

MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1

- PROIECT -

Nr. K2-131/16.04.2026

HOTĂRÂRE

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

Plan Urbanistic de Detaliu – Extindere și supraetajare locuință existentă, rezultând o locuință colectivă cu regim de înălțime D+P+2E, Str. Dumitru Zosima nr. 73 – Sector 1, București

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 123/02.03.2026 al Primarului Sectorului 1 al Municipiului București;
- Raportul de specialitate nr. 124/02.03.2026 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. 16/27.02.2026, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1;
- Aviz Comisia Tehnică de Circulație – P.M.B. nr. 11978/11.06.2020 și planșa anexă a acestuia;
- Studiu de rețele însușit de ing.
- Studiu de însorire întocmit de arh.
- Ilustrare volumetrică însușită de arh. urb.
- Studiu geotehnic întocmit de dr. ing. C. M.L.P.A.T. ing. nr. 04772; verificator atestat
- Aviz Autorității Aeronautice Civile Române nr. 40388/06.03.2025;
- Contractul de concesiune teren nr. 493, cu încheierea de autentificare nr. 1514/21.11.2023 – Birou Individual Notarial „NOTAREX”.

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 locuință existentă, rezultând o locuință colectivă cu regim de înălțime D+P+2E, Str. Dumitru Zosima nr. 73 – Sector 1, București*, în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef nr. 16/27.02.2026, 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 – Serviciul Reglementări Urbanistice, Cadastru și GIS 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 și Evidență Electorală 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 principa		Întocmit	23. FEB. 2026
	Șef serviciu S.T.L.S.A.E.E.		Verificat	



Ca urmare a cererii adresate de cu adresa în str. Vasile Gherghel nr. 40, Sector 1, municipiul București, înregistrată la nr. 9943/22.02.2024, completată cu nr. 6021/28.01.2026, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ NR.16/27.02.2026

PENTRU

Plan Urbanistic de Detaliu – Extindere și supraetajare locuință existentă, rezultând o locuință colectivă cu regim de înălțime D+P+2E, Str. Dumitru Zosima nr. 73 – Sector 1, București

GENERAT DE IMOBILUL: în suprafață de 184,00 mp din acte, 229,00 mp din măsurători cadastrale; din suprafața totală de 229 mp, 48 mp (reprezentând suprafața de sub construcția C1) fiind proprietate privată, iar 181 mp (reprezentând curtea) fiind proprietatea Statului Român, prin administrator Primăria Municipiului București, conform mențiunilor din Extrasul de Carte Funciară nr. 273627.

INIȚIATOR: Vlăducă Mihaela-Mara

PROIECTANT: S.C. ROZUA ASOCIAȚI S.R.L.

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ R.U.R.: arh. urb. Cristina Iuliana A.C. Enache (R.U.R.: D, D₃, D_{Z0}, E, F₅, G₅, 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** – proprietate privată (str. Dumitru Zosima nr. 75 – nr. cad. 202077); **Sud-Est** – domeniu public (artera de circulație str. Dumitru Zosima); **Sud-Vest** – proprietate privată (str. Dumitru Zosima nr. 71 – nr. cad. 221193); **Nord-Vest** – proprietate privată (str. George Missail nr. 72 – nr. cad. 235027), imobil necadastrat (str. George Missail nr. 74).

Imobilul nu este monument istoric conform Listei Monumentelor Istorice a Municipiului București, actualizată prin Ordinul nr. 2828/2015 al Ministerului Culturii, publicat în M.O. 2016 și nu se află la mai puțin de 100 m de imobile înscrise pe această listă, conform Certificatul de urbanism nr. 78/02/Z/81731 din 23.01.2024, prelungit până la data de 24.01.2027.

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 **L2a** – locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate în afara zonei protejate.

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; înălțimea maximă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornișă va respecta înălțimea maximă prevăzută prin proiectul inițial al lotizării; se admite mansardarea clădirilor existente având cu șarpantă cu panta de 45 grade, cu o suprafață de maxim 60% din aria construită la sol a clădirii.

Retragerea minimă față de aliniament – Se mențin retragerile din planurile inițiale de lotizare care variază de la lotizare la lotizare între dispunerea clădirilor pe aliniament și retrageri de circa 3,0 – 4,0 metri.

Retragerea minimă față de limitele laterale – Clădirile vor respecta regimul de construire propriu lotizării. Clădirile se vor cupla respectând sistemul existent pe o adâncime care nu va depăși 15 metri de la aliniament, cu o retragere față de limita laterală opusă a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,0 metri

Retragerea față de limita posterioară a terenului – Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi determinată de aliniamentul posterior al lotizării care va putea fi depășit numai pentru extinderi în suprafața de maxim 12,0 mp construiți la sol (pentru îmbunătățirea dotării cu încăperi sanitare) și numai în cazul în care distanța față de limita posterioară va rămâne egală cu jumătate din înălțimea, dar nu mai puțin de 5,0 metri.



PREVEDERI P.U.D. - PROPUSE:

Retragere față de aliniament – retras 5,00 metri.

Retrageri minime față de limitele laterale – dreapta – retras minim 5,00 metri spre fața lotului (retragere față de limita laterală a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă), respectiv retras minim 3,50 spre spatele lotului, cu o scară exterioară retrasă cu minim 3,00 metri; **stânga** – la limita de proprietate;

Retrageri minime față de limita posterioară – la limita proprietate;

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. Dumitru Zosima, conform avizului Comisiei Tehnice de Circulație – P.M.B. nr. 11978/11.06.2020 și planșa anexă a acestuia.

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ: 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.

ilustrare volumetrică însoțită de arh. urb.

studiu geotehnic întocmit de

dr. ing.

încălzitor atestat M.L.P.A.T. ing

- nr. 04772;

avizul Autorității Aeronautice Civile Române nr. 40388/06.03.2025.

Se prezintă contractul de concesiune teren nr. 493, cu încheierea de autentificare nr. 1514/21.11.2023 – Birou Individual Notarial „NOTAREX”.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism nr. 09/14.11.2024, a fost 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. 78/02/Z/81731 din 23.01.2024, prelungit până la data de 24.01.2027, până la aprobarea documentației de urbanism de către Consiliul Local, în conformitate cu art. I alin. (19) din OUG nr. 31/2025.

**ARHITECT ȘEF.
DAN TUDOR**

Întocmit,

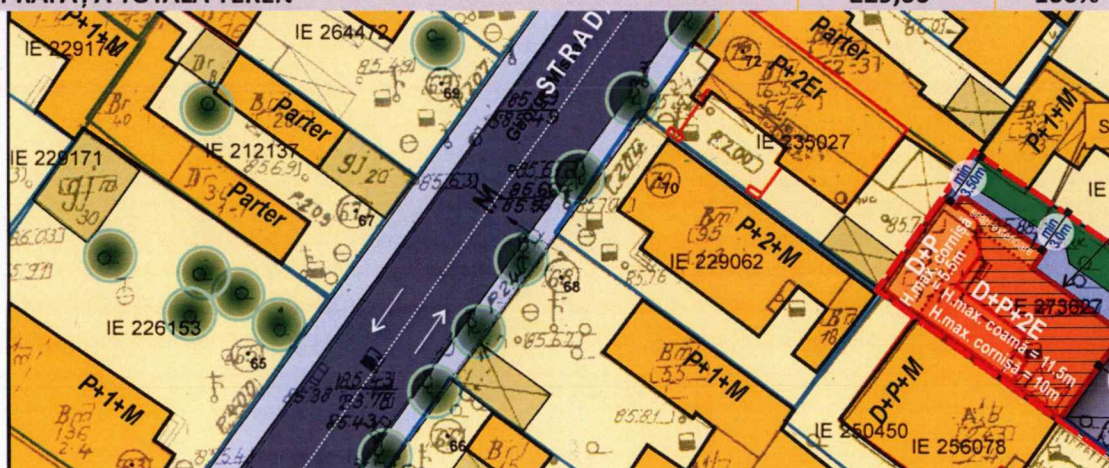
Andra Marinescu

BILANȚ TERITORIAL TEREN CE A GENERAT P.U.D.

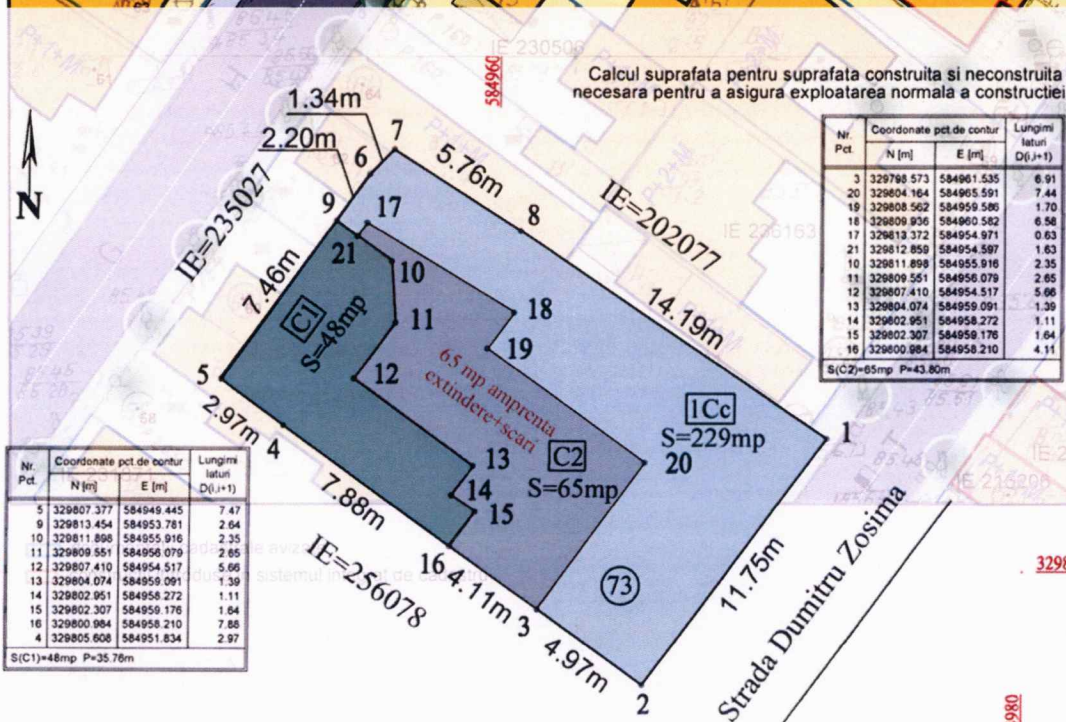
L2A

subzona locuințelor individuale și colective mici cu P-P+2 niveluri
realizate pe baza unor lotizări anterioare

	EXISTENT		PROPUȘ	
	MP	%	MP	%
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ LA SOL	48,00	21%	103,05	45%
SUPRAFAȚĂ DESFĂȘURATĂ SUPRATERANĂ	53,90	0,32	297,70	1,3
REGIM DE ÎNĂLȚIME	Parter		D+P+2E	
CIRCULAȚII, PARCAJE			57,25	25%
SPAȚII PLANTATE, PAVAJE ÎNIERBATE			68,70	30%
TEREN PROPRIETATE PRIVATĂ			48,00	
TEREN PROPRIETATE MUNICIPIUL BUCUREȘTI din care			181,00	
TEREN CONCESIONAT (64.95 mp din acte)			65 mp	
TEREN ÎNCHIRIAT (184,36 mp din acte)			116 mp	
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TEREN			229,00	100%



P.O.T. maxim = 4
C.U.T. maxim =
Rh maxim = D+
H.max. coamă = 1
H.max. cornișă =



- IMOBIL EXISTENT, AFLAT ÎN PROPRIETATEA BENEFICIARULUI (S=48mp)
- SUPRAFAȚĂ CONCESIONATĂ ÎN SCOPUL EXTINDERII IMOBILULUI EXISTENT (64.95 mp din acte, 65 mp din măsurători)
- SUPRAFAȚĂ CURTE ÎNCHIRIATĂ



Nr. 123/02.03.2026

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind Planul Urbanistic de Detaliu

Extindere și supraetajare locuință existentă, rezultând o locuință colectivă cu regim de înălțime D+P+2E, Str. Dumitru Zosima nr. 73 – 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 – Extindere și supraetajare locuință existentă, rezultând o locuință colectivă cu regim de înălțime D+P+2E, Str. Dumitru Zosima nr. 73 – Sector 1, București***, este 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 funcțională **L2a** – locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate în afara zonei protejate, pentru care sunt prevăzuți următorii 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; înălțimea maximă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornișă va respecta înălțimea maximă prevăzută prin proiectul inițial al lotizării; se admite mansardarea clădirilor existente având cu șarpantă cu panta de 45 grade, cu o suprafață de maxim 60% din aria construită la sol a clădirii.

Imobilul nu este monument istoric conform Listei Monumentelor Istorice a Municipiului București, actualizată prin Ordinul nr. 2828/2015 al Ministerului Culturii, publicat în M.O. 2016 și nu se află la mai puțin de 100 m de imobile înscrise pe această listă, conform Certificatul de urbanism nr. 78/02/Z/81731 din 23.01.2024, prelungit până la data de 24.01.2027.

Prin Certificatul de urbanism nr. 78/02/Z/81731 din 23.01.2024, prelungit până la data de 24.01.2027, 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, finalizată cu **Raportul informării și consultării publicului nr.**

108/27.02.2026, **care a concluzionat următoarele:**

S-au înregistrat sub nr. 13634/12.03.2025 și nr. 13681/12.03.2025 (cu același conținut), observații din partea proprietarului imobilului din str. George Missail nr. 72, prin care se semnalează marcarea eroanată a regimului de înălțime pentru imobilul menționat anterior. Prin adresa sub nr. 20555/11.04.2024, proprietarul imobilului din str. Dumitru Zosima nr. 71, solicită întocmirea unui studiu geotehnic și a unei expertize tehnice cu privire la alipirea la calcan. De asemenea, sub nr. 15422/20.03.2024, s-au înregistrat obiecții cu privire la tipologia de locuire, propunându-se o locuință colectivă, într-un țesut format din locuințe individuale.

Modul în care solicitantul a rezolvat:

Procedura de informare s-a desfășurat prin prezentarea afișării panoului de la amplasament, prezentarea declarației notariale cu identificarea vecinătăților și a extraselor de carte funciară ale imobilelor învecinate, în baza cărora Sectorul 1 a informat proprietarii imobilelor învecinate cu privire la propunerea de construire. De asemenea, inițiatorul a dat anunț cu privire la intenția de promovare a documentației de urbanism P.U.D. Str. Dumitru Zosima nr. 73, într-un cotidian de largă circulație.

În ceea ce privește adresele nr. 13634/12.03.2025 și nr. 13681/12.03.2025, proiectantul documentației de urbanism P.U.D. Str. Dumitru Zosima nr. 73 a rectificat eroarea materială în planul de reglementări și a întocmit un răspuns în acest sens.

Referitor la adresa nr. 20555/11.04.2024, proiectantul a întocmit răspuns prin care s-a menționat că a fost întocmit studiu geotehnic (acesta fiind prezent la dosar). De asemenea, s-a prezentat, în fotocopie, acordul notrial condiționat, cu privire la alipirea la calcanul construcției din str. Dumitru Zosima nr. 71, al proprietarului de la nr. 71.

În ceea ce privește adresa nr. 15422/20.03.2024, s-a întocmit răspuns din partea Primăriei Sectorului 1, cu privire la procedura de consultare a populației, deponentul acestei adrese nefiind vecin adiacent parcelei care a generat P.U.D..

Avizul Arhitectului Șef nr. 16/27.02.2026, 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. 78/02/Z/81731 din 23.01.2024, prelungit până la data de 24.01.2027, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Planul Urbanistic de Detaliu – Extindere și supraetajare locuință existentă, rezultând o locuință colectivă cu regim de înălțime D+P+2E, Str. Dumitru Zosima nr. 73 – 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 – Extindere și supraetajare locuință existentă, rezultând o locuință colectivă cu regim de înălțime D+P+2E, Str. Dumitru Zosima nr. 73 – Sector 1, București.*

**PRIMAR,
GEORGE-CRISTIAN TUTA**



Nume si Prenume	Funcția	Semnătura	Întocmit/Avizat	Data
Dan Tudor	Arhitect Șef		Avizat	
Andra Marinescu	Consilier principal		Întocmit	23. FEB. 2026



Nr. 124/02.03.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

***privind aprobarea proiectului de hotărâre privind Planul Urbanistic de Detaliu –
Extindere și supraetajare locuință existentă, rezultând o locuință colectivă cu regim de înălțime
D+P+2E, Str. Dumitru Zosima nr. 73 – Sector 1, București***

Imobilul care a generat documentația de urbanism P.U.D. este compus din teren în suprafață de 184,00 mp din acte, 229,00 mp din măsurători cadastrale; din suprafața totală de 229 mp, 48 mp (reprezentând suprafața de sub construcția C1) fiind proprietate privată, iar 181 mp (reprezentând curtea) fiind proprietatea Statului Român, prin administrator Primăria Municipiului București, conform mențiunilor din Extrasul de Carte Funciară nr. 273627.

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 **L2a** – locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate în afara zonei protejate.

Imobilul nu este monument istoric conform Listei Monumentelor Istorice a Municipiului București, actualizată prin Ordinul nr. 2828/2015 al Ministerului Culturii, publicat în M.O. 2016 și nu se află la mai puțin de 100 m de imobile înscrise pe această listă, conform Certificatul de urbanism nr. 78/02/Z/81731 din 23.01.2024, prelungit până la data de 24.01.2027.

Documentația este însoțită de adresa Direcției Transporturi – P.M.B. nr. 11978/11.06.2020 și planșa anexă a acestuia; studiu de rețele însușit de ing. Cătălina Ioana V. Stănescu; studiu de însorire întocmit de arh. Iulia-Simona Șt. Smărăndoiu; ilustrare volumetrică însușită de arh. urb. Cristina Iuliana A.C. Enache; studiu geotehnic întocmit de dr. ing. Cornelia Dobrescu, verificator atestat M.L.P.A.T. ing. Ștefănică Nica Maria - nr. 04772; avizul Autorității Aeronautice Civile Române nr. 40388/06.03.2025.

Se prezintă contractul de concesiune teren nr. 493, cu încheierea de autentificare nr. 1514/21.11.2023 – Birou Individual Notarial „NOTAREX”.

Pentru documentația **Planul Urbanistic de Detaliu – Extindere și supraetajare locuință existentă, rezultând o locuință colectivă cu regim de înălțime D+P+2E, Str. Dumitru Zosima nr. 73 - Sector 1, București**, s-a emis Avizul Arhitectului Șef nr. 16/27.02.2026.

Planul Urbanistic de Detaliu – Extindere și supraetajare locuință existentă, rezultând o locuință colectivă cu regim de înălțime D+P+2E, Str. Dumitru Zosima nr. 73 – 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.

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. 108/27.07.2016**, care a concluzionat următoarele:

S-au înregistrat sub nr. 13634/12.03.2025 și nr. 13681/12.03.2025 (cu același conținut), observații din partea proprietarului imobilului din str. George Missail nr. 72, prin care se semnalează marcarea eroanată a regimului de înălțime pentru imobilul menționat anterior. Prin adresa sub nr. 20555/11.04.2024, proprietarul imobilului din str. Dumitru Zosima nr. 71, solicită întocmirea unui studiu geotehnic și a unei expertize tehnice cu privire la alipirea la calcan. De asemenea, sub nr. 15422/20.03.2024, s-au înregistrat obiecții cu privire la tipologia de locuire, propunându-se o locuință colectivă, într-un țesut format din locuințe individuale.

Modul în care solicitantul a rezolvat:

Procedura de informare s-a desfășurat prin prezentarea afișării panoului de la amplasament, prezentarea declarației notariale cu identificarea vecinătăților și a extraselor de carte funciară ale imobilelor învecinate, în baza cărora Sectorul 1 a informat proprietarii imobilelor învecinate cu privire la propunerea de construire. De asemenea, inițiatorul a dat anunț cu privire la intenția de promovare a documentației de urbanism P.U.D. Str. Dumitru Zosima nr. 73, într-un cotidian de largă circulație.

În ceea ce privește adresele nr. 13634/12.03.2025 și nr. 13681/12.03.2025, proiectantul documentației de urbanism P.U.D. Str. Dumitru Zosima nr. 73 a rectificat eroarea materială în planul de reglementări și a întocmit un răspuns în acest sens.

Referitor la adresa nr. 20555/11.04.2024, proiectantul a întocmit răspuns prin care s-a menționat că a fost întocmit studiu geotehnic (acesta fiind prezent la dosar). De asemenea, s-a prezentat, în fotocopie, acordul notarial condiționat, cu privire la alipirea la calcanul construcției din str. Dumitru Zosima nr. 71, al proprietarului de la nr. 71.

În ceea ce privește adresa nr. 15422/20.03.2024, s-a întocmit răspuns din partea Primăriei Sectorului 1, cu privire la procedura de consultare a populației, deponentul acestei adrese nefiind vecin adiacent parcelei care a generat P.U.D.

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) sus menționat, împreună cu anexele sale: Avizul Arhitectului Șef și Planurile de reglementări vizate spre neschimbare, însoțit de Referatul de aprobare, Raportul de specialitate al Arhitectului - Șef și Raportul Informării și Consultării Publicului, se supune dezbaterii Consiliului Local al Sectorului 1 București, în conformitate cu prevederile Art. 5 lit. cc, Art. 129 - alin. 2-lit. c și Art. 129 - alin. 6 - lit.c din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.



Față de cele mai sus expuse, analizând toate documentele prezentate, în conformitate cu prevederile art.136 alin.(3) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, am întocmit prezentul Raport de Specialitate prin care PROPUNEM supunerea dezbaterii Consiliului Local al Sectorului 1 a proiectului de hotărâre privind *aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu-Extindere și supraetajare locuință existentă, rezultând o locuință colectivă cu regim de înălțime D+P+2E, Str. Dumitru Zosima nr. 73 – Sector 1, București.*

Nume si Prenume	Funcția	Semnătura	Întocmit/ Avizat	Data
Dan Tudor	Arhitect Șef		Avizat	
Andra Marinescu	Consilier principal		Întocmit	23. FEB. 2026



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

DOCUMENTATIE P.U.D.

Adresa: **Str. Dumitru Zosima nr. 73**
Extindere și supraetajare locuință existentă, rezultând o locuință colectivă cu regim de înălțime D+P+2E

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/9943/2223/1/03.04.2024; nr. E/9943/2223/2/03.04.2024; nr. E/9943/2223/3/03.04.2024

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

03.04.2024 - 18.04.2024

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

S.C. ROZUA ASOCIAȚI S.R.L. – arh. urb.
F5, G5, G6)

(R.U.R.: D, D3, Dz0, E,

Șef Serviciu,
Alina Miru

Întocmit,
Andra Marinescu



Nr. 108/27.02.2026

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

Adresa:

Str. Dumitru Zosima nr. 73

Extindere și supraetajare locuință existentă, rezultând o locuință colectivă cu regim de înălțime D+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:

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

Notificări: nr. E/9943/2223/1/03.04.2024; nr. E/9943/2223/2/03.04.2024; nr. E/9943/2223/3/03.04.2024

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/9943/2223/1/03.04.2024; nr. E/9943/2223/2/03.04.2024; nr. E/9943/2223/3/03.04.2024

3. numărul persoanelor care au participat la acest proces

4 (patru)

b) un rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare, inclusiv

Sesizări vecin str. George Missail nr. 72 – nr. 13634/12.03.2025 și nr. 13681/12.03.2025 (cu același conținut): marcarea eroanată a regimului de înălțime pentru imobilul menționat anterior

Sesizare vecin str. Dumitru Zosima nr. 71 – nr. 20555/11.04.2024: se solicită întocmirea unui studiu geotehnic și a unei expertize tehnice cu privire la alipirea la calcan

Sesizare nr. 15422/20.03.2024: obiecții cu privire la tipologia de locuire, propunându-se o locuință colectivă, într-un țesut format din locuințe individuale

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

Răspuns sesizări vecin str. George Missail nr. 72 – nr. 13634/12.03.2025 și nr. 13681/12.03.2025 (cu același conținut): s-a rectificat eroarea materială în planul de reglementări



**Primăria
Sectorului 1**

Arhitect Șef

Serviciul Reglementări Urbanistice, Cadastru și GIS

Răspuns sesizare vecin str. Dumitru Zosima nr. 71 – nr. 20555/11.04.2024: a fost întocmit studiu geotehnic (acesta fiind prezent la dosar), s-a prezentat, în fotocopie, acordul notriat condiționat, cu privire la alipirea la calcanul construcției din str. Dumitru Zosima nr. 71, al proprietarului de la nr. 71

Răspuns sesizare nr. 15422/20.03.2024: s-a întocmit răspuns din partea Primăriei Sectorului 1, cu privire la procedura de consultare a polulației, deponentul acestei adrese nefiind vecin adiacent parcelei care a generat P.U.D.

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 Miru

Întocmit,
Andra Marinescu



Nr. 25/15.04.2026

RAPORT DE TERMEN

încheiat astăzi,

15.04.2026

Referitor anunț nr. 25/04.03.2026 cu privire la efectuarea procedurii de transparență pentru următorul proiect de hotărâre:

Proiect de Hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu (PUD) Str. Dumitru Zosima nr. 73, sector 1, București

Anunțul nr.25/04.03.2026 a fost publicat pe site-ul instituției la data de **04.03.2026**.

- la data de **13.03.2026** 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 **14.04.2026** 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 **04.03.2026** până la data de **13.03.2026** 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. 25/04.03.2026

Proiect de Hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu (PUD) Str. Dumitru Zosima nr. 73, sector 1, București

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/ / 15.04.2026
3326

K2- 131

RAPORT DE SPECIALITATE
privind Planul Urbanistic de Detaliu (P.U.D.)
strada Dumitru Zosima nr.73, Sector 1, Bucuresti

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 strada Dumitru Zosima nr.73 , **sector 1, București**, s-a emis Avizul Arhitectului Sef nr.16/27.02.2026.

Planul urbanistic de detaliu strada Dumitru Zosima nr.73, **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. 365/2025, 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 consideră că proiectul de hotărâre privind Planul Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) strada Dumitru Zosima nr.73 – Sector 1, București, îndeplinește condițiile de legalitate pentru a se supune spre dezbateră și aprobarea Consiliului Local Sector 1.

Nume Prenume	Funcția	Semnătura	Întocmit/avizat	Data
Alexandru Măcăneață-Vamoș	Director executiv		Avizat	.04.2026
Beatrice Florentina Moja	Consilier juridic		Întocmit	.04.2026