

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) Plan Urbanistic de Detaliu
Construire locuință individuală, regim de înălțime P+1E
Strada Sălajeni nr.47, Sector 1, București

Văzând proiectul de hotărâre nr. K2-316/29.10.2025;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 11356/04.09.2025 al Primarului Sectorului 1 al Municipiului București;

Ținând seama de Raportul de specialitate nr. 11357/04.09.2025 al Arhitectului Șef al Sectorului 1, Raportul de termen nr. 50/22.10.2025 întocmit de Funcționarul responsabil cu aplicarea Legii nr. 52/2003 potrivit Dispoziției Primarului Sector 1 și Raportul de specialitate nr. M/10206/05.11.2025 al Direcției Generale Management și Operațiuni – Serviciul Juridic, Legislație, Contencios;

Luând în considerare Avizul nr. 376/25.11.2025 al Comisiei de administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor și patrimoniu și Avizul nr. 95/25.11.2025 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. 50/03.09.2025**, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1;

- Studiu de rețele însoțit de ing.
- Studiu de însorire și ilustrare volumetrică însoțite de arh.-urb.
- Studiu geotehnic întocmit de ing. verificat de inginer

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 individuală, regim de înălțime P+1E, Strada Sălăjeni nr .47, Sector 1, București*, în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef nr. 50/03.09.2025, 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 – Biroul Reglementări Urbanistice și Arhivă.

VIZAT
spre neschimbare
SECRETAR GENERAL

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 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 18 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. 348

Data: 25.11.2025

VIZAT
spre neschimbare
SECRETAR GENERAL



Ca urmare a cererii adresate de

înregistrată la nr. 42957/12.08.2024, completată cu nr. 59432/29.08.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul

AVIZ NR. 348/03.09.2025
PENTRU

Plan Urbanistic de Detaliu – Strada Sălăjeni nr.47 - Sector 1, București
Construire locuință individuală, regim de înălțime P+1E

Nr.

25 NOV 2025

Anexa 1

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Ramona Porumb

GENERAT DE IMOBILUL: în suprafață de 283,00 mp (286,00mp din măsurătorile cadastrale), proprietate privată conform mențiunilor din Extrasul de Carte Funciară nr. 243767

INIȚIATOR:

PROIECTANT: S.C. HOBBY CONSTRUCT S.R.L.

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ R.U.R.: arhitect-urbanist

(R.U.R.D_{z1}, D_{z2}, 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 Strada Sălăjeni; Vest – număr cadastral 203009; Sud – strada Ștefan Magheri nr. 17; Est – număr cadastral 281108.

PREVEDERI P.U.G./ P.U.Z. APROBATE ANTERIOR: Conform PUG - MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București, aprobate cu HCGMB nr. 269/2000 cu completările ulterioare, amplasamentul este cuprins în subzona L1e – locuințe individuale pe loturi subdimensionate cu/ sau fără rețele edilitare. 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 află în zona de servitute aeronautică civilă aferentă Aeroportului Internațional București Băneasa Aurel Vlaicu, conform informațiilor din Certificatul de urbanism nr. 1196/177/S/66855 din 16.11.2023.

Indicatorii urbanistici: POT_{max}.= 60%, CUT_{max}.= 0,6 pentru P, CUT_{max}.= 1,2 pentru P+1E, H_{max}.= 7,00 metri, RH_{max}.= P+1E. Se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită.

Retragerea minimă față de aliniament – Clădirile vor respecta retragerea de la aliniament care este caracteristică străzii respective.

Retragerea minimă față de limitele laterale – Clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3,00 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 cu mai puțin de 5,00 metri.

PREVEDERI P.U.D. - PROPUSE:

Retragerea minimă față de aliniament – 2,00m în vederea respectării alinierii caracteristice străzii.

Retragerea minimă față de limitele laterale – dreapta - 3,5m spre față lot pentru Corpul P+1E, respectiv min. 3,00m spre spate lot, cu pergolă ca element de legătură între clădirea P+1E și clădirea parter existentă și parțial menținută. **Se prezintă acord notarial al inițiatorului documentației**



privind eventuala supraetajare a construcției situate în Strada Ștefan Magheri nr. 21, autentificat sub nr. 1335 /2705.2025- BIN Andreea Dana Rădulescu; stânga – la limita de proprietate - se prezintă acord notarial privind lucrările propuse al proprietarului imobilului de la nr. 45, autentificat sub nr. 3282/18.08.2023- Societatea Profesională Notarială Consilium.

Retragerea față de limita posterioară a terenului – 5,00m față de construcția P+1E, cu construcția Parter (existentă și menținută) amplasată pe limita de proprietate.

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 Strada Sălăjeni, conform planului de reglementări vizat spre neschimbare..

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

Documentația este însoțită de studiu de însorire și ilustrare volumetrică însoșite de arh.
, studiu geotehnic întocmit de ing. verificat de ingine

; aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr. 18606/19.08.2024;

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism nr. 09/14.11.2024, 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. 1196/177/S/66855 din 16.11.2023, emis de Primăria Sectorului 1 al Municipiului București.



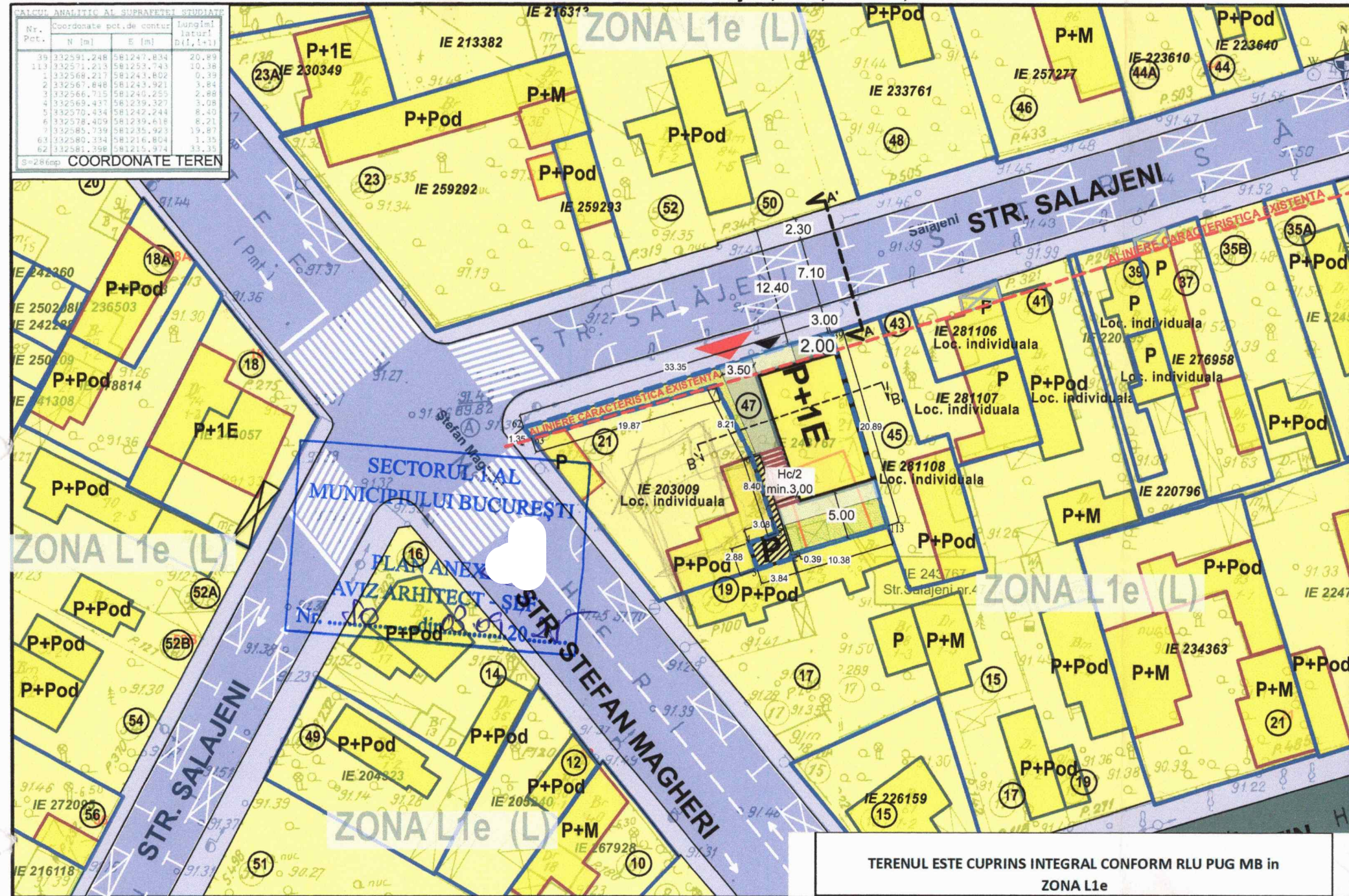
Intocmit,

A lina Miru

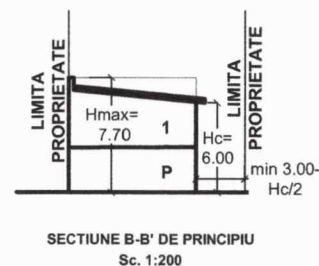
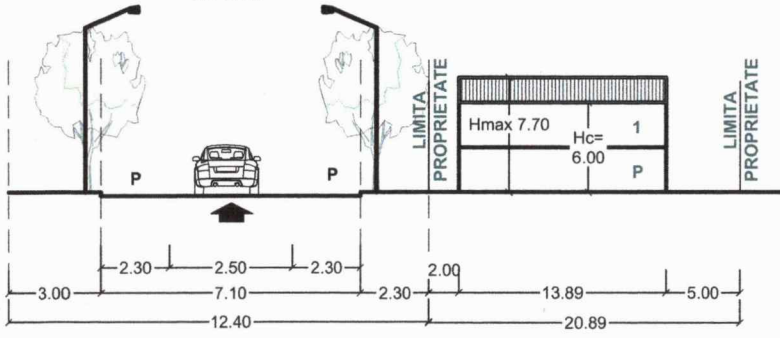
VALORI ANALITIC AL SUPRAFEȚEI SONDAȚE				
Pct.	Coordonate pct.de centr	Coordonate pct.de centr	lungimi laterale	
N [m]	E [m]		B[1,1]	
39	332591,248	581247,834	20,89	
113	332571,213	581253,434	10,38	
2	332568,217	581243,802	0,49	
2	332567,848	581243,921	3,84	
3	332566,735	581240,253	2,88	
4	332569,615	581239,327	3,08	
5	332570,434	581247,244	8,40	
6	332578,405	581230,618	8,60	
7	332585,739	581235,327	19,97	
63	332580,334	581216,804	1,35	
62	332581,358	581215,974	33,35	

S=286mp

COORDONATE TEREN



PROFIL TRANSVERSAL EXISTENT MENTINUT
STRADA SALAJENI
ECTIUNEA: A-A'
STRADA CATEGORIA a III-a
SC 1:200

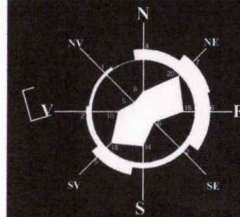


Steren reglementat L1e/mp	283.00	mp
---------------------------	--------	----

NR.	PERMISI CF. PUG	L1e/mp				
CRT.		MAX. ADMIS	EXISTENT	DEMOLAT	PROPUS	
1	POT max %	60	33.92	27	60	%
2	CUT max *	1.2	0.34	0.3	1.2	
3	RMH *	P+1E	P	P	P+1E	
4	H.max cornisa (m)	7			6	m
5	AC(mp)	169.8	96.00	76.0	169.8	mp
6	ADC(mp)	339.6	96.00	76.0	339.6	mp
7	TERASE AMENAJATE +PLATFORME /ALEI AUTO/PIETONALE+ANEXE (10%)	-	-	-	28.3	mp
8	SPATII VERZI LA SOL (min 30%)		84.90	-	84.9	mp
9	BILANT TERITORIAL (mp)	5+7+8	283.00		283.0	mp

PUD

IMOBIL DESTINAT CONSTRUIRII:
LOCUINTA INDIVIDUALA "P+1E"



LIMITE

- | | |
|---|---------------------------------------|
|  | LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT PUD |
|  | LIMITA DE PROPRIETATE
CF. CADASTRU |
|  | CONSTRUCTII EXISTENTE NEACTUALIZATE |
|  | CONSTRUCTII EXISTENTE ACTUALIZATE |

REGLEMENTARI URBNAISTICE (cf. PUG MB)

-  ALINIERE EXISTENTA
-  ZONA LOCUIRE (L1e - cf. PUG MB) 25 NOV 2025

ZONIFICARE FUNZIONALA

- | | | |
|---|---|-----------------------|
|  | LOCUIRE INDIVIDUALA | PRESEDINTE DE SEDINTA |
|  | AMPRENTA EDIFICABIL PROPUSE | Ramona Dorca |
|  | AMPRENTA CONSTRUCTIE EXISTENTA PARTIAL MENTINUT | |
|  | ELEMENTE DE LEGATURA TIP PERGOLA | |
|  | SPATII VERZI LA NIVELUL SOLULUI | |

CIRCULATII

- | | | | |
|---|---------------------------|---|--|
|  | CIRCULATII CAROSABILE |  | CIRCULATII CAROSABILE AMENAJATE IN INCINTA |
|  | CIRCULATII PIETONALE |  | CIRCULATII PIETONALE AMENAJATE IN INCINTA |
|  | ACCES AUTO IN INCINTA | | |
|  | ACCES PIETONAL IN INCINTA | | |

****ASIGURAREA NECESARULUI DE LOCURI DE PARCARE SE VA REALIZA cfm. HCGMB 66/2006**



IMOBIL AMPLASAT CONFORM PUG BUCURESTI - L1e

L - ZONA DE LOCUIT

L1 - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri:
 L1e - locuințe individuale pe loturi subdimensionate cu / sau fără rețele edilitare
 L1e - P.O.T. maxim 60%
 L1e - CUT maxim pentru înălțimi P = 0,6 mp. ADC/mp. teren
 CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 1,2 mp. ADC/mp. teren
 L1e - în cazul maresardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentul
 ADC cu maxim 0,6 din AC.

AUTORUL PREZENTEI DOCUMENTATII ESTE S.C. DESIGN HOBBY COM
SI DETINE DREPTURILE EXCLUSIVE DE COPYRIGHT

VERIFICATOR EXPERT	Numa	Semnatura	Cerinta	Studiu	Data	SCARA
					07/2024	1:500
		Proiectant: HOBBY CONSTRUCT SRL STR. SALAJENI, NR.47, SECTOR 1, BUCURESTI BUCURESTI 140/17117/2021 Tel/Fax:00'			Proiect B.C.S.B./24	
Proiectanti	Numa	Semnatura	Titlu Proiect PUD - CONSTRUIRE LOCUINTA DIVIDUALA CU REGIM DE INALTIME "P+1E"			Editia PUD
Sef proiect			Titlu Plansa PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE spre inlocuire SECRETAR GENERAL			Plansa nr. PUD.10
Proiectat						
Desenat						