

SECTORUL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ARHITECT ȘEF

Biroul Reglementări urbanistice și Arhivă

PROIECT DE HOTĂRÂRE

**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu (P.U.D.)
Șos. Chitilei nr. 189A, sector 1, București**

- Act administrativ cu caracter normativ
- Act administrativ cu caracter individual

Nume și prenume, nr. telefon persoană responsabilă cu întocmirea Proiectului de hotărâre: Andra Marinescu, 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: Andra Marinescu, 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?

DA

NU

HOTĂRÂRE

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

**Plan Urbanistic de Detaliu – Construire locuință colectivă P+2E+3Er/M+4-5Er, Șos.
Chitilei nr. 189A – Sector 1, București**

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 203/06.05.2026 al Primarului Sectorului 1 al Municipiului București;
- Raportul de specialitate nr. 204/06.05.2026 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. 26/05.05.2026, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1;

- Aviz Comisia Tehnică de Circulație – P.M.B. nr. 16066/2683/09.03.2022 și planșa anexă a acestuia;

- Studiu de rețele însușit de ing
- Studiu de însorire întocmit de arn.-urb.
- Ilustrare volumetrică însușită de arh -urb
- Studiu geotehnic întocmit de ing.

M.D.R.A.P. ing. _____, verificator atestat - nr. 09595;

- Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr. 25499/01.11.2024;

- Aviz Ministerului Culturii nr. 99/ZP/09.02.2024, însoțit de adresa de completare a Ministerului Culturii nr. 79/06.02.2026.

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 lucrurilor 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 Cănsiliului 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 ședința _____

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. – Se aprobă documentația de urbanism *Planul Urbanistic de Detaliu - Construire locuință colectivă P+2E+3Er/M+4-5Er, Șos. Chitilei nr. 189A – Sector 1, București*, în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef nr. 26/05.05.2026....., 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 – Serviciul Reglementări Urbanistice, Cadastru și GIS.

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

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	
Andra Marinescu	Consilier principal		Întocmit	
	Șef serviciu S.T.L.S.A.		Verificat	



Ca urmare a cererii adresate de S.C. STM ELITE REZIDENTIAL S.R.L. nr. _____ cu adresa înregistrată la nr. 13120/08.03.2024, completată cu nr. 28853/24.04.2026, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ NR. 26/05.05.2026

PENTRU

Plan Urbanistic de Detaliu – Construire locuință colectivă P+2E+3Er/M+4-5Er, Șos. Chitilei nr. 189A – Sector 1, București

GENERAT DE IMOBILUL: în suprafață de 553,00 mp (545,00 mp din măsurători cadastrale), proprietate privată conform mențiunilor din Extrasul de Carte Funciară nr. 279702, eliberat la data de 13.01.2026.

INIȚIATOR: STM ELITE REZIDENTIAL S.R.L.

PROIECTANT: S.C. DESIGN HOBBY CONSTRUCT S.R.L.

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ R.U.R.: arh.-urb.

(R.U.R.: Dz1, Dz2, 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** – domeniu public (șos. Chitilei); **Sud-Est** – proprietate privată (șos. Chitilei nr. 187A); **Sud-Vest** – proprietate privată (str. Razelor nr. 3 – nr. cad. 236206); **Nord-Vest** – proprietate privată (șos. Chitilei nr. 189-191 – nr. cad. 280560).

Imobilul nu se află pe Lista Monumentelor Istorice bucureștene, publicată în M.O. nr. 113 din 15.02.2016, dar este la mai puțin de 100 m de un imobil aflat pe această listă: Parcelarea Bazilescu (poz. 191) și se află în zona de servitute aeronautică conform Reglementări aeronautice civile române privind stabilirea zonelor cu servituți R.A.C.R. – Z.S.A.C., ED. 1/09.06.2015, M.O. 454/24.06.2015, conform certificatului de urbanism nr. 121/12/C/50714 din 18.02.2025.

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 **M3** – subzonă mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri și în subzona **L1a** – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție.

Indicatorii urbanistici: Pentru M3: P.O.T.max.= 60%, cu posibilitate acoperii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje etc.; C.U.T.max.= 2,5 mp A.D.C./mp teren; înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,00 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade. Pentru L1a: P.O.T.max.= 45%; C.U.T.max.= 0,9 mp A.D.C./mp teren pentru P+1E; C.U.T.max.= 1,3 mp A.D.C./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. În cazul mansardelor, se admite o depășire a C.U.T. proporțional cu suplimentarea A.D.C. cu maxim 0,6 din A.C..

Retragerea minimă față de aliniament – Pentru M3: În cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5,00 metri. Pentru L1a: Pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective.

Retragerea minimă față de limitele laterale – Pentru M3: 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. Pentru L1a: Clădirile construite în regim înșiruit se vor alipi pe limitele laterale de



calcanale 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 – Pentru M3: 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. Pentru L1a: 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:

Retragere față de aliniament – retras minim 5,0 metri față de profilul reglementat al șos. Chitilei.

Retrageri minime față de limitele laterale: dreapta – la limita de proprietate, cu o curte de lumină, de minim 4,00 metri, pe zona mediană; **stânga** – la limita de proprietate, cu o curte de lumină, de minim 4,00 metri, pe zona mediană. **Retrageri minime față de limita posterioară** – retras minim 9,90 metri, cu balcoanele ieșite în consolă până la minim 8,00 metri față de limita posterioară de proprietate, pentru regimul de construire P+2E+M.

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. Chitilei, conform avizului Comisiei Tehnice de Circulație – P.M.B. nr. 16066/2683/09.03.2022 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 însușit de ing.

Documentația este însoțită de studiu de însorire întocmit de arh.-urb.

ilustrare volumetrică însușită de arh.-urb.

studiu

geotehnic întocmit de ing.

, verificador atestat M.D.R.A.P. ing.

nr. 09595; avizul Autorității Aeronautice Civile Română nr. 25499/01.11.2024; avizul Ministerului Culturii nr. 99/ZP/09.02.2024, însoțit de adresa de completare a Ministerului Culturii nr. 79/06.02.2026.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism nr. 06/04.07.2024, 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.

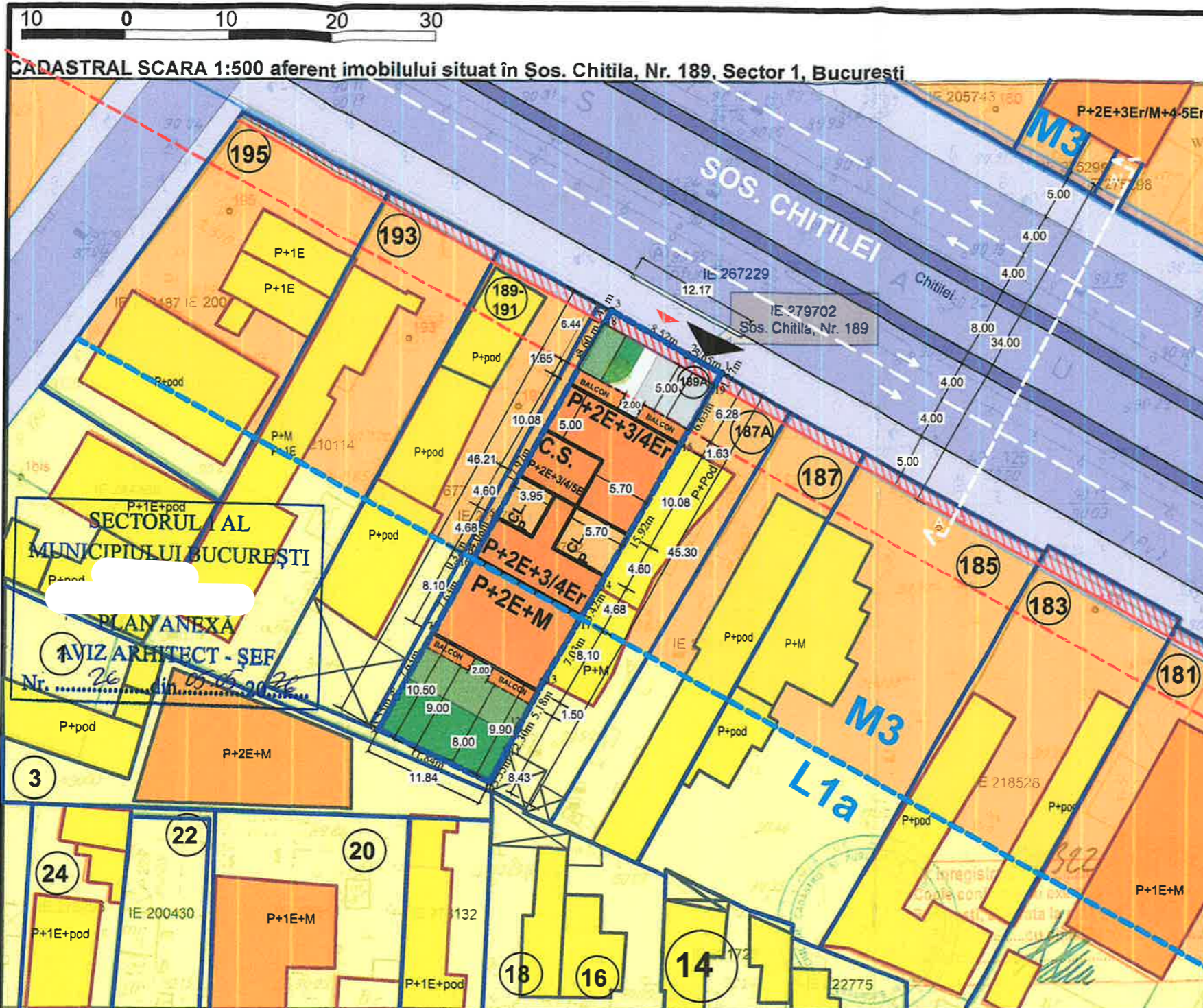
Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 121/12/C/50714 din 18.02.2025, 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**

Intocmit,
Andra Marinescu

Scara 1:500



OCPI Bucuresti, Bd. Expoziției, Nr. 1A, Sector 1, Data: 14.09.2021
Întocmit: Adrian Păun

INVENTAR COORDONATE ST 70 IMOBIL

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterali D(i,i+1)
	Y [m]	X [m]	
1	581805.407	332032.942	3.649
2	581802.195	332034.674	8.515
3	581794.805	332038.905	5.032
4	581792.317	332034.531	17.970
5	581783.746	332018.737	4.080
6	581781.798	332015.152	7.950
7	581778.047	332008.143	7.628
8	581774.345	332001.474	3.553
9	581772.651	331998.351	11.843
10	581783.385	331993.348	3.555
11	581785.048	331996.490	2.304
12	581786.148	331998.515	5.183
13	581788.536	332003.115	10.447
14	581793.742	332012.172	15.920
15	581801.533	332026.055	7.902

INVENTAR COORDONATE ST 70 ZONA M3

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterali D(i,i+1)
	Y [m]	X [m]	
1	581805.407	332032.942	3.649
2	581802.195	332034.674	8.515
3	581794.805	332038.905	5.032
4	581792.317	332034.531	17.970
5	581783.746	332018.737	4.080
6	581781.798	332015.152	0.324
16	581781.845	332014.866	11.833
17	581792.037	332009.206	3.421
18	581793.742	332012.172	15.920
19	581801.533	332026.055	7.902

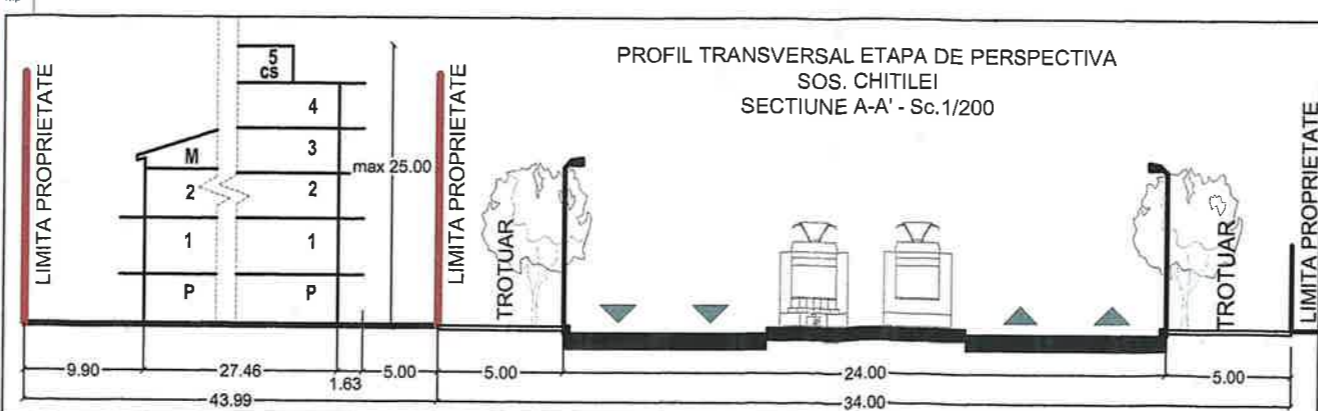
INVENTAR COORDONATE ST 70 ZONA L1a

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterali D(i,i+1)
	Y [m]	X [m]	
16	581781.845	332014.866	7.625
7	581778.047	332008.143	7.628
8	581774.345	332001.474	3.553
9	581772.651	331998.351	11.843
10	581783.385	331993.348	3.555
11	581785.048	331996.490	2.304
12	581786.148	331998.515	5.183
13	581788.536	332003.115	7.025
17	581792.037	332009.206	11.833

INVENTAR COORDONATE ZONA AFECTATA DE DRUMUL PROPUȘ

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterali D(i,i+1)
	Y [m]	X [m]	
1	581805.407	332032.942	3.649
2	581802.195	332034.674	8.515
3	581794.805	332038.905	1.430
18	581794.098	332037.862	12.172
19	581904.785	332031.632	1.269

ANALIZA INDICATORI URBANISTICI EXISTENȚI / PROPUȘI									
Total teren afectat de trasa stradale		16.00							
Total teren ramas dupa trasarea tramei stradale cf. aviz SPU		529.27							
S total teren/mp		S teren / mp - UTR L1a		S teren / mp - UTR M3		S total teren dupa realizarea drumului			
545.27		216.36		312.91		529.27			
ANALIZA INDICATORI URBANISTICI									
PERMISI CF. PUG	UTR L1a/mp dupa demolare in curs				UTR M3/mp dupa demolare in curs				UTR L1a+UTR M3/mp
	MAX. ADMIS	EXISTENT	PROPUȘ	MAX. ADMIS	EXISTENT	PROPUȘ	MAX. ADMIS	EXISTENT	
POT max %	45	0	45	60	0	60	45(L1a)+60(M3)		
CUT	1.3x0.6^Ac	0	1.57	2.5	0	2.5	2.5(M3) + 1.3(L1a)		
RMH *	P+2E+M	0	P+2E+M	P+4E / P+6E	0	P+2E+3Er/M+4-5Er	P+2E+3Er/M+4-5Er		
H max (m)	10	0	10	34	0	34	H max 25m << 34m Hmax aliniamente (legal admis)		
ACI (mp)	97.36	0	97.36	187.75	0	187.75	285.11		
ADC (mp)	339.7	0	339.7	782.3	0	782.3	(M3)+H(L1a) = 1121.9		
Spatii verzi (la sol)	min 20% din teren (mp) = 105.85								
Spatii verzi (amenajate la sol)	min 10% din teren (mp) = 52.93								
PAVAL	85.38								
COEFICIENTI UTILIZARE TEREN% (S+B+P+10)	100.00								



PUD

Sos. CHITILEI, Nr.189A, SECTOR 1, BUCUREȘTI

IMOBIL DESTINAT CONSTRUIRII:
UNEI LOCUINTE COLECTIVE "P+2E+3Er/M+4-5Er"

LEGENDA - SITUATIE PROPUSA

LIMITE

- LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT PUD
- LIMITA DE PROPRIETATE CF. CADASTRU
- CONSTRUCTII EXISTENTE NEACTUALIZATE
- CONSTRUCTII EXISTENTE ACTUALIZATE

REGLEMENTARI URBANISTICE (cf. PUG MB)

- ALINIERE IMPUSA
- SUPRAFATA PROPUSA SPRE CEDARE CATRE DOMENIUL PUBLIC
- ZONA MIXTA (M3 - cf. PUG MB)
- ZONA LOCUIRE (L1e - cf. PUG MB)
- ZONA SPATIILOR VERZI (V5 - cf. PUG MB)

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- LOCUIRE COLECTIVA, INDIVIDUALA SI COMERT
- LOCUIRE INDIVIDUALA
- AMPRENTA EDIFICABIL PROPUȘ
- SPATII VERZI AMENAJATE LA SOL
- DALE INIERBATE AMENAJATE LA SOL
- PROIECTIA LA SOL A BALCOANELOR

CIRCULAȚII

- CIRCULAȚII CAROSABILE
- CIRCULAȚII PIETONALE
- ACCES AUTO IN INCINTA
- ACCES PIETONAL IN INCINTA
- CIRCULAȚII CAROSABILE AMENAJATE IN INCINTA
- CIRCULAȚII PIETONALE AMENAJATE IN INCINTA

ASIGURAREA NECESARULUI DE LOCURI DE PARCARE CFM. HCGMB 66/2006

IMOBIL AMPLASAT CONFORM PUG - IN UTR: "M3" SI PARTIAL IN UTR: "L1a":

M3 - subzona mixta cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri.
M3 - sunt admise următoarele utilizări:
- locuințe cu parțiu obișnuit;
- locuințe cu parțiu special care includ spații pentru profesioni libérale.
M3 - POT maxim = 60%
M3 - CUT maxim = 2.5 mp. ADC / mp. teren
M3 - dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 5,0 metri și cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate

L1 - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri:
L1a - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție;
L1a - POT maxim = 45%
L1a - CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 0,9 mp. ADC/mp. teren
- CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 1,3 mp. ADC/mp. teren

L1a - 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 mansardat va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent.

AUTORUL PREZENTEI DOCUMENTAȚII ESTE S.C. DESIGN HOBBY CONSTRUCT S.R.L. SINE ÎN DREPTURILE EXCLUSIVE DE COPYRIGHT

VERIFICATOR EXPERT: **arhitect-urbanist D. D. E. HOBBY CONSTRUCT S.R.L.**

Beneficiar: S.C. STM ELITE REZIDENTIAL S.R.L.

Amplasament: SOS. CHITILEI, NR.189A, SECT.1, BUCUREȘTI

Titlu Proiect: PUD - LOCUINTA COLECTIVA P+2E+3Er/M+4-5Er

Titlu Plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE

SCARA: 1:500

Proiectant: Nume, Semnatura

Sef proiect

Proiectat

Desenat



Nr. 203/06.05.2026

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind Planul Urbanistic de Detaliu – Construire locuință colectivă P+2E+3Er/M+4-5Er, Șos. Chitilei nr. 189A – Sector 1, București

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 – Construire locuință colectivă P+2E+3Er/M+4-5Er, Șos. Chitilei nr. 189A – Sector 1, București**, este compus din teren în suprafață de 553,00 mp (545,00 mp din măsurători cadastrale), proprietate privată, situat în intravilanul Sectorul 1 al Municipiului București și este liber de construcții.

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 **M3** – subzonă mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri și în subzona **L1a** – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție. Indicatorii urbanistici: Pentru M3: P.O.T.max.= 60%, cu posibilitate acoperii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje etc.; C.U.T.max.= 2,5 mp A.D.C./mp teren; înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,00 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade. Pentru L1a: P.O.T.max.= 45%; C.U.T.max.= 0,9 mp A.D.C./mp teren pentru P+1E; C.U.T.max.= 1,3 mp A.D.C./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. În cazul mansardelor, se admite o depășire a C.U.T. proporțional cu suplimentarea A.D.C. cu maxim 0,6 din A.C..

Imobilul nu se află pe Lista Monumentelor Istorice bucureștene, publicată în M.O. nr. 113 din 15.02.2016, dar este la mai puțin de 100 m de un imobil aflat pe această listă: Parcelarea Bazilescu (poz. 191) și se află în zona de servitute aeronautică conform Reglementări aeronautice civile române privind stabilirea zonelor cu servituți R.A.C.R. – Z.S.A.C., ED. 1/09.06.2015, M.O. 454/24.06.2015, conform certificatului de urbanism nr. 121/12/C/50714 din 18.02.2025.

Prin Certificatul de urbanism nr. 121/12/C/50714 din 18.02.2025, 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. 20/05.05.2026, care a concluzionat că nu au fost înregistrate observații cu privire la inițierea documentației.

Avizul Arhitectului Șef nr. 26/05.05.2026, 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 Certificatului de urbanism nr. 121/12/C/50714 din 18.02.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Planul Urbanistic de Detaliu – Construire locuință colectivă P+2E+3Er/M+4-5Er, Șos. Chitilei nr. 189A – Sector 1, București, 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 Planul Urbanistic de Detaliu – Construire locuință colectivă P+2E+3Er/M+4-5Er, Șos. Chitilei nr. 189A – Sector 1, București**.

**PRIMAR,
GEORGE-CRISTIAN TUȚĂ**



Nume si Prenume	Funcția	Semnătura	Întocmit/Avizat	Data
Dan Tudor	Arhitect Șef		Avizat	
Andra Marinescu	Consilier principal		Întocmit	



Nr. 204/06.05.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

Construire locuință colectivă P+2E+3Er/M+4-5Er, Șos. Chitilei nr. 189A – Sector 1, București

Imobilul ce face obiectul documentației de urbanism **Planul Urbanistic de Detaliu – Construire locuință colectivă P+2E+3Er/M+4-5Er, Șos. Chitilei nr. 189A – Sector 1, București**, este compus din teren în suprafață de 553,00 mp (545,00 mp din măsurători cadastrale), proprietate privată, situat în intravilanul Sectorul 1 al Municipiului București și este liber de construcții, conform mențiunilor din Extrasul de Carte Funciară nr. 279702, eliberat la data de 25.03.2025.

Amplasamentul este cuprins 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, în subzona **M3** – subzonă mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri și în subzona **L1a** – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție.

Imobilul nu se află pe Lista Monumentelor Istorice bucureștene, publicată în M.O. nr. 113 din 15.02.2016, dar este la mai puțin de 100 m de un imobil aflat pe această listă: Parcelarea Bazilescu (poz. 191) și se află în zona de servitute aeronautică conform Reglementări aeronautice civile române privind stabilirea zonelor cu servituți R.A.C.R. – Z.S.A.C., ED. 1/09.06.2015, M.O. 454/24.06.2015, conform certificatului de urbanism nr. 121/12/C/50714 din 18.02.2025.

Indicatorii urbanistici: Pentru M3: P.O.T.max.= 60%, cu posibilitate acoperii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje etc.; C.U.T.max.= 2,5 mp A.D.C./mp teren; înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,00 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade. Pentru L1a: P.O.T.max.= 45%; C.U.T.max.= 0,9 mp A.D.C./mp teren pentru P+1E; C.U.T.max.= 1,3 mp A.D.C./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. În cazul mansardelor, se admite o depășire a C.U.T. proporțional cu suplimentarea A.D.C. cu maxim 0,6 din A.C..

Prin Certificatul de urbanism nr. 121/12/C/50714 din 18.02.2025, 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.

Documentația este însoțită de avizul Comisiei Tehnice de Circulație – P.M.B. nr. 16066/2683/09.03.2022 și planșa anexă a acestuia; studiu de rețele însușit de ing.

studiu de însorire întocmit de arh.-urb. ilustrare
volumetrică însușită de arh.-urb. studiu geotehnic întocmit de ing.

verificator atestat M.D.R.A.P. ing. nr. 09595;
avizul Autorității Aeronautice Civile Română nr. 25499/01.11.2024; avizul Ministerului Culturii nr. 99/ZP/09.02.2024, însoțit de adresa de completare a Ministerului Culturii nr. 79/06.02.2026.

Pentru documentația **Planul Urbanistic de Detaliu - Construire locuință colectivă P+2E+3Er/M+4-5Er, Șos. Chitilei nr. 189A – Sector 1, București**, s-a emis Avizul Arhitectului Șef nr. 26/05.05.2026.....



Planul Urbanistic de Detaliu - Construire locuință colectivă P+2E+3Er/M+4-5Er, Șos. Chitilei nr. 189A – Sector 1, București, 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.

Avizul Arhitectului Șef nr. 26/05.05.2026....., 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. 121/12/C/50714 din 18.02.2025, prelungit până la data de 07.01.2026, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

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, finalizată cu **Raportul informării și consultării publicului nr. 201/05.05.2026**, care a concluzionat că nu au fost înregistrate observații cu privire la inițierea documentației.

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 **Planul Urbanistic de Detaliu - Construire locuință colectivă P+2E+3Er/M+4-5Er, Șos. Chitilei nr. 189A – Sector 1, București**.

Nume si Prenume	Funcția	Semnătura	Întocmit/ Avizat	Data
Dan Tudor	Arhitect Șef		Avizat	
Andra Marinescu	Consilier principal		Întocmit	



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

DOCUMENTATIE P.U.D.

Adresa:

Șos. Chitilei nr. 189A

Construire locuință colectivă P+2E+3Er/M+4-5Er

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 de intenție; Anunț ziar

Notificări: nr. E/13120/2964/1/25.03.2024; nr. E/13120/2964/2/25.03.2024

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

25.03.2024 - 10.04.2024

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

S.C. DESIGN HOBBY CONSTRUCT S.R.L. – arh.-urb.
(R.U.R.: D_{Z1}, D_{Z2}, E)

**Întocmit,
Andra Mărinescu**



**Primăria
Sectorului 1**

Nr. 201/05.05.2026

Arhitect Șef

Serviciul Reglementări Urbanistice, Cadastru și GIS

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

Adresa:

Șos. Chitilei nr. 189A

Construire locuință colectivă P+2E+3Er/M+4-5Er

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:

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

Afișare pe site; Panou consultarea populației; Anunț de intenție; Anunț ziar

Notificări: nr. E/13120/2964/1/25.03.2024; nr. E/13120/2964/2/25.03.2024

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 de intenție; Anunț ziar

Notificări: nr. E/13120/2964/1/25.03.2024; nr. E/13120/2964/2/25.03.2024

3. numărul persoanelor care au participat la acest proces

3 (trei)

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,
Andra Marinescu**