

MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu (P.U.D.)

Plan Urbanistic de Detaliu – Construire imobil cu regim de înălțime S+P+2E cu funcțiune mixtă (birouri și locuință colectivă) – Str. Ocna Sibiului nr.49– Sector 1, București

Văzând proiectul de hotărâre nr. K2-241/24.09.2025;

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 10126/07.08.2025 al Primarului Sectorului 1 al Municipiului București;
- Raportul de specialitate nr. 10127/07.08.2025 al Arhitectului Șef al Sectorului 1;
- Ținând seama de Raportul de specialitate nr. M/8258/24.09.2025 al Direcției Generale Management și Operațiuni – Serviciul Juridic, Legislație, Contencios, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1;
- Având în vedere Avizul nr. 274/30.09.2025 al Comisiei de administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor și patrimoniu, Avizul nr. 74/30.09.2025 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. 28/06.08.2025, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1;

- Studiu de rețele însușit de ing
- Studiu de însorire însușit de arh. verificat de arh
- Ilustrare volumetrică însușită de master urb
- Studiu geotehnic însușit de ing, verificat de ing.
- Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr. 13783/26.05.2023;
- Aviz Serviciul de Telecomunicații Speciale nr. 18700/01.08.2023;
- Aviz Compania Națională de Căi Ferate „CFR”-S.A. nr. R2/16/365/29.06.2023;
- Aviz Tehnic de consultanță preliminară de circulație nr. 56677/12.04.2023 emis de PMB.

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;

VIZAT
spre neschimbare
SECRETAR GENERAL

- 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 inel 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

HOTĂRAȘTE:

Art. 1 – Se aprobă documentația de urbanism *Planul Urbanistic de Detaliu – Construire imobil cu regim de înălțime S+P+2E cu funcțiune mixtă (birouri și locuire colectivă) – Str. Ocna Sibiului nr. 49 – Sector 1, București*, în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef nr.28/06.08.2025, 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.

(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-Gloriana MUREȘAN

Nr. 256
Data: 30.09.2025





Ca urmare a cererii adresate de S.C. IPRG REAL ESTATE SRL cu adresa în B-dul Iuliu Maniu nr. 13B, bl. R2, etaj 10, ap. 66 sector 6, București, înregistrată la nr. 19768/09.04.2024, completată cu nr. 16507/10.03.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ NR. 28/06.08.2025
PENTRU

**Plan Urbanistic de Detaliu – Str. Ocna Sibiului nr. 49– Sector 1, București
Construire imobil cu regim de înălțime S+P+2E cu funcțiune mixtă
(birouri și locuire colectivă)**



GENERAT DE IMOBILUL: în suprafață de 400 mp din acte și 407 mp din măsurători, proprietate conform mențiunilor din Extrasul de Carte Funciară nr. 204171.

INIȚIATOR: S.C. IPRG REAL ESTATE S.R.L.

PROIECTANT: S.C. URBANCONCEPT S.R.L.

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

(R.U.R. Dz0, E)

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 – artera de circulație Str. Ocna Sibiului; **Sud** – Calea Ferată București -Constanța număr cadastral 211567; **Est** – număr cadastral 267368; **Vest** – număr cadastral 249495;

PREVEDERI P.U.G./ P.U.Z. APROBATE ANTERIOR: Conform PUZ – Închidere inel median de circulație la zona de nord-autostrada urbană tronson cuprins între Lacul Morii și Șos. Colentina, aprobat cu HCGMB nr. 294/28.11.2013, aviz de urbanism nr. 27/12.09.2013, modificat prin HCGMB 292/27.11.2014, aviz de urbanism nr. 13/28.07.2014, imobilul este cuprins parțial în **UTR 4_26** – servicii publice dispersate existente în afara zonelor protejate ce preia reglementările P.U.Z. Șos. Nordului-B-dul Ficusului-B-dul Aerogării- Str. Horia Măcelariu-Str. Alexandru Șerbănescu-Școala Herăstrău, Sector 1 aprobat cu HCGMB nr. 262/29.05.2008, aviz de urbanism nr. 18/1/84/09.05.2007 și plan de reglementări anexă vizat spre neschimbare-respectiv **U.T.R. M3m**. Funcțiuni: locuire, birouri și funcțiuni mixte.

Conform P.U.Z. Șos. Nordului-B-dul Ficusului-B-dul Aerogării-Str. Horia Măcelariu-Str. Alexandru Șerbănescu-Școala Herăstrău, Sector 1 aprobat prin HCGMB nr. 262/29.05.2008, aviz de urbanism nr.18/1/84/09.05.2007 și plan de reglementări anexă vizat spre neschimbare-respectiv **U.T.R M3m**- indicatorii urbanistici: POTmaxim=60%; CUTmaxim=3,5 mp, Hmaxim=23m.

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 dar se află în zona de siguranță sau protecție a infrastructurii feroviare.

Amplasamentul se află în zona de servitute aeronautică civilă aferentă Aeroportului Internațional București-Băneasa Aurel Vlaicu (LRBS), zona II, conform informațiilor din Certificatul de Urbanism nr. 969/28/O/33046 din 19.07.2022 și a Certificatului de Urbanism nr. 1053/23/O/35150 din 09.09.2024.

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

Retrageri minime față de limitele laterale – Conform reglementari PUZ.

Retragerea minimă față de limita posterioară – Conform reglementari PUZ.

PREVEDERI P.U.D. - PROPUSE:

Retragerea minimă față de aliniament – minim 3,00m conform planșă de reglementari PUZ, cu etajele ieșite în consolă cu maxim 1,00m față de planul vertical al fațadei – în conformitate cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent Teritoriului de Referință nr. 4 – Capitolul I, Dispoziții generale, NOTE - " Pentru terenurile proprietate privată afectate de Inel Median de circulație, rezultând exproprieri pentru cauză de utilitate publică în procent mai mare sau egal cu 30% din suprafața totală se admit : ieșiri în consolă la



etajele superioare către domeniul public (respectându-se o retragere minimă de 2,0m a etajelor superioare ieșite în consolă față de limita de proprietate rezultată).

Retrageri minime față de limitele laterale – dreapta -la limita de proprietate; **stânga** – la limita de proprietate.

Retragerea minimă față de limita posterioară – min. 5,00m pe zona parter, cu etajele ieșite în consolă cu max. 2,5m față de planul vertical al fațadei. În conformitate cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent Teritoriului de Referință nr. 4 – Capitolul I, Dispoziții generale, NOTE - " Pentru terenurile proprietate privată afectate de Inel Median de circulație, rezultând exproprieri pentru cauză de utilitate publică în procent mai mare sau egal cu 30% din suprafața totală se admit : ieșiri în consolă la etajele superioare către domeniul public (respectându-se o retragere minimă de 2,0m a etajelor superioare ieșite în consolă față de limita de proprietate rezultată) .

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. Ocna Sibiului, conform aviz Comisia Tehnică de Circulație - PMB nr. 56675/12.04.2023 și planșa anexă a acestuia.

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ: Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică. Se prezintă studiu de rețele însoșit de ing.

Documentația este însoțită de studiu de însorire însoșit de arh.

verificat de arh.

ilustrare volumetrică însoșită de master urb.

studiu geotehnic întocmit

de dr. ing

verificat de ingine

aviz Autoritatea Aeronautică Civilă

Română nr. 13783/26.05.2023; aviz Serviciul de Telecomunicații Speciale nr. 18700/01.08.2023; aviz Compania Națională de Căi Ferate „CFR”-S.A. nr. R.2/16/365 din 29.06.2023; aviz Ministerul Transporturilor și Infrastructurii nr. 27679/08.08.2023; aviz tehnic de consultanță preliminară de circulație nr. 56677/12.04.2023 emis de PMB.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism nr. 01/28.01.2025, 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. 1053/23/O/35150 din 09.09.2024, cu preluarea avizelor obținute prin Certificatul de Urbanism nr. 969/28/O/33046 din 19.07.2022, 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

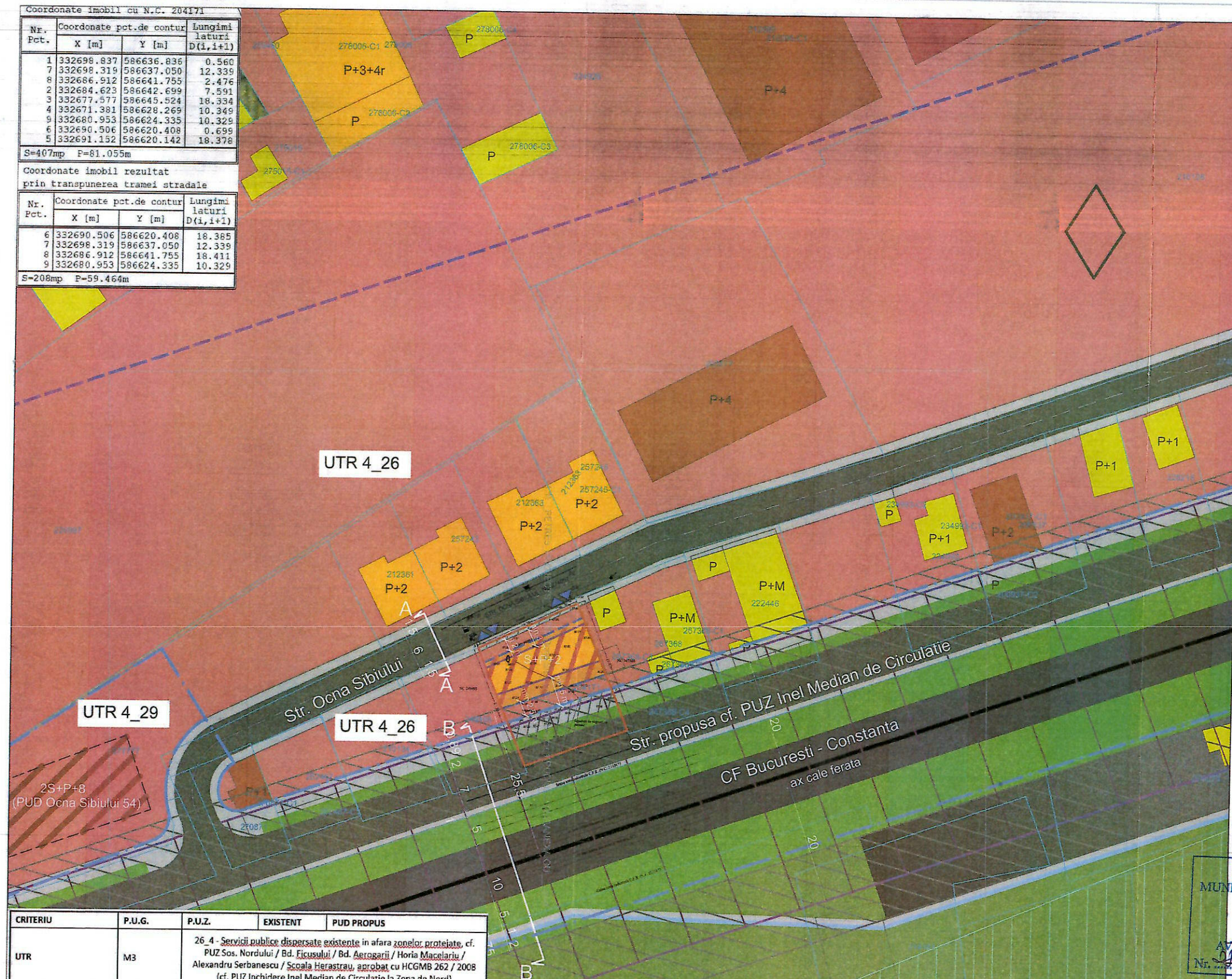
Șef Serviciu,

A _____

Coordonate imobil cu N.C. 204171			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi D(i,i+1)	
1	332698.837 586636.836	0.560	
7	332698.319 586637.050	12.339	
8	332686.912 586641.755	2.476	
2	332686.623 586642.699	7.591	
3	332677.577 586645.524	18.334	
4	332671.381 586628.269	10.349	
9	332680.953 586624.335	10.329	
6	332690.506 586620.408	0.699	
5	332691.152 586620.142	18.378	
S=407mp P=81.055m			

Coordonate imobil rezultat prin transpunerea tramei stradale

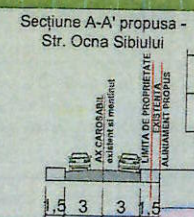
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi D(i,i+1)	
6	332690.506 586620.408	18.385	
7	332698.319 586637.050	12.339	
8	332686.912 586641.755	18.411	
9	332680.953 586624.335	10.329	
S=208mp P=59.464m			



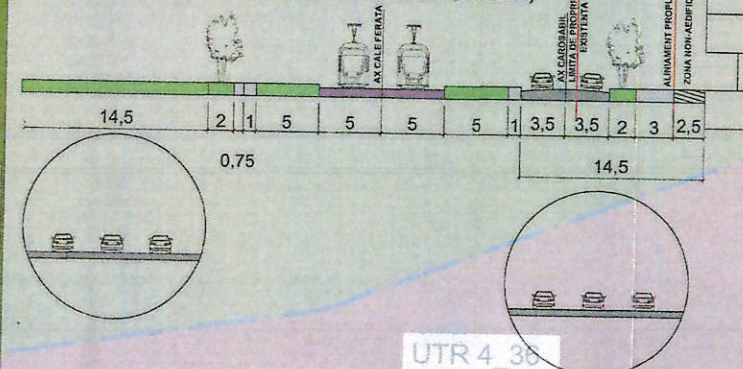
CRITERIU	P.U.G.	P.U.Z.	EXISTENT	PUD PROPUZ
UTR	M3	26_4 - Servicii publice dispersate existente in afara zonelor protejate, cf. PUZ Sos. Nordului / Bd. Ficusului / Bd. Aerogarii / Horia Macelariu / Alexandru Serbanescu / Scoala Herastrau, aprobat cu HCGMB 262 / 2008 (cf. PUZ Inchidere Inel Median de Circulatie la Zona de Nord)		
POT MAX.	60%	60%	0.00%	60%
CUT MAX.	2.5	3.5	0	3.5
H max.	distanța dintre aliniamente	P+2 (pt. parcele cu dimensiunea între 150 mp - 500 mp)	0	P+2 (pt. parcele cu dimensiunea între 150 mp - 500 mp)
	mp	mp	mp	procent
SUPRAFATA TEREN		407	100.0%	407
Suprafata teren afectat de circulatiile publice	-	-	-	153.2
Suprafata teren ramasa	-	-	-	253.8
AC	max. 244.2	max. 244.2	0	max. 152.3
ACD	max. 1017.5	max. 1424.5	0	max. 1424.5
Spatii verzi amenajate	-	min. 30%	0	min. 76.1
Accese, alei, parcuri	-	-	0	~25-30
			0.00%	~10%

NOTA: Se accepta realizarea de subsoluri si realizarea unui etaj tehnic retras.

UTR 4_34



Secțiune B-B' - Profil stradal propus conform PUZ Inchidere Inel Median de Circulatie la Zona de Nord (aprobat cu HCGMB 294/2013, 292/2014)



UTR 4_36



REGLEMENTARI URBANISTICE

LEGENDĂ

- LIMITE**
- LIMITA TEREN STUDIAT PRIN P.U.D.
 - LIMITA TERENURI CF. OCPI
 - LIMITA UTR
- ZONIFICARE FUNCTIONALA CF. PUZ**
- ZONA COMERT, BIROURI, SERVICII
 - SPATII VERZI DE PROTECTIE A INFRASTRUCTURII
- CONSTRUCTII**
- LOCUIRE INDIVIDUALA
 - LOCUIRE COLECTIVA
 - SERVICII, COMERT
- ACCENT DE INALTIME CONFORM PUZ**
- INFRASTRUCTURA**
- CIRCULATII CAROSABILE
 - PASAJ RUTIER
 - CIRCULATII PIETONALE
 - PISTA BICICLETE
 - SPATIU VERDE DE ALINIAMENT
 - CALE FERATA
 - ZONA DE SIGURANTA CALE FERATA (20 m)
 - LIMITA ZONA DE PROTECTIE CALE FERATA (100 m)
 - ZONA NON-AEDIFICANDI (PASAJ SUBTERAN RUTIER)
 - APEDUCTE SI ZONA DE PROTECTIE AFERENTA
- REGLEMENTARI**
- EDIFICABIL MAXIM PROPUZ
 - CONTUR MAXIM PARTER
 - CONTUR MAXIM CONSOLA PESTE PARTER
 - ACCES

ANEXĂ LA HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL AL SECTORULUI 1

Nr. 256 30 SEP 2025

PRESEDINTE DE SEDINTA

SECRETAR GENERAL

SECRETAR GENERAL

SECRETAR GENERAL

SECRETAR GENERAL

SECRETAR GENERAL

SECRETAR GENERAL

SECRETAR GENERAL

SECRETAR GENERAL

SECRETAR GENERAL

SECRETAR GENERAL

SECRETAR GENERAL

SECRETAR GENERAL

SECRETAR GENERAL

SECRETAR GENERAL

SECRETAR GENERAL

SECRETAR GENERAL

SECRETAR GENERAL

SECRETAR GENERAL

SECRETAR GENERAL

SECRETAR GENERAL

SECRETAR GENERAL

SECRETAR GENERAL

SECRETAR GENERAL

SECRETAR GENERAL

SUPRAFATA DE TEREN AFECTATA DE LARGIREA CIRCULATIILOR PUBLICE

PLAN ANEXA /
ARHITECT - SEF

PRIMARIA SECTOR 1

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

STR. OCNA SIBIULUI, NR. 49, SECTOR 1, BUCURESTI
Nr. Cad: 204171, Sector 1, Bucuresti

Beneficiar / Investitor IPRG REAL ESTATE S.R.L.
Bd. Iuliu Maniu, nr. 13B, bl. R2, et. 10, ap. 66, Sector 6, Bucuresti

Proiectant specialitate urbanism URBANCONCEPT S.R.L.
Cai. Dorobantilor, nr. 59, bl. 59, sc. A, et. 4, ap. 11, Sector 1, Bucuresti

Titlul plansei REGLEMENTARI URBANISTICE

Sef de proiect OCN URB UC PUD

Proiectat Coordonat

01 08.2025 1:500