

SECTORUL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ARHITECT ȘEF

Serviciul Reglementări Urbanistice, Cadastru și GIS

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu (PUD)

Șos. Gheorghe Ionescu Sisești nr. 389-391- SECTOR 1

- Act administrativ cu caracter individual

Nume și prenume, nr. telefon persoană responsabilă cu întocmirea Proiectului de hotărâre: Alina Miru, tel. 021.319.10.13, interior 157.

Nume și prenume, nr. telefon persoană desemnată pentru susținerea proiectului de hotărâre în ședințele comisiilor de specialitate și în ședința Consiliului Local al Sectorului 1: Alina Miru, 021.319.10.13, interior 157.

În situația în care anexele proiectului de hotărâre (ex. Studii de fezabilitate, planuri,, indicatori tehnico-economici, etc.) sunt voluminoase se vor depune atât fizic cât și în format electronic, scanate sau arhivate pe memory stick. Proiectul de hotărâre conține arhive voluminoase?

HOTĂRÂRE

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

**Construire imobil locuințe colective cu funcțiuni conexe la parter (birouri, comerț, alimentație publică), cu regim de înălțime 2S+P+7E+Eth
Șos. Gheorghe Ionescu Sisești nr. 389-391– Sector 1, București**

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 126/03.03.2026 al Primarului Sectorului 1 al Municipiului București;
- Raportul de specialitate nr. 127/03.03.2026 al Arhitectului Șef 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. 70/24.11.2025, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1;
- studiu de însorire însușit de arh. arh
- ilustrare volumetrică însușită de arh
- adresă Direcția Transporturi- PMB nr.23156/70313/05.05.2025 și acord de principiu nr. 1751422/SSR/BS/20.05.2025 – Direcția Generală de Poliție a Municipiului București – Brigada Rutieră.
- studiu de rețele însușit de Ing
- studiu geotehnic întocmit de _____ -verificator Ing.
- adresă Ministerul Transporturilor și Infrastructurii nr. 4933/17.02.2025;
- aviz Ministerul Culturii nr. 94/ZP/28.02.2025; aviz Autoritatea Aeronautică Română nr. 23201/14.08.2025;
- adresă Administrația Națională Apele Române nr. AA/1693/26.05.2025.

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 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 ședința _____

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. – Se aprobă documentația de urbanism **Planul Urbanistic de Detaliu – Construire imobil locuințe colective cu funcțiuni conexe la parter (birouri, comerț, alimentație publică), cu regim de înălțime 2S+P+7E+Eth - Șos. Gheorghe Ionescu Sisești nr. 389-391– Sector 1, București**, în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef nr. 70/24.11.2025..., prezentat în Anexa nr. 1 și cu Planșa de Reglementări vizată, prezentată în Anexa nr. 2.

Art. 2. - **Autorizarea lucrărilor de construire este condiționată de încheierea de către beneficiar a unui contract cu autoritatea publică locală, în baza Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 307/31.10.2025, contract prin care se asigură contribuția în vederea rezervării terenului necesar pentru asigurarea echipamentelor publice.**

Art. 3. – Prezenta documentație de urbanism are caracter de reglementare specifică și nu dă dreptul la construire până la obținerea autorizației de construire.

Art. 4. – Planul Urbanistic de Detaliu detaliază prevederile documentațiilor de rang superior și este valabil 3 ani.

Art. 5. – 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. 6. – (1) Primarul Sectorului 1 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.

AVIZEAZĂ,

conform art. 243 alin. (1) lit. A) din O.U.G. nr. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare,

**Secretar General,
Mirona-Giorgiana Mureșan**

Nume Prenume	Funcția	Semnătura	Întocmit/ Verificat/ Avizat	Data
Dan Tudor	Arhitect Șef		Avizat	
Alina Miru	Consilier superior		Întocmit/Verificat	
	Șef serviciu S.T.L.S.A.		Verificat	



Ca urmare a cererii adresate de S.C. EMAAR REAL ESTATE DEVELOPMENT S.R.L. cu adresa în Strada Avrig nr. 63, bl. E2, sc. 4, et. 2, ap. 107, Sector 2, București, înregistrată la nr. 24611/07.05.2024, completată cu nr. 70423/09.10.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ NR. 70/29.11.2025
PENTRU

**Plan Urbanistic de Detaliu – Șos. Gheorghe Ionescu Sisești nr. 389-391- Sector 1, București
Construire imobil locuințe colective cu funcțiuni conexe la parter (birouri, comerț, alimentație publică), cu regim de înălțime 2S+P+7E+Eth**

GENERAT DE IMOBILUL: în suprafață de 2.985 mp, proprietate privată conform mențiunilor din Extrasul de Carte Funciară nr. 281810.

INIȚIATOR: S.C. EMAAR REAL ESTATE DEVELOPMENT S.R.L.

PROIECTANT: S.C. TOPCONT INVEST S.R.L

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ R.U.R.: arhitect
(R.U.R .D, 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 – număr cadastral – 276881 - Șos. Gh. Ionescu Sisești; **Est** – număr cadastral 232475; **Sud** – număr cadastral 281811; **Vest** – număr cadastral 244080.

PREVEDERI P.U.G./ P.U.Z. APROBATE ANTERIOR: Conform R.L.U P.U.G - M.B. , amplasamentul este cuprins în subzona funcțională: **M2** – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înălțime și parțial în subzona **V4** – spații verzi pentru protecția cursurilor de apă.

Indicatorii urbanistici reglementați M2: POT maxim = 70%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri); CUT maxim = 3,0 mp ADC/mp teren; înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade.

Indicatorii urbanistici reglementați V4- POT maxim cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale = 15%; CUT maxim=0,2 mp ADC/mp teren cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P+2 niveluri.

Retragerea minimă față de aliniament – în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim **5.00** metri.

Retragerea minimă față de față de limitele laterale – la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3.00** metri;

Retragerea față de limita posterioară a terenului – clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 metri.

Imobilul nu este monument istoric conform Listei Monumentelor Istorice a Municipiului București actualizată prin Ordinul nr. 2828/2015 al Ministerului Culturii publicat în M.O. 2016 dar se află la mai puțin de 100 m față de situl „Străulești Pod” clasat ca monument istoric la poziția 4, cod B-1-s-B 17861 și în zona cu servitute aeronautică conform Reglementării Aeronautice Civile Române privind stabilirea zonelor cu servitute conform Reglementării Aeronautice Civile Române



privind stabilirea zonelor cu servitute RACR-AVZ, ed. 2/2020 din 21.04.2020 (M 2126/18.05.2020), conform informațiilor din Certificatului de Urbanism nr. 1690/210/S/57618 din 12.12.2022, prelungit până la data de 13.12.2025.

PREVEDERI P.U.D. - PROPUSE:

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 Șos. Gheorghe Ionescu Sisești, conform planșă de reglementări vizată spre neschimbare. Se prezintă adresă Direcția Transporturi- PMB nr.23156/70313/05.05.2025 și acord de principiu nr. 1751422/SSR/BS/20.05.2025 – Direcția Generală de Poliție a Municipiului București – Brigada Rutieră.

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 și ilustrare volumetrică însușite de arh.

, studiu geotehnic întocmit de -verificator Ing.

adresă Ministerul Transporturilor și Infrastructurii nr. 4933/17.02.2025; aviz Ministerul Culturii nr. 94/ZP/28.02.2025; aviz Autoritatea Aeronautică Română nr. 23201/14.08.2025; adresă Administrația Națională Apele Române nr. AA/1693/26.05.2025.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism nr. 08/10.09.2024, s-a avizat favorabil Planul Urbanistic de Detaliu – Șos. Gheorghe Ionescu Sisești nr. 389-391 - Sector 1, București.

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 1690/210/S/57618 din 12.12.2022, prelungit până la data de 13.12.2025, până la aprobarea documentației de urbanism de către Consiliul Local, în conformitate cu art. I alin. (19) din OUG nr. 31/2025.

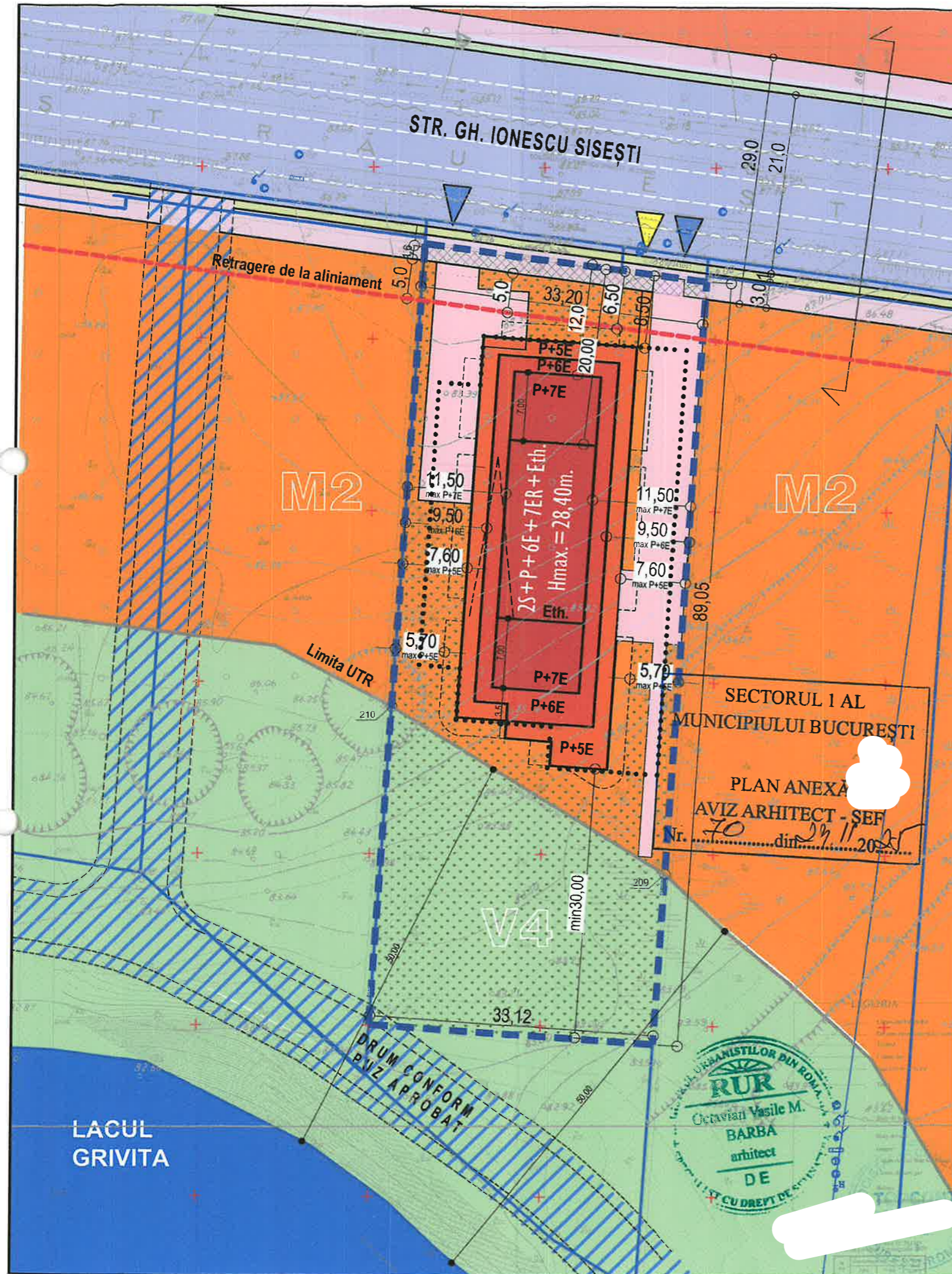


Întocmit

Alina Măru

**P.U.D. CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU
FUNCTIUNI CONEXE LA PARTER - 2S+P+6E+7Er+Eth.**
Sos. Gheorghe Ionescu Sisesti, nr. 389-391

**REGLEMENTARI
URBANISTICE**



REGLEMENTARI CONFORM PUG - MB

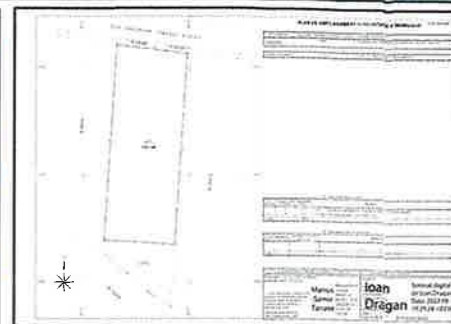
	UTR M2	UTR V4
POT	70%	15%
CUT	3	0,2
Rh max.	P + 14E	P + 2E

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

	UTR M2	UTR V4
POT	45%	0%
CUT	3	0
Rh max.	2S+P+6E+7ER+Eth.	-
Funcțiune	locuințe, funct. conexe	agrement, joc și sport

BILANT TERITORIAL PROPUȘI

	UTR M2		UTR V4	
	mp	%	mp	%
S. Teren	2040	100	945	100
S. teren afectat de largirea strazii	45	2,2	---	---
A.C.	920	45	0	0
S. circulatii	463	22,8	140	15
S. Sp. verzi	612	30	805	85
Rh max.	2S+P+6E+7ER+Eth.		--	
H max	28,40 m		--	
A.C.D.	6120 mp		0	

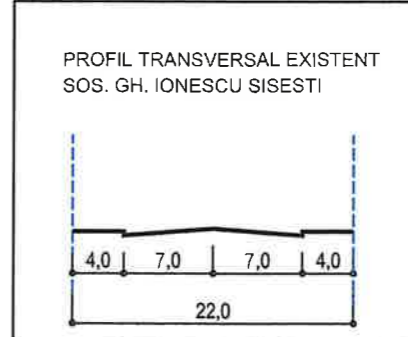
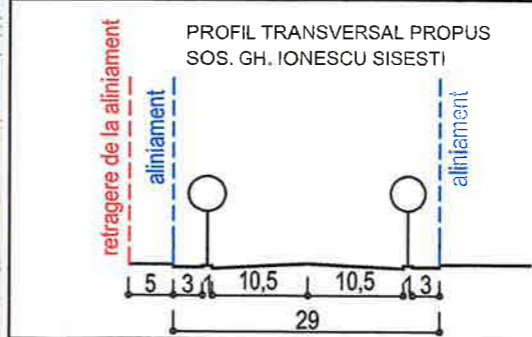


LEGENDA

- A GENERAT P.U.D. LIMITA PUD LIMITA PARCELEI CARE
- LIMITA UTR
- RETRAGERE DE LA ALINIAMENT
- LIMITA SUBSOL
- CIRCULATII CAROSABILE
- CIRCULATII PIETONALE
- CIRCULATII INTERIOARE
- SUBZONA M2
- SUBZONA V4
- TEREN AFECTAT DE LARGIRE STRADA
- EDIFICABIL PROPUȘI
- LIMITA BALCOANE
- SPATII VERZI AMENAJATE
- accese auto
- accese pietonale

NOTA: PARCAREA AUTOTURISMELOR SE VA FACE IN INTERIORUL PARCELEI IN CONFORMITATE CU HCGMB NR 66 DIN 2006

NR. APARTAMENTE ESTIMAT: 41
NR. LOCURI DE PARCARE: 51-55



COORDONATE RETRAGERE DE LA LAC

Limita retragere 50 m de lac		
No. Pnt.	X [m]	Y [m]
209	334437.653	582194.399
210	334457.080	582162.476

COORDONATE TEREN

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterale D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	334419.976	582160.049	91.18
2	334510.962	582166.001	23.19
8	334507.964	582189.000	10.00
3	334506.672	582198.918	89.05
4	334417.813	582193.100	33.12

S(Lot1)=2984.98mp P=246.55m

Proiectant: **S.C. TOPCONT INVEST S.R.L.**
J40/21339/2005 CUI: RO18230002
București, Sector 1, Str. Gen. Stefan Burileanu, nr. 1-3, bl. 21E,
a p. 21, Tel. 0724.351.666

Calitatea	Nume	Semnatura	SCARA
Sef Proiect			1:500
Proiectant			DATA
			sept. 2025

Titlul proiectului: **IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE
2S+P+6E+7ER+Eth.**

Adresa: Șoseaua Gheorghe Ionescu Sisesti, nr. 389-391

Beneficiar: **S.C. EMAAR REAL ESTATE
DEVELOPMENT S.R.L.**

Titlul planșei: **PLAN REGLEMENTARI
URBANISTICE**

Planșa nr.:	5/6
Faza:	PUD
Proiect No.:	U.01





Nr. 126/03.03.2026

REFERAT DE APROBARE

**a proiectului de hotărâre privind Planul Urbanistic de Detaliu
Șos. Gheorghe Ionescu Sisești nr. 389-391- Sector 1, București
Construire imobil locuințe colective cu funcțiuni conexe la parter (birouri, comerț, alimentație
publică), cu regim de înălțime 2S+P+7E+Eth**

Având în vedere Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, și Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite prezentul referat de aprobare.

Amplasamentul ce face obiectul documentației de urbanism **Planul Urbanistic de Detaliu – Construire imobil locuințe colective cu funcțiuni conexe la parter (birouri, comerț, alimentație publică), cu regim de înălțime 2S+P+7E+Eth, Șos. Gheorghe Ionescu Sisești nr. 389-391 – Sector 1, București**, este situat în intravilanul Sectorul 1 al Municipiului București și este liber de construcții. Amplasamentul este cuprins conform R.L.U P.U.G - M.B. amplasamentul se încadrează în subzona M2 – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte peste 45 metri și în subzona V4 – spații verzi pentru protecția cursurilor de apă.

Pentru zona M2 reglementările urbanistice prevăzute sunt: POTmax=70% cu posibilitatea acoperirii terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului, CUTmax=3,0 în cazul accentelor peste 45-50 m CUT maxim se va justifica prin PUZ;

Pentru zona V4 reglementările urbanistice prevăzute sunt: POT maxim cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale = 15%; CUT maxim=0,2 mp ADC/mp teren cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P+2 niveluri.

Imobilul nu este monument istoric conform Listei Monumentelor Istorice a Municipiului București actualizată prin Ordinul nr. 2828/2015 al Ministerului Culturii publicat în M.O. 2016 dar se află la mai puțin de 100 m față de situl „Străulești Pod” clasat ca monument istoric la poziția 4, cod B-1-s-B 17861 și în zona cu servitute aeronautică conform Reglementării Aeronautice Civile Române privind stabilirea zonelor cu servitute conform Reglementării Aeronautice Civile Române privind stabilirea zonelor cu servitute RACR-AVZ, ed. 2/2020 din 21.04.2020 (M 2126/18.05.2020), conform informațiilor din Certificatului de Urbanism nr. 1690/210/S/57618/12.12.2022, prelungit până la data de 13.12.2025.

Prin Certificatul de urbanism nr. 1690/210/S/57618 din 12.12.2022, eliberat până la data de 13.12.2025, eliberat de Sectorul 1 al Municipiului București, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, s-a stabilit necesitatea elaborării și aprobării unui plan urbanistic de detaliu.

Conform prevederilor art. 48 al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul urbanistic de detaliu nu poate modifica planurile de nivel superior.



Conform Ordinului Nr. 2701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism și a H.C.L S.1. nr. 145 din 03.08.2021, privind aprobarea Regulamentului local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului Sectorului 1 al Municipiului București, a fost îndeplinită procedura de informare și consultare a publicului.

Raportul informării și consultării publicului nr. 15343 / 26.11.2025, a concluzionat că nu au fost înregistrate observații cu privire la inițierea documentației de urbanism.

Avizul Arhitectului Șef nr. 70/24.11.2025, s-a emis în acord cu prevederile 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, ale Certificatul de urbanism nr. 1618/199/S/52025 din 22.11.2022, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Planul Urbanistic de Detaliu – **Construire imobil locuințe colective cu funcțiuni conexe la parter (birouri, comerț, alimentație publică), cu regim de înălțime 2S+P+7E+Eth, Șos. Gheorghe Ionescu Sisești nr. 389-391 – Sector 1, București – Sector 1, București**, este instrumentul de proiectare urbană care detaliază modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, modul de ocupare a terenului, accesul auto și pietonal, conformarea arhitectural-volumetrică.

Având în vedere atât amploarea, cât și destinația investiției, autorizarea lucrărilor de construire este condiționată de încheierea de către beneficiar a unui contract cu autoritatea publică locală, în baza Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 307/31.10.2025, contract prin care se asigură contribuția în vederea rezervării terenului necesar pentru asigurarea echipamentelor publice.

În temeiul prevederilor art. 136 alin (1). și alin (2). a din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, SUPUN dezbaterii Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București, proiectul de hotărâre privind **aprobarea Planul Urbanistic de Detaliu – Construire imobil locuințe colective cu funcțiuni conexe la parter (birouri, comerț, alimentație publică), cu regim de înălțime 2S+P+7E+Eth, Șos. Gheorghe Ionescu Sisești nr. 389-391 – Sector 1, București – Sector 1, București.**

**PRIMAR,
GEORGE-CRISTIAN TITĂ**



Nume si Prenume	Funcția	Semnătura	Întocmit/Avizat	Data
Dan Tudor	Arhitect Șef		Avizat	26.11.2025
Alina Miru	Consilier superior		Întocmit	26.11.2025



Nr. 127/03.03.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

**privind aprobarea proiectului de hotărâre privind Planul Urbanistic de Detaliu
Șos. Gheorghe Ionescu Sisești nr. 389-391- Sector 1, București - Construire imobil locuințe
colective cu funcțiuni conexe la parter (birouri, comerț, alimentație publică), cu regim de
înălțime 2S+P+7E+Eth**

Imobilul care a generat documentația de urbanism PUD este compus din teren în suprafață de 2.985 mp, proprietate privată conform mențiunilor din Extrasul de Carte Funciară nr. 281810, eliberat la data de 07.05.2024.

Conform R.L.U P.U.G - M.B. , amplasamentul este cuprins în subzona funcțională: **M2** – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înălțime și parțial în subzona **V4** – spații verzi pentru protecția cursurilor de apă.

Indicatorii urbanistici reglementați M2: POT maxim = 70%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri); CUT maxim = 3,0 mp ADC/mp teren; înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade.

Indicatorii urbanistici reglementați V4- POT maxim cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale = 15%; CUT maxim=0,2 mp ADC/mp teren cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P+2 niveluri.

Documentația este însoțită de studiu de însorire și ilustrare volumetrică însușite de arhitect șef și studiu geotehnic întocmit de inginer geotehnic -verificator Ing. [nume] adresă Ministerul Transporturilor și Infrastructurii nr. 4933/17.02.2025; aviz Ministerul Culturii nr. 94/ZP/28.02.2025; aviz Autoritatea Aeronautică Română nr. 23201/14.08.2025; adresă Administrația Națională Apele Române nr. AA/1693/26.05.2025.

Pentru documentația **Planul Urbanistic de Detaliu - Șos. Gheorghe Ionescu Sisești nr. 389-391- Sector 1, București - Construire imobil locuințe colective cu funcțiuni conexe la parter (birouri, comerț, alimentație publică), cu regim de înălțime 2S+P+7E+Eth**, s-a emis Avizul Arhitectului Șef nr. 70/24.11.2025.

Planul Urbanistic de Detaliu – **Șos. Gheorghe Ionescu Sisești nr. 389-391- Sector 1, București Construire imobil locuințe colective cu funcțiuni conexe la parter (birouri, comerț, alimentație publică), cu regim de înălțime 2S+P+7E+Eth**, este instrumentul de proiectare urbană care detaliază modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, modul de ocupare a terenului, accesul auto și pietonal, conformarea arhitectural-volumetrică.



Având în vedere atât amploarea, cât și destinația investiției, autorizarea lucrărilor de construire este condiționată de încheierea de către beneficiar a unui contract cu autoritatea publică locală, în baza Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 307/31.10.2025, contract prin care se asigură contribuția în vederea rezervării terenului necesar pentru asigurarea echipamentelor publice.

Consultarea publică s-a efectuat în conformitate cu prevederile Ordinului Nr. 2701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism și a H.C.L S.1. 145 din 03.08.2021, privind aprobarea Regulamentului local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului Sectorului 1 al Municipiului București.

Raportul informării și consultării publicului nr. 15373/25.11.2025, a concluzionat că nu au fost înregistrate observații cu privire la inițierea documentației de urbanism.

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) sus menționat, împreună cu anexele sale: Avizul Arhitectului Șef și Planurile de reglementări vizate spre neschimbare, însoțit de Referatul de aprobare, Raportul de specialitate al Arhitectului - Șef și Raportul Informării și Consultării Publicului, se supune dezbaterii Consiliului Local al Sectorului 1 București, în conformitate cu prevederile Art. 5 lit. cc, Art. 129 - alin. 2-lit. c și Art. 129 - alin. 6 - lit.c din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

Față de cele mai sus expuse, analizând toate documentele prezentate, în conformitate cu prevederile art.136 alin.(3) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, am întocmit prezentul Raport de Specialitate prin care PROPUNEM supunerea dezbaterii Consiliului Local al Sectorului 1 a proiectului de hotărâre privind *aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu-Șos. Gheorghe Ionescu Sisești nr. 389-391 - Construire imobil locuințe colective cu funcțiuni conexe la parter (birouri, comerț, alimentație publică), cu regim de înălțime 2S+P+7E+Eth.*

Nume si Prenume	Funcția	Semnătura	Întocmit/ Avizat	Data
Dan Tudor	Arhitect Șef		Avizat	26.11.2025
Alina Miru	Consilier superior		Întocmit	26.11.2025



**DOCUMENTUL DE PLANIFICARE
A PROCESULUI DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI**

DOCUMENTATIE P.U.D.

Adresa:

Șos. Gheorghe Ionescu Sisești nr. 389-391, Sector 1, București
**Construire imobil locuințe colective cu funcțiuni conexe la parter (birouri, comerț,
alimentație publică), cu regim de înălțime 2S+P+7E+Eth**

Art.10. – Documentul de planificare a procesului de informare și consultare a publicului în baza căruia se desfășoară procesul de participare cuprinde următoarele informații:

a) modalitatea prin care vor fi anunțați cei interesați și cei potențiali afectați referitor la inițierea procesului de elaborare a planului de urbanism sau amenajare a teritoriului și de schimbările propuse.

Afișare pe site; Panou consultarea populației; Anunț intenție

Notificări vecini:

nr. E/24611/5701/1/15.05.2024; nr. E/24611/5701/2/15.05.2024.

b) modalitatea prin care li se va oferi ocazia celor afectați sau interesați de a discuta propunerea cu inițiatorul și proiectantul și de a-și exprima rezerve, a formula observații sau a sesiza probleme legate de propunerile din planul de urbanism sau amenajare a teritoriului, înainte de supunerea spre avizarea autorităților competente

La sediul primăriei

c) calendarul propus de inițiator pentru îndeplinirea obligațiilor de informare și consultare a publicului

15.05.2024-30.05.2024 perioada decurge de la data registrurii- -16zile calendaristice

d) datele de contact ale reprezentantului proiectantului, responsabil cu informarea și consultarea publicului

S.C. TOPCONT INVEST S.R.L. – Arh.

(R.U.R.: D, E)

**Întocmit,
Alina Miru**



Nr. 15373/25.11.2025

**RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI
DOCUMENTAȚIE P.U.D.**

Adresa:

Șos. Gheorghe Ionescu Sisești nr. 389-391, Sector 1, București
**Construire imobil locuințe colective cu funcțiuni conexe la parter (birouri, comerț,
alimentație publică), cu regim de înălțime 2S+P+7E+Eth**

METODE DE INFORMARE UTILIZATE

Art.11 - Raportul informării și consultării publicului, care fundamentează decizia consiliului local de adoptare sau neadoptare a planului de urbanism sau amenajare a teritoriului cuprinde:

- a) detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul:

Panou consultarea populației; Anunț intenție;

1. datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului
La sediul primăriei

2. conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații

Afișare pe site; Panou consultarea populației;

Notificări vecini:

nr. E/24611/5701/1/15.05.2024; nr. E/24611/5701/2/15.05.2024.

3. numărul persoanelor care au participat la acest proces

2 (doi)

b) un rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare, inclusiv

Nu este cazul

1. modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public

Nu este cazul

2. probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru

Nu este cazul

3. orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor

Nu este cazul

**Întocmit,
Alina Miru**