

## HOTĂRÂRE

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

**Plan Urbanistic de Detaliu – Extindere și supraetajare construcție parter, rezultând o locuință individuală cu regim de înălțime Sp+P+1E, Str. Castanului nr. 7 – Sector 1, București**

### Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 6337/23.05.2025 al Primarului Sectorului 1 al Municipiului București;
- Raportul de specialitate nr. 6338/23.05.2025 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. 12/20.05.2025, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1;
- Aviz Comisia Tehnică de Circulație – P.M.B. nr. 56826/43430/16.04.2024 și planșa anexă a acestuia;
- Studiu de rețele însușit de ing.
- Studiu de însorire întocmit de arh. verificator atestat  
M.D.L.P.A. - nr. 10346 9863 9878;
- Ilustrare volumetrică însușită de urb. diplomat
- Studiu geotehnic întocmit de ing. geolog verificator atestat  
M.T.C.T. ing. - nr. C 01990.

### 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 ședința \_\_\_\_\_

### HOTĂRĂȘTE:

**Art. 1.** – Se aprobă documentația de urbanism *Planul Urbanistic de Detaliu Extindere și supraetajare construcție parter, rezultând o locuință individuală cu regim de înălțime Sp+P+1E, Str. Castanului nr. 7 – Sector 1, București*, în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef nr. 12/20.05.2025, 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 – 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/<br>Verificat/<br>Avizat | Data          |
|-----------------|----------------------------|-----------|-----------------------------------|---------------|
| Dan Tudor       | Arhitect Șef               |           | Avizat                            |               |
| Alina Miru      | Șef Serviciu               |           | Verificat                         |               |
| Andra Marinescu | Consilier principal        |           | Întocmit                          | 28. APR. 2025 |
|                 | Șef serviciu<br>S.T.L.S.A. |           | Verificat                         |               |



Ca urmare a cererii adresate de Molea Roxana Mariana cu adresa în str. Castanului nr. 7, Sector 1, București, înregistrată la nr. 6270/06.02.2024, completată cu nr. 18937/19.03.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

**AVIZ NR. 17/20.05.2025**  
**PENTRU**

**Plan Urbanistic de Detaliu – Extindere și supraetajare construcție parter, rezultând o locuință individuală cu regim de înălțime Sp+P+1E, Str. Castanului nr. 7 – Sector 1, București**

**GENERAT DE IMOBILUL:** în suprafață de 240,00 mp, proprietate privată conform mențiunilor din Extrasul de Carte Funciară nr. 228939, eliberat la data de 02.02.2024.

**INIȚIATOR:** Molea Roxana Mariana

**PROIECTANT:** S.C. AM ARCHITECTURE STUDIO S.R.L.

**SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ R.U.R.:** urb. diplomat Nicoleta V. Apăvăloaie (R.U.R.: Dz0, E, G6)

**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 (artera de circulație str. Castanului); **Sud-Est** – imobil necadastrat, conform Certificatului privind înscrierea imobilului în evidențele de cadastru și carte funciară după datele de identificare ale acestuia, întocmit ca urmare a nr. de înregistrare 24110/11.03.2024 (str. Castanului nr. 5); **Sud-Vest** – imobil necadastrat, conform Certificatului privind înscrierea imobilului în evidențele de cadastru și carte funciară după datele de identificare ale acestuia, întocmit ca urmare a nr. de înregistrare 24109/05.03.2024 (str. Plaviei nr. 34); **Nord-Vest** – imobil necadastrat, conform Certificatului privind înscrierea imobilului în evidențele de cadastru și carte funciară după datele de identificare ale acestuia, întocmit ca urmare a nr. de înregistrare 24111/05.03.2024 (str. Castanului nr. 9).

**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. 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 și nu este figurat pe culoarul de zbor al Aeroportului Băneasa, dar se află în zona de servitute aeronautică, conform informațiilor din Certificatul de urbanism nr. 391/31/C/69303 din 23.03.2023, prelungit până la data de 24.03.2026.

**Indicatorii urbanistici:** 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** – 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.

**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:**

**Retrageri minime față de limitele laterale – dreapta** – la limita de proprietate; **stânga** – retras minim 3,00 metri;

**Retrageri minime față de limita posterioară** – minim 5,00 metri, cu parterul retras până la minim 6,00 metri;

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

**CIRCULAȚII ȘI ACCESE:** Parcarea și gararea autovehiculelor vor respecta „Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație” aprobate prin H.C.G.M.B. nr. 66/2006. Accesul auto și pietonal se vor realiza din str. Castanului, conform avizului Comisiei Tehnice de Circulație – P.M.B. nr. 56826/43430/16.04.2024 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. (

Documentația este însoțită de studiu de însorire întocmit de arh.

verificator atestat M.D.L.P.A.

– nr. 10346 9863 9878; ilustrare volumetrică

însoțită de urb. diplomat

studiu geotehnic întocmit de ing. geolog

verificator atestat M.T.C.T. ing. (

nr. C 01990.

**În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism nr. 09/14.11.2024, se avizează 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.

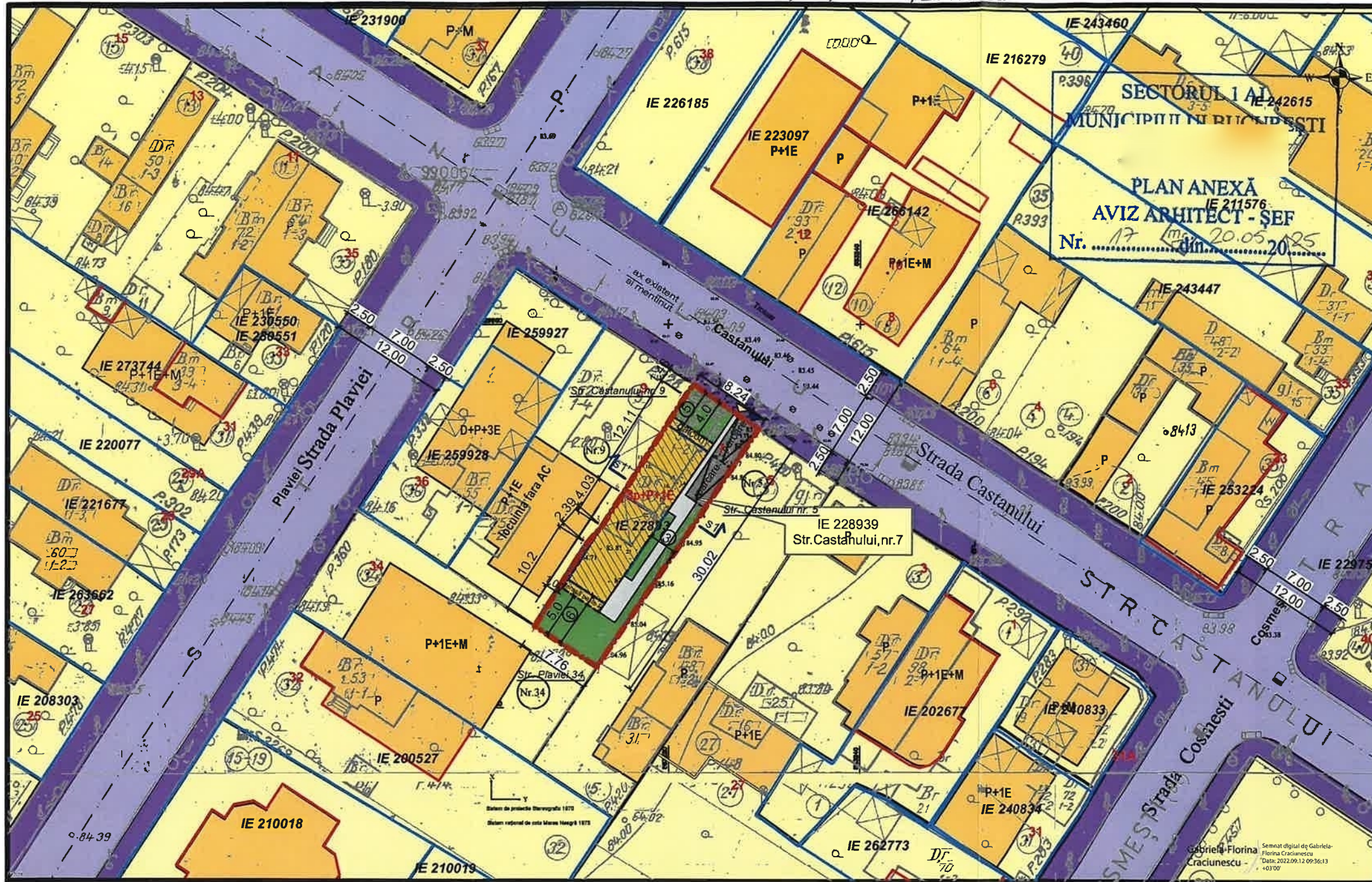
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 391/31/C/69303 din 23.03.2023, prelungit până la data de 24.03.2026, emis de Primăria Sectorului 1 al Municipiului București.

**ARHITECT ȘEF,  
DAN TUDOR**

**Șef Serviciu,**  
Alina Miru

Întocmit,  
Andra Marinescu

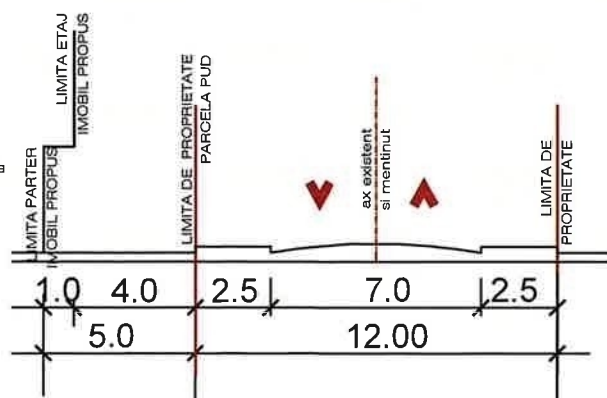
# EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat in Str.Castanului,nr.7, sector 1, Bucuresti



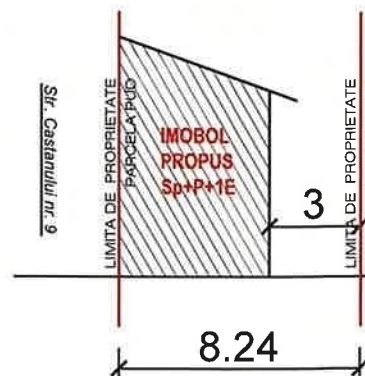
- Documentatii cadastrale avizate
- Constructii inregistrate in sistemul integrat de cadastru si carte funciara

| BAZANTIA DE COORDONATE | BAZANTIA DE COORDONATE | BAZANTIA DE COORDONATE |
|------------------------|------------------------|------------------------|
| 1                      | 2                      | 3                      |
| 4                      | 5                      | 6                      |
| 7                      | 8                      | 9                      |
| 10                     | 11                     | 12                     |
| 13                     | 14                     | 15                     |
| 16                     | 17                     | 18                     |
| 19                     | 20                     | 21                     |
| 22                     | 23                     | 24                     |
| 25                     | 26                     | 27                     |
| 28                     | 29                     | 30                     |
| 31                     | 32                     | 33                     |
| 34                     | 35                     | 36                     |
| 37                     | 38                     | 39                     |
| 40                     | 41                     | 42                     |
| 43                     | 44                     | 45                     |
| 46                     | 47                     | 48                     |
| 49                     | 50                     | 51                     |
| 52                     | 53                     | 54                     |
| 55                     | 56                     | 57                     |
| 58                     | 59                     | 60                     |
| 61                     | 62                     | 63                     |
| 64                     | 65                     | 66                     |
| 67                     | 68                     | 69                     |
| 70                     | 71                     | 72                     |
| 73                     | 74                     | 75                     |
| 76                     | 77                     | 78                     |
| 79                     | 80                     | 81                     |
| 82                     | 83                     | 84                     |
| 85                     | 86                     | 87                     |
| 88                     | 89                     | 90                     |
| 91                     | 92                     | 93                     |
| 94                     | 95                     | 96                     |
| 97                     | 98                     | 99                     |
| 100                    | 101                    | 102                    |

- LEGENDA**
- gard metalic
  - gard placi beton dreapta
  - gard lemn dreapta
  - stalp din beton
  - cisnea
  - copac izolat
  - capac aerisitor gaze
  - camion de vizitare canal
  - camion de vizitare apa



PROFIL EXISTENT SI MENTINUT  
- Strada Castanului-



SECTIUNE S1-S1'

OCPI Bucuresti, Bd.Expozitiei, nr.1A, sector 1, ROMANIA  
Data:12.09.2022  
Intocmit: Gabriela Craciunescu

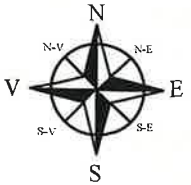
**PUD - PLAN URBANISTIC DE DETALIU**  
Desfiintare partiala, consolidare, extindere, supraetajare, modificari  
interioare si exterioare constructie parter, rezultand o locuinta individuala  
Sp+P+1E, refacere imprejurimi  
Mun. Bucuresti, sector 1, strada Castanului, nr. 7, NC 228939

## PROPUNERI:

Suprafata teren = 240,00mp  
Sc parter = 98,43mp  
Scd = 191,12mp  
H cornisa = 7,20m de la C.T.A.  
H coama = 10,00m de la C.T.A.  
P.O.T.propus = 45,00%  
C.U.T.propus P+1E = 0,9ACD/Steren

## RETRAGERI:

- fata de aliniament, str. Castanului: 4,00m
- fata de Str. Castanului nr. 5: 3,00m
- fata de Str. Castanului nr. 9: 0,00m (calcan)
- fata de Str. Plaviei nr. 34: 5,00m



Conform "PUG - Municipiul Bucuresti" aprobat prin  
H.C.G.M.B. nr. 269/2000, prelungit prin H.C.G.M.B.  
nr. 224/15.12.2015, amplasamentul este cuprins un UTR L

L1a - subzona locuintelor individuale si colective mici cu  
maximum P+2 niveluri, situate in afara perimetrelor de protectie

POT max = 45%  
CUT max = 0,9 ADC/Steren (pentru P+1E)  
CUT max = 1,3 ADC/Steren (pentru P+2E)  
- in cazul mansardelor se admite o depasire a CUT  
proportionala cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC

## BILANT TERITORIAL

| ZONIFICARE FUNCTIONALA               |                 |               |
|--------------------------------------|-----------------|---------------|
| Denumire SUPRAFATA                   | Suprafata (mp)  | Suprafata (%) |
| 1 Suprafata construita               | 98.43mp         | 41%           |
| 2 Circulatii, platforme si amenajari | 69.57mp         | 29%           |
| 3 Spatii plantate                    | 72.00mp         | 30%           |
| <b>TEREN RAMAS DUPA EXPROPRIERE</b>  | <b>240,00mp</b> | <b>100%</b>   |

## LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA PARCELA CE A GENERAT P.U.D.
  - LIMITA EDIFICABIL PROPOS
  - LIMITA PARTER
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- LOCUIRE
  - IMOBIL LOCUINTA INDIVIDUALA PROPUSA
  - SPATIU VERDE AMENAJAT IN INCINTA
- CIRCULATII**
- CIRCULATII CAROSABILE
  - CIRCULATII PIETONALE
  - CIRCULATII PIETONALE IN INCINTA
  - PLAFORMA PARCARI
  - ACCES PIETONAL/ACCES AUTO IN INCINTA

- se vor asigura 2 locuri de parcare la sol

|                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                           |                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| <b>TITLU PROIECT:</b><br>Desfiintare partiala, consolidare, extindere, supraetajare, modificari interioare si exterioare<br>constructie parter, rezultand o locuinta individuala Sp+P+1E, refacere imprejurimi |                                                                                                                                                                                           | <b>FAZA:</b><br>P.U.D. |
| <b>BENEFICIAR:</b><br>Mun. Bucuresti, sector 1, strada Castanului, nr. 7, NC 228939                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                           |                        |
| <b>AMPLASAMENT:</b>                                                                                                                                                                                            | Mun. Bucuresti, sector 1, strada Castanului, nr. 7, NC 228939                                                                                                                             |                        |
| <b>PROIECTANT GENERAL:</b>                                                                                                                                                                                     | S.C. AM ARCHITECTURE STUDIO S.R.L.<br>J21/340/2019; CUI 40994111<br>mun. Fetești, str. Armatei, bloc T13/6, ap. 1, județ Ialomița<br>Tel: 0737-323.777   email: office@am-architecture.ro |                        |
| <b>NR. PROIECT:</b>                                                                                                                                                                                            | A58/2022                                                                                                                                                                                  |                        |
| <b>SEMNAȚURA:</b>                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                           |                        |
| <b>TITLU PLANSA:</b>                                                                                                                                                                                           | REGLEMENTARI URBANISTICE                                                                                                                                                                  |                        |
| <b>DATA:</b>                                                                                                                                                                                                   | IAN. 2024                                                                                                                                                                                 | <b>NR. PLANSA:</b>     |
| <b>SCARA:</b>                                                                                                                                                                                                  | 1 : 500                                                                                                                                                                                   | A05                    |



Nr. 6337/23.05.2025

**REFERAT DE APROBARE**

***a proiectului de hotărâre privind Planul Urbanistic de Detaliu – Extindere și supraetajare construcție parter, rezultând o locuință individuală cu regim de înălțime Sp+P+1E, Str. Castanului nr. 7 – 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.

Imobilul ce face obiectul documentației de urbanism **Planul Urbanistic de Detaliu – Extindere și supraetajare construcție parter, rezultând o locuință individuală cu regim de înălțime Sp+P+1E, Str. Castanului nr. 7 – Sector 1, București**, este compus din teren în suprafață de 240,00 mp, proprietate privată, situat în intravilanul Sectorul 1 al Municipiului București și este liber de construcții, conform mențiunilor din Extrasul de Carte Funciară nr. 228939, eliberat la data de 02.02.2024.

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 funcțională **L1a** – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție.

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 și nu este figurat pe culoarul de zbor al Aeroportului Băneasa, dar se află în zona de servitute aeronautică, conform informațiilor din Certificatul de urbanism nr. 391/31/C/69303 din 23.03.2023, prelungit până la data de 24.03.2026.

Indicatorii urbanistici: 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. 391/31/C/69303 din 23.03.2023, prelungit până la data de 24.03.2026, 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.

Documentația este însoțită de avizul Comisiei Tehnice de Circulație – P.M.B. nr. 56826/43430/16.04.2024 și planșa anexă a acestuia; studiu de rețele însușit de ing. studiu de însorire întocmit de arh.

verificator atestat M.D.L.P.A.

– nr. 10346 9863 9878; ilustrare volumetrică însușită de urb. diplomat

studiu geotehnic întocmit de ing. geolog

verificator atestat

M.T.C.T. ing. C

– nr. C 01990.

Pentru documentația **Planul Urbanistic de Detaliu - Extindere și supraetajare construcție parter, rezultând o locuință individuală cu regim de înălțime Sp+P+1E, Str. Castanului nr. 7 – Sector 1, București**, s-a emis Avizul Arhitectului Șef nr. 17/20.05.2025.

**Planul Urbanistic de Detaliu - Extindere și supraetajare construcție parter, rezultând o locuință individuală cu regim de înălțime Sp+P+1E, Str. Castanului nr. 7 – 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. 17/20.05.2025, 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. 391/31/C/69303 din 23.03.2023, prelungit până la data de 24.03.2026, 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. 6096/20.05.2025**, care a concluzionat că nu au fost înregistrate observații cu privire la inițierea documentației.

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 - Extindere și supraetajare construcție parter, rezultând o locuință individuală cu regim de înălțime Sp+P+1E, Str. Castanului nr. 7 – Sector 1, București.**

  
**GEORGE CRISTIAN TÎTĂ**

  
**PRIMAR**

| Nume si<br>Prenume | Funcția            | Semnătura | Întocmit/Avizat | Data          |
|--------------------|--------------------|-----------|-----------------|---------------|
| Dan Tudor          | Arhitect Șef       |           | Avizat          |               |
| Alina Miru         | Șef Serviciu       |           | Verificat       |               |
| Andra<br>Marinescu | Consilier superior |           | Întocmit        | 28. APR. 2025 |



Nr. 6338/23.05.2025

**RAPORT DE SPECIALITATE**

***Extindere și supraetajare construcție parter, rezultând o locuință individuală cu regim de înălțime Sp+P+1E, Str. Castanului nr. 7 – Sector 1, București***

Imobilul ce face obiectul documentației de urbanism **Planul Urbanistic de Detaliu – Extindere și supraetajare construcție parter, rezultând o locuință individuală cu regim de înălțime Sp+P+1E, Str. Castanului nr. 7 – Sector 1, București**, este compus din teren în suprafață de 240,00 mp, proprietate privată, situat în intravilanul Sectorul 1 al Municipiului București și este liber de construcții, conform mențiunilor din Extrasul de Carte Funciară nr. 228939, eliberat la data de 02.02.2024.

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 funcțională **L1a** – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție.

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 și nu este figurat pe culoarul de zbor al Aeroportului Băneasa, dar se află în zona de servitute aeronautică, conform informațiilor din Certificatul de urbanism nr. 391/31/C/69303 din 23.03.2023, prelungit până la data de 24.03.2026.

Indicatorii urbanistici: 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. 391/31/C/69303 din 23.03.2023, prelungit până la data de 24.03.2026, 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.

Documentația este însoțită de avizul Comisiei Tehnice de Circulație – P.M.B. nr. 56826/43430/16.04.2024 și planșa anexă a acestuia; studiu de rețele însușit de ing. , studiu de însoțire întocmit de arh. , verficator atestat M.D.L.P.A.

- nr. 10346 9863 9878; ilustrare volumetrică însușită de urb. diplomat , studiu geotehnic întocmit de ing. geolog , verficator atestat M.T.C.T. ing. - nr. C 01990.

Pentru documentația **Planul Urbanistic de Detaliu - Extindere și supraetajare construcție parter, rezultând o locuință individuală cu regim de înălțime Sp+P+1E, Str. Castanului nr. 7 – Sector 1, București**, s-a emis Avizul Arhitectului Șef nr. 17/20.05.2025

**Planul Urbanistic de Detaliu - Extindere și supraetajare construcție parter, rezultând o locuință individuală cu regim de înălțime Sp+P+1E, Str. Castanului nr. 7 – 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. 17/20.05.2025, 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. 391/31/C/69303 din 23.03.2023, prelungit până la data de 24.03.2026, 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. 6096/20.05.2025**, 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 Extindere și supraetajare construcție parter, rezultând o locuință individuală cu regim de înălțime Sp+P+1E, Str. Castanului nr. 7 – Sector 1, București.**

| Nume si<br>Prenume | Funcția             | Semnătura | Întocmit/<br>Avizat | Data          |
|--------------------|---------------------|-----------|---------------------|---------------|
| Dan Tudor          | Arhitect Șef        |           | Avizat              |               |
| Alina Miru         | Șef Serviciu        |           | Verificat           |               |
| Andra<br>Marinescu | Consilier principal |           | Întocmit            | 28. APR. 2025 |



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

**DOCUMENTATIE P.U.D.**

Adresa:

**Str. Castanului nr. 7**

**Extindere și supraetajare construcție parter, rezultând o locuință individuală cu regim de înălțime Sp+P+1E**

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**

**Certificat privind înscrierea imobilului în evidențele de cadastru și carte funciară după datele de identificare ale acestuia, întocmit ca urmare a nr. de înregistrare 24110/11.03.2024 (str. Castanului nr. 5); Certificat privind înscrierea imobilului în evidențele de cadastru și carte funciară după datele de identificare ale acestuia, întocmit ca urmare a nr. de înregistrare 24109/05.03.2024 (str. Plaviei nr. 34); Certificat privind înscrierea imobilului în evidențele de cadastru și carte funciară după datele de identificare ale acestuia, întocmit ca urmare a nr. de înregistrare 24111/05.03.2024 (str. Castanului nr. 9)**

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

**20.03.2024 - 05.04.2024**

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

**S.C. AM ARCHITECTURE STUDIO S.R.L. – urb. diplomat  
E, G6)**

**: (R.U.R.: Dzo,**

**Șef Serviciu,  
Alina Miru**

**Întocmit,  
Andra Marinescu**



Nr. 6096/20.05.2025

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

Adresa:

**Str. Castanului nr. 7**

**Extindere și supraetajare construcție parter, rezultând o locuință individuală cu regim de înălțime Sp+P+1E**

**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**

**Certificat privind înscrierea imobilului în evidențele de cadastru și carte funciară după datele de identificare ale acestuia, întocmit ca urmare a nr. de înregistrare 24110/11.03.2024 (str. Castanului nr. 5); Certificat privind înscrierea imobilului în evidențele de cadastru și carte funciară după datele de identificare ale acestuia, întocmit ca urmare a nr. de înregistrare 24109/05.03.2024 (str. Plaviei nr. 34); Certificat privind înscrierea imobilului în evidențele de cadastru și carte funciară după datele de identificare ale acestuia, întocmit ca urmare a nr. de înregistrare 24111/05.03.2024 (str. Castanului nr. 9)**

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**

**Certificat privind înscrierea imobilului în evidențele de cadastru și carte funciară după datele de identificare ale acestuia, întocmit ca urmare a nr. de înregistrare 24110/11.03.2024 (str. Castanului nr. 5); Certificat privind înscrierea imobilului în evidențele de cadastru și carte funciară după datele de identificare ale acestuia, întocmit ca urmare a nr. de înregistrare 24109/05.03.2024 (str. Plaviei nr. 34); Certificat privind înscrierea imobilului în evidențele de cadastru și carte funciară după datele de identificare ale acestuia, întocmit ca urmare a nr. de înregistrare 24111/05.03.2024 (str. Castanului nr. 9)**

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



**Nr. 22/04.06.2025**

**RAPORT DE TERMEN**

Încheiat astăzi,

04.06.2025

**Referitor anunț nr. 22/26.05.2025 cu privire la efectuarea procedurii de transparență pentru următorul proiect de hotărâre:**

**Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu (PUD) str. Castanului nr. 7, sector 1**

Anunțul nr. 22/26.05.2025 a fost publicat pe site-ul instituției la data de **26.05.2025**.

- la data de **04.06.2025** s-a împlinit termenul potrivit căruia puteau fi trimise în scris propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectele de acte normative,
- până la data de **07.07.2025** s-a derulat procedura de dezbatere.
- termen pentru **modificarea corespunzătoare a textului** proiectului de hotărâre sau a **motivării respingerii** unora dintre propuneri – **nu au fost înregistrate propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare**.

În conformitate cu prevederile art.7 alin.(5), alin.(6) și alin. (7) din Legea transparenței decizionale nr.52/2003, cu modificările și completările ulterioare s-a constatat că de la data de **26.05.2025** până la data de **04.06.2025** nu s-au depus la registratura instituției, **propuneri, sugestii, opinii** cu valoare de recomandare privind proiectul de act normativ mai sus-menționat.

În aplicarea prevederilor art. 7 alin.(8) se recomandă transmiterea spre analiză și avizare a Proiectului de hotărâre nr. 22/26.05.2025 privind **Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu (PUD) str. Castanului nr. 7, sector 1**

Drept pentru care s-a încheiat prezentul Raport.

**Întocmit,**

funcționar responsabil cu aplicarea Legii nr.52/2003  
potrivit Dispoziției Primarului Sector 1 nr. 1325/01.04.2022,

**Beatrice Florentina MOJA**



6615  
Nr. M/ /25.07.2025

K2- 185

**RAPORT DE SPECIALITATE**  
**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu (P.U.D.)**  
**Castanului nr. 7, sector 1, București**

Văzând Referatul de aprobare al Primarului Sectorului 1, în care sunt prezentate motivele de fapt și de drept care stau la baza promovării prezentului proiect de hotărâre.

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.

Pentru documentația PUD – **str.Castanului nr. 7, sector 1, București**, s-a emis Avizul Arhitectului Șef nr.17/20.05.2025 .

Planul urbanistic de detaliu **str.Castanului nr.7, 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.

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu (PUD) sus menționat, împreună cu anexele sale: Avizul Arhitectului Șef și Planurile de reglementări vizate spre neschimbare, însoțit de Raportul de specialitate al Arhitectului - Șef și Raportul Informării și Consultării Publicului, se supune dezbaterii Consiliului Local al Sectorului 1 București.

Temeiul juridic aplicabil în speță:

-Legea nr. 24/2000 privind Normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

-Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

-Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

-Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare;

-Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism ;

-Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 269/21.12.2000 privind aprobarea Planului Urbanistic General, cu modificările și completările ulterioare;

-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;



Având în vedere Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 211/2024, Direcția Generală Management și Operațiuni-Serviciul Juridic, Legislație, Contencios nu se pronunță asupra aspectelor financiare sau tehnice sau de altă natură care exced sferei juridice cuprinse în documentul avizat sau semnat”.

Prin prezentul Raport de specialitate, Direcția Generală Management și Operațiuni-Serviciul Juridic, Legislație, Contencios avizează :

- FAVORABIL proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) str.Castanului nr.7, sector 1, București, se supune spre dezbateră și aprobarea Consiliului Local al Sectorului 1.

| Nume Prenume             | Funcția           | Semnătura | Întocmit/avizat | Data        |
|--------------------------|-------------------|-----------|-----------------|-------------|
| Năftănăilă Daiana-Elena  | Șef serviciu      |           | Avizat          | 25 .07.2025 |
| Beatrice Florentina Moja | Consilier juridic |           | Întocmit        | 25.07.2025  |