

SECTORUL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ARHITECT ȘEF

Serviciul Reglementări Urbanistice, Cadastru și GIS

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu (PUD)

Str. Jandarmeriei nr. 3B- SECTOR 1

- Act administrativ cu caracter individual

Nume și prenume, nr. telefon persoană responsabilă cu întocmirea Proiectului de hotărâre: Alina Miru, tel. 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: 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?

HOTĂRÂRE

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

Plan Urbanistic de Detaliu – Str. Jandarmeriei nr. 3B – Sector 1, București
Construire imobil cu funcțiune mixtă - locuințe, birouri/comerț/spații comerciale 2S+P+4E+5Er

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 186/23.04.2026 al Primarului Sectorului 1 al Municipiului București;
- Raportul de specialitate nr. 187/23.04.2026 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. 20/30.04.2026, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1;
- Studiu de rețele însușit de ing.
- Studiu de însorire însușit de arh.
- Ilustrare volumetrică însușită de
- Studiu geotehnic însușit de ing. _____, verificat de ing. arh. _____
- Aviz de consultanță preliminară de circulație nr. 84445/08.08.2022 Categoria A2 - „zona urbană”, tip 4 – analiză prospectivă de trafic emis de PMB nr. 84445/87955/08.08.2022;
- Aviz Serviciul de Telecomunicații Speciale nr. 14786/24.08.2022;
- Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr. 34768/23.01.2025.
- Declarație notarială a proprietarului privind cedarea cu titlu gratuit a suprafeței de teren afectate, în favoarea domeniului public, fără solicitarea de despăgubiri din partea autorităților publice, autenticată sub nr. 109/26.05.2025 - Societatea Profesională Notarială «Spectrum».
- Declarație notarială privind asumarea obligației de a achita contribuția pentru constituirea echipamentelor publice educaționale aferentă terenului, astfel cum a fost stabilită prin Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 307/31.10.2025, autenticată sub nr. 102/30.03.2026 - Societatea Profesională Notarială ”SCRIPTUM”.

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.;

- Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 161 din 28.03.2018 privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal „Strada Jandarmeriei nr. 3, Sector 1”.

- Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 307/31.10.2025 privind aprobarea Metodologiei de aplicare a art. 13 alin. (2) din H.G. nr. 525/1996 în vederea stabilirii unui cadru general pentru dezvoltarea infrastructurii aferente serviciului public de învățământ.

- 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 – Str. Jandarmeriei nr. 3B- Sector 1, București - Construire imobil cu funcțiune mixtă - locuințe, birouri/comert/spații comerciale 2S+P+4E+5Er**, în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef nr. 20/20.04.2026 prezentat în Anexa nr. 1 și cu Planșa de Reglementări vizată, prezentată în Anexa nr. 2.

Art.2. Autorizarea lucrărilor de construire este condiționată de încheierea de către beneficiar a unui contract cu autoritatea publică locală, în baza Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 307/31.10.2025, contract prin care se asigură contribuția în vederea rezervării terenului necesar pentru asigurarea echipamentelor publice.

Art. 3. – Prezenta documentație de urbanism are caracter de reglementare specifică și nu dă dreptul la construire până la obținerea autorizației de construire.

Art. 4. – Planul Urbanistic de Detaliu detaliază prevederile documentațiilor de rang superior și este valabil 3 ani.

Art. 5. – 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 G.I.S..

Art. 6. – (1) Primarul Sectorului 1 și Arhitectul Șef, prin structura de specialitate – Serviciul Reglementări Urbanistice Cadastru și G.I.S. vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

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	20.04.2026
Alina Miru	Consilier superior		Întocmit	20.04.2026
	Șef serviciu S.T.L.S.A.		Verificat	



Ca urmare a cererii adresate de Nord Real Invest S.R.L cu adresa în Str. Calea Griviței nr. 136 corp B, etaj 2, Camera E 204B Sector 1, București, înregistrată la nr. 15505/06.03.2025, completată cu nr. nr. 23232/31.03.2026, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ NR. 20/20.04.2022
PENTRU

P.U.D – Str. Jandarmeriei nr. 3B - Sector 1, București
Construire imobil cu funcțiune mixtă - locuințe, birouri/comerț/spații comerciale 2S+P+4E+5Er

GENERAT DE IMOBILUL: în suprafață de 1.912 mp, proprietate privată conform mențiunilor din Extrasul de Carte Funciară nr. 279850.

INIȚIATOR: NORD REAL INVEST SRL

PROIECTANT: ORO DESIGN PROIECT SRL

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ R.U.R.: arh. (R.U.R. D, 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- Str. Jandarmeriei - număr cadastral 276894; **Est-** număr cadastral 279851; **Sud-** 269319; număr cadastral 215987; **Vest-** număr cadastral 282188; număr cadastral 282193

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

Conform RLU aferent PUG-MB, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 269/2000, amplasamentul este inclus în UTR CB1 – subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate, UTR ce se completează cu prevederile aferente Planului Urbanistic Zonal „Strada Jandarmeriei nr. 3, Sector 1”, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 161 din 28.03.2018, cu Avizul Arhitectului-Șef nr.2 din 11.01.2018, regulament de urbanism și planșă de reglementări vizată spre neschimbare.

Conform Avizul Arhitectului-Șef nr. 2 din 11.01.2018, parte integrantă din H.C.G.M.B. nr. 161 din 28.03.2018, indicatorii urbanistici sunt: POT max= 60%; CUTmax=2,5mpADC/mpteren; Rhmax S+P+4E-5Ertras.

Imobilul nu se află pe lista cuprinzând monumente istorice actualizată în 2015, sau la mai puțin de 100 m de imobile aflate pe această listă. Imobilul se află în zonă de servitute aeronautică și în zona de interes a rețelelor de telecomunicații speciale STS, conform Certificatului de Urbanism nr. 661/08/J/23469 din 01.07.2025, însoțit de nota de îndreptare a erorii materiale nr. 171/15.04.2026.

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:

Retragere față de aliniament – 16,64m față de limita de proprietate, respectiv 5,00m față de profilul propus prin PUZ; în vederea realizării lărgirii tramei stradale conform reglementărilor urbanistice propuse, se prezintă declarația notarială a proprietarului privind cedarea cu titlu gratuit a suprafeței de teren afectate, în favoarea domeniului public, fără solicitarea de despăgubiri din partea autorităților publice, autenticată sub nr. 109/26.05.2025 - Societatea Profesională Notarială «Spectrum».

Retragerea minimă față de limitele laterale – Vest – 7,20m; Est – parțial la limita de proprietate (spre față lot), parțial retras 6,00m (spre spate lot), cu etajele ieșite în consolă cu max. 1,50m față de planul vertical al fațadei.

Retragerea minimă față de limita posterioară – min.5,00m.

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. Jandarmeriei conform aviz Comisia Tehnică de Circulație - PMB nr. 85305/01.07.2022 și planșa anexă a acestuia.



ECHIPARE EDILITARA: Având în vedere atât amploarea, cât și destinația investiției, autorizarea lucrărilor de construire este condiționată de încheierea de către beneficiar a unui contract cu autoritatea publică locală, în baza Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 307/31.10.2025, contract prin care se asigură contribuția în vederea rezervării terenului necesar pentru asigurarea echipamentelor publice. Se prezintă declarația privind asumarea obligației de a achita contribuția pentru constituirea echipamentelor publice educaționale aferentă terenului, astfel cum a fost stabilită prin Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 307/31.10.2025, autenticată sub nr. 102/30.03.2026 - Societatea Profesională Notarială "SCRIPTUM".

Se vor respecta prevederile art. 4 lit. J) din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, respectiv se vor înființa spații verzi aferente locuințelor de tip condominiu, spații verzi formate dintr-un cadru vegetal, amplasate adiacent blocurilor de locuințe de tip condominiu, cu rol estetic și de protecție, de ameliorare a climatului și a calității aerului;

Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică. Se prezintă studiu de rețele însoșit de ing.

Documentația este însoțită de studiu de însorire însoșit de arh. _____ verificator ing. _____

ilustrare volumetrică însoșită de arh. _____, studiu geotehnic întocmit de ing. _____, verificat de ing. _____; Aviz de consultanță preliminară de circulație nr. 84445/08.08.2022 Categoria A2-

„zona urbană”, tip 4 – analiză prospectivă de trafic emis de PMB nr. 84445/87955/08.08.2022; aviz Serviciul de Telecomunicații Speciale nr. 14786 din 24.08.2022; aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr. 34768/23.01.2025;

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism nr. 08/10.09.2024, s-a avizat favorabil Planul Urbanistic de Detaliu – Str. Jandarmeriei nr. 3B- Sector 1, București - Construire imobil cu funcțiune mixtă - locuințe, birouri/comerț/spații comerciale 2S+P+4E+5Er.

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. 661/08/J/23469 din 01.07.2025, însoțit de notă de îndreptare a erorii materiale nr. 171/15.04.2026, până la aprobarea documentației de urbanism de către Consiliul Local, în conformitate cu art. I alin. (19) din OUG nr. 31/2025.



Întocmit,
Alina Miru



BILANT TERITORIAL PE PARCELA STUDIATA		
Prevederi P.U.Z. R.L.U. propuse cf. Aviz Arhitect sef nr. 2/11.01.2018 parte integranta din H.C.G.M.B. nr. 161/28.03.2018 P.U.Z. str. Jandarmeriei nr. 3		
P.O.T.	60%	50%
C.U.T.	2,5	2,4* (a se vedea *nota 2)
RH max	S+P+4E+5Er	2S+P+4E+5Er
Suprafata terenului	1912 mp	1912 mp
Drum privat de utilitate publica - se va ceda domeniului public prin act notarial, fara despagubiri din partea primariei	-	399 mp
Suprafata construita (Sc)	-	789 mp
Suprafata desfasurata (Sd)	-	4588,8 mp
Suprafata totala spatii verzi	30%	30%
Spatii verzi pe sol natural	20%	20%
Nr. locuri de parcare estimate	conform HCGMB 66/2006	conform HCGMB 66/2006



Coordonate in Sistem de proiectie Stereografic 1970

Total suprafata imobil cu nr. cad. 279850

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi D(i,i+1)
	Y [m] X [m]	
1	585660.921 335335.787	34.250
2	585692.927 335347.980	55.795
3	585711.484 335295.361	34.250
4	585679.509 335283.087	55.882
S(1)=1912 m.p.		

Suprafata edificabila reglementata

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi D(i,i+1)
	Y [m] X [m]	
5	585696.801 335336.994	34.249
6	585664.789 335324.820	44.253
4	585679.509 335283.087	34.250
3	585711.484 335295.361	44.146
S(2)=1513 m.p.		

Circulatii pietonale reglementate

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi D(i,i+1)
	Y [m] X [m]	
5	585696.801 335336.994	3.001
7	585695.803 335339.824	34.249
8	585663.791 335327.650	3.001
6	585664.789 335324.820	34.249
S(3)=103 m.p.		

Spatii verzi reglementate

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi D(i,i+1)
	Y [m] X [m]	
7	585695.803 335339.824	2.001
9	585695.138 335341.711	34.250
10	585663.125 335329.537	2.001
8	585663.791 335327.650	34.249
S(4)=69 m.p.		

Circulatii auto reglementate

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi D(i,i+1)
	Y [m] X [m]	
9	585695.138 335341.711	6.647
2	585692.927 335347.980	34.250
1	585660.921 335335.787	6.627
10	585663.125 335329.537	34.250
S(5)=227 m.p.		

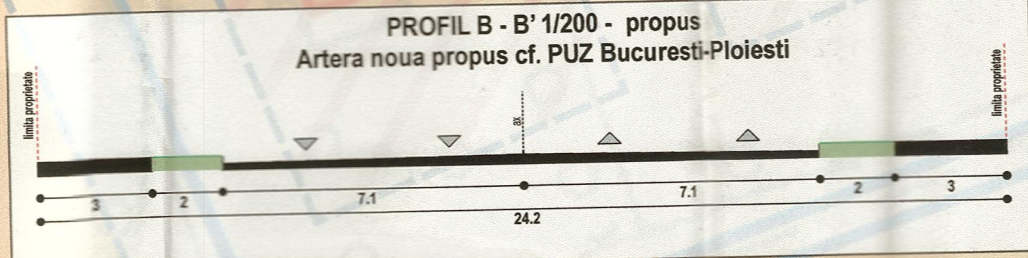
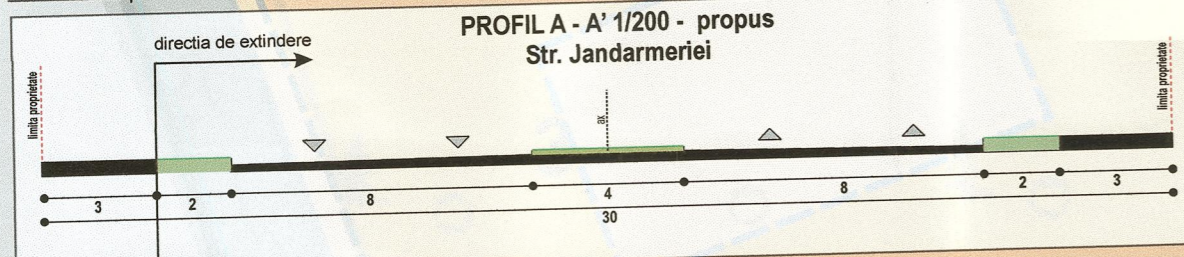
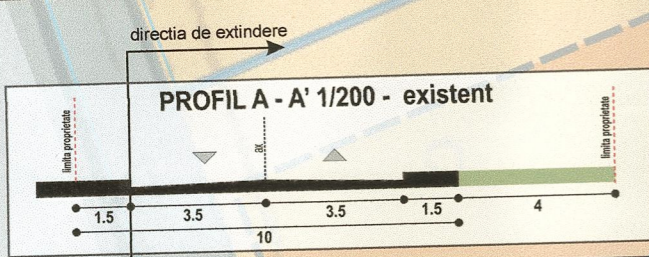
REGLEMENTARI URBANISTICE

- LEGENDA:**
- Limita PUD
 - Limite de proprietate
 - Alinierea cladirilor
 - Edificabil de principiu conform P.U.Z. str. Jandarmeriei 3
 - Edificabil propus - limita de implantare a constructiilor
 - Subsol comun
 - Limita balcoane
 - Drum privat de utilitate publica cf. declaratie notariata nr. 109/110/26.05.2026
 - Locuinte colective
 - Zone mixte locuire colectiva, servicii si comerț
 - Circulatie auto
 - Circulatie pietonala
 - Circulatii pietonala de incinta
 - Spatii verzi pe sol
 - Spatii verzi pe placa
 - Spatii verzi de aliniament
 - Pădure
 - Acces pietonal
 - Acces auto realizat prin rampa comuna pentru cele 3 loturi - NC221498, NC279850, NC279851

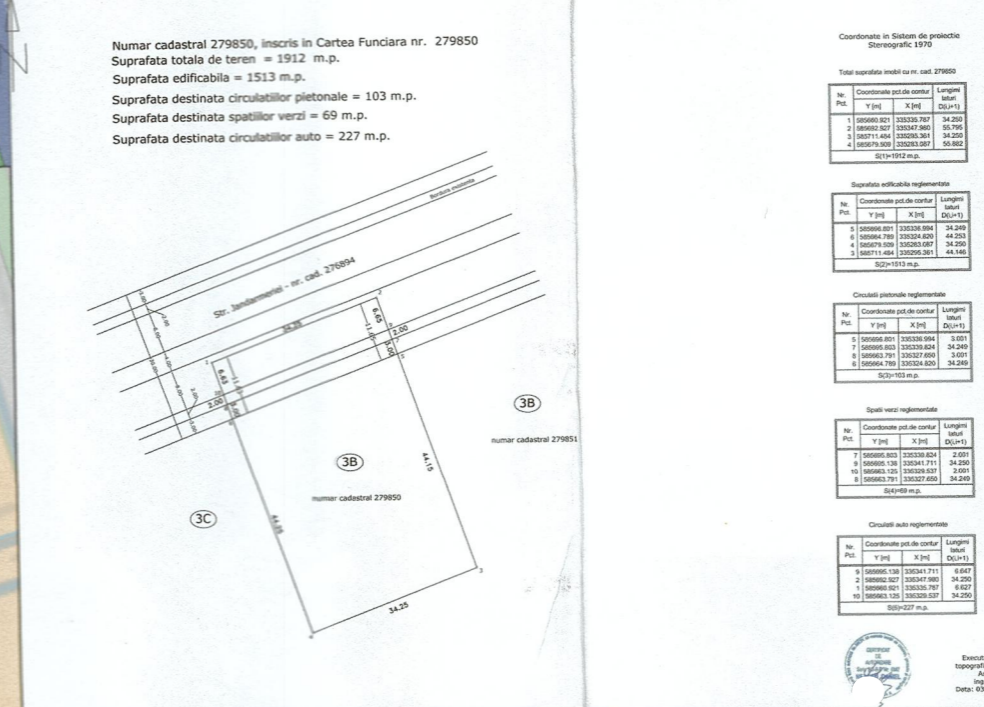


Nota 1: Cladirile propuse la nr. cadastral 279850 si 279851 vor conforma un ansamblu unitar prin cuplarea edificabilului. Se va respecta P.U.Z. Jandarmeriei nr. 3, Sector 1, Bucuresti aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 161 din 28.03.2018, Aviz de urbanism nr. 2/11.01.2018.

*Nota 2: C.U.T se calculeaza avand la baza suprafata terenului inainte de a fi facut transferul catre domeniul public, doar daca proprietarul, in baza unui act notarial, isi da acordul trecerii in domeniul public a suprafetii de teren afectate fara a cere despagubiri.



PLAN TOPOGRAFIC DE SITUATIE



ORO DESIGN PROIECT
STRADA DAVID PRAPORGESCU NR. 1-5, SECTOR 2 - BUCURESTI
J40/28512007, CIF RO 21069560

BENEFICIAR:	PROIECT NR.
NORD REAL INVEST SRL	472
TITLU PROIECT:	FAZA:
IMOBIL DE LOCUINTE SI BIROURI 2S+P+4E+5Er P.U.D. STRADA JANDARMERIEI NR. 3B, SECTOR 1, MUN. BUCURESTI, NC 279850	P.U.D.
TITLU PLANSA:	PLANSA NR.
REGLEMENTARI URBANISTICE	U 10
NUME:	SEMNATURA:
SEF PROIECT	SCARA:
PROIECTAT	1:500
VERIFICAT	DATA:
ARH.	APRILIE 2026



Nr. 186/23.04.2026

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind Planul Urbanistic de Detaliu

Str. Jandarmeriei nr. 3B – Sector 1, București

Construire imobil cu funcțiune mixtă - locuințe, birouri/comerț/spații comerciale 2S+P+4E+5Er

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 – Str. Jandarmeriei nr. 3B – Sector 1, București - Construire imobil cu funcțiune mixtă - locuințe, birouri/comerț/spații comerciale 2S+P+4E+5Er**, este situat în intravilanul Sectorul 1 al Municipiului București și este liber de construcții.

Conform RLU aferent PUG-MB, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 269/2000, amplasamentul este inclus în UTR CB1 – subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate, UTR ce se completează cu prevederile aferente Planului Urbanistic Zonal „Strada Jandarmeriei nr. 3, Sector 1”, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 161 din 28.03.2018, cu Avizul Arhitectului-Şef nr.2 din 11.01.2018, regulament de urbanism și planșă de reglementări vizată spre neschimbare.

Conform Avizul Arhitectului-Şef nr. 2 din 11.01.2018, parte integrantă din H.C.G.M.B. nr. 161 din 28.03.2018, indicatorii urbanistici sunt: POT max= 60%; CUTmax=2,5mpADC/mpteren; Rhmax S+P+4E-5Eretras.

Imobilul nu se află pe lista cuprinzând monumente istorice actualizată în 2015, sau la mai puțin de 100 m de imobile aflate pe această listă. Imobilul se află în zonă de servitute aeronautică și în zona de interes a rețelelor de telecomunicații speciale STS, conform Certificatului de Urbanism nr. 661/08/J/23469 din 01.07.2025, însoțit de nota de îndreptare a erorii materiale nr. 171/15.04.2026.

Echipele edilitare: Având în vedere atât amploarea, cât și destinația investiției, autorizarea lucrărilor de construire este condiționată de încheierea de către beneficiar a unui contract cu autoritatea publică locală, în baza Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 307/31.10.2025, contract prin care se asigură contribuția în vederea rezervării terenului necesar pentru asigurarea echipamentelor publice. Se prezintă declarația privind asumarea obligației de a achita contribuția pentru constituirea echipamentelor publice educaționale aferentă terenului, astfel cum a fost stabilită prin Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 307/31.10.2025, autenticată sub nr. 102/30.03.2026 - Societatea Profesională Notarială "SCRIPTUM".

Prin Certificatul de urbanism nr. 661/08/J/23469/01.07.2025, însoțit de nota de îndreptare a erorii materiale nr. 171/15.04.2026, 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.

Raportul informării și consultării publicului nr. 180/20.04.2026, a concluzionat a concluzionat că nu au fost înregistrate observații cu privire la inițierea documentației de urbanism P.U.D.

Avizul Arhitectului Șef nr. 20/20.04.2026 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 Certificatul de urbanism nr. 661/08/J/23469/01.07.2025, însoțit de nota de îndreptare a erorii materiale nr. 171/15.04.2026, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Planul Urbanistic de Detaliu – Str. Jandarmeriei nr. 3B – Sector 1, București - Construire imobil cu funcțiune mixtă - locuințe, birouri/comerț/spații comerciale 2S+P+4E+5Er, 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 Planului Urbanistic de Detaliu – Str. Jandarmeriei nr. 3B – Sector 1, București - Construire imobil cu funcțiune mixtă - locuințe, birouri/comerț/spații comerciale 2S+P+4E+5Er**

**PRIMAR,
GEORGE-CRISTIAN TUDA**

Nume si Prenume	Funcția	Semnătura	Întocmit/Avizat	Data
Dan Tudor	Arhitect Șef		Avizat	20.04.2026
Alina Miru	Consilier superior		Întocmit	20.04.2026



Nr. 187/23.04.2026

RAPORT DE SPECIALITATE
pentru aprobarea a proiectului de hotărâre privind Planul Urbanistic de Detaliu
Str. Jandarmeriei nr. 3B – Sector 1, București
Construire imobil cu funcțiune mixtă - locuințe, birouri/comerț/spații comerciale 2S+P+4E+5Er

Imobilul care a generat documentația de urbanism PUD este compus din teren în suprafață de 1912 mp, proprietate privată conform mențiunilor din Extrasul de Carte Funciară nr.279850, eliberat la data de 21.02.2025.

Conform RLU aferent PUG-MB, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 269/2000, amplasamentul este inclus în UTR CB1 – subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate, UTR ce se completează cu prevederile aferente Planului Urbanistic Zonal „Strada Jandarmeriei nr. 3, Sector 1”, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 161 din 28.03.2018, cu Avizul Arhitectului-Șef nr.2 din 11.01.2018, regulament de urbanism și planșă de reglementări vizată spre neschimbare.

Conform Avizul Arhitectului-Șef nr. 2 din 11.01.2018, parte integrantă din H.C.G.M.B. nr. 161 din 28.03.2018, indicatorii urbanistici sunt: POT max= 60%; CUTmax=2,5mpADC/mpteren; Rhmax S+P+4E-5Eretras.

Imobilul nu se află pe lista cuprinzând monumente istorice actualizată în 2015, sau la mai puțin de 100 m de imobile aflate pe această listă. Imobilul se află în zonă de servitute aeronautică și în zona de interes a rețelelor de telecomunicații speciale STS, conform Certificatului de Urbanism nr. 661/08/J/23469 din 01.07.2025, însoțit de nota de îndreptare a erorii materiale nr. 171/15.04.2026.

Echipele edilitare - Având în vedere atât amploarea, cât și destinația investiției, autorizarea lucrărilor de construire este condiționată de încheierea de către beneficiar a unui contract cu autoritatea publică locală, în baza Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 307/31.10.2025, contract prin care se asigură contribuția în vederea rezervării terenului necesar pentru asigurarea echipamentelor publice. Se prezintă declarația privind asumarea obligației de a achita contribuția pentru constituirea echipamentelor publice educaționale aferentă terenului, astfel cum a fost stabilită prin Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 307/31.10.2025, autenticată sub nr. 102/30.03.2026 - Societatea Profesională Notarială ”SCRIPTUM”.

Se vor respecta prevederile art. 4 lit. J) din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, respectiv se vor înființa spații verzi aferente locuințelor de tip condominiu, spații verzi formate dintr-un cadru vegetal, amplasate adiacent blocurilor de locuințe de tip condominiu, cu rol estetic și de protecție, de ameliorare a climatului și a calității aerului;

Documentația este însoțită de studiu de rețele însușit de ing. _____, studiu de însoțire însușit de arh. _____; ilustrare volumetrică însușită de arh. _____, studiu geotehnic întocmit de ing. _____, verificat de ing. _____; Aviz de consultanță preliminară de circulație nr. 84445/08.08.2022 Categoria A2-„zona urbană”, tip 4 – analiză prospectivă de trafic emis de PMB nr. 84445/87955/08.08.2022; aviz Serviciul de



Telecomunicații Speciale nr. 14786 din 24.08.2022; aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr. 34768/23.01.2025;

Pentru documentația **Planul Urbanistic de Detaliu – Str. Jandarmeriei nr. 3B – Sector 1, București - Construire imobil cu funcțiune mixtă - locuințe, birouri/comerț/spații comerciale 2S+P+4E+5Er**, s-a emis Avizul Arhitectului Șef nr. 20/20.04.2026

Planul Urbanistic de Detaliu – Str. Jandarmeriei nr. 3B – Sector 1, București - Construire imobil cu funcțiune mixtă - locuințe, birouri/comerț/spații comerciale 2S+P+4E+5Er, 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.

Consultarea publică s-a efectuat în conformitate cu prevederile 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. 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.

Raportul informării și consultării publicului nr. RP/20.04.2026....., a concluzionat a concluzionat că nu au fost înregistrate observații cu privire la inițierea documentației de urbanism 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 - Str. Jandarmeriei nr. 3B – Sector 1, București - Construire imobil cu funcțiune mixtă - locuințe, birouri/comerț/spații comerciale 2S+P+4E+5Er*.

Nume si Prenume	Funcția	Semnătura	Întocmit/ Avizat	Data
Dan Tudor	Arhitect Șef		Avizat	<u>20.04.2026</u>
Alina Miru	Consilier superior		Întocmit	<u>20.04.2026</u>



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

DOCUMENTATIE P.U.D.

Adresa:

Str. Jandarmeriei nr. 3B, Sector 1, București

Construire imobil locuințe și birouri cu regim de înălțime 2S+P+4E+5Er, împrejmuire teren

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 intenție;

Notificări vecini:

Nr. 15505/2702/1/29.05.2025; Nr. 15505/2702/2/29.05.2025; Nr. 15505/2702/3/29.05.2025;

Nr. 15505/2702/4/29.05.2025.

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

29.05.2025 – 13.06.2025 perioada decurge de la data registraturii – 16 zile calendaristice

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

S.C. ORO DESIGN PROIECT S.R.L. – arh.

(R.U.R. D, E)

**Întocmit,
Alina Miru**



**Primăria
Sectorului 1**

Arhitect Șef
Serviciul Reglementări Urbanistice,
Cadastru și GIS

Nr. Ref/20.04.2026

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

Adresa:

Str. Jandarmeriei nr. 3B, Sector 1, București

Construire imobil locuințe și birouri cu regim de înălțime 2S+P+4E+5Er, împrejmuire teren

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:

detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul:

Afișare pe site; Panou consultarea populației; Anunț intenție;

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 intenție

Notificări vecini:

Nr. 15505/2702/1/29.05.2025; Nr. 15505/2702/2/29.05.2025; Nr. 15505/2702/3/29.05.2025;

Nr. 15505/2702/4/29.05.2025.

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

Nu este cazul

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

Nu este cazul

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

**Întocmit,
Alina Mîiru**