

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu (P.U.D.)
Plan Urbanistic de Detaliu – Construire locuință individuală P+1Er, Str. Frasinului
nr. 9 – Sector 1, București

Văzând proiectul de hotărâre nr. K2-27/17.02.2026;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 16669/29.12.2025 al Primarului Sectorului 1 al Municipiului București;

Ținând seama de Raportul de specialitate nr. 16670/29.12.2025 al Arhitectului Șef al Sectorului 1, Raportul de termen nr. 77/17.02.2026 întocmit de Funcționarul responsabil cu aplicarea Legii nr. 52/2003 potrivit Dispoziției Primarului Sector 1 și Raportul de specialitate nr. M/1440/18.02.2026 al Direcției Generale Management și Operațiuni – Serviciul Juridic, Legislație, Contencios;

Luând în considerare Avizul nr. 41/26.02.2026 al Comisiei de administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor și patrimoniu și Avizul nr. 15/26.02.2026 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. 78/23.12.2025, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1;

- Studiu de rețele însușit de ing.

- Studiu de însorire întocmit de arh. verificator atestat M.L.P.A.T. arh.
- nr. 1269;

- Ilustrare volumetrică însușită de arh.

- Studiu geotehnic întocmit de ing. geol. verificator atestat M.L.P.A.T.
ing. nr. 04772.

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 General al Municipiului București nr. 294/28.11.2013, aviz de urbanism nr. 27/12.09.2013 și modificată prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 292/27.11.2014, aviz de urbanism nr. 13/28.07.2014 privind aprobarea P.U.Z. - Închidere inel median de circulație la zona de nord – autostrada urbană tronson cuprins între Lacul Morii și Șoseaua Colentina;
- Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 145/03.08.2021 pentru aprobarea Regulamentului local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism tip P.U.D.;

În temeiul prevederilor art. 5 lit. cc), art. 139 alin. (3) lit. e), art. 166 alin. (2) lit.j) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1

întrunit în ședință ordinară

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. – Se aprobă documentația de urbanism *Planul Urbanistic de Detaliu - Construire locuință individuală P+1Er, Str. Frasinului nr. 9 – Sector 1, București*, în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef nr. 78/23.12.2025, 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.

VIZAT
spre neschimbare
SECRETAR GENERAL

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, Evidență Electorală va asigura comunicarea prezentei entităților menționate la alin. (1), precum și Instituției Prefectului Municipiului București.

Această hotărâre a fost adoptată cu unanimitate, în momentul votului fiind prezenți 24 de consilieri locali din 27 de consilieri locali în funcție, astăzi, 26.02.2026, 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. 38

Data: 26.02.2026

VIZAT
spre neschimbare
SECRETAR GENERAL



Ca urmare a cererii adresate cu adresa în înregistrată la nr. 46545/04.09.2024, completată cu nr. 85539/04.12.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ NR. 78/23.12.2025

PENTRU

Plan Urbanistic de Detaliu – Construire locuință individuală P+1E, Str. Frasinului nr. 9 Sector 1, București

LA HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL AL SECTORULUI 1

Nr. 28 26 FEB 2026 Anexa 1

PRESEDINTE DE SEDINȚĂ
Ramona Perumb

GENERAT DE IMOBILUL: în suprafață de 200,00 mp, proprietate privată conform mențiunilor din Extrasul de Carte Funciară nr 279137

INIȚIATOR:

PROIECTANT: S.C. ATELIER ARHITEAM CONCEPT S.R.L.

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ R.U.R.: arh. (R.U.R.: 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-Est** – proprietate privată (str. Frasinului nr. 11-13 – nr. cad. 223518); **Sud-Est** – domeniu public (artera de circulație str. Frasinului); **Sud-Vest** – proprietate privată (str. Frasinului nr. 7 – nr. cad. 267592); **Nord-Vest** – proprietate privată – imobil necadastrat (str. Pinului nr. 12).

Imobilul nu se află pe Lista Monumentelor Istorice a municipiului București, actualizată prin Ordinul nr. 2828/2015 al Ministerului Culturii, publicat 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 cu servitute aeronautică III conform Reglementării aeronautice civile române privind stbilirea Zonelor cu servituți RACR-AVZ, ed. 2/2020 din 21.04.2020 (M 2126/18.05.2020), conform certificatului de urbanism nr. 1169/38/F/29466/07.10.2025.

PREVEDERI P.U.G./ P.U.Z. APROBATE ANTERIOR: Conform P.U.Z. - Închidere inel median de circulație la zona de nord – autostrada urbană tronson cuprins între Lacul Morii și Șoseaua Colentina, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 294/28.11.2013, aviz de urbanism nr. 27/12.09.2013 și modificat prin H.C.G.M.B. nr. 292/27.11.2014, aviz de urbanism nr. 13/28.07.2014, amplasamentul este cuprins în **U.T.R. 7_24** – subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri.

Indicatorii urbanistici: P.O.T.max.= 45%; C.U.T.max. pentru înălțimi P+1E = 0,9 mp. ADC / mp. teren; C.U.T.max. pentru înălțimi P+2E = 1,3 mp. ADC / mp. teren; în cazul mansardelor, se admite o depășire a C.U.T. proporțional cu suplimentarea A.D.C. cu maxim 0,6 din A.C.; RHmax. = P+2E; Hmax. = 10 metri; se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită; se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat.

Retragerea minimă față de aliniament – Pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective, cu condiția să nu se lase calcane vizibile.

Retragerea minimă față de limitele laterale – Clădirile construite în regim înșiruit se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maxim 15,00 metri, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi.

Retragerea față de limita posterioară a terenului – Retragea 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 mai puțin de 5,00 metri.

PREVEDERI P.U.D. - PROPUSE:

Retragere față de aliniament – retras 3,00 metri.

VIZAT
spre în schimbare
SECRETAR GENERAL





Retrageri minime față de limitele laterale: stânga – pe limita de proprietate; **dreapta** – pe limita de proprietate, respectiv retras minim 3,00 metri spre fața lotului, cu etajul 1 retras 3,00 metri față de limita de proprietate dreaptă.

Retrageri minime față de limita posterioară – retras minim 8,50 metri.

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.

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. _____, verificator atestat M.L.P.A.T. arh. _____ - nr. 1269; ilustrare volumetrică însușită de arh.

studiu geotehnic întocmit de ing. geol. _____ verificator atestat M.L.P.A.T. ing.

- nr. 04772. Se prezintă acordul creditorului ipotecar ALPHA BANK nr. 927/08.06.2023.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism nr. 02/18.02.2025, 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.

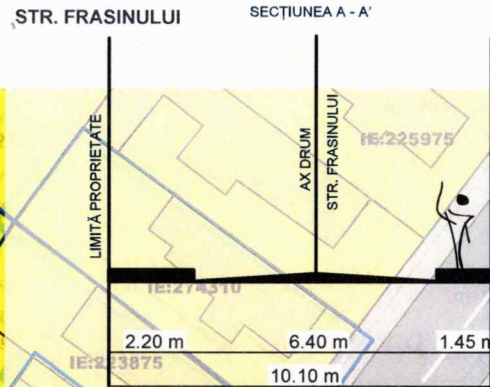
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1169/38/F/29466/07.10.2025, până la aprobarea documentației de urbanism de către Consiliul Local, în conformitate cu art. I alin. (19) din OUG nr. 31/2025.

**ARHITECT ȘEF,
DAN TUDOR**

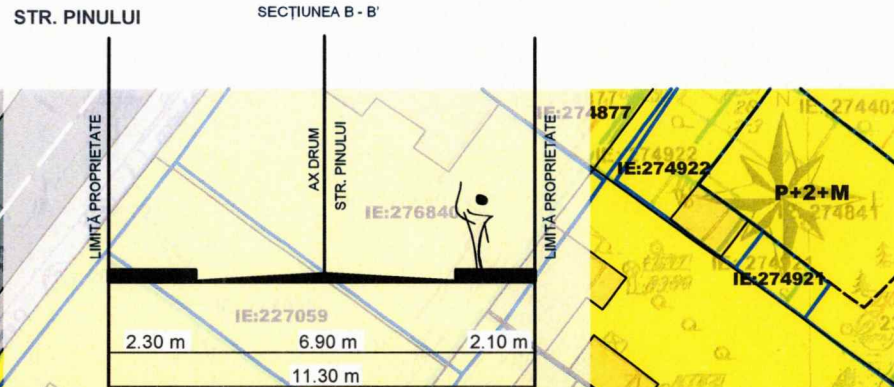
VIZAT
spre neschimbare
SECRETAR GENERAL

Întocmit,
Andra Marinescu

PROFIL TRANSVERSAL EXISTENT ȘI MENȚINU



PROFIL TRANSVERSAL EXISTENT ȘI MENȚINU



LEGENDĂ

- LINITE**
- LIMITĂ PARCELĂ CE A GENERAT P.U.D.
 - LIMITĂ MĂSURĂTORI TOPOMETRIST
 - LIMITĂ IMOBILE CONF. OCPI
 - LIMITĂ IMOBILE IDENTIFICATE PE GOOGLE
 - LIMITĂ DOCUMENTAȚII CADASTRALE AVIZATE CONFORM OCPI

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

conf. P.U.Z. ÎNCHIDERE INEL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA NORD - AITOSTRADA URBANĂ TRONSON CUPRINS ÎNTRU LACUL MORII ȘI ȘOSEAUA COLENTINA aprobat prin HCGMB 294/28.11.2013

- UTR 7_24 - SUBZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI
- UTR 7_33 - SUBZONA MIXTĂ SITUATĂ ÎN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE, AVÂND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU ȘI ÎNĂLȚIMI MAXIME P+4 NIVELURI

CIRCULAȚII

- CIRCULAȚII CAROSABILE
- CIRCULAȚII PIETONALE

ACCESURI

- ACCES PIETONAL
- ACCES CAROSABIL

Imobilul are deschidere la un drum public pe latura de Sud-Est, către Str. Frasinului, ce se află în domeniul public al U.A.T. Sector 1 din care se realizează accesul carosabil și pietonal

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

- CONTUR PARTER
- CONTUR ET. 1
- SPAȚII VERZI
- ALEI/ PARCĂRI

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:

P.O.T. propus = 44,60%;
C.U.T. propus = 0,78 ADC/mp;
R.h. max.=P+1Er parțial;
H max. = 8,60 m
H cornișă = 5,75 m

2 locuri de parcare în interiorul lotului conform H.C.G.M.B. 66/2006

CONSTRUCȚIE PROPUȘĂ

Sc. parter = 89,20 mp
Sc. etaj = 67,50 mp

TOTAL PROPUȘ:
Sc. = 89,20 mp;
Sd. = 156,70 mp;
Rh. = P+1Er;

INDICATORI URBANISTICI conf. P.U.Z. ÎNCHIDERE

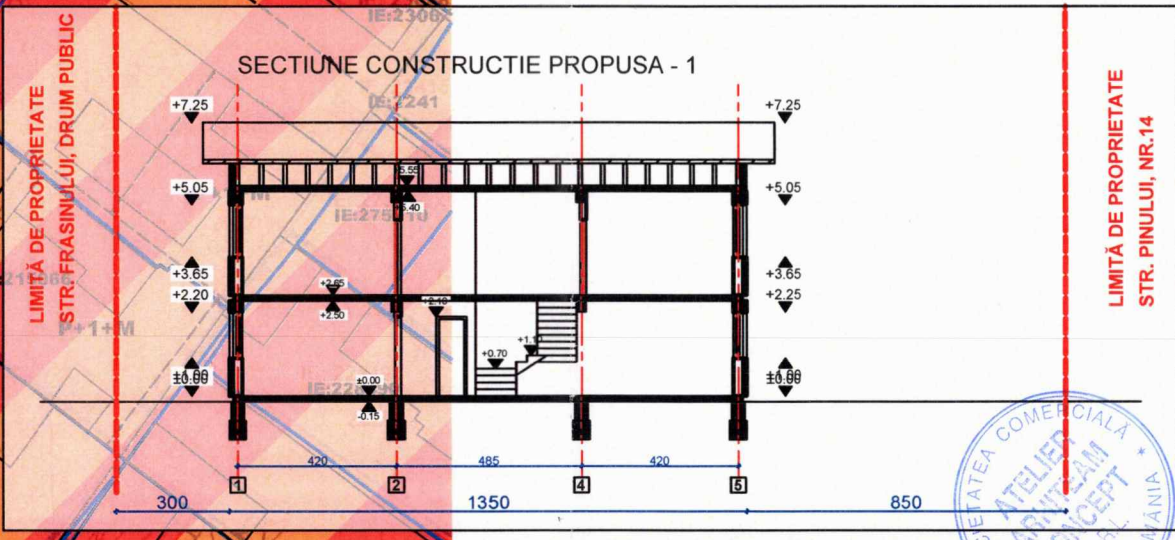
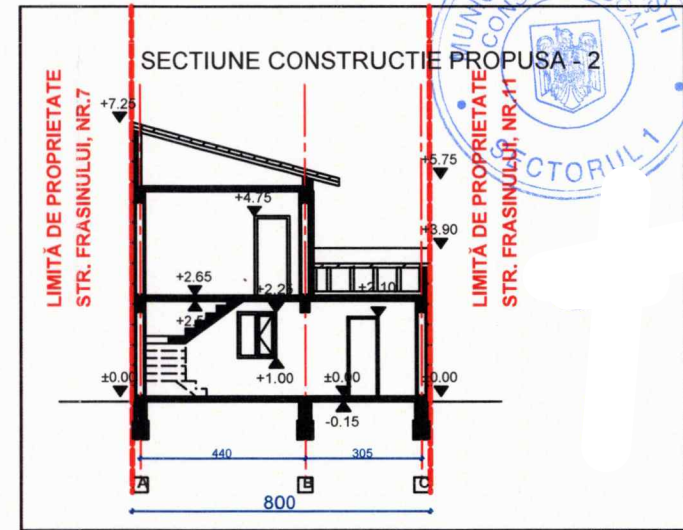
INEL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA NORD - AITOSTRADA URBANĂ TRONSON CUPRINS ÎNTRU LACUL MORII ȘI ȘOSEAUA COLENTINA:

P.O.T. max. = 45%;
C.U.T. MAX. = 0,90 pt R.H. max P+1E
C.U.T. MAX. = 1,30 pt R.H. max.=P+2;
H max.=10,00m clădire;

Spații verzi conform R.G.U. (Regulamentul General de Urbanism)

Anexa nr. 6 punctul 6.8. - Construcții de locuințe - mai mult de 2mp/ locuitor.

ANEXĂ LA HOTĂRĂREA CONSILIULUI LOCAL AL SECTORULUI 1
Nr. 28
26 FEB 2026
Anexa 2
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Ramona Damb



BILANȚ TERITORIAL

CRT.	EXISTENT		PROPUȘ	
	m ²	%	m ²	%
S. TOTALĂ TEREN	200	100	200	100
S. CONSTRUITĂ	48	24,00	89,20	44,60
S. DESFĂȘURATĂ	48	-	156,70	-
P.O.T.	24,00	-	44,60	-
C.U.T.	0,24	-	0,78	-
Rh. max.	P	-	P+1E	-
SPAȚII VERZI AMENAJATE	-	-	69,60	34,80
ALEI, PLATFORME PARCĂRI	-	-	41,20	20,60

1Cc (Suprafata totala)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	329995.644	582894.335	7.951
2	330001.750	582899.427	9.001
3	329996.456	582906.706	13.730
4	329988.380	582917.810	2.236
5	329987.065	582919.618	7.900
6	329980.779	582914.833	15.342
7	329989.733	582902.375	6.886
8	329993.812	582896.827	3.093

S=199.85mp P=66.138m

ATELIER ARHITEAM CONCEPT S.R.L.

J23/3338/30.07.2019
CUI: 41455409
tel:0730609337

	NUME	SEMNTURA
SEF PROIECT		
PROIECTAT		
DESENAT		

BENEFICIAR:	PROIECT:
	123-ARH
	FAZA: P.U.D.
	PLANȘA: U05

SCARA: 500
DATA: 08.2024
CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1, ÎMPREJUMIRE TEREN ȘI UTILITĂȚI STR. FRASINULUI, NR. 9, N.C. 279132, SECTOR 1, MUNICIPIUL BUCUREȘTI
REGLEMENTĂRI URBANISTICE