

K2-206/26.08.2025

## HOTĂRÂRE

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

**Construire, extindere, modificări interioare și reamenajarea clădirilor existente, gospodărie de apă pentru incendiu în incintă, realizarea unei clădiri cu funcțiunea hală-spații de producție tipografie cu regim de înălțime Parter, parțial P+2E - Șos. Odăi nr. 249-251, Sector 1, București**

### Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 3986/27.06.2025 al Primarului Sectorului 1 al Municipiului București;
- Raportul de specialitate nr. 3987/27.06.2025 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. 18/23.06.2025, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1;
- Aviz Comisia Tehnică Operativă de Circulație – PMB, nr. 119507/2333/30.07.2024;
- Studiu de rețele însușit de ing.
- Studiu de însorire însușit de arh.
- Ilustrare volumetrică însușită de arh.- urb
- Studiu geotehnic întocmit inginer, verificador, inginei
- Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr. 8103/15.05.2025;
- Aviz Compania Națională de Căi Ferate „CFR” – S.A – R218/439/24.09.2024;
- Aviz Tehnic de consultanță preliminară de circulație nr.1891412/ 1923823/ 1771/277/ 967/ 123/03.03.2021;
- Aviz Apele Române nr. 76-B/14.05.2025.

### Ținând seama de prevederile:

- Constituția României ;
- art. 3, alin. (2) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârii Guvernului României nr. 525/1996 republicată pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 269/21.12.2000 privind aprobarea Planului Urbanistic General, cu modificările și completările ulterioare;

- Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 145/03.08.2021 pentru aprobarea Regulamentului local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism tip P.U.D.;

În temeiul prevederilor art. 5 lit. cc), art. 139 alin. (3) lit. e), art. 166 alin. (2) lit. j) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, cu modificările și completările ulterioare,

## CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1

Întrunit în ședința \_\_\_\_\_

### HOTĂRĂȘTE:

**Art. 1.** – Se aprobă documentația de urbanism *Planul Urbanistic de Detaliu – Construire, extindere, modificări interioare și reamenajarea clădirilor existente, gospodărie de apă pentru incendiu în incintă, realizarea unei clădiri cu funcțiunea hală-spații de producție tipografie cu regim de înălțime Parter, parțial P+2E*, în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef nr. 18/23.06.2025, 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 G.I.S.

**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/ Avizat | Data       |
|--------------|----------------------------|-----------|--------------------------------|------------|
| Dan Tudor    | Arhitect Șef               |           | Avizat                         |            |
| Alina Miru   | Șef Serviciu               |           | Întocmit/Verificat             | 10.06.2025 |
|              | Șef serviciu<br>S.T.L.S.A. |           | Verificat                      |            |





Ca urmare a cererii adresate de S.C. MASTER PRINT SUPER OFFSET S.R.L cu adresa în Șos. Odăi nr. 249-251, Sector 1, București, înregistrată la nr. 37976/16.07.2024, completată cu nr. 35895/28.05.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

**AVIZ NR. 18/23.06.2025**  
**PENTRU**

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU – ȘOS. ODĂI NR. 249-251 - SECTOR 1, BUCUREȘTI**  
**Construire, extindere, modificări interioare și reamenajarea clădirilor existente, gospodărie de apă pentru incendiu în incintă, realizarea unei clădiri cu funcțiunea hală-spații de producție tipografie cu regim de înălțime Parter, parțial P+2E**

**GENERAT DE IMOBILUL:** în suprafață de 19.175 mp din acte și 19.174 mp din măsurători proprietate privată conform mențiunilor din Extrasul de Carte Funciară nr. 233639.

**INIȚIATOR:** S.C. MASTER PRINT SUPER OFFSET S.R.L

**PROIECTANT:** S.C. ROFER DESIGN S.R.L.

**SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ R.U.R.: arhitect-urbanist**

(R.U.R.

D<sub>22</sub>, 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- Șos. Odăi; Vest- (pe latura dreaptă a terenului) Nr. cadastral 234053; Nr. cadastral 278035; Nr. cadastral 278034; Est- (pe latura stângă a terenului) Nr. cadastral 233116; Nr. Cadastral 214383; Nr. cadastral 214386, proprietar neidentificat ; Nr. cadastral 232302; Nr. cadastral 257649; Sud – drum acces fără CF.

**PREVEDERI P.U.G./ P.U.Z. APROBATE ANTERIOR:** Conform PUG - MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București, aprobate cu HCGMB nr. 269/2000 cu completările și modificările ulterioare, amplasamentul este cuprins în subzona **M3** – subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+4 niveluri, cu POT<sub>max</sub>. = 60% cu posibilitatea acoperirii restului terenului in proportie de 75% cu cladiri cu max.2 niveluri (8m) pentru activitati comerciale, CUT<sub>max</sub>. = 2,5mp ADC/mp.teren; inaltimea maxima admisibila in planul fatadei nu va depasi distanta dintre aliniamente; pot fi adaugate suplimentar unul sau doua niveluri in functie de volumetria caracteristica strazii, cu conditia retragerii acestora in limitele unui arc de cerc cu raza de 4,0 m continuat cu tangenta sa la 45 grade. Imobilul nu figurează în Lista Monumentelor Istorice a Municipiului București actualizată prin Ordinul Ministerului Culturii nr. 2828/2005 și publicată în M.O. al României în 2016 și nu se află la mai puțin de 100m față de imobile aflate pe această listă, dar este cuprins în suprafața de protecție la sol a zonei II de servitute aeronautică civilă în baza Autorității Aeronautice Civile Române privind stabilirea zonelor cu servitute AACR – Aviz nr. 8103/15.05.2025.

Amplasamentul se află în zona de protecție a infrastructurii feroviare, conform informațiilor din Certificatul de urbanism nr. 1274/30/O/52194/25.10.2024.

Indicatorii urbanistici reglementați: POT<sub>max</sub>. = 60% cu posibilitatea acoperirii restului terenului in proportie de 75% cu cladiri cu max.2 niveluri (8m) pentru activitati comerciale, CUT<sub>max</sub>. = 2,5mp ADC/mp.teren; inaltimea maxima admisibila in planul fatadei nu va depasi distanta dintre aliniamente; pot fi adaugate suplimentar unul sau doua niveluri in functie de volumetria caracteristica strazii, cu conditia retragerii acestora in limitele unui arc de cerc cu raza de 4,0 m continuat cu tangenta sa la 45 grade.

**Retragerea minimă față de aliniament** – În cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament, se pot accepta retrageri de minim 5,00m numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale, în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea.





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

**Retragerea față de limita posterioară a terenului** – Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu cu mai puțin de 5,00 metri.

**PREVEDERI P.U.D. - PROPUSE:**

**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 Șoseaua Odăi. Se prezintă Declarație pe proprie răspundere prin care beneficiarul declară că nu a fost primită solicitare, nu a fost eliberat aviz/acord cu sau fără condiții ori nu a fost eliberată adresa de respingere privind emiterea avizului de circulație.

**ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ:** Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică. Se prezintă studiu de rețele însușit de ing.

Documentația este însoțită de studiu de însorire și ilustrare volumetrică însușite de arh.-urb.

studiu geotehnic întocmit de ing

verificat de inginer

; aviz

Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr. 8103/15.05.2025; aviz Compania Națională de Căi Ferate „CFR” - S.A - R218/439/24.09.2024; Aviz Tehnic de consultanță preliminară de circulație nr. 277/03.03.2021 Aviz Apele Române nr.76 – B din 14.05.2025

**În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism nr. 01/28.01.2025, 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. 1274/30/O/52194 din 25.10.2024, valabil 24 luni de la data emiterii, emis de Primăria Sectorului 1 al Municipiului București.

**ARHITECT ȘEF,  
Dan Tudor**

**Șef Serviciu,  
Alina Miru**



Construire, extindere, modificari interioare si reamenajarea cladirilor existente, gospodarie de apa pentru incendiu, in incinta

## PLAN REGLEMENTARI

### LEGENDA

- LIMITA PUD
- LIMITA PARCELE (CADASTRE)
- ZONA LOCUINTE; P - P+2E
- ZONA INDUSTRIALA
- CIRCULATII CAROSABILE
- CIRCULATII PIETONALE
- ZONA SPATII VERZI
- Suprafata de teren deja cedata domeniului public avand ca scop largirea profilului stradal
- SERVICII-COMERT / HALE DEPOZITARE
- PROPUNERE EDIFICABIL Parter si P+2E
- ▶ ACCES PIETONAL
- ▶ ACCES AUTO

### BILANT TERITORIAL

S teren = 19175mp (acte), 19174mp (masurata)  
Situatia actuala: teren intravilan, construit: hala birouri, depozit, cabina paza post trafa, parter, locuinta de serviciu  
Corpuri de cladire existente: 5  
Documente:  
- AC nr. 393/6/O/9169/12.05.2004, emis de PS1  
- AC nr. 802/7/O/28316/19.11.2002, emis de PS1  
Hala birouri si depozit Sc la sol = 1397mp  
Hala birouri si depozit asamblare Sc la sol = 876mp  
Cabina paza Sc la sol = 27mp  
Post trafa Sc la sol = 7mp  
Locuinta de serviciu Sc la sol = 876mp  
Suprafata desfasurata supralerana = 3264.11mp  
POT existent = 16.6%;  
CUT existent = 0.16;

| P+2E   | 12m | GRUP SOCIAL, BIROURI, SPATII PRODUCTIE |
|--------|-----|----------------------------------------|
| Parter | 10m | SPATII PRODUCTIE SI DEPOZIT            |

| Categorie             | mp la sol | %     | mp desf. |
|-----------------------|-----------|-------|----------|
| Construcții existente | 3183      | 16.6  | 3183     |
| Construcții propuse   | 1000      | 5.22  | 1600     |
| Circulații            | 4002.89   | 20.88 |          |
| Spatii verzi          | 10988.11  | 57.3  |          |
| TOTAL                 | 19174     | 100   | 4783     |

POT propus = 22%  
CUT propus = 0.25  
Nr. locuri de parcare = 25

### INVENTAR DE COORDONATE SISTEM STEREO 1970

| Nr. Pct. | E [m]      | N [m]      |
|----------|------------|------------|
| 300      | 583502.463 | 337172.943 |
| 301      | 583545.391 | 337187.588 |
| 302      | 583561.964 | 337148.583 |
| 303      | 583561.761 | 337148.508 |
| 304      | 583570.087 | 337128.900 |
| 305      | 583570.293 | 337128.975 |
| 306      | 583705.671 | 336810.329 |
| 307      | 583672.235 | 336772.523 |
| 308      | 583660.643 | 336800.021 |
| 309      | 583658.022 | 336806.196 |
| 310      | 583653.354 | 336817.255 |
| 311      | 583610.989 | 336916.999 |
| 312      | 583537.355 | 337090.466 |
| 313      | 583529.569 | 337108.792 |

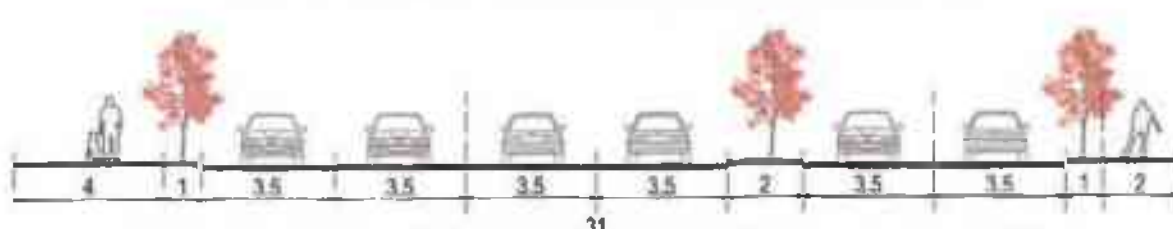
Suprafata masurata=19174mp

### LEGENDA

Statie  
Cota repere, puncte statie  
MUNICIPALITATEA BUCURESTI  
copac  
stalpi  
AVIZARHITECT  
lampadar  
Nr. 23/2020  
rigola  
camin de vizitare canal  
caseta gaze  
hidrant  
constructie

Semnat digital  
de Adrian  
Ciprian Horatau

|                                                           |                                                  |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| EXECUTANT<br>PFA                                          | BENEFICIAR<br>S.C. MASTER PRINT SUPER OFFSET SRL |
| SOSELA ODAI NR. 249-251, SECTOR 1, BUCURESTI<br>BUCURESTI | DATA: AUGUST 2020                                |
| STUDIU TOPOGRAFIC<br>P.A.C.                               | SCARA<br>1:1000                                  |
| Executat Ing.<br>Redactat PC                              | Verificat Ing.                                   |
| Plan de intaritura: MAREK KRAJKA 1975                     | plano 1                                          |



PROFIL A-A - SOS. ODAI - TRONSON BUCURESTI - TARGOVISTE - DN1  
SECTIUNE PRELUATA DIN P.U.Z. ZONA DE NORD, SECTOR 1, BUCURESTI, SOS. ODAI - SOS. BUCURESTI-PIOESTI  
- STR. JANDARMERIEI - SOS. I. IONESCU SISTESTI - SOS. BUCURESTI-TARGOVISTE

|                                                                                                                                         |                                                                                                                                                   |                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| PROIECTANT:<br>S.C. ROFER DESIGN S.R.L.<br>C.U.I.: 33925348 R.C.: 148152014<br>CONT. RO748638600099900472879 MD BANK<br>Tel 0721458.423 | BENEFICIAR:<br>MASTER PRINT SUPEROFFSET SRL                                                                                                       | NUMAR PROIECT<br>SS03/2020 |
| ADRESA:<br>SOS. ODAI NR. 249-251, Sector 1, Bucuresti                                                                                   | TITLU PROIECT<br>Construire, extindere, modificari interioare si reamenajarea cladirilor existente, gospodarie de apa pentru incendiu, in incinta | FAZA<br>P.U.D.             |
| SCARA<br>1:1000                                                                                                                         | TITLU PLANSA<br>PLAN REGLEMENTARI                                                                                                                 | NR. PLANSA<br>U.6          |





Nr. 7986/27.06.2025

**REFERAT DE APROBARE**

***a proiectului de hotărâre privind Planul Urbanistic de Detaliu – Șos. Odăi nr. 249-251, Sector 1, București***

**Construire, extindere, modificări interioare și reamenajarea clădirilor existente, gospodărie de apă pentru incendiu în incintă, realizarea unei clădiri cu funcțiunea hală-spații de producție tipografie cu regim de înălțime Parter, parțial P+2E**

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 **Planului Urbanistic de Detaliu- Construire, extindere, modificări interioare și reamenajarea clădirilor existente, gospodărie de apă pentru incendiu în incintă, funcțiune-realizarea unei clădiri cu funcțiunea hală-spații de producție tipografie cu Rhmax=P+2Eretras, Șos. Odăi nr. 249-251 – Sector 1, București**, este situat în intravilanul Sectorul 1 al Municipiului București și este liber de construcții.

Amplasamentul este cuprins conform : Conform PUG - MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București, aprobate cu HCGMB nr. 269/2000 cu completările și modificările ulterioare, amplasamentul este cuprins în subzona M3 – subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+4 niveluri, cu POTmax.= 60% cu posibilitatea acoperirii restului terenului in proportie de 75% cu cladiri cu max.2 niveluri (8m) pentru activitati comerciale, CUTmax.=2,5mp ADC/mp.teren; inaltimea maxima admisibila in planul fatadei nu va depasi distanta dintre aliniamente; pot fi adaugate suplimentar unul sau doua niveluri in functie de volumetria caracteristica strazii, cu conditia retragerii acestora in limitele unui arc de cerc cu raza de 4,0 m continuat cu tangenta sa la 45 grade. Imobilul nu figurează în Lista Monumentelor Istorice a Municipiului București actualizată prin Ordinul Ministerului Culturii nr. 2828/2005 și publicată în M.O. al României în 2016 și nu se află la mai puțin de 100m față de imobile aflate pe această listă, dar este cuprins în suprafața de protecție la sol a zonei II de servitute aeronautică civilă în baza Autorității Aeronautice Civile Române privind stabilirea zonelor cu servitute AACR – Aviz nr. 8103/15.05.2025.

Amplasamentul se află în zona de protecție a infrastructurii feroviare, conform informațiilor din Certificatul de urbanism nr. 1274/30/O/52194/25.10.2024.

Prin Certificatul de urbanism nr. 1274/30/O/52194 din 25.10.2024, 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. 7807/24.06.2025, care a concluzionat că nu au fost înregistrate observații cu privire la inițierea documentației.**  
Avizul Arhitectului Șef nr. 18/23.06.2025, 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. 1274/30/O/52194 din 25.10.2024, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

**Planul Urbanistic de Detaliu – Construire, extindere, modificări interioare și reamenajarea clădirilor existente, gospodărie de apă pentru incendiu în incintă, funcțiune-realizarea unei clădiri cu funcțiunea hală-spații de producție tipografie cu Rhmax=P+2Eretras, Șos. Odăi nr. 249-251 – 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 **Planului Urbanistic de Detaliu - Construire, extindere, modificări interioare și reamenajarea clădirilor existente, gospodărie de apă pentru incendiu în incintă, funcțiune-realizarea unei clădiri cu funcțiunea hală-spații de producție tipografie cu Rhmax=P+2Eretras, Șos. Odăi nr. 249-251 – Sector 1, București.**

PRIMAR,  
GEORGE-CRISTIAN TUȚĂ



| Nume si Prenume | Funcția      | Semnătura | Întocmit/Avizat | Data       |
|-----------------|--------------|-----------|-----------------|------------|
| Dan Tudor       | Arhitect Șef |           | Avizat          |            |
| Alina Miru      | Șef Serviciu |           | Întocmit        | 10.06.2025 |





Nr. 7987/ 27.06.2025

**RAPORT DE SPECIALITATE**

**privind aprobarea a proiectului de hotărâre privind Planul Urbanistic de Detaliu – Șos. Odăi nr. 249-251, Sector 1, București**

**Construire, extindere, modificări interioare și reamenajarea clădirilor existente, gospodărie de apă pentru incendiu în incintă, realizarea unei clădiri cu funcțiunea hală-spații de producție tipografie cu regim de înălțime Parter, parțial P+2E**

Imobilul care a generat documentația de urbanism PUD este compus din teren în suprafață de 19.175 mp din acte și 19.174 mp din măsurători, proprietate privată conform mențiunilor din Extrasul de Carte Funciară nr. 233639, eliberat la data de 13.09.2024.

Amplasamentul este cuprins conform : Conform PUG - MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București, aprobate cu HCGMB nr. 269/2000 cu completările și modificările ulterioare, amplasamentul este cuprins în subzona M3 – subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+4 niveluri, cu POTmax.= 60% cu posibilitatea acoperirii restului terenului in proportie de 75% cu cladiri cu max.2 niveluri (8m) pentru activitati comerciale, CUTmax.=2,5mp ADC/mp.teren; inaltimea maxima admisibila in planul fatadei nu va depasi distanta dintre aliniamente; pot fi adaugate suplimentar unul sau doua niveluri in functie de volumetria caracteristica strazii, cu conditia retragerii acestora in limitele unui arc de cerc cu raza de 4,0 m continuat cu tangenta sa la 45 grade. Imobilul nu figurează în Lista Monumentelor Istorice a Municipiului București actualizată prin Ordinul Ministerului Culturii nr. 2828/2005 și publicată în M.O. al României în 2016 și nu se află la mai puțin de 100m față de imobile aflate pe această listă, dar este cuprins în suprafața de protecție la sol a zonei II de servitute aeronautică civilă în baza Autorității Aeronautice Civile Române privind stabilirea zonelor cu servitute AACR – Aviz nr. 8103/15.05.2025.

Amplasamentul se află în zona de protecție a infrastructurii feroviare, conform informațiilor din Certificatul de urbanism nr. 1274/30/O/52194/25.10.2024.

Documentația este însoțită de studiu de însorire și ilustrare volumetrică însușite de arh.-urb. Florica P. Salaytah; studiu geotehnic întocmit de ing. Drăgănescu Liviu, verificat de inginer Răduinea Nicolae; aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr. 8103/15.05.2025; aviz Compania Națională de Căi Ferate „CFR” - S.A - R218/439/24.09.2024; Aviz Tehnic de consultanță preliminară de circulație nr. 277/03.03.2021 Categoria A2 - „zona urbană”, tip 4 – analiză prospectivă de trafic emis de PMB nr. 1891412/1923823/1771/277/967/123/03.03.2021; Aviz Apele Române nr.76 – B din 14.05.2025

Pentru documentația **Planul Urbanistic de Detaliu - Construire, extindere, modificări interioare și reamenajarea clădirilor existente, gospodărie de apă pentru incendiu în incintă, funcțiune-realizarea unei clădiri cu funcțiunea hală-spații de producție tipografie cu Rhmax=P+2Eretras, Șos. Odăi nr. 249-251 – Sector 1, București**, s-a emis Avizul Arhitectului Șef nr. 18/23.06.2025





Planul Urbanistic de Detaliu - Șos. Odăi nr. 249-251, Sector 1, București - **Planului Urbanistic de Detaliu- Construire, extindere, modificări interioare și reamenajarea clădirilor existente, gospodărie de apă pentru incendiu în incintă, funcțiune-realizarea unei clădiri cu funcțiunea hală-spații de producție tipografie cu Rhmax=P+2Eretras, Șos. Odăi nr. 249-251 – 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.

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. 2807/24.06.2025, 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 **Planului Urbanistic de Detaliu- Construire, extindere, modificări interioare și reamenajarea clădirilor existente, gospodărie de apă pentru incendiu în incintă, funcțiune-realizarea unei clădiri cu funcțiunea hală-spații de producție tipografie cu Rhmax=P+2Eretras, Șos. Odăi nr. 249-251 – Sector 1, București**.

| Nume si<br>Prenume | Funcția      | Semnătura | Întocmit/<br>Avizat | Data       |
|--------------------|--------------|-----------|---------------------|------------|
| Dan Tudor          | Arhitect Șef |           | Avizat              |            |
| Alina Miru         | Șef Serviciu |           | Întocmit            | 10.06.2025 |





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

**DOCUMENTATIE P.U.D.**

|         |                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Adresa: | <b>Șos. Odăi nr. 249-251, Sector 1, București</b>                                                                                                                                                                                                           |
|         | <b>Construire, extindere, modificări interioare și reamenajarea clădirilor existente, gospodărie de apă pentru incendiu în incintă, realizarea unei clădiri cu funcțiunea hală-spății de producție tipografie cu regim de înălțime Parter, parțial P+2E</b> |

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 ziar**

**Notificări vecini:**

**nr. E/37976/8649/1/17.12.2024; nr. E/37976/8649/2/17.12.2024; nr. E/37976/8649/3/17.12.2024; nr. E/37976/8649/4/17.12.2024; nr. E/37976/8649/5/17.12.2024; nr. E/37976/8649/6/17.12.2024.**

---

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

**17.12.2024-01.01.2025**

---

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

**S.C. ROFER DESIGN SRL – arh.**

**(R.U.R.: D22, E)**

---

**Șef Serviciu,  
Alina Miru**





Nr. 7807/24.06.2025 .....

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

Adresa:

**Șos. Odăi nr. 249-251, Sector 1, București**

**Construire, extindere, modificări interioare și reamenajarea clădirilor existente, gospodărie de apă pentru incendiu în incintă, realizarea unei clădiri cu funcțiunea hală-spații de producție tipografie cu regim de înălțime Parter, parțial P+2E**

**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:

**Panou consultarea populației; Anunț intenție; Anunț ziar**

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 ziar;**

**Declarație notarială nr. 1205/23.08.2021**

**Notificări vecini:**

**nr. E/37976/8649/1/17.12.2024; nr. E/37976/8649/2/17.12.2024; nr. E/37976/8649/3/17.12.2024; nr. E/37976/8649/4/17.12.2024; nr. E/37976/8649/5/17.12.2024; nr. E/37976/8649/6/17.12.2024.**

3. numărul persoanelor care au participat la acest proces

**6 (șase)**

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**

**Șef Serviciu,  
Alina Mîru**





**Nr. 31/10.07.2025**

**RAPORT DE TERMEN**

încheiat astăzi,

10.07.2025

**Referitor anunț nr. 31/01.07.2025 cu privire la efectuarea procedurii de transparență pentru următorul proiect de hotărâre:**

**Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu (PUD) șos. Odăi nr. 249-251  
, sector 1**

Anunțul nr. 31/01.07.2025 a fost publicat pe site-ul instituției la data de **01.07.2025**.

- la data de **10.07.2025** 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 **11.08.2025** se va derula 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 **01.07.2025** până la data de **10.07.2025** 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. 31/01.07.2025 privind **Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu (PUD) șos. Odăi nr. 249-251, 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**





Nr. M/ 122.09.2025

K2- 206

**RAPORT DE SPECIALITATE**  
**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu (P.U.D.)**  
**șos.ODĂI nr. 249-251, 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 – șos.ODĂI nr.249-251, sector 1, București, s-a emis Avizul Arhitectului Șef nr.18/23.06.2025.

Planul urbanistic de detaliu șos.ODĂI nr.249-251, 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.) șos.ODĂI nr.249-251, 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          | 22.09.2025 |
| Beatrice Florentina Moja | Consilier juridic |           | întocmit        | 27.09.2025 |