

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu (P.U.D.)
Plan Urbanistic de Detaliu –Str. Slt. Zaharia nr. 5A - Sector 1, București
Supraetajare construcție existentă, regim final de înălțime P+1E- locuință individuală

Văzând proiectul de hotărâre nr. K2-52/10.03.2026;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 19/12.01.2026 al Primarului Sectorului 1 al Municipiului București;

Ținând seama de Raportul de specialitate nr. 20/12.01.2026 al Arhitectului Șef al Sectorului 1, Raportul de termen nr. 04/26.02.2026 întocmit de Funcționarul responsabil cu aplicarea Legii nr. 52/2003 potrivit Dispoziției Primarului Sector 1 și Raportul de specialitate nr. M/1988/05.03.2026 al Direcției Generale Management și Operațiuni – Serviciul Juridic, Legislație, Contencios;

Luând în considerare Avizul nr. 80/19.03.2026 al Comisiei de administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor și patrimoniu și Avizul nr. 28/19.03.2026 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. 79/30.12.2025, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1;
- Aviz Comisia Tehnică Operativă de Circulație – PMB, nr. 68199/24.04.2024 și planșa anexă a acestuia.
- Studiu de însorire însușit de urb. Horia-Lucian M. Braia;
- Ilustrare volumetrică însușită de urb. Paul Daniel Gh. Jotu;
- Studiu geotehnic însușit de ing. Costel-Marian Dănescu, verificat de ing. Hârsulescu I.Aurel;
- Studiu de rețele însușit de ing. Cristian I. Căiță.

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;

VIZAT
spre înscrîninare
SECRETAR GENERAL

- 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 - Plan Urbanistic de Detaliu – Str. Slt. Zaharia nr. 5A - Sector 1, București - Supraetajare construcție existentă, regim final de înălțime P+1E - locuință individuală, în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef nr. 79/30.12.2025, 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.

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 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 26 de consilieri locali din 27 de consilieri locali în funcție, astăzi, 19.03.2026, 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-Cristiana MIREȘAN**

Nr. 77

Data: 19.03.2026

VIZAT
spre semnare
SECRETAR GENERAL

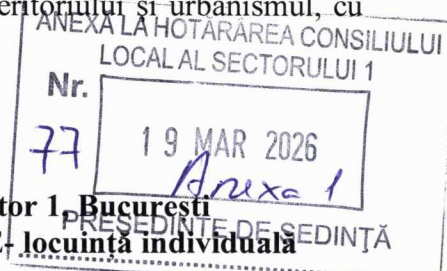


Ca urmare a cererii adresate de _____ cu adresa în _____
Sector (București, înregistrată la nr. 6978/08.02.2024, completată cu nr. 66219/24.09.2025,
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ NR. 79 / 30.12.2025

PENTRU

Plan Urbanistic de Detaliu – Str. Slt. Zaharia nr. 5A - Sector 1, București
Supraetajare construcție existentă, regim final de înălțime P+1E, locuință individuală



Ramona Perumb

GENERAT DE IMOBILUL: în suprafață de 200 mp din acte (187 m² în m²ători), proprietate privată conform mențiunilor din Extrasul de Carte Funciară nr. 243581.

INIȚIATOR: Bădiță Cătălina și Ioniță Daniel Cătălin

PROIECTANT: S.C. RHM EXPERT TEAM S.R.L.

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

(R.U.R. D, D₃, D₂₀, 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 – număr cadastral 283919 Str. Slt. Zaharia; Nord-Vest – număr cadastral 254207; Sud-Vest – număr cadastral 253997; Sud-Est – număr cadastral 220648

PREVEDERI P.U.G./ P.U.Z. APROBATE ANTERIOR: Conform R.L.U P.U.G – Municipiul București, amplasamentul se încadrează în subzona **CB3** – subzona polilor urbani principale. Pentru orice noi intervenții în subzona CB3 vor fi necesare Planuri Urbanistice Zonale. Conform reglementărilor PUG-MB pentru zona CB3 – POTmax=70% cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 80% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (H max =8m) pentru diferite utilizări; CUT max=4,5 pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului. 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. 2015 și nu se află la mai puțin de 100 m monumentele istorice nominalizate în listă. Imobilul este cuprins în zona de servitute aeronautică civilă aferentă Aeroportului Internațional București-Băneasa Aurel Vlaicu (LRBS), zona III (aviz AACR dosar pentru obstacole cu înălțimi mai mari sau egale cu +30.00 m față de cota aerodromului 0.0m), conform informațiilor din Certificatul de urbanism nr. 1163/12/Z/60714 din 10.11.2023.

Indicatorii urbanistici reglementați: POTmax.= 70% cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 80% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (H max=8m) pentru diferite utilizări ; CUTmax=4,5 pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

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 5,00m numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale, în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea.

Retragerea minimă față de limitele laterale – Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20,00 metri de la aliniament.

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 cu mai puțin de 5,00 metri.

VIZAT
spre înlocuire
SECRETAR GENERAL





PREVEDERI P.U.D. - PROPUSE:

Retragerea minimă față de aliniament – pe conturul existent.

Retragerea minimă față de limitele laterale – **dreapta-** la limita de proprietate (pe conturul existent); **stânga-** la limita de proprietate spre spate lot (**pe conturul existent**).

Retragerea față de limita posterioară a terenului - la limita de proprietate (pe conturul existent).

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 Str. Slt. Zaharia, conform aviz Comisia Tehnică de Circulație – PMB, nr. 68199/24.04.2024 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 însoțit de ing. Cristian I. Căiță.

Documentația este însoțită de studiu de însorire însoțit de urb.

volumetrică însoțită de urb. , studiu geotehnic întocmit de ing.

verificat de ing.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism nr. 05/26.06.2024, 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. 1163/12/Z/60714 din 10.11.2023, emis de Primăria Sectorului 1 al Municipiului București până la aprobarea documentației de urbanism de către Consiliul Local, în conformitate cu art. I alin. (19) din OUG nr. 31/2025.

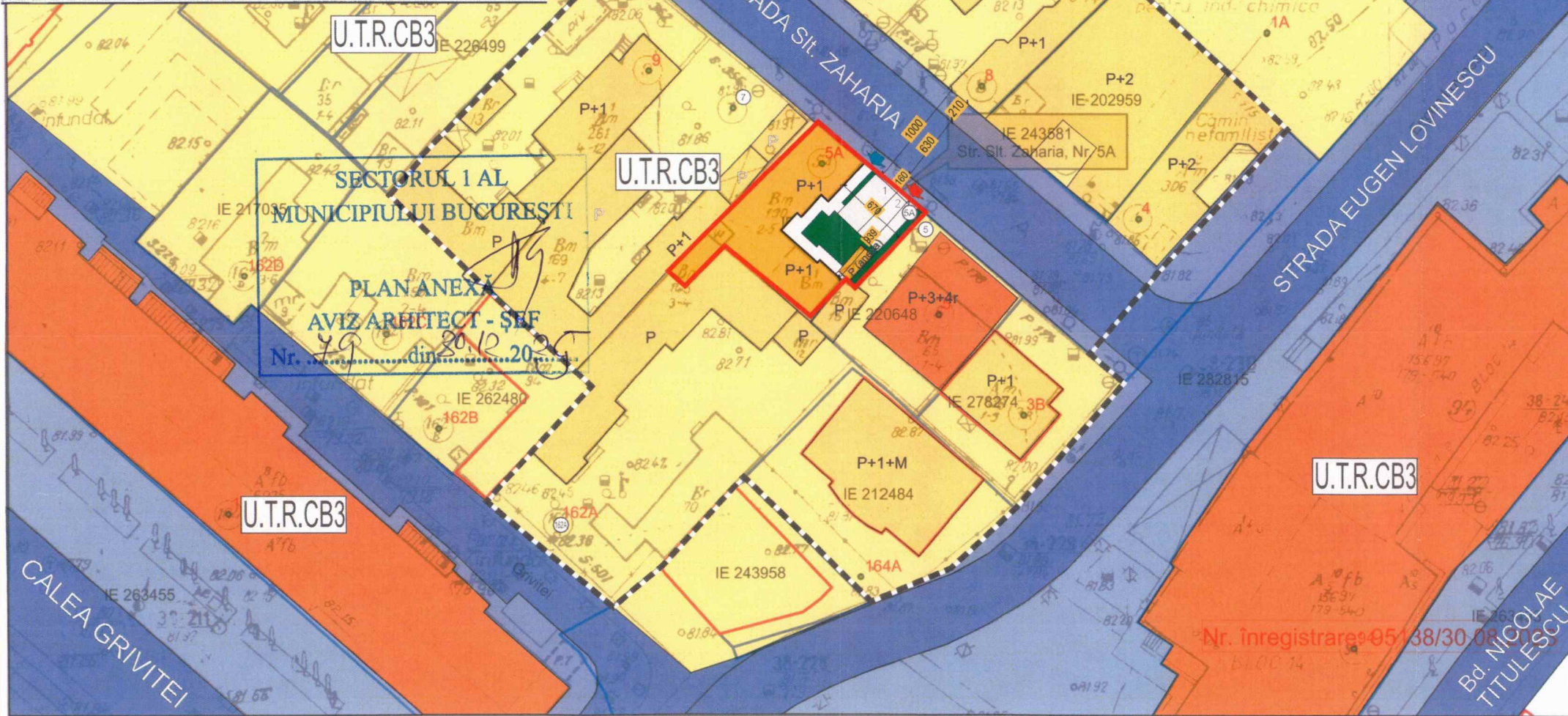
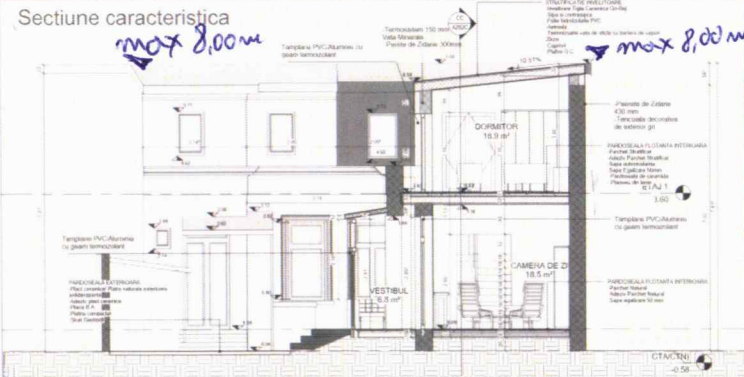
**ARHITECT ȘEF,
Dan Tudor**

**Întocmit,
Alina Mir**

ȘEF
SPRE NESHIMBARE
SECRETAR GENERAL

SITUATIA PROPUSA

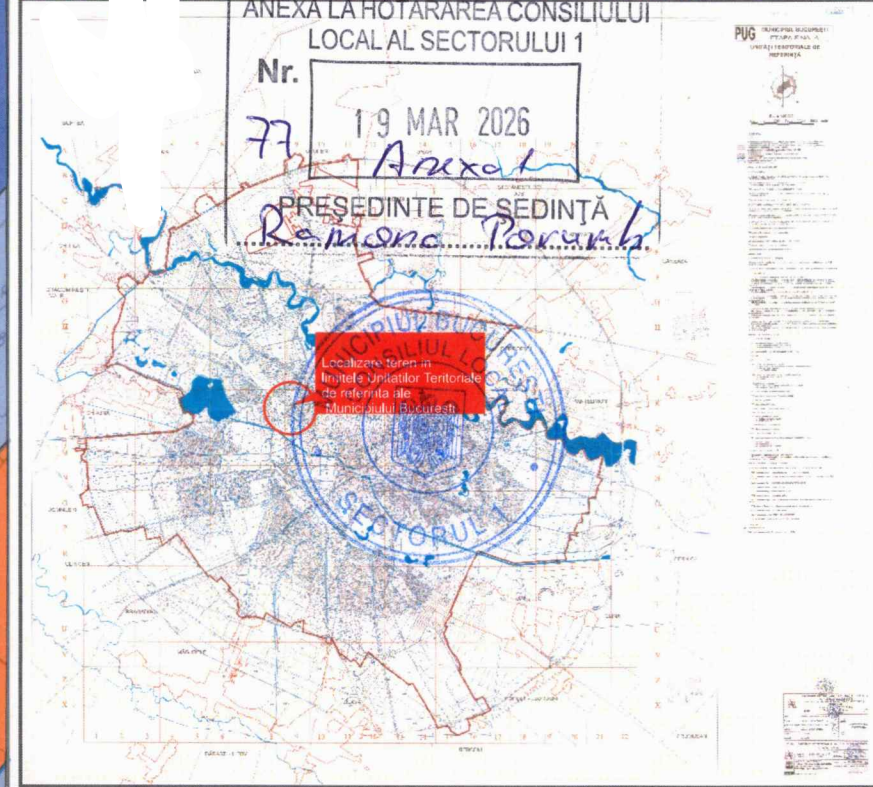
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat în Str. Slt. Zaharia, Nr. 5A, Sector 1, București



PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Supraetajare construcție existentă regim de înălțime P+1 E parțial, prin desfacerea înveltoirii de peste parter și extinderea etajului 1 existent, rezultând regim de înălțime P+1

INCADRARE IN U.T.R. P.U.G. Mun. Bucuresti (planul de incadrare in U.T.R. se prezinta pe fiecare planșa a P.U.D. conf. Ghid G M 009- 2000)



PROFIL STRADAL- SOLDAT ZAHARIA COORDONATE TEREN

PROFIL PRPOUS - Slt. Zaharia

VIZAT spre neschimbare SECRETAR GENERAL

Zona de Studiu - IE 243581			
No. Pnt.	Outline points coord.	Lengths sides L(1,1+1)	
	X [m]	Y [m]	
1	328534.329	585215.616	12.756
2	328526.187	585225.436	9.196
3	328519.596	585219.038	1.015
4	328520.242	585218.255	4.951
5	328516.775	585214.721	9.962
6	328523.108	585207.031	5.039
7	328519.540	585203.358	2.015
8	328520.332	585201.942	19.285
A=187mp P=64.268m			

Suprafața terenului din acte este de 200 mp. Indicatorii urbanistici se calculează în raport cu dimensiunea terenului din măsurătorile cadastrale S=187 mp

Documentații cadastrale avizate
Construcții înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară

OCPI București, Bd. Expoziției, Nr. 1A, Sector 1, ROMÂNIA
Data: 04.09.2023
Intocmit: Adrian Păun

BILANT TERITORIAL PROPUS

Funcțiune	Propus (mp)	Procent (%)
Construcție	123.59 mp	66.09%
Alei circulației/ platforme	45.68 mp	24.42%
Spatiu plantat	17.73 mp	9.49%
Porțiuni teren rezervată pentru extinderi profile strazi	0.00 mp	0.00%
TOTAL	187 mp	100%

LEGENDA

LIMITE
limita zona de analiza
limita teren ce a generat P.U.D.
limita terenuri ce prezinta documentatii cadastrale

ZONIFICARE FUNCTIONALA
subzona U.T.R. CB3
construcții existente din cadrul U.T.R. Cb3- zona aleasa pentru studiu cu destinația de locuire individuala
construcții exisente din cadrul U.T.R. Cb3- zona aleasa pentru studiu cu destinația de locuire colectiva
construcție existentă pe terenul ce a generat P.U.D.

CIRCULAȚII

circulații carosabile
circulații pietonale
zona aferenta locuintelor colective- circulații/ scuaruri/ scari si accese
acces carosabil terenul studiat
acces pietonal terenul studiat

ZONIFICARE PARCELA STUDIATA
spatiu plantat amenajat pe parcela ce a generat P.U.D.
alei circulații
parcaje
numerotare parcaje

ALTE ELEMENTE
Nr. postale teren ce a generat P.U.D. si vecinatati

COEFICIENTI URBANISTICI imobil str. slt. Zaharia conf. P.U.G. Mun. Bucuresti

Indicatorii urbanistici se propun a se mentine la maximul admis prin P.U.G.

Coef. Urb.	Max. cf. P.U.G. U.T.R. CB3
P.O.T.	70%
C.U.T.	4.5

COD CULORI SI SEMNE CONVENTIONALE- Conf. ORDIN 90/ 1991

PROIECTANT: S.C. RHM EXPERT TEAM S.R.L. R.C.: J18/189/2008 C.U.I. 23352952 Website: www.rhmexpert.com Tel: 0787 761 938 Sediul social: strada Victoriei 276, Targu Jiu, jud. Gorj

BENEFICIAR: [Name]

TITLU PROIECT: Supraetajare construcție existentă regim de înălțime P+1 E parțial, prin desfacerea înveltoirii de peste parter și extinderea etajului 1 existent, rezultând regim de înălțime P+1

PROIECT NR. 145/ 2023

ADRESA: Strada Slt. Zaharia nr. 5A, Sect. 1, Bucuresti

FAZA: P.U.D.

TITLU PLANȘA: REGLEMENTARI URBANISTICE- ZONIFICARE FUNCTIONALA/ CAI DE COMUNICATIE

PLANȘA Nr. 05

ACEST DOCUMENT NU VA FI REPRODUS FARA ACORDUL IN PRELABIL AL S.C. RHM EXPERT TEAM S.R.L.