

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu (P.U.D.)
Plan Urbanistic de Detaliu – Construire locuință individuală P+1E
Strada Ing. Zablovschi nr. 62– Sector 1, București

Văzând proiectul de hotărâre nr. K2-04/20.01.2026;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 15301/24.11.2025 al Primarului Sectorului 1 al Municipiului București;

Ținând seama de Raportul de specialitate nr. 15302/24.11.2025 al Arhitectului Șef al Sectorului 1, Raportul de termen nr. 66/19.01.2026 întocmit de Funcționarul responsabil cu aplicarea Legii nr. 52/2003 potrivit Dispoziției Primarului Sector 1 și Raportul de specialitate nr. M/347/19.01.2026 al Direcției Generale Management și Operațiuni – Serviciul Juridic, Legislație, Contencios;

Luând în considerare Avizul nr. 15/27.01.2026 al Comisiei de administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor și patrimoniu și Avizul nr. 4/27.01.2026 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. 65/21.11.2025, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1;
- Studiu de rețele însușit de ing.
- Studiu de însorire întocmit și ilustrare volumetrică însușite de arhitect
- studiu geotehnic verificat de inginer
- aviz Serviciul de Telecomunicații Speciale – Unitatea Militară 0500 București nr. 17924/06.09.2025;
- aviz Ministerul Culturii nr. 653/ZP/04.09.2025.

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 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+1E, Strada Ing. Zablovschi nr. 62 – Sector 1, București, în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef nr. 65/21.11.2025, 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.

Art. 5 – (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, 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 26 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. 15

Data: 27.01.2026

VIZAT
spre neschimbare
SECRETAR GENERAL



Ca urmare a cererii adresate de _____, cu adresa în _____, înregistrată la nr. 5276/28.01.2025, completată cu nr. 71577/14.10.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ NR. 65/21.11.2025
PENTRU

PUD – STRADA ING. ZABLOVSKI NR. 62 - SECTOR 1
Construire locuință individuală P+1E

ANEXA LA ACTA DE ÎNREGISTRARE
LOCAL AL SECTORULUI 1
Nr. 15
27 JAN 2026
Anexa 1
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Răzvan Ștefan

GENERAT DE IMOBILUL: În suprafață de 430 mp, (429 mp din măsurători), proprietate privată persoană fizică, conform mențiunilor din Extrasul de Carte Funciară nr. 226498.

INIȚIATOR:

PROIECTANT: B.I.A.

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ RUR: arh. (RUR: D, E, G6).

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONĂ STUDIATĂ ÎN PUD: Zona studiată prin P.U.D. include parcelele învecinate imobilului care a generat documentația, delimitată astfel: Nord – Est – Strada Ing. Zablovski nr. 60; Sud-Est – artera de circulație Strada Ing. Zablovski; Nord-Vest-strada Abrud nr.80; Sud-Vest – Strada Zablovski nr. 64.

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 **L1a**-locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție. Se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent.

Imobilul nu figurează pe Lista Monumentelor Istorice a Municipiului București, actualizată prin Ordinul Ministerului Culturii nr. 2828/2005 și publicată în M.O. al României în 2016, dar se află la mai puțin de 100m față de imobile aflate pe această listă, conform informațiilor din Nota de îndreptare eroare materială nr. 8370/04.07.2025 a Certificatului de urbanism nr. 1386/15/Z/44174 din 04.10.2022, prelungit până la data de 05.10.2025.

Indicatorii urbanistici: POTmax.= 45%, CUTmax.=0,9 mp ADC/mp teren pentru P+1E, CUTmax.= 1,3 mp ADC/mp teren pentru P+2E, RHmax.= P+2E, Hmax.= 10 metri. Se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită.

Retragerea minimă față de aliniament – Pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective.

Retragerea minimă față de limitele laterale – Clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,00 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat.

Retragerea față de limita posterioară a terenului – Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 5,00 metri.

PREVEDERI P.U.D. - PROPUSE:

Retragerea minimă față de aliniament – 5,00m, cu preluarea alinierii construcției din Strada Ing. Zablovski nr. 64;

Retragerea minimă față de limitele laterale: dreapta - la limita de proprietate; stânga- 3,00m, cu etajul 1 retras parțial cu 5,50m față de limita de proprietate.

Retragerea minimă față de limita posterioară – 20,00m, respectiv 21,50m cu etajul 1.

VIZAT
spre neschimbare
SECRETAR GENERAL



Construcția se va amplasa cu respectarea specificațiilor planului de reglementări vizat spre neschimbare.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE: Parcarea și gararea autovehiculelor vor respecta „Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație” aprobate prin H.C.G.M.B. nr. 66/2006. Accesul auto și pietonal se vor realiza din Strada Zabłowski conform planului de reglementări, vizat spre neschimbare.

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ: 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 arhitect
studiu geotehnic verificat de inginer aviz Serviciul de Telecomunicații Speciale
– Unitatea Militară 0500 București nr. 17924/06.09.2025; aviz Ministerul Culturii nr. 653/ZP/04.09.2025.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism nr. 4/08.04.2025, 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.

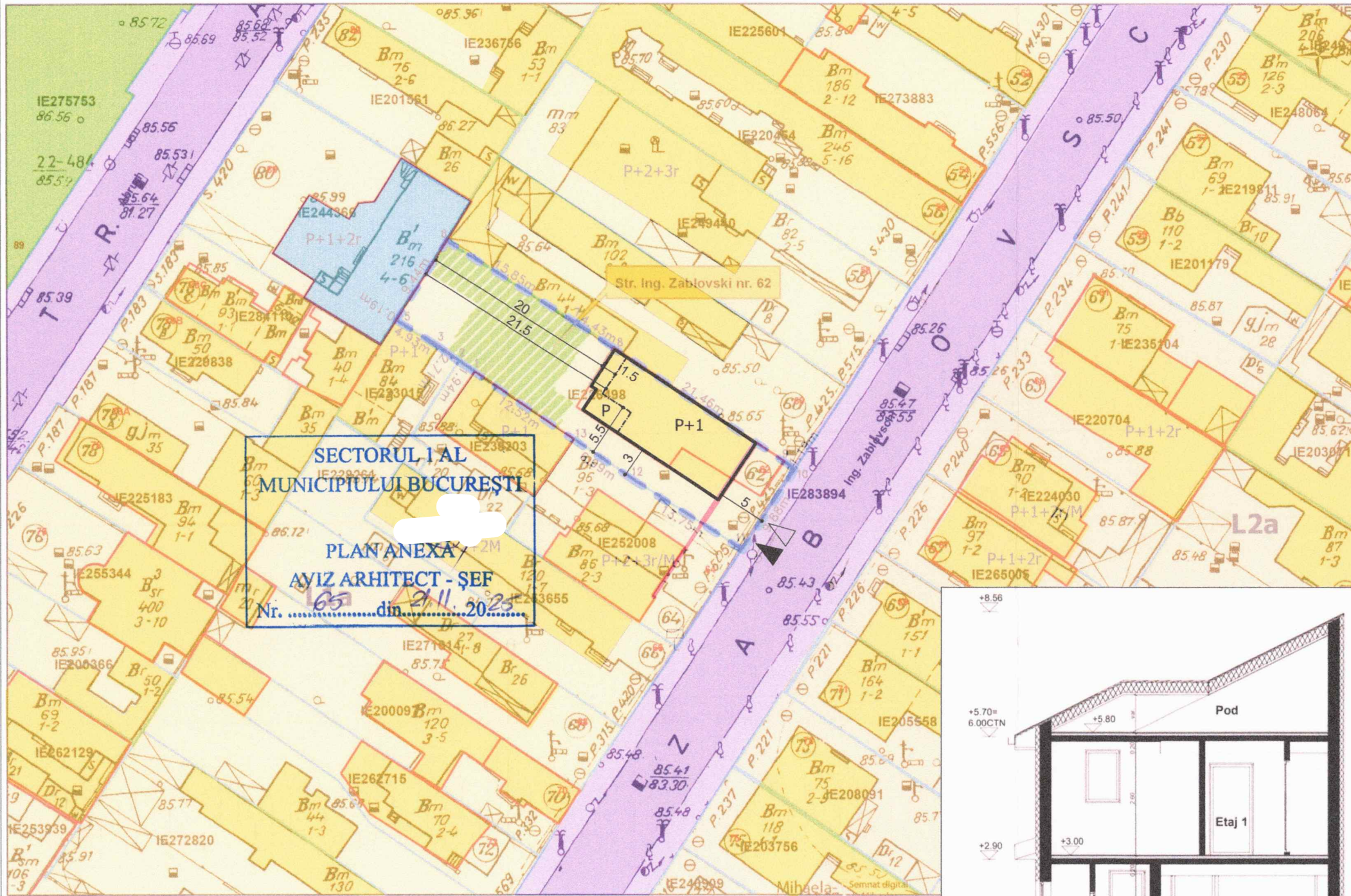
Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia. Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale, pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1386/15/Z/44174 din 04.10.2022, prelungit până la data de 05.10.2025, 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**

**Întocmit,
Alina Miru**

VIZAT
spre neschimbare
SECRETAR GENERAL

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat in Str. Ing. Zablovski nr. 62, sector 1, Bucuresti

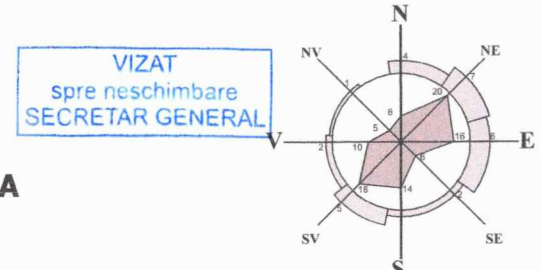
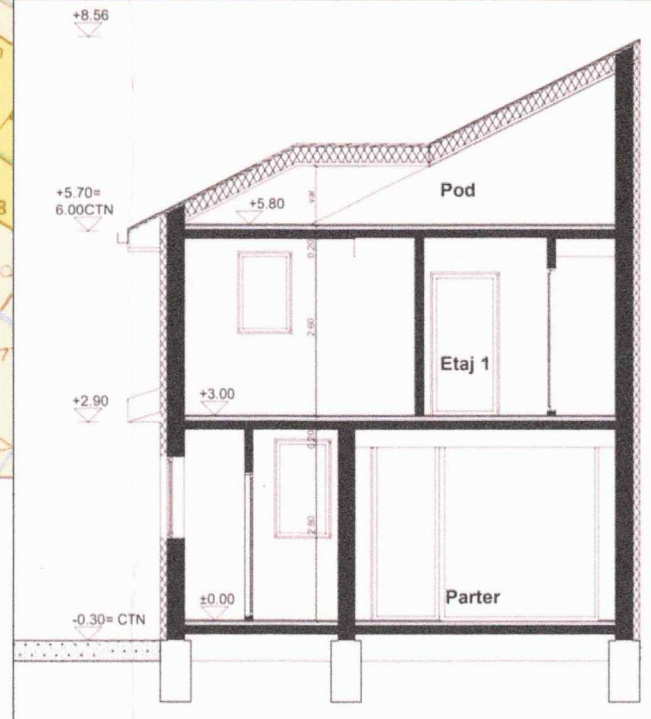
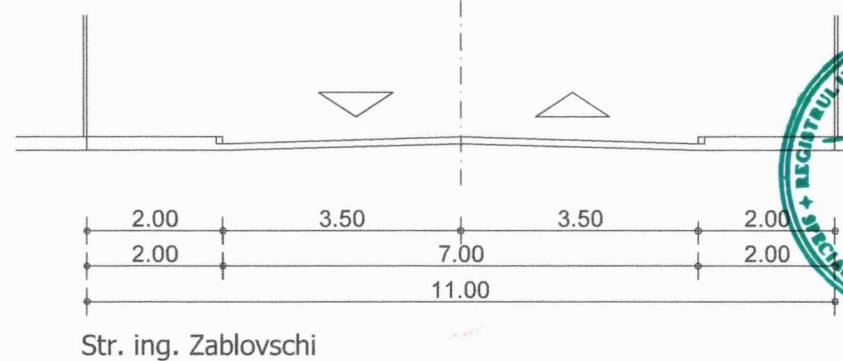


Documentatiile cadastrale avizate
 Constructiile introduse in sistemul integrat de cadastru si carte funciara

Inventar de coordonate - NC 226498

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	Y [m]	X [m]	
1	585320.969	329329.930	1.935
2	585319.367	329331.016	2.712
3	585317.197	329332.642	4.930
4	585313.009	329335.244	0.193
5	585313.112	329335.407	9.440
6	585318.129	329343.403	15.855
7	585331.556	329334.972	4.427
8	585335.228	329332.500	21.456
9	585353.066	329320.577	1.195
10	585354.030	329319.871	9.884
11	585348.694	329311.551	13.748
12	585337.101	329318.941	6.995
13	585331.336	329322.902	12.525

S=429.18mp P=105.293m



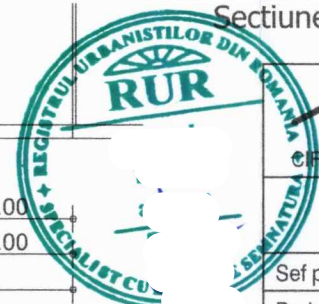
LEGENDA

- LIMITE**
- Limita terenului care a generat PUD
 - Aliniere existenta
 - Aliniere propusa
 - Retrageri etaj 1
 - Edificabil maxim propus
- FUNCTIUNI**
- L1a - subzona locuintelor individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri, situate in afara perimetrelor de protectie
 - L2a - locuinte individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări anterioare cu P- P+2 niveluri situate în afara zonei protejate
 - constructii existente - locuinte
 - constructii existente - sanatare
 - V1a- parcuri, gradini si scuaruri publice orasenesti si fâsii plantate publice
 - spatii plantate pe parcela min. 30%
- CIRCULATI**
- carosabil
 - trotuare
 - acces auto
 - acces pietonal

ANEXA LA HOTARAREA CONSILIULUI LOCAL AL SECTORULUI 1
 Nr. 15
 27 JAN 2026
 Anexa 1
 PRESEDINTE DE SEDINTA
 Ramona Perunb

BILANT TERITORIAL

	PUG	EXISTENT	PROPUS
Suprafata teren		430	430
Suprafata construita		127	117
Suprafata construita locuinta+anexe			157
Suprafata desfasurata locuinta		254	220
Suprafata desfasurata locuinta+anexe			260
H cornisa	10m	5m	6m
POT maxim	45%	29.5%	37%
CUT maxim	1.3	0.59	0.60
Spatii verzi amenajate			129



Sectiune transversala propusa

Beneficiari: _____

Birou individual de arhitectură

CF: 24146268,

Nume:	Semnatura	Scara: 1: 500	Proiect nr. 02A-U/ 2024
Sef proiect		Data: dec. 2024	Faza: PUD
Proiectat			Plansa nr. U04a
Desenat			

PUD Locuinta P+1
 Str. ing. Zablovski, nr. 62, Sector 1, Bucuresti

REGLEMENTARI - ZONIFICARE FUNCTIONALA