

MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu (P.U.D.)
Str. Feroviarilor nr. 29 – Sector 1, București
Extindere și supraetajare locuință individuală existentă, regim final de înălțime P+2Er

Văzând proiectul de hotărâre nr. K2-208/26.08.2025;

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 8452/07.07.2025 al Primarului Sectorului 1 al Municipiului București;
- Raportul de specialitate nr. 8453/07.07.2025 al Arhitectului Șef al Sectorului 1;
- Ținând seama de Raportul de specialitate nr. M/7394/27.08.2025 al Direcției Generale Management și Operațiuni – Serviciul Juridic, Legislație, Contencios, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1;
- Având în vedere Avizul nr. 267/30.09.2025 al Comisiei de administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor și patrimoniu, Avizul nr. 67/30.09.2025 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. 22/04.07.2025**, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1;
- Studiu de rețele însușit de ing
- Studiu de însorire întocmit de cond. arh. , verificador atestat M.T.C.T. - nr. 07107;
- Ilustrare volumetrică însușită de cond. arh.
- Studiu geotehnic întocmit de ing. , verificador atestat M.L.P.A.T. - nr. 02018;
- Aviz Serviciul de Telecomunicații Speciale nr. 17699/09.04.2025.

Ținând seama de prevederile:

- Constituția României ;

VIZAT
spre neschimbare
SECRETAR GENERAL

- 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 - Str. Feroviarilor nr. 29 – Sector 1, București - Extindere și supraetajare locuință individuală existentă, regim final de înălțime P+2Er*, în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef nr. 22/04.07.2025, 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 20 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. 249

Data: 30.09.2025

VIZAT
spre neschimbare
SECRETAR GENERAL



Ca urmare a cererii adresate de

, înregistrată la nr. 61845/25.11.2025, completată cu nr. 35677/28.05.2025 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ NR. 22/04.07.2025
PENTRU

Plan Urbanistic de Detaliu – Str. Feroviarilor nr. 29 – Sector 1, București
Extindere și supraetajare locuință individuală existentă, regim final de înălțime P+2Er

GENERAT DE IMOBILUL: în suprafață de 188,00 mp, proprietate privată conform mențiunilor din Extrasul de Carte Funciară nr. 268855, eliberat la data de 21.11.2024.

INIȚIATOR:

PROIECTANT: S.C. UrbArt Concept S.R.L.

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

(R.U.R.: Dz2, E1)

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-Vest** – proprietate privată (bd. Ion Mihalache nr. 313D); **Nord-Est** – proprietate privată (str. Feroviarilor nr. 31 – nr. cad. 265046); **Sud-Est** – domeniul public (artera de circulație str. Feroviarilor); **Sud-Vest** – proprietate privată (str. Feroviarilor nr. 27).

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 **L4a** - subzona locuințelor colective înalte cu P+5 - P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate. În cazul unor enclave de lotizări existente în ansamblurile de locuințe colective, acestea vor fi considerate funcțional și urbanistic similar zonei **L2** și se vor supune reglementărilor de construire pentru această subzonă. Imobilul nu se află pe Lista Monumentelor Istorice a municipiului București actualizată prin Ordinul nr. 2828/2015 al Ministerului Culturii publicat în M.O. 2016 și nu se află la mai puțin de 100 m de imobile înscrise pe listă, dar se află în zona cu servitute aeronautică, conform informațiilor din Certificatul de urbanism nr. 782/28/F/14876 din 25.06.2024.

Indicatorii urbanistici: Conform R.L.U. aferent P.U.G. – M.B. în subzona L2a: P.O.T.max.= 45%; C.U.T. maxim pentru înălțimi P+1 = 0,9 mp. A.D.C./ mp. teren; C.U.T. maxim pentru înălțimi P+2 = 1,3 mp. A.D.C./ mp. teren; înălțimea maximă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornișă va respecta înălțimea maximă prevăzută prin proiectul inițial al lotizării; se admite mansardarea clădirilor existente având cu șarpantă cu panta de 45 grade, cu o suprafață de maxim 60% din aria construită la sol a clădirii.

Retragerea minimă față de aliniament – Se mențin retragerile din planurile inițiale de lotizare care variază de la lotizare la lotizare între dispunerea clădirilor pe aliniament și retrageri de circa 3,0 – 4,0 metri.

Retragerea minimă față de limitele laterale – Clădirile vor respecta regimul de construire propriu lotizării.

Retragerea față de limita posterioară a terenului – Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi determinată de aliniamentul posterior al lotizării care va putea fi depășit numai pentru extinderi în suprafața de maxim 12,0 mp construite la sol (pentru îmbunătățirea dotării cu încăperi sanitare) și numai în cazul în care distanța față de limita posterioară va rămâne egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5,0 metri.

VIZAT
spre neschimbare
SECRETAR GENERAL



PREVEDERI P.U.D. - PROPUSE:

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

Volumul propus spre strada Feroviarilor, regim de înălțime P+1E, va prelua alinierea la cornișă și caracteristicile arhitectural-volumetrice ale imobilului situat vizavi, în vederea asigurării integrării armonioase în contextul urban construit existent.

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. Feroviarilor.

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 cond. arh. /

verificator atestat M.T.C.T

– nr. 07107; ilustrare volumetrică însușită de cond.

arh.

studiu geotehnic întocmit de ing.

verificator atestat

M.L.P.A.T.

- nr. 02018; avizul Serviciului de Telecomunicații Speciale nr.

17699/09.04.2025.

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.782/28/F/14876 din 25.06.2024, emis de Primăria Sectorului 1 al Municipiului București.

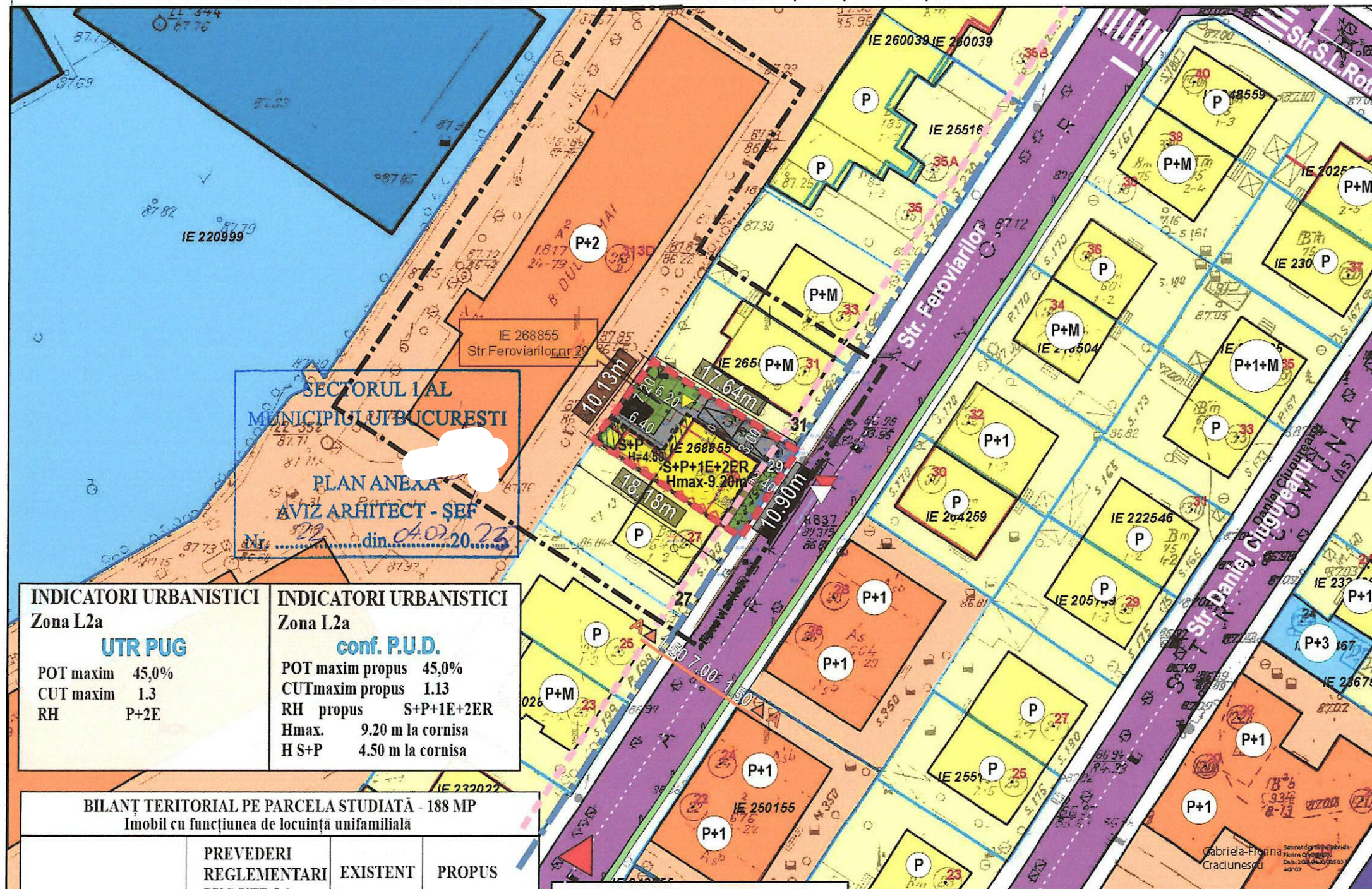
**ARHITECT ȘEF,
DAN TUDOR**

**Șef Serviciu,
Alina Miru**

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

STR. FERROVIARILOR NR.29 SECTOR 1 BUCURESTI

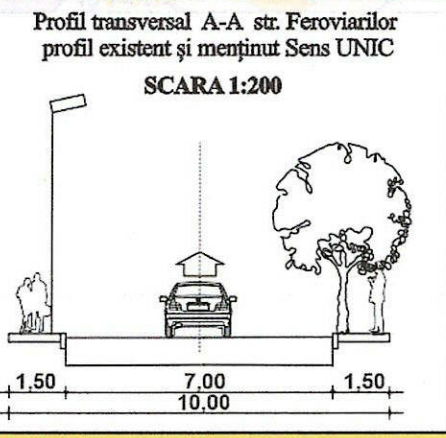
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat in Str.Feroviarilor,nr.29, sector 1, Bucuresti



INDICATORI URBANISTICI	
Zona L2a	
UTR PUG	
POT maxim	45,0%
CUT maxim	1.3
RH	P+2E

INDICATORI URBANISTICI	
Zona L2a	
conf. P.U.D.	
POT maxim propus	45,0%
CUT maxim propus	1.13
RH propus	S+P+1E+2ER
Hmax.	9.20 m la cornisa
H S+P	4.50 m la cornisa

BILANT TERITORIAL PE PARCELA STUDIATA - 188 MP			
Imobil cu functiunea de locuinta unifamiliala			
	PREVEDERI REGLEMENTARI PUG UTR L2a	EXISTENT	PROPOS
Suprafata construita		86.36mp	86.36mp
Suprafata desfasurata		86.36mp	213mp
POT	45%	45%	45%
CUT	1.3	0.45	1.13
RH maxim	P+2E	P	S+P+1E+2ER
H maxim		6.40	9.20
Spatii verzi %		23.20%	24.55%
Spatii verzi mp		43.61mp	46.16mp
Circulatii alei %		30.86%	29.51%
Circulatii alei mp		58.02mp	55.48mp
Parcarea se va rezolva in incinta cf. HCGMB nr.66/2006 - a carei suprafata construita desfasurata este mai mare de 100mp - 2 locuri de parcare			



Coordonate puncte pe contur IE 268855			
Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi laturi D(i,i+1)	
	X [m]	Y [m]	
L1	330081.250	584216.788	2.448
L2	330082.632	584214.768	13.390
L3	330090.168	584203.700	2.342
L4	330091.486	584201.764	2.085
L5	330093.106	584203.078	2.004
L6	330094.734	584204.246	2.026
L7	330096.380	584205.427	2.588
L8	330098.437	584206.997	1.430
L9	330099.574	584207.865	2.859
L10	330098.087	584210.307	14.786
L11	330090.293	584222.872	10.899
S=188 mp P=56.86m			

OCPI Bucuresti, Bd.Expozitiei, nr.1A, sector 1, ROMANIA
Data: 10.04.2024
Intocmit: Gabriela Craciunescu
ACCES AUTO/PIETONAL
ACCES LOCUINTA

URBART

CONCEPT

S.C. URBART Concept S.R.L.
str. Labirint nr. 101, sector 3, Bucuresti
140/6907/2012 - CUI 30524157
tel: 0767503764

Specialitatea

URBANISM

Sef proiect

Proiectat

Scara

1 / 500

Faza PUD

REGLEMENTARI URBANISTICE SC.1/500

Beneficiar:

S teren (cf. acte de proprietate) = 188 mp
S teren (cf. măsurători cadastrale) = 188 mp

Consolidare, reconfigurare, extindere, supraetajare locuință existentă, desființare anexă existentă, împrejurire, regim de înălțime S+P+1E+2ER

LEGENDA

ANEXĂ LA HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL AL SECTORULUI 1

30 SEP 2025

30 SEP 2025

ACCES ÎN ZONĂ SENS UNIC

FUNCTIUNI EXISTENTE

LOCUINTE INDIVIDUALE

LOCUINTE COLECTIVE

ÎNVĂȚĂMÂNT / ȘCOALA SF. NICOLAE

CLINICA NORDESTETICA

CIRCULAȚII CAROSABILE/ PIETONALE

PLANTAȚIE DE ALINIAMENT

PROPUNERI REGLEMENTĂRI

EDIFICABIL MAXIM

RETRAGERE ETAJ 2

CONST. CONSOLIDATĂ ȘI EXTINDERE

ALINIAREA CLĂDIRILOR

ALINIAMENT LA STRADĂ

SPAȚIU VERDE AMENAJAT ÎN INCINTĂ

PLATFORME/ ALEI ÎN INCINTĂ

CALCAN EXISTENT

CALCAN PROPOS

Beneficia	PR. NR.
Denumire proiect: PUD Consolidare, reconfigurare, extindere, supraetajare locuință existentă, desființare anexă existentă, împrejurire, regim de înălțime S+P+1E+2ER Str. Feroviarilor nr. 29 sector 1 Bucuresti	4/2024
REGLEMENTĂRI URBANISTICE	
PI. 04	