MUNICIPIUL BUCUREŞTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) Construire imobil de locuinţe colective, regim de înălţime S+P+1E+2-5Er Şoseaua Chitilei nr. 351-353, Sector 1, Bucureşti

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 Bucureşti;

Ţinând seama de Raportul de specialitate nr. 12790/02.10.2025 al Arhitectului Şef al Sectorului 1, Raportul de termen nr. 57/14.11.2025 întocmit de Funcţionarul responsabil cu aplicarea Legii nr. 52/2003 potrivit Dispoziţiei Primarului Sector 1 şi Raportul de specialitate nr. M/10379/17.11.2025 al Direcţiei Generale Management şi Operaţiuni – Serviciul Juridic, Legislaţie, Contencios;

Luând în considerare Avizul nr. 382/25.11.2025 al Comisiei de administraţie publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor şi libertăţilor cetăţenilor şi patrimoniu şi Avizul nr. 101/25.11.2025 al Comisiei de administrare a domeniului public, de organizare şi dezvoltare urbanistică si realizare a lucrărilor publice ale Consiliului Local al Sectorului 1;

Ţinând cont de Raportul informării şi consultării publicului, redactat în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale şi Turismului, pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism şi 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 competenta de aprobare a Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului Bucureşti;

Văzând documentele emise:

- Aviz Arhitectului Şef **nr. R54/01.10.2025**, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1;
- Aviz Comisia Tehnică Operativă de Circulaţie – PMB, nr. 104481/18.07.2023 şi planşa anexă a acestuia.
- Studiu de reţele însuşit de ing.
- Studiu de însorire însuşit de arh. – urb
- Ilustrare volumetrică însuşită de arh.- urb.
- Studiu geotehnic întocmit de ing. şi verificat de Ing.

- Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr.21714/21.09.2023;
- Aviz de consultanţă preliminară de circulaţie nr. 59901/28.04.2023 emis de PMB;
- Aviz Comisia tehnică de Circulaţie nr. 104481/18.07.2023 emis de PMB;
- Aviz Apa Nova nr. 92311597/21.06.2025;

VIZAT
spre neschimbare
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 si 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-Giorgiana MUREȘAN

Nr. 354
Data: 25.11.2025

VIZAT
spre neschimbare
SECRETAR GENERAL

Ca urmare a cererii adresate de Imperium Kosta SRL cu adresa în Strada Ocna Mureş nr. 3, Bucureşti, 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 şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

ANEXA LA HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL AL SECTORULUI 1
Nr. 359 / 25 NOV 2025
Anexa 1
PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ Ramona Poramb

AVIZ NR. RSU/01.10.2025

PENTRU

Plan Urbanistic de Detaliu – Şoseaua Chitilei nr. 351-353 - Sector 1, Bucureşti
Construire imobil de locuinţe colective, regim de înălţime S+P+1E+2-5Er
Prezentul Aviz înlocuieşte şi modifică Avizul nr. 48/02.09.2025 în ceea ce priveste retragerea etjului 5, faţă de planul vertical al faţadei principale

GENERAT DE IMOBILUL: în suprafaţă de 635,00 mp, proprietate privată conform menţiunilor din Extrasul de Carte Funciară nr. 281304.
INIŢIATOR: 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 [redacted] (R.U.R.D_{Z1}, D_{Z2}, E).
AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAŢĂ ZONĂ STUDIATĂ ÎN P.U.D.: Zona studiată prin P.U.D. include parcelele învecinate imobilului care a generat documentaţia, 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 şi Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului Bucureşti, aprobate cu HCGMB nr. 269/2000 cu completările şi modificările ulterioare, amplasamentul este cuprins în subzona M3 – subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi 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 Bucureşti actualizată prin Ordinul Ministerului Culturii nr. 2828/2005 şi publicată în M.O. al României în 2016 şi nu se află la mai puţin de 100m faţă 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 informaţiilor din Certificatul de urbanism nr. 186/15/C/67781 din 10.02.2023 şi Certificatul de urbanism nr. 656/83/S/16432 din 30.06.2025. Indicatorii urbanistici reglementaţi: 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 faţă 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 condiţia ca clădirile adiacente să fie retrase faţă de limitele laterale ale parcelelor şi să prezinte faţade laterale, în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea.
Retragerea minimă faţă de limitele laterale – Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanţă de maxim 20,00 metri de la aliniament.
Retragerea faţă de limita posterioară a terenului – Clădirile se vor retrage faţă de limita posterioară la o distanţă de cel puţin jumătate din înălţimea clădirii măsurată la cornişă, dar nu cu mai puţin de 5,00 metri.

PREVEDERI P.U.D. - PROPUSE:

Retragere față de aliniament – 5,00m, cu preluarea alinierii cladirii 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 şi gararea autovehiculelor vor respecta „Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcar

e pentru noile construcţii şi amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului Bucureşti şi a prospectelor necesare unei corecte funcţionări a arterelor de circulaţie" 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 construcţiilor la reţelele 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 şi beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor şi 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 şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare.

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

Documentaţia tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. şi 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

Întocmit,

Alina Miru

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

PUD

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

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

Coordonatele punctelor de contur

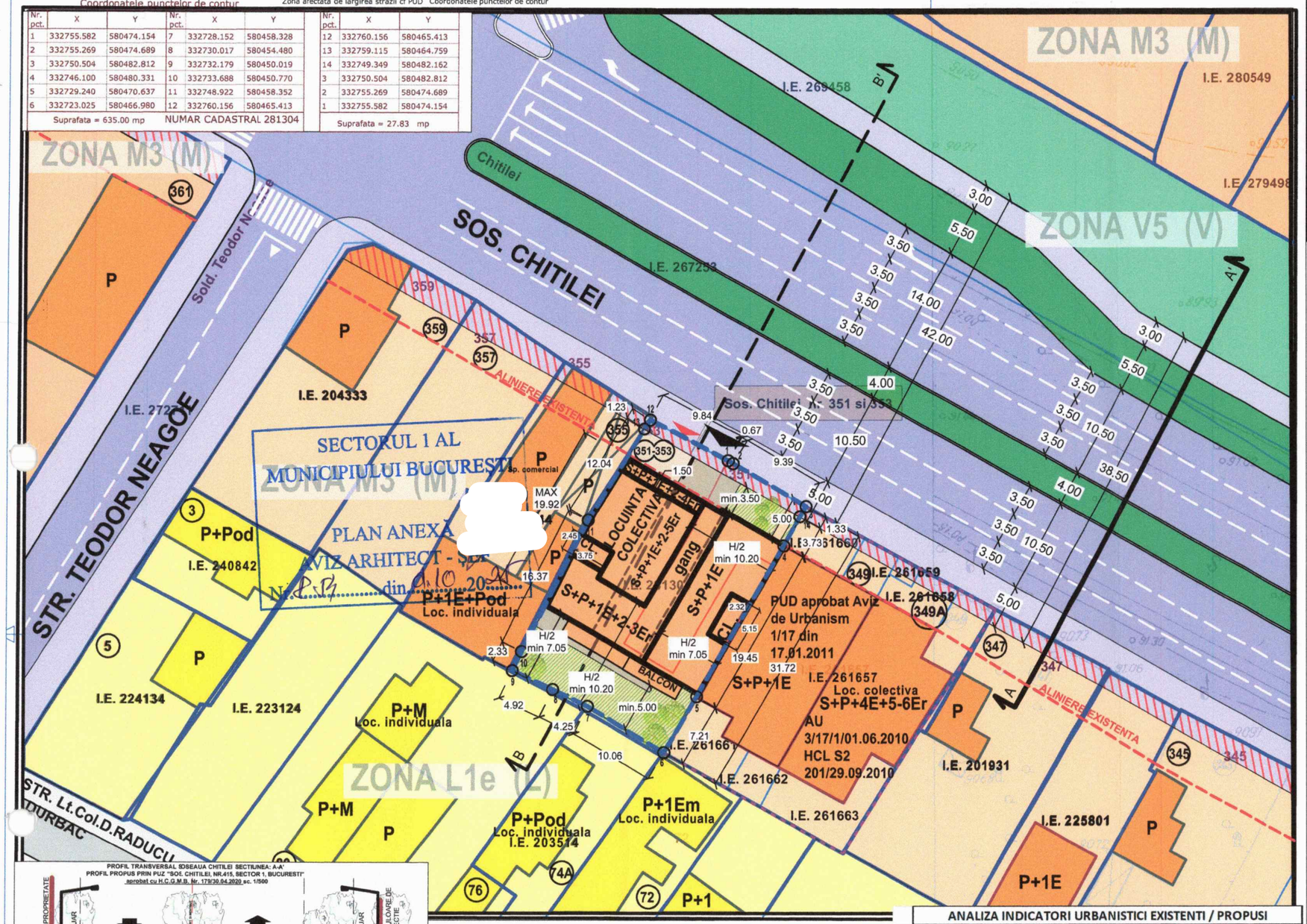
Nr. pct.	X	Y	Nr. pct.	X	Y
1	332755.582	580474.154	7	332728.152	580458.328
2	332755.269	580474.689	8	332730.017	580454.480
3	332750.504	580482.812	9	332732.179	580450.019
4	332746.100	580480.331	10	332733.688	580450.770
5	332729.240	580470.637	11	332748.922	580458.352
6	332723.025	580466.980	12	332760.156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

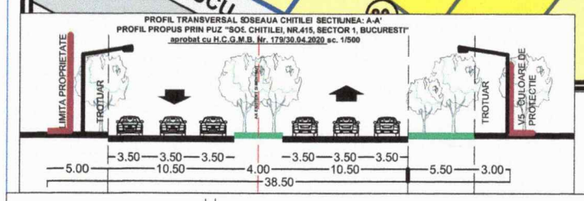
Suprafata = 635.00 mp NUMAR CADASTRAL 281304

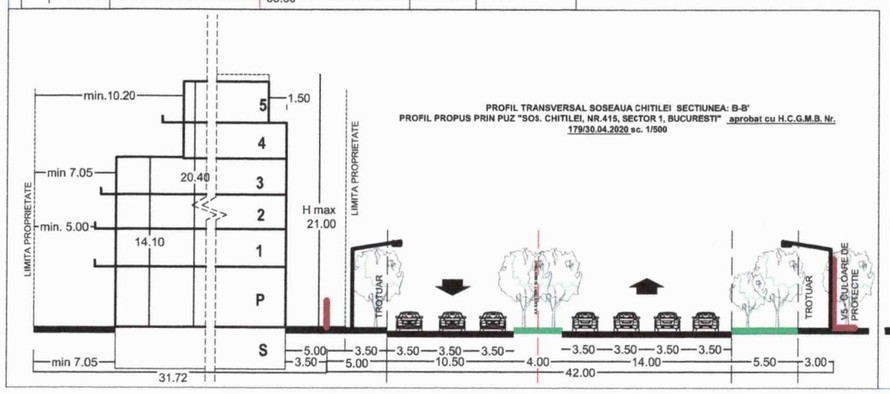
Zona afectata de largirea strazii cf PUD Coordonatele punctelor de contur

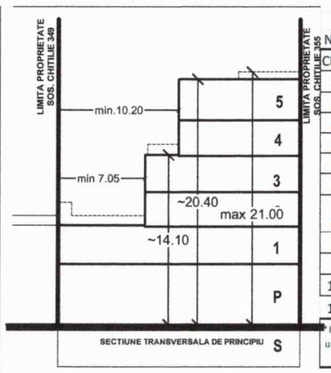
Nr. pct.	X	Y
12	332760.156	580465.413
13	332759.115	580464.759
14	332749.349	580482.162
3	332750.504	580482.812
2	332755.269	580474.689
1	332755.582	580474.154

Suprafata = 27.83 mp









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

NR. CRT.	PERMISI CF. PUZ	M3/mp MAX. ADMIS	EXISTENT	PROPUS
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
	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		

*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 4.0m continuat cu tangenta sa la 45 grade. **PROFIL STRADAL PROPUS = 38.5m**

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 URBNAISTICE (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 PROPUS
- GANG = 4m x 6m
- SPATII VERZI LA NIVELUL SOLULUI
- ACCESE 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 mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu şi înălţimi maxime de P+4 niveluri:

M3 - locuinţe cu partiu obişnuit
- locuinţe cu partiu special care includ spaţii pentru profesiuni liberalle.

M3 - P.O.T. maxim 60%

M3 - CUT maxim = 2.5 mp. ADC / mp. teren

M3 - dacă înălţimea clădirii depăşeşte distanţa dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanţă minimă egală cu plusul de înălţime al clădirii faţă de distanţa între aliniamente, dar nu cu mai puţin de 5,0 metri şi cu condiţie să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate

10 0 10 20 30 40 50 m

ANEXĂ LA HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL AL SECTORULUI 1
Nr. 354 25 NOV 2025
Anexa 2
PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
Romeo Popescu

MUNICIPIUL BUCURESTI CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA RUR

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

SOCIETATEA COMERCIALA BIROU-ARHITECTURA HOBBY CONSTRUCT S.R.L. BUCURESTI ROMANIA

	Nume	Semnatura	Cerinta	Studiu	Data	SCARA
VERIFICATOR						
EXPERT					09/2025	1:500

BIROU-ARHITECTURA
HOBBY CONSTRUCT S.R.L.
BUCURESTI J40/897/2012 Tel/Fax:(004) 021 [illegible] 7 39

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

Proiect I.K.C.B./23

	Nume	Semnatura
Proiectanti		
Sef proiect		
Proiectat		
Desenat		

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

Editia PUD

Titlu Plansa
PLAN DE REGLEMENTARI PROPUS

Plansa nr. PUD.10

VIZAT SPRE NECESITATE SECRETAR GENERAL