

**HOTĂRÂRE**  
**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu (P.U.D.)**  
**Construire imobil de locuințe colective S+P+2E**  
**Șos. Jandarmeriei nr. 323A– Sector 1, București**

Văzând proiectul de hotărâre nr. K2-05/20.01.2026;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 15305/24.11.2025 al Primarului Sectorului 1 al Municipiului București;

Ținând seama de Raportul de specialitate nr. 15306/24.11.2025 al Arhitectului Șef al Sectorului 1, Raportul de termen nr. 68/19.01.2026 întocmit de Funcționarul responsabil cu aplicarea Legii nr. 52/2003 potrivit Dispoziției Primarului Sector 1 și Raportul de specialitate nr. M/345/19.01.2026 al Direcției Generale Management și Operațiuni – Serviciul Juridic, Legislație, Contencios;

Luând în considerare Avizul nr. 16/27.01.2026 al Comisiei de administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor și patrimoniu și Avizul nr. 5/27.01.2026 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. 67/21.11.2025, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1;
- Adresă nr. 169291/13.10.2025, emisă de Direcția Transporturi și planșa anexă a acesteia – PMB;
- Studiu de rețele însușit de ing.
- Ilustrare volumetrică însușită de urb.
- Studiu geotehnic însușit de ing. geolog verificator
  
- Aviz de consultanță preliminară de circulație nr. 58448/60932/25.04.2024 Categoria A2 „lot parcelă”, tip 4 – analiză prospectivă de trafic , emis de PMB.
- Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr. 11385/13.06.2025.
- Studiu de însorire întocmit de urb. verificator arh.

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 imobil de locuințe colective S+P+2E - Șos. Jandarmeriei nr. 323A– Sector 1, București**, în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef nr. 67/21.11.2025, 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 21 de consilieri locali din 27 de consilieri locali în funcție, astăzi, 27.01.2026, 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. 16**

**Data: 27.01.2026**

VIZAT  
spre neschimbare  
SECRETAR GENERAL



Ca urmare a cererii adresate de S.C. IT CAPITAL MANAGEMENT S.R.L. cu adresa în Str. Măguricea nr. 24, et. 5, Sector 1, București, înregistrată la nr. 24643/09.04.2025, completată cu nr. 76413/31.10.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ NR. 67/21.11.2025  
PENTRU

**Plan Urbanistic de Detaliu – Construire imobil de locuințe colective S+P+2E  
Șos. Jandarmeriei nr. 323A - Sector 1, București**

ANEXĂ LA HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL AL SECTORULUI 1  
Nr. 16  
27 JAN 2026  
Anexa 1  
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
Korumb

**GENERAT DE IMOBILUL:** în suprafață de 997,00 mp din acte (996, 00 mp din măsurători), proprietate privată conform mențiunilor din Extrasul de Carte Funciară nr. 207932.

**INIȚIATOR:** S.C. IT CAPITAL MANAGEMENT S.R.L

**PROIECTANT:** S.C. SDH ARCHITECTURE S.R.L

**SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ R.U.R.:** Urb.

(R.U.R. D, E,

G7)

**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 276894 - Str. Jandarmeriei; **Sud** – număr cadastral 207933; **Est** – număr cadastral 226219; număr cadastral 226220; număr cadastral 207929; **Vest** – drum de servitute – nr. cadastral 207930;

**PREVEDERI P.U.G./ P.U.Z. APROBATE ANTERIOR:**

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului București terenul este cuprins în subzona funcțională - **L1c**, locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi sau enclave neconstruite, prevăzute a fi realizate prin viitoare operațiuni urbanistice, în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat), cu POT maxim = 45%; CUT maxim=0,9 mp ADC/mp teren pentru P+1E și CUT maxim = 1,3 mp ADC/mp teren pentru P+2E.

Imobilul nu se află pe lista cuprinzând monumente istorice actualizată în anul 2015 și nici la mai puțin de 100 față de imobilele aflate pe această listă. Amplasamentul se situează în zona cu servituți aeronautice, conform Reglementării aeronautice civile române privind stabilirea zonelor cu servituți aeronautice civile RACR-ZSAC ed. 2/2020 din 21.04.2020 publicată în M.O nr. 2126/18.05.2020, conform informațiilor din Certificatul de urbanism nr. 1541/27/J/32213 din 31.10.2022, prelungit până la data de 01.11.2025.

**Indicatori urbanistici reglementări:** POT maxim =45%; CUT maxim =0,9 mp ADC/mp teren pentru P+1E și CUT maxim =1,3 mp ADC/ mp teren pentru P+2E.

**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** – 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 5,00m.

**PREVEDERI P.U.D. - PROPUSE:**

**Retragerea minimă față de aliniament** – 15,95m, cu preluarea alinierii construcției de la nr.325. Se prezintă Avizul de consultanță preliminară de circulație nr. 58448/60932/25.04.2024 cu privire la dezvoltarea străzii Jandarmeriei la un profil de 30,00m lățime.

**Retrageri minime față de limitele laterale** – **dreapta** - 3,00m pentru regimul de înălțime S+P+1E, respectiv 5,00m pentru regimul de înălțime S+P+2E ; - **stânga** - 3,00m pentru regimul de înălțime S+P+1E, respectiv 5,00m pentru regimul de înălțime S+P+2E .

VIZAT  
SPRE DESCHIMBARE  
SECRETAR GENERAL



**Retragerea minimă față de limita sudică- 3,50m** pentru regimul de înălțime S+P+1E, respectiv 5,00m pentru regimul de înălțime S+P+2E.

**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. Jandarmeriei conform adresa nr. 169291/13.10.2025 emisă de Direcția Transporturi- PMB și planșa anexă a acesteia.

**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 ilustrare volumetrică însușită urb. , studiu de însorire întocmit de urb. , verificador arh. , studiu geotehnic însușit de ing. geolog , verificador , Aviz de consultanță preliminară de circulație nr. 58448/60932/25.04.2024 Categoria A2,,lot parcelă”, tip 4 - analiză prospectivă de trafic, emis de PMB; aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr. 11385/13.06.2025.

**În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism nr. 06 din 31.07.2025, s-a 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. 1541/27/J/32213 din 31.10.2022, prelungit până la data de 01.11.2025, până la aprobarea documentației de urbanism de către Consiliul Local, în conformitate cu art. I alin. (19) din OUG nr. 31/2025.



VIZAT  
spre neschimbare  
SECRETAR GENERAL

Întocmit,

Alina Miru

# PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**ȘOS. JANDARMERIEI NR. 323A  
SECTOR 1 BUCUREȘTI**

## REGLEMENTARI URBANISTICE

Proprietar: IT CAPITAL MANAGEMENT S.R.L.  
S. teren din acte = 997,0 mp  
S. teren din măsurători topografice = 996,0mp  
Nr. cadastral = 207932

### LEGENDA

- LIMITA P.U.D.
- LIMITA PROPRIETATE
- LOCUINȚE UNIFAMILIALE
- ANEXĂ/GARAJ
- PĂDURI ȘI PLANTAȚII FORESTIERE
- CIRCULAȚII AUTO EXISTENTE
- DRUM DE ACCES
- PROPUNERI REGLEMENTARIE
- CONSTRUCTIE PROPUȘA
- ALINIERIA CLADIRILOR
- SPATIU VERDE IN INCINTA
- ACCES AUTO/ PIETONAL IN INCINTA
- TEREN REZERVAT IN EVENTUALA EXTINDERE A PROFILULUI STRADAL cf. AVIZ S.P.U. - P.M.B.
- SPATIU VERDE AFERENT CIRCULAȚIILOR
- CIRCULAȚII CAROSABILE PROPUȘE
- CIRCULAȚII PIETONALE PROPUȘE

ANEXĂ LA HOTĂRĂREA CONSILIULUI LOCAL AL SECTORULUI 1

Nr. 16  
27 JAN 2026  
Anexa 2

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
[Signature]

SECRETAR GENERAL

[Seal]

[Seal]

[Seal]

[Seal]

[Seal]

[Seal]

[Seal]

[Seal]

[Seal]

[Seal]

[Seal]

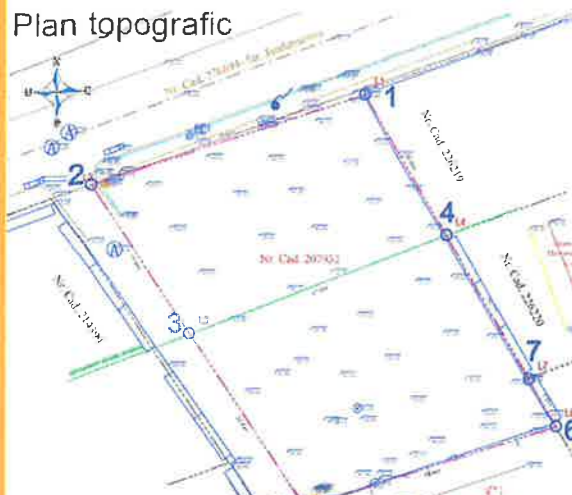
[Seal]

[Seal]

[Seal]

BILANT TERITORIAL PE PARCELA STUDIATA - 996,0mp			
	PREVEDERI REGLEMENTARI PUG UTR L1c	EXISTENT	PROPUS
Suprafata construita (SC)		0,0	304,10mp (igritat)
Suprafata desfasurata (SD)		0,0	868,95
P.O.T. raportat la terenul initial	45,0%		30,53%
C.U.T. raportat la terenul initial	1,3		0,87
RH maxim	P+2E		S+P+1E+E2R
H maxim - atic			10,00m
Spatii verzi pe sol natural (%)			20% aferent teren rezidualu coupe cadare
Spatii verzi pe sol natural (mp)			108,60
S teren afectat de drum			453mp - 45,48%

INDICATORI URBANISTICI conf. P.U.D.  
POT propus maxim 45,00 (reglementat prin PUG - 45%)  
CUT propus maxim 1,30 (reglementat prin PUG - 1,3)  
RH S+P+1E+E2R  
H la atic 10,00m de la CTN  
Nr. apartamente: 3 apartamente > 100mp  
Nr. locuri de parcare: 9



Semnat digital de Alexandru Neagu  
Data: 2025.10.13  
16:58:17 +03'00'

Parcela (Arie totala)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laterale D(1,1+1)
1	334625,328 583762,798	28,42
2	334634,288 583769,770	15,95
3	334620,512 583797,815	16,23
4	334606,484 583805,941	5,35
5	334601,863 583808,638	25,94
6	334593,807 583783,980	20,43
7	334610,762 583772,587	17,55

S = 996,0mp P = 129,85m

Parcela (Arie teren afectata de strada)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laterale D(1,1+1)
1	334634,288 583769,770	28,42
2	334625,328 583762,798	17,55
3	334610,762 583772,587	27,05
4	334620,512 583797,815	15,95

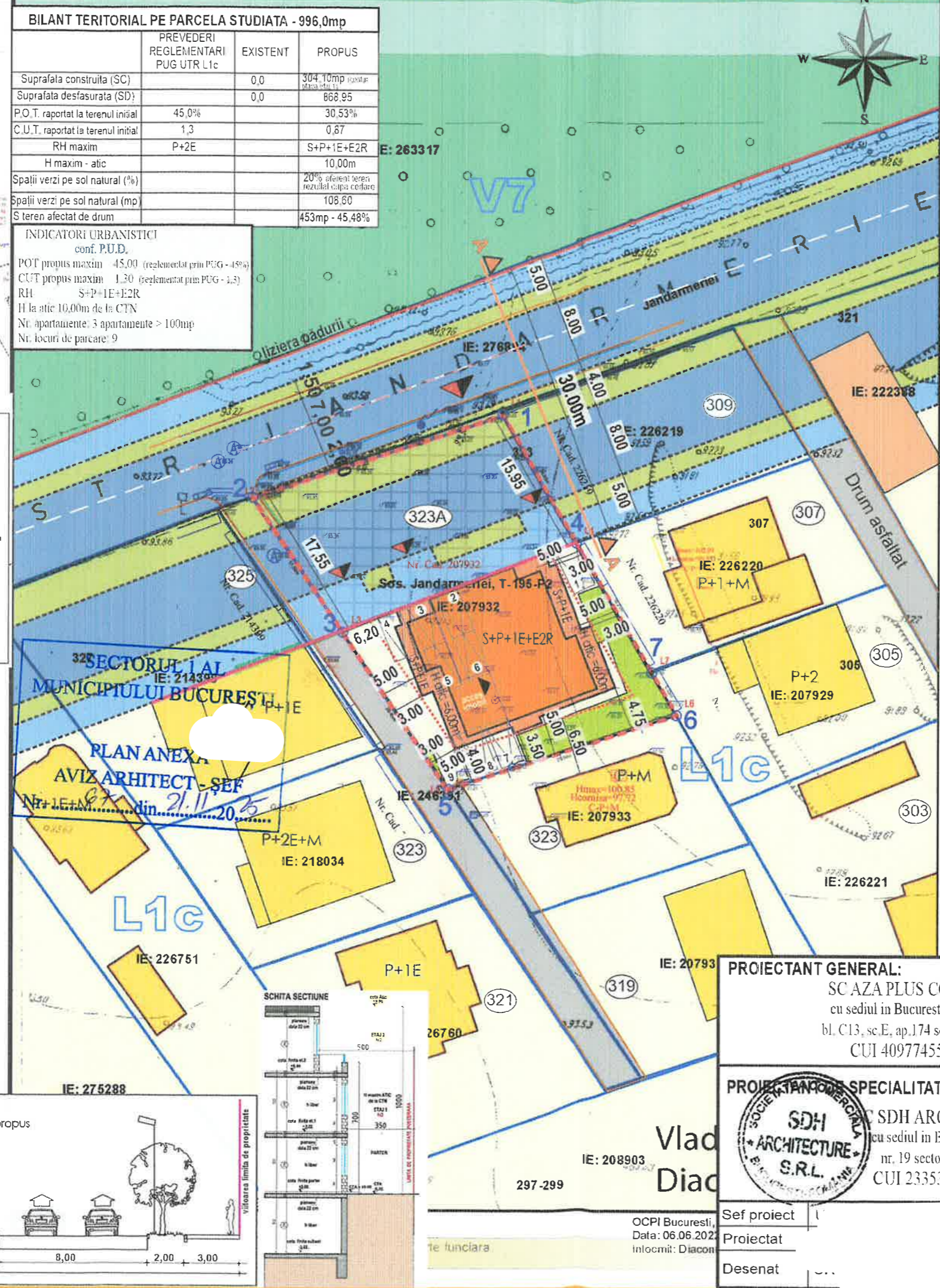
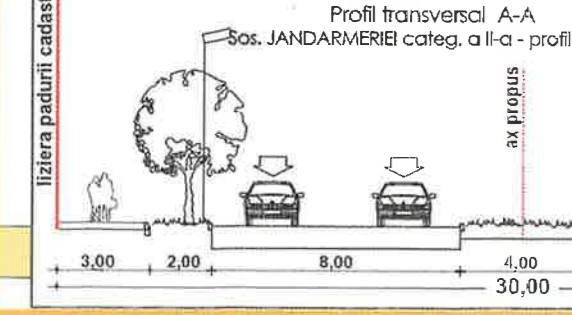
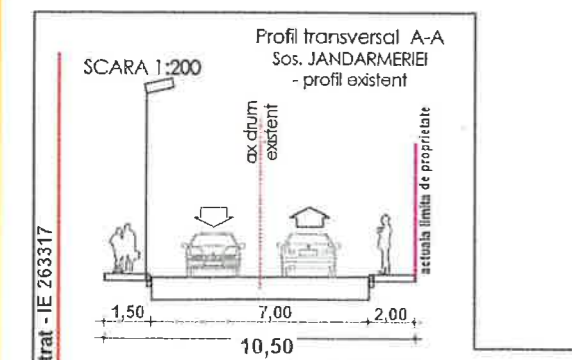
S = 453mp P = 88,97m

Parcela (Arie teren ramasa dupa expropriere)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laterale D(1,1+1)
1	334620,512 583797,815	27,95
2	334610,762 583772,587	20,43
3	334593,807 583783,980	25,94
4	334601,863 583808,638	5,35
5	334606,484 583805,941	16,23

S = 543mp P = 94,99m

Suprafata masurata = 996 mp  
Suprafata afectata de strada = 453 mp  
Suprafata neafectata de strada = 543 mp



PROIECTANT GENERAL:  
SCAZA PLUS CONSTRUCT S.R.L.  
cu sediul in Bucuresti, bd. Timisoara nr. 69  
bl. C13, sc.E, ap.174 sector 6 J40/ 586/2019  
CUI 40977455 - 0733 086823

PROIECTANT DE SPECIALITATE:  
SDH ARCHITECTURE S.R.L.  
cu sediul in Bucuresti, Str. Temisana  
nr. 19 sector 1 J40/3174/2008  
CUI 23353656 - 0744838406

BENEFICIAR:  
IT CAPITAL MANAGEMENT S.R.L.

DENUMIRE PROIECT:  
P.U.D.  
CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE, ÎMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARE INCINTĂ ȘOS. JANDARMERIEI NR. 323A

TITLUL PLANȘEI:	REGLEMENTARI URBANISTICE	PROIECT NR: 04 / 2025
Scara: 1/500	Data: 2025	FAZA: P.U.D. U05
Revizia: 0	Plansa: 05/10	

Sef proiect  
Proiectat  
Desenat

OCPI Bucuresti,  
Data: 06.06.2025  
Inlocuit: Diacon