

SECTORUL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ARHITECT ȘEF

Biroul Reglementări urbanistice și Arhivă

PROIECT DE HOTĂRÂRE

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

Str. Dumitru Zosima nr. 73, sector 1, București

- Act administrativ cu caracter normativ
- Act administrativ cu caracter individual

Nume și prenume, nr. telefon persoană responsabilă cu întocmirea Proiectului de hotărâre: Andra Marinescu, 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: Andra Marinescu, 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?

DA

NU

HOTĂRÂRE

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

Plan Urbanistic de Detaliu – Extindere și supraetajare locuință existentă, rezultând o locuință colectivă cu regim de înălțime D+P+2E, Str. Dumitru Zosima nr. 73 – Sector 1, București

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 123/02.03.2026 al Primarului Sectorului 1 al Municipiului București;
- Raportul de specialitate nr. 124/02.03.2026 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. 16/27.02.2026, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1;
- Aviz Comisia Tehnică de Circulație – P.M.B. nr. 11978/11.06.2020 și planșa anexă a acestuia;
- Studiu de rețele însușit de ing.
- Studiu de însorire întocmit de arh.
- Ilustrare volumetrică însușită de arh. urb.
- Studiu geotehnic întocmit de dr. ing. _____, verficator atestat M.L.P.A.T. ing _____ - nr. 04772;
- Aviz Autorității Aeronautice Civile Române nr. 40388/06.03.2025;
- Contractul de concesiune teren nr. 493, cu încheierea de autentificare nr. 1514/21.11.2023 – Birou Individual Notarial „NOTAREX”.

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 ședința _____

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. – Se aprobă documentația de urbanism *Planul Urbanistic de Detaliu - Extindere și supraetajare locuință existentă, rezultând o locuință colectivă cu regim de înălțime D+P+2E, Str. Dumitru Zosima nr. 73 – Sector 1, București*, în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef nr. 16/23.02.2026, 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.

Art. 5. – (1) Primarul Sectorului 1 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 și Evidență Electorală 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	
Andra Marinescu	Consilier principal		Întocmit	23. FEB. 2026
	Șef serviciu S.T.L.S.A.E.E.		Verificat	



Ca urmare a cererii adresate de _____ cu adresa în _____ înregistrată la nr. 9943/22.02.2024, completată cu nr. 6021/28.01.2026, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ NR. 16/27.02.2026

PENTRU

Plan Urbanistic de Detaliu – Extindere și supraetajare locuință existentă, rezultând o locuință colectivă cu regim de înălțime D+P+2E, Str. Dumitru Zosima nr. 73 – Sector 1, București

GENERAT DE IMOBILUL: în suprafață de 184,00 mp din acte, 229,00 mp din măsurători cadastrale; din suprafața totală de 229 mp, 48 mp (reprezentând suprafața de sub construcția C1) fiind proprietate privată, iar 181 mp (reprezentând curtea) fiind proprietatea Statului Român, prin administrator Primăria Municipiului București, conform mențiunilor din Extrasul de Carte Funciară nr. 273627.

INIȚIATOR:

PROIECTANT: S.C. ROZUA ASOCIAȚI S.R.L.

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

(R.U.R.: D, D₃, D_{Z0}, E, F₅, G₅, G₆)

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-Est** – proprietate privată (str. Dumitru Zosima nr. 75 – nr. cad. 202077); **Sud-Est** – domeniu public (artera de circulație str. Dumitru Zosima); **Sud-Vest** – proprietate privată (str. Dumitru Zosima nr. 71 – nr. cad. 221193); **Nord-Vest** – proprietate privată (str. George Missail nr. 72 – nr. cad. 235027), imobil necadastrat (str. George Missail nr. 74).

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 și nu se află la mai puțin de 100 m de imobile înscrise pe această listă, conform Certificatul de urbanism nr. 78/02/Z/81731 din 23.01.2024, prelungit până la data de 24.01.2027.

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.

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 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:

Retragere față de aliniament – retras 5,00 metri.

Retrageri minime față de limitele laterale – dreapta – retras minim 5,00 metri spre fața lotului (retragere față de limita laterală a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă), respectiv retras minim 3,50 spre spatele lotului, cu o scară exterioră retrasă cu minim 3,00 metri; **stânga** – la limita de proprietate;

Retrageri minime față de limita posterioară – la limita proprietate;

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. Dumitru Zosima, conform avizului Comisiei Tehnice de Circulație – P.M.B. nr. 11978/11.06.2020 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 arh.

ilustrare volumetrică însușită de arh. urb.

studiu geotehnic întocmit de

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

- nr. 04772;

avizul Autorității Aeronautice Civile Române nr. 40388/06.03.2025.

Se prezintă contractul de concesiune teren nr. 493, cu încheierea de autentificare nr. 1514/21.11.2023 – Birou Individual Notarial „NOTAREX”.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism nr. 09/14.11.2024, a fost avizat 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. 78/02/Z/81731 din 23.01.2024, prelungit până la data de 24.01.2027, 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**

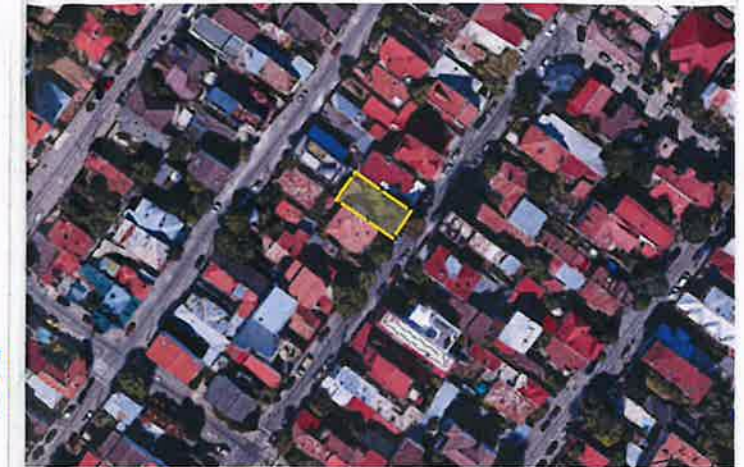
Întocmit,
Andra Marinescu

Strada Dumitru Zosima 73 | Sector 1 | București | NC 273627
CONSOLIDARE, EXTINDERE, SUPRAETAJARE LOCUINȚĂ EXISTENTĂ
ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN, rezultând locuință colectivă D+P+2E



BILANȚ TERITORIAL				
TEREN CE A GENERAT P.U.D.				
L2A				
subzona locuințelor individuale și colective mici cu P-P+2 niveluri realizate pe baza unor lotizări anterioare				
	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ LA SOL	48,00	21%	103,05	45%
SUPRAFAȚĂ DESFĂȘURATĂ SUPRATERANĂ	53,90	0,32	297,70	1,3
REGIM DE ÎNĂLȚIME	Parter		D+P+2E	
CIRCULAȚII, PARCAJE			57,25	25%
SPAȚII PLANTATE, PAVAJE ÎNIERBATE			68,70	30%
TEREN PROPRIETATE PRIVATĂ			48,00	
TEREN PROPRIETATE MUNICIPIUL BUCUREȘTI din care			181,00	
TEREN CONCESIONAT (64.95 mp din acte)			65 mp	
TEREN ÎNCHIRIAT (184,36 mp din acte)			116 mp	
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TEREN			229,00	100%

in Str. Dumitru Zosima nr. 73, sector 1, Bucuresti



INDICI DE OCUPARE A TERENULUI

pentru parcela ce a generat PUD

POT maxim = 45%

CUT propus = 1,3

Rh. maxim = D+P+2E

H. maxim coamă = 11.5m

H. max. cornișă = 10m

NR. APARTAMENTE: 3 apartamente

NR. LOCURI DE PARCARE: 3 locuri parcare în demisol



LEGENDA

LIMITA TEREN CE A GENERAT P.U.D.

LIMITE LOTURI

EXISTENT

CIRCULAȚII CAROSABILE

CIRCULAȚII PIETONALE

LOCUIRE INDIVIDUALĂ

LOCUIRE COLECTIVĂ

ANEXE / GARAJE

SPAȚII VERZI

ARBORI / ARBUȘTI

REGLEMENTARI URBANISTICE

LIMITA EDIFICABIL - limita maximă de implantare a

construcțiilor D+P+2E (extindere+supraînălțare)

DELIMITARE EDIFICABIL - limita celor 3 zone de

înălțime, respectiv D+P spre V, Scări exterioare spre

N și D+P+2E, corp principal aliniat la calcalul vecin

ALEI PIETONALE

SPAȚII PLANTATE

ACCES PIETONAL

ACCES CAROSABIL

TEREN CONCESIONAT

LIMITE



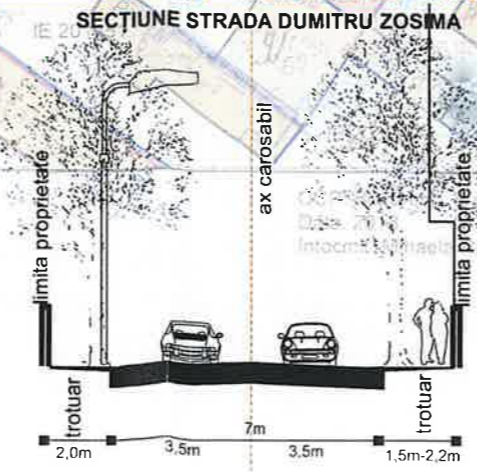
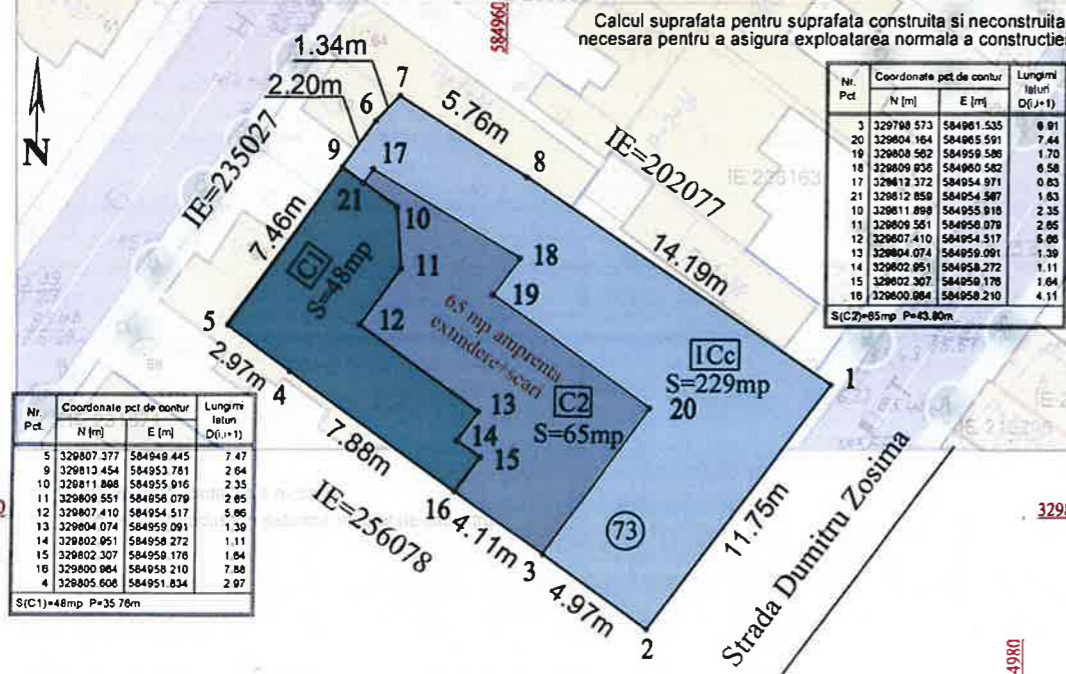
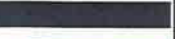
CIRCULAȚII



FUNȚIUNI



SPAȚII PLANTATE



IMOBIL EXISTENT, AFLAT ÎN PROPRIETATEA BENEFICIARULUI (S=48mp)
 SUPRAFAȚĂ CONCESIONATĂ ÎN SCOPUL EXTINDERII IMOBILULUI EXISTENT (64.95 mp din acte, 65 mp din măsurători)
 SUPRAFAȚĂ CURTE ÎNCHIRIATĂ



Proiectant Urbanism
 SC ROZUA Asociații SRL
 CUI RO40664814
 J40/14526/2022
 Beneficiar
 PLAN URBANISTIC DE DETALIU
 STRADA DUMITRU ZOSIMA 73
 SECTOR 1, BUCUREȘTI
 Șef Proiect
 arh
 Proiectat
 Urbanism | Faza PUD
 REGLEMENTĂRI URBANISTICE
 Scara
 Nr. Planșă
 1 | 500
 02



Nr. 123/02.03.2026

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind Planul Urbanistic de Detaliu

Extindere și supraetajare locuință existentă, rezultând o locuință colectivă cu regim de înălțime D+P+2E, Str. Dumitru Zosima nr. 73 – Sector 1, București

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 – Extindere și supraetajare locuință existentă, rezultând o locuință colectivă cu regim de înălțime D+P+2E, Str. Dumitru Zosima nr. 73 – Sector 1, București***, este situat în intravilanul Sectorul 1 al Municipiului București și este liber de construcții.

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, pentru care sunt prevăzuți următorii 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.

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 și nu se află la mai puțin de 100 m de imobile înscrise pe această listă, conform Certificatul de urbanism nr. 78/02/Z/81731 din 23.01.2024, prelungit până la data de 24.01.2027.

Prin Certificatul de urbanism nr. 78/02/Z/81731 din 23.01.2024, prelungit până la data de 24.01.2027, 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, finalizată cu **Raportul informării și consultării publicului nr. 108/27.02.2026**, care a concluzionat următoarele:

S-au înregistrat sub nr. 13634/12.03.2025 și nr. 13681/12.03.2025 (cu același conținut), observații din partea proprietarului imobilului din str. George Missail nr. 72, prin care se semnalează marcarea eroantă a regimului de înălțime pentru imobilul menționat anterior. Prin adresa sub nr. 20555/11.04.2024, proprietarul imobilului din str. Dumitru Zosima nr. 71, solicită întocmirea unui studiu geotehnic și a unei expertize tehnice cu privire la alipirea la calcan. De asemenea, sub nr. 15422/20.03.2024, s-au înregistrat obiecții cu privire la tipologia de locuire, propunându-se o locuință colectivă, într-un țesut format din locuințe individuale.

Modul în care solicitantul a rezolvat:

Procedura de informare s-a desfășurat prin prezentarea afișării panoului de la amplasament, prezentarea declarației notariale cu identificarea vecinătăților și a extraselor de carte funciară ale imobilelor învecinate, în baza cărora Sectorul 1 a informat proprietarii imobilelor învecinate cu privire la propunerea de construire. De asemenea, inițiatorul a dat anunț cu privire la intenția de promovare a documentației de urbanism P.U.D. Str. Dumitru Zosima nr. 73, într-un cotidian de largă circulație.

În ceea ce privește adresele nr. 13634/12.03.2025 și nr. 13681/12.03.2025, proiectantul documentației de urbanism P.U.D. Str. Dumitru Zosima nr. 73 a rectificat eroarea materială în planul de reglementări și a întocmit un răspuns în acest sens.

Referitor la adresa nr. 20555/11.04.2024, proiectantul a întocmit răspuns prin care s-a menționat că a fost întocmit studiu geotehnic (acesta fiind prezent la dosar). De asemenea, s-a prezentat, în fotocopie, acordul notrial condiționat, cu privire la alipirea la calcanul construcției din str. Dumitru Zosima nr. 71, al proprietarului de la nr. 71.

În ceea ce privește adresa nr. 15422/20.03.2024, s-a întocmit răspuns din partea Primăriei Sectorului 1, cu privire la procedura de consultare a populației, deponentul acestei adrese nefiind vecin adiacent parcelei care a generat P.U.D..

Avizul Arhitectului Șef nr. 16/27.02.2026, 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 Certificatului de urbanism nr. 78/02/Z/81731 din 23.01.2024, prelungit până la data de 24.01.2027, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Planul Urbanistic de Detaliu – Extindere și supraetajare locuință existentă, rezultând o locuință colectivă cu regim de înălțime D+P+2E, Str. Dumitru Zosima nr. 73 – 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.

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 – Extindere și supraetajare locuință existentă, rezultând o locuință colectivă cu regim de înălțime D+P+2E, Str. Dumitru Zosima nr. 73 – Sector 1, București.*

**PRIMAR,
GEORGE-CRISTIAN TUTA**



Nume si Prenume	Funcția	Semnătura	Întocmit/Avizat	Data
Dan Tudor	Arhitect Șef		Avizat	
Andra Marinescu	Consilier principal		Întocmit	23. FEB. 2026



Nr. 124/02.03.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

**privind aprobarea proiectului de hotărâre privind Planul Urbanistic de Detaliu –
Extindere și supraetajare locuință existentă, rezultând o locuință colectivă cu regim de înălțime
D+P+2E, Str. Dumitru Zosima nr. 73 – Sector 1, București**

Imobilul care a generat documentația de urbanism P.U.D. este compus din teren în suprafață de 184,00 mp din acte, 229,00 mp din măsurători cadastrale; din suprafața totală de 229 mp, 48 mp (reprezentând suprafața de sub construcția C1) fiind proprietate privată, iar 181 mp (reprezentând curtea) fiind proprietatea Statului Român, prin administrator Primăria Municipiului București, conform mențiunilor din Extrasul de Carte Funciară nr. 273627.

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 este monument istoric conform Listei 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 această listă, conform Certificatul de urbanism nr. 78/02/Z/81731 din 23.01.2024, prelungit până la data de 24.01.2027.

Documentația este însoțită de adresa Direcției Transporturi – P.M.B. nr. 11978/11.06.2020 și planșa anexă a acestuia; studiu de rețele însușit de ing. _____, studiu de însorire întocmit de arh. _____, ilustrare volumetrică însușită de arh. urb. _____

_____, studiu geotehnic întocmit de dr. ing. _____, verificator atestat M.L.P.A.T. ing. _____ - nr. 04772; avizul Autorității Aeronautice Civile Române nr. 40388/06.03.2025.

Se prezintă contractul de concesiune teren nr. 493, cu încheierea de autentificare nr. 1514/21.11.2023 – Birou Individual Notarial „NOTAREX”.

Pentru documentația **Planul Urbanistic de Detaliu – Extindere și supraetajare locuință existentă, rezultând o locuință colectivă cu regim de înălțime D+P+2E, Str. Dumitru Zosima nr. 73 - Sector 1, București**, s-a emis Avizul Arhitectului Șef nr. 16/27.02.2026...

Planul Urbanistic de Detaliu – Extindere și supraetajare locuință existentă, rezultând o locuință colectivă cu regim de înălțime D+P+2E, Str. Dumitru Zosima nr. 73 – 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.

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, finalizată cu **Raportul informării și consultării publicului nr. 108/27.07.2026**, care a concluzionat următoarele:

S-au înregistrat sub nr. 13634/12.03.2025 și nr. 13681/12.03.2025 (cu același conținut), observații din partea proprietarului imobilului din str. George Missail nr. 72, prin care se semnalează marcarea eroantă a regimului de înălțime pentru imobilul menționat anterior. Prin adresa sub nr. 20555/11.04.2024, proprietarul imobilului din str. Dumitru Zosima nr. 71, solicită întocmirea unui studiu geotehnic și a unei expertize tehnice cu privire la alipirea la calcan. De asemenea, sub nr. 15422/20.03.2024, s-au înregistrat obiecții cu privire la tipologia de locuire, propunându-se o locuință colectivă, într-un țesut format din locuințe individuale.

Modul în care solicitantul a rezolvat:

Procedura de informare s-a desfășurat prin prezentarea afișării panoului de la amplasament, prezentarea declarației notariale cu identificarea vecinătăților și a extraselor de carte funciară ale imobilelor învecinate, în baza cărora Sectorul 1 a informat proprietarii imobilelor învecinate cu privire la propunerea de construire. De asemenea, inițiatorul a dat anunț cu privire la intenția de promovare a documentației de urbanism P.U.D. Str. Dumitru Zosima nr. 73, într-un cotidian de largă circulație.

În ceea ce privește adresele nr. 13634/12.03.2025 și nr. 13681/12.03.2025, proiectantul documentației de urbanism P.U.D. Str. Dumitru Zosima nr. 73 a rectificat eroarea materială în planul de reglementări și a întocmit un răspuns în acest sens.

Referitor la adresa nr. 20555/11.04.2024, proiectantul a întocmit răspuns prin care s-a menționat că a fost întocmit studiu geotehnic (acesta fiind prezent la dosar). De asemenea, s-a prezentat, în fotocopie, acordul notrial condiționat, cu privire la alipirea la calcanul construcției din str. Dumitru Zosima nr. 71, al proprietarului de la nr. 71.

În ceea ce privește adresa nr. 15422/20.03.2024, s-a întocmit răspuns din partea Primăriei Sectorului 1, cu privire la procedura de consultare a populației, deponentul acestei adrese nefiind vecin adiacent parcelei care a generat P.U.D.

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-Extindere și supraetajare locuință existentă, rezultând o locuință colectivă cu regim de înălțime D+P+2E, Str. Dumitru Zosima nr. 73 – Sector 1, București.*

Nume si Prenume	Funcția	Semnătura	Întocmit/ Avizat	Data
Dan Tudor	Arhitect Șef		Avizat	
Andra Marinescu	Consilier principal		Întocmit	23. FEB. 2026



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

DOCUMENTATIE P.U.D.

Adresa:

Str. Dumitru Zosima nr. 73

Extindere și supraetajare locuință existentă, rezultând o locuință colectivă cu regim de înălțime D+P+2E

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 de intenție; Anunț ziar

Notificări: nr. E/9943/2223/1/03.04.2024; nr. E/9943/2223/2/03.04.2024; nr. E/9943/2223/3/03.04.2024

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

03.04.2024 - 18.04.2024

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

**S.C. ROZUA ASOCIAȚI S.R.L. – arh. urb.
F5, G5, G6)**

(R.U.R.: D, D3, Dz0, E,

**Șef Serviciu,
Alina Miru**

**Întocmit,
Andra Marinescu**



Nr. 108/27.02.2026

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

Adresa:

Str. Dumitru Zosima nr. 73

Extindere și supraetajare locuință existentă, rezultând o locuință colectivă cu regim de înălțime D+P+2E

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:

Afișare pe site; Panou consultarea populației; Anunț de intenție; Anunț ziar

Notificări: nr. E/9943/2223/1/03.04.2024; nr. E/9943/2223/2/03.04.2024; nr. E/9943/2223/3/03.04.2024

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; Anunț de intenție; Anunț ziar

Notificări: nr. E/9943/2223/1/03.04.2024; nr. E/9943/2223/2/03.04.2024; nr. E/9943/2223/3/03.04.2024

3. numărul persoanelor care au participat la acest proces

4 (patru)

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

Sesizări vecin str. George Missail nr. 72 – nr. 13634/12.03.2025 și nr. 13681/12.03.2025 (cu același conținut): marcarea eroanată a regimului de înălțime pentru imobilul menționat anterior

Sesizare vecin str. Dumitru Zosima nr. 71 – nr. 20555/11.04.2024: se solicită întocmirea unui studiu geotehnic și a unei expertize tehnice cu privire la alipirea la calcan

Sesizare nr. 15422/20.03.2024: obiecții cu privire la tipologia de locuire, propunându-se o locuință colectivă, într-un țesut format din locuințe individuale

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

Răspuns sesizări vecin str. George Missail nr. 72 – nr. 13634/12.03.2025 și nr. 13681/12.03.2025 (cu același conținut): s-a rectificat eroarea materială în planul de reglementări



**Primăria
Sectorului 1**

Arhitect Șef

Serviciul Reglementări Urbanistice, Cadastru și GIS

Răspuns sesizare vecin str. Dumitru Zosima nr. 71 – nr. 20555/11.04.2024: a fost întocmit studiu geotehnic (acesta fiind prezent la dosar), s-a prezentat, în fotocopie, acordul notrial condiționat, cu privire la alipirea la calcanul construcției din str. Dumitru Zosima nr. 71, al proprietarului de la nr. 71

Răspuns sesizare nr. 15422/20.03.2024: s-a întocmit răspuns din partea Primăriei Sectorului 1, cu privire la procedura de consultare a polulației, deponentul acestei adrese nefiind vecin adiacent parcelei care a generat P.U.D.

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

**Șef Serviciu,
Alina Miru**

**Întocmit,
Andra Marinescu**