

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu (P.U.D.)
Plan Urbanistic de Detaliu – Construire locuință colectivă cu regim de înălțime
S+P+2Er, Str. Jiului nr. 107 – Sector 1, București

Văzând proiectul de hotărâre nr. K2-211/28.08.2025;

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 9219/24.07.2025 al Primarului Sectorului 1 al Municipiului București;
- Raportul de specialitate nr. 9220/24.07.2025 al Arhitectului Șef al Sectorului 1;
- Ținând seama de Raportul de specialitate nr. M/7401/27.08.2025 al Direcției Generale Management și Operațiuni – Serviciul Juridic, Legislație, Contencios, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1;
- Având în vedere Avizul nr. 270/30.09.2025 al Comisiei de administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor și patrimoniu, Avizul nr. 70/30.09.2025 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. 26/22.07.2025, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1;
- Aviz Comisia Tehnică de Circulație – P.M.B. nr. 109086/10.07.2024 și planșa anexă a acestuia;
 - Studiu de rețele însușit de ing.
 - Studiu de însorire întocmit de cond. arh.
 - Ilustrare volumetrică însușită de cond. arh.
 - Studiu geotehnic întocmit de ing. , verficator 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 locuință colectivă cu regim de înălțime S+P+2E, Str. Jiului nr. 107 – Sector 1, București*, în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef nr.26/22.07.2025, 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 – 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 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. 252

Data: 30.09.2025

VIZAT
spre neschimbare
SECRETAR GENERAL



Ca urmare a cererii adresate de

31820/12.06.2024, completată cu nr. 40792/18.06.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ NR. 26/22.07.2025
PENTRU

Plan Urbanistic de Detaliu – Construire locuință colectivă cu regim de înălțime S+P+2Et, Str. Jiului nr. 107 – Sector 1, București

GENERAT DE IMOBILUL: în suprafață de 385,00 mp (376,00 mp din măsurători cadastrale), proprietate privată conform mențiunilor din Extrasul de Carte Funciară nr. 273018, eliberat la data de 26.04.2025.

INIȚIATOR:

PROIECTANT: Birou Individual de Arhitectură

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

(R.U.R.: D₂, 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** – proprietate privată (str. Izbiceni nr. 64 – nr. cad. 259876); **Est** – proprietate privată (str. Jiului nr. 109 – nr. cad. 231419); **Sud** – domeniu public (artera de circulație str. Jiului); **Vest** – proprietate privată (str. Jiului nr. 105 – nr. cad. 267726).

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 **L2a** – locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate în afara zonei protejate. Imobilul nu se află pe Lista Monumentelor Istorice, publicată în M.O. nr. 113 din 15.02.2016 sau la mai puțin de 100 m de imobile aflate pe această listă, dar se situează în zonă cu servitute aeronautică I, conform Reglementării aeronautice civile române privind stabilirea zonelor cu servituți aeronautice civile RACR-AVZ, ed. 2/2020 din 21.04.2020 (M 2126/18.05.2020), în afara culoarului de zbor, conform Certificatul de urbanism nr. 148/01/J/74905 din 08.02.2024.

Indicatorii urbanistici: P.O.T.max.= 45%; C.U.T.max.= 0,9 mp A.D.C./mp teren pentru P+1E; C.U.T.max.= 1,3 mp A.D.C./mp teren pentru P+2E; 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. Clădirile se vor cupla respectând sistemul existent pe o adâncime care nu va depăși 15 metri de la aliniament, cu o retragere față de limita laterală opusă a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,0 metri

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 construiți la sol (pentru îmbunătățirea dotării cu încăperi sanitare) și

VIZAT
spre neschimbare
SECRETAR GENERAL



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.

PREVEDERI P.U.D. - PROPUSE:

Retrageri minime față de limitele laterale – dreapta – retras minim 3,00 metri, cu etajul 2 retras până la 5,00 metri; **stânga** – la limita de proprietate, cu o curte de lumină de 4,00 mp pe zona mediană și retras spre spatele lotului cu minim 3,00 metri;

Retrageri minime față de limita posterioară – retras minim 5,00 metri spre dreapta lotului, respectiv retras minim 6,50 metri spre stânga lotului;

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. Jiului, conform avizului Comisiei Tehnice de Circulație – P.M.B. nr. 109086/10.07.2024 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 cond. arh.

ilustrare volumetrică însușită de cond. arh.

de ing. , verificador atestat M.L.P.A.T. ing

; studiu geotehnic întocmit

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, până la aprobarea prezentei documentații, în condițiile legii (conform O.U.G. nr. 31/2025).



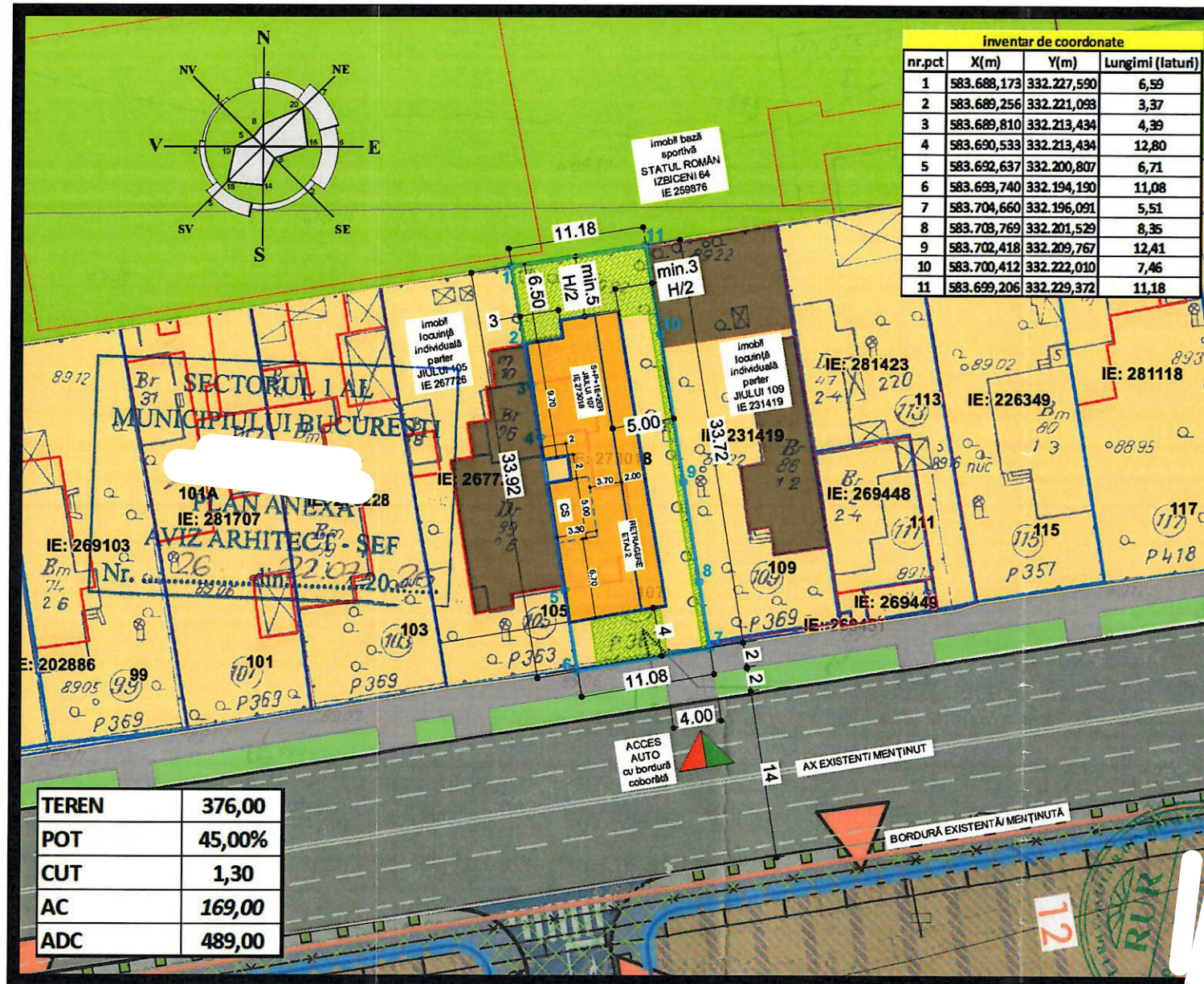
Șef Serviciu,
Alina Miru

Întocmit,
Andra Marinescu

PLAN URBANISTIC DE DETALIU - Str. Jiului, nr.107

P.U.D.

funcțiune
LOCUINȚĂ COLECTIVĂ
regim de înălțime **S+P+2E**
Str. Jiului, nr.107
sect.1, București



LEGENDA

LIMITA PUD - S = 376,00mp

FUNCȚIUNI-CIRCULAȚII

SUBZONA L2a (locuințe individuale/colective)

SUBZONA V3b (complexe și baze sportive)

CIRCULAȚII AUTO/PIETONALE

SPAȚII VERZI DE PROTECȚIE

ACCES PIETONAL/AUTO

ELEMENTE DE REGULAMENT

CONSTRUCȚII PROPUSE

EDIFICABIL P+1E (H.CORNIȘĂ=6m)

EDIFICABIL ETAJ 2 (H.CORNIȘĂ=10m)

CASA SCĂRII

SPAȚII VERZI DE INCINTĂ +10% pe platformă

REGLEMENTĂRI - EDIFICABIL/ CIRCULAȚII

INDICATORI URBANISTICI CONFORM RLU - PUG-PMB

L2a - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție

POTmaxim = 45%, CUTmaxim = 1,30 (P+2E)

RHmax = P+2E

H.cornișă ETAJ 2 = 10,00m

IMOBIL LOCUINȚĂ COLECTIVĂ

SE VA RESPECTA

HCGMB 66/2006

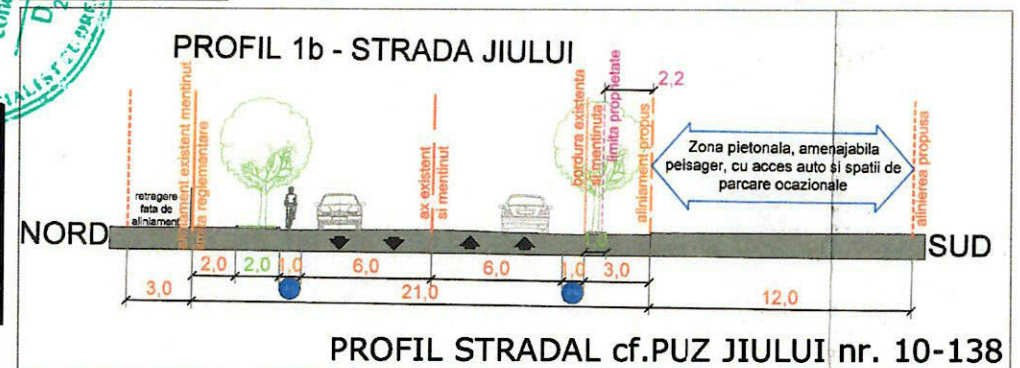
utilizare teren	suprafață	pondere
S.TEREN	376,00	100,00%
AC-construcții	169,20	45,00%
platforme betonate	124,00	32,98%
spații verzi teren natural	82,80	22,02%

CONFORM HGR 66/2006

ART.5

5.2. Subzonele locuințelor semicolective/ colective cu acces și lot folosit în comun:

5.2.1. Se va asigura minim 1(un) loc de parcare la o locuință a cărei suprafață construită desfășurată este de maxim 100mp;



BIA FPPC

BIA FPPC
CIF 28764458

Beneficiar:

Proiect nr:

U04/2024

SPECIFICAȚIE	NUME	SEMN.	Scara:	Titlu proiect:	Faza:
coordonat	arh...		...	LOCUINȚĂ COLECTIVĂ - S+P+2ER Str. Jiului, nr. 107, S1 - București	P.U.D
proiectat	arh. P.Frecan		Data:	Titlu planșă:	Planșa nr:
desenat	arh. P.Frecan		05/2024	REG - EDIFICABIL/ CIRCULAȚII	U.2.0