%; CUT maxim = 0,9 (P+1); 1,3 (P+2), în cazul mansardelor se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0,6 din AC.

Imobilul nu se află cuprins în Lista Monumentelor Istorice actualizată în anul 2015 prin Ordinul 2828/2015 al Ministerului Culturii sau la mai puțin de 100 metri față de imobilele aflate pe această listă dar se află în zona cu servitute aeronautică conform Reglementării, aeronautice civile române privind stabilirea Zonelor cu servituți RACR-AVZ, ed. 2/2020 din 21.04.2020 (M2126/18.05.2020), conform informațiilor din Certificatul de Urbanism nr. 832/72/M/23187 din 09.07.2023, prelungit până la data 05.07.2026.

Indicatori urbanistici reglementări: POT maxim =45%; CUT maxim =0,9 (P+1); 1,3 (P+2)), în cazul mansardelor se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0,6 din AC.

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

Retragerea minimă față de fața de limitele laterale – se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00m.

Retragerea față de limita posterioară a terenului – jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,00m.

PREVEDERI P.U.D. - PROPUSE:

Construcția se va amplasa cu respectarea specificațiilor planului de reglementări vizat spre neschimbare.

VIZAT
spre neschimbare
SECRETAR GENERAL



CIRCULAȚII ȘI ACCESE: Parcarea și gararea autovehiculelor vor respecta „Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație” aprobate prin H.C.G.M.B. nr. 66/2006. Accesul auto și pietonal se vor realiza din Drumul Muntele Găina conform aviz nr. 16459/07.02.2024 emis de Comisia Tehnică Operativă de Circulație 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 însoțit de ing. diplomat

La faza de Autorizație de Construire se vor prezenta în mod obligatoriu Avizul Administrației Naționale Apele Române pentru soluția alternativă de racordare la rețelele edilitare

Documentația este însoțită de studiu de însorire însoțit de arh. _____ verificator arh. _____
; ilustrare volumetrică însoțită de arh. _____ studiu
geotehnic însoțit de ing. _____, verficator _____, Aviz de consultanță preliminară
de circulație nr. 28304/06.03.2024 -PMB.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism nr. 5 din 27.05.2025 se avizează favorabil Planul Urbanistic de Detaliu.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) litera g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

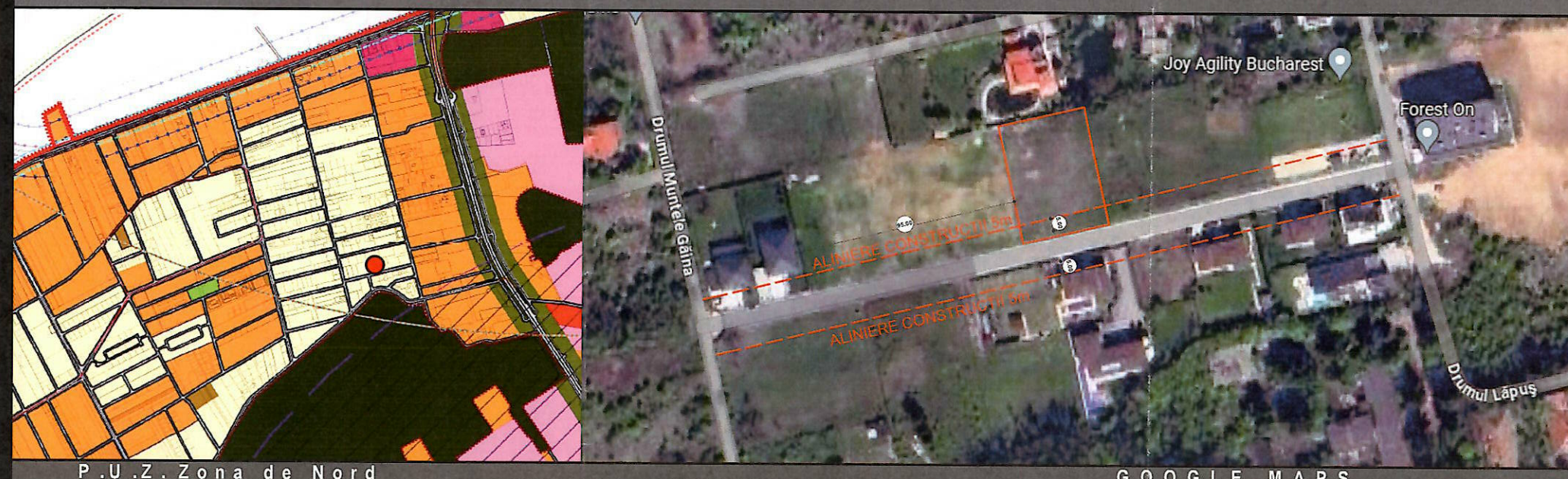
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale, până la aprobarea prezentei documentații, în condițiile legii (conform OUG nr.31/2025).



Intocmit,

Alina Miru

PLAN URBANISTIC DE DETALIU DRUMUL MUNTELE GAINA 141, 143, 145, SECTOR 1, BUCURESTI



PLAN URBANISTIC DE DETALIU

REALIZARE LOCUINTA UNIFAMILIALA CU REGIM DE INALTIME S+P+1E,
ORGANIZARE DE SANTIER SI IMPREJMUIRE

ANALIZA SITUATIEI PROPUSE: REGLEMENTARI URBANISTICE

LEGENDA

- Limita teren ce a generat P.U.D.
- ZONA "L" Subzona "L1c" - subzona locuintelor individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi
- Suprafata teren cedata pentru trama stradala
- CONSTRUCTIE PROPUSA
- Locuinta S+P+1E
- Obiectul documentatiei
- Limita edificabil
- Locuinte invecinate
- Trotuar
- Carosabil
- Accese pe parcela

Se asigura parcare in incinta conform HCGMB 66/2006; Numar de locuri de parcare asigurat: 3 locuri, din care 3 locuri in subsol si 0 locuri suprateran.

BILANT TERITORIAL PROPU

FUNCTIUNEA	SUPRAFATA(mp)	%
CONSTRUCTII	650,00	32,19%
CIRCULATII	945,08	46,81%
SPATII VERZI	424,00	21,00%
TEREN	2019,08	100%

	Existent	Propus	Maxim
POT	0%	32,19%	45%
CUT	0	0.8	0.9

PLAN URBANISTIC DE DETALIU



REALIZARE LOCUINTA UNIFAMILIALA CU REGIM DE INALTIME S+P+1E,
ORGANIZARE DE SANTIER SI IMPREJMUIRE

Nr. Proiect
2300432

Adresa
DRUMUL MUNTELE GAINA, nr.141, 143, 145,
nr.cadastral 281677 si 281678, sector 1, Bucuresti

Faza
P.U.D.

Beneficiar

Nr. Plansa
03

Nume Plansa
REGLEMENTARI URBANISTICE

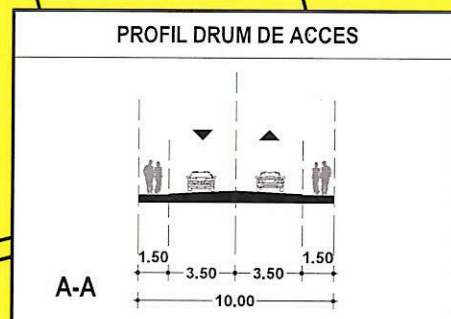
Revizie

PROIECTANT:
prokon
PROKON AG S.R.L.
B-dul Lacul Tei, nr 126-128, sector 2
J40/8669/2014; C.U.J. 33410058
Telefon 0745013132
Email: contact@prokon.ro
BUCURESTI

Nume	Semnatura	Scara 1/500
Sef proiect		Data 05.2024
Proiectat		
Desenat		

Reproducerea sau utilizarea integrala sau partiala a prezentului document in orice publicatii sau prin orice procedeu este interzisa daca nu exista acordul scris a Proiectantului General.

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latu- rului D(i,i+1)
	N [m]	E [m]	
1	336710.788	584845.356	21.938
2	336705.396	584824.091	15.804
3	336701.512	584808.772	53.499
4	336753.459	584795.981	37.742
5	336762.735	584832.565	53.499
S (IE281677)=2019.08mm P=182.481m			



SECTORUL 1 AL
MUNICIPIULUI BUCURESTI

PLAN ANEXĂ
AVIZ ARHITECT
Nr. 25 din 22.07.2025

LOCUINTA

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

LOCUINTA

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

LOCUINTA

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

LOCUINTA

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

LOCUINTA

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

LOCUINTA

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

LOCUINTA

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

LOCUINTA

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

LOCUINTA

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

LOCUINTA

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

LOCUINTA

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

LOCUINTA

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII