

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu (P.U.D.)
Plan Urbanistic de Detaliu – Construire 4 locuințe individuale cuplate S+P+1E+E2r,
Str. Constantin Dobrogeanu Gherea nr. 86 – Sector 1, București

Văzând proiectul de hotărâre nr. K2-314/29.10.2025;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 11350/04.09.2025 al Primarului Sectorului 1 al Municipiului București;

Ținând seama de Raportul de specialitate nr. 11351/04.09.2025 al Arhitectului Șef al Sectorului 1, Raportul de termen nr. 55/22.10.2025 întocmit de Funcționarul responsabil cu aplicarea Legii nr. 52/2003 potrivit Dispoziției Primarului Sector 1 și Raportul de specialitate nr. M/10205/05.11.2025 al Direcției Generale Management și Operațiuni – Serviciul Juridic, Legislație, Contencios;

Luând în considerare Avizul nr. 374/25.11.2025 al Comisiei de administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor și patrimoniu și Avizul nr. 93/25.11.2025 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. 49/03.09.2025, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1;

- Avizului Comisiei Tehnice de Circulație – P.M.B. nr. 101326/30.06.2023;

- Studiu de rețele însușit de ing

- Studiu de însorire întocmit de arh.

verificator atestat

M.T.C.T.

- nr. 06983;

- Ilustrare volumetrică însușită de arh.

- Studiu geotehnic întocmit de geol.

, verificator atestat M.L.P.A.T. ing.

- nr. 04772.

VIZAT
spre neschimbare
SECRETAR GENERAL

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 - Construire 4 locuințe individuale cuplate S+P+1E+E2r, Str. Constantin Dobrogeanu Ghinea nr. 86 – Sector 1, București, în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef nr. 49/03.09.2025 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 – Serviciul Reglementări Urbanistice, Cadastru și GIS.

VIZAT
spre neschimbare
SECRETAR GENERAL

Art. 5 – (1) Primarul Sectorului 1 al Municipiului București și Arhitectul Șef, prin structura de specialitate – Serviciul Reglementări Urbanistice, Cadastru și GIS 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 20 de 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. 346

Data: 25.11.2025

VIZAT
spre neschimbare
SECRETAR GENERAL



Ca urmare a cererii adresate de S.C. N.T.C. HELENE-IMPEX S.R.L. cu adresa în str. Gării nr. 36, oraș Titu, județ Dâmbovița, înregistrată la nr. 14516/15.03.2024, completată cu nr. 51961/30.07.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ NR. 49/03.09.2025

PENTRU

Plan Urbanistic de Detaliu – Construire 4 locuințe individuale cuplate S+P+1E+E2r, Str. Constantin Dobrogeanu Gherea nr. 86 – Sector 1, București

ANEXĂ LA HOTĂRÂREA CONSILIULUI
LOCAL AL SECTORULUI 1
25 NOV 2025
346
Anexa 1
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Ramona Rămb

GENERAT DE IMOBILUL: în suprafață de 1322,00 mp, proprietate privată conform mențiunilor din Extrasul de Carte Funciară nr. 281855.

INIȚIATOR: S.C. N.T.C. HELENE-IMPEX S.R.L.

PROIECTANT: S.C. WESTLAND IA DESIGN S.R.L.

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

(R.U.R.):

B, 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-Est** – proprietate privată (str. Constantin Dobrogeanu Gherea nr. 86, 86B – nr. cad. 281850); **Sud-Est** – domeniu public (alee de acces); **Sud-Vest** – domeniul public (artera de circulație str. Constantin Dobrogeanu Gherea); **Nord-Vest** – proprietate privată (str. Constantin Dobrogeanu Gherea nr. 86, 86B – nr. cad. 281856).

Imobilul nu se află pe lista cuprinzând monumente istorice actualizată în 2015 sau la mai puțin de 100 m față de imobile aflate pe această listă și se află în culoarul de zbor al Aeroportului Băneasa, conform Certificatului de urbanism nr. 693/31/G/22263 din 18.07.2025.

PREVEDERI P.U.G./ P.U.Z. APROBATE ANTERIOR: Conform 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, amplasamentul este cuprins în subzona funcțională **L1d** - locuințe individuale mici cu parcele cu P.O.T.<20% situate în zona culoarelor plantate propuse pentru ameliorarea climatului Capitalei.

Indicatorii urbanistici: P.O.T.max.= 20%, C.U.T. max. pentru înălțimi P+1 = 0,4 mp. A.D.C./mp. teren, C.U.T. max. pentru înălțimi P+2 = 0,7 mp. A.D.C./mp. teren, R.H.max.= P+2E, H.max.= 10 metri; se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită; în cazul mansardelor, se admite o depășire a C.U.T. proporțional cu suplimentarea A.D.C. cu maxim 0,6 din A.C..

Retragerea minimă față de aliniament – Clădirile se vor dispune numai în regim de construire izolat, retrase față de aliniament la o distanță de minim 4,0 metri.

Retragerea minimă față de limitele laterale – Clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțime la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3,0 metri.

Retragerea față de limita posterioară a terenului – Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,0 metri.

PREVEDERI P.U.D. - PROPUSE:

Retrageri față de alinimanet – retras 5,30 metri față de limita de proprietate cu construcția carport, în vederea respectării alinierii caracteristice străzii.

Retrageri minime față de limitele laterale – dreapta – corpul C2 retras minim 4,00 metri, corpul C4 retras minim 5,60 metri; **stânga** – corpurile C1 și C3 retrase minim 5,00 metri;

Retrageri minime față de limita posterioară – retras minim 5,90 metri spre dreapta lotului, respectiv retras minim 5,10 metri spre stânga lotului;



Distanța dintre corpurile C1, C2 (alipite) și corpurile C3, C4 (alipite) va fi de minim 13,50 metri.

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 str. Constantin Dobrogeanu Gherea, conform avizului Comisiei Tehnice de Circulație – P.M.B. nr. 101326/30.06.2023 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 întocmit de arh.

verificator atestat M.T.C.T.

- nr. 06983; ilustrare volumetrică însușită de arh.

studiu geotehnic întocmit de geol

verificator atestat

M.L.P.A.T. ing

- nr. 04772.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism nr. 04/08.04.2025, 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 pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 693/31/G/22263 din 18.07.2025, 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,
Andra Marinescu

VIZAT
spre neschimbare
SECRETAR GENERAL

REGLEMENTARI URBANISTICE

P.U.D. STR. DOBROGEANU GHEREA NR. 86, SECTOR 1, BUCURESTI

Locuințe unifamiliale cuplate St+P+1E+2Eretras

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT STUDIUL
- LIMITA PARCELE

FUNCTIUNI

- LOCUINTE INDIVIDUALE PE PARCELA
- LOCUINTE COLECTIVE
- COMERT / SERVICII / BIROURI
- EDUCATIE
- TERENURI LIBERE / NECONSTRUITE
- SPATII VERZI
- CIRCULATII AUTO
- CIRCULATII PIETONALE

REGIM DE INALTIME

- P - P+1
- P+2 - P+3
- P+4 - P+6

REGLEMENTARI

- EDIFICABIL PROPUȘ
- SPATIU ACOPERIT SI DESCHIS
- TERASA
- BALCON
- PISCINA PROPUȘA
- ACCES AUTO PROPUȘ
- ACCES PIETONAL PROPUȘ

ANEXĂ LA HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL AL SECTORULUI 1

Nr. 346 25 NOV 2025 Anexa 2

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Ramona Popescu
VIZAT
spre neschimbare
SECRETAR GENERAL



PROFIL (A-A) - STRADA CONSANTIN DOBROGEANU GHEREA - EXISTENT / MENTINUT SCARA: 1/200

PROFIL (B-B) - STRADA LACUL SUHAIA - EXISTENT SCARA: 1/200

PROFIL (B-B) - STRADA LACUL SUHAIA - PROPUȘ SCARA: 1/200

SECTIUNE 3 - 3 (Scara 1/500)

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI PRIN PUG

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI PRIN PUD

Suprafata totala teren din acte = 1322,0mp

Procent spațiu verde = 30%

Parcela (N.C.281855)

Nr. Pct. Coordonate pct.de contur Lungimi laturi D(i,i+1)

S(N.C.281855)=1322mp P=155.834m

SECTIUNE 1 - 1 (Scara 1/500)

SECTIUNE 2 - 2 (Scara 1/500)

Scara. 1/500

ACEST DESEN NU POATE FI REPRODUS SI SAU COPIAT DE ORICE PERSOANA FIZICA SI SAU JURIDICA FARA ACORDUL AUTORULUI. FAPTA REPREZENTAND INSUSIRE ILEGALA A DREPTULUI DE AUTOR

WESTLAND IA DESIGN

Initiator: S.C. N.T.C. HELENE-IMPEX S.R.L.

Sef pr. urb.

Proiectat: urb.peisag.

Redactat: urb.peisag.

Scara: 1 / 500

Proiect: PLAN URBANISTIC DE DETALIU: Construire 4 locuințe unifamiliale cuplate S+P+1E+2E retras, amenajare piscina, amplasare carport si refacere împrejurire

STR. C-TIN DOBROGEANU GHEREA NR. 86, SECTOR 1, BUCURESTI

Titlul planșei: REGLEMENTARI URBANISTICE

Proiect nr.: 31/2023

Data: IUL. 2025

Planșă nr.: 3

Specialitate: URBANISM

Faza: P.U.D.