

HOTĂRÂRE

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

Plan Urbanistic de Detaliu – Construire imobil de locuințe colective, cu parter comercial/ servicii, regim de înălțime 2S+P+4E+5Er, Bulevardul Aerogării nr. 11 – Sector 1, București

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 92/25.02.2026 al Primarului Sectorului 1 al Municipiului București;
- Raportul de specialitate nr. 93/25.02.2026 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. 9/23.02.2026, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1;

- aviz Comisia Tehnică de Circulație – PMB nr. 43914/21.05.2025 și planșa anexă a acestuia.
- aviz Serviciul Proiecte Urbane PMB nr. 36213/24.06.2025.

studiu de rețele însușit de ing.

studiu de însorire întocmit de

- studiu geotehnic întocmit de ing. verificat ing.
- ilustrare volumetrică însușite de arh.

- aviz Ministerul Afacerilor Interne nr. 135393/06.05.2025;
- aviz Serviciul de Telecomunicații Speciale nr. 17525/21.03.2025.

aviz Ministerul Afacerilor Interne nr. 135393/06.05.2025;

aviz Serviciul de Telecomunicații Speciale nr. 17525/21.03.2025.

aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr. 8782/23.05.2025;

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
HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. – Se aprobă documentația de urbanism *Planul Urbanistic de Detaliu - Construire imobil de locuințe colective, cu parter comercial/ servicii, regim de înălțime 2S+P+4E+5Er, Bulevardul Aerogării nr. 11 – Sector 1, București*, în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef nr. ...9/23.12.2026 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, 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	<u>23.12.2026</u>
Alina Miru	Consilier superior		Întocmit	<u>23.12.26</u>
	Șef serviciu S.T.L.S.A.E.E.		Verificat	



Ca urmare a cererii adresate HEUBACH INVEST GBMH&CO cu adresa în Strada Dogarilor nr. 26-28-30, et.4, ap.32, Sector 3, București, înregistrată la nr. 87414/10.12.2025, completată cu nr.1685/13.01.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ NR. 9/23.02.2026
PENTRU

**Plan Urbanistic de Detaliu – Bulevardul Aerogării nr.11 – nr. cadastral 257552 - Sector 1, București
Construire imobil de locuințe colective, cu parter comercial / servicii, regim de înălțime 2S+P+4E+5Er**

GENERAT DE IMOBILUL: în suprafață de 1.822 mp, proprietate privată conform mențiunilor din Extrasul de Carte Funciară nr. 257552.

INIȚIATOR: S.C. HEUBACH INVEST GBMH&CO

PROIECTANT: S.C. MOPNOCONCEPT SRL

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ R.U.R.: arhitect

(R.U.R.D_{z1}, D_{z2},

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-număr cadastral 281831; nr. cadastral 275966 și nr. cadastral 275946; Sud – artera de circulație Bulevardul Aerogării; Est – nr. cadastral 261812; nr. cadastral 208269; Vest – număr cadastral 227177.

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 M2 – subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+14 niveluri, cu POTmax.= 70% cu posibilitatea acoperirii restului terenului in proportie de 75% cu cladiri cu max.2 niveluri (8m) pentru activitati comerciale, CUTmax.=3mp 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 zona de servitute aeronautică civilă în baza Reglementării Aeronautice Civile Române privind stabilirea zonelor cu servitute RACR-Avz, ED.2/2020 din 21.04.2020 (M 2126/18.05.2020), conform informațiilor din Certificatul de urbanism nr. 30/01/A/41136 din 20.01.2025. Indicatorii urbanistici reglementați prin PUG: POTmax.= 70% cu posibilitatea acoperirii restului terenului in proportie de 75% cu cladiri cu max.2 niveluri (8m) pentru activitati comerciale, CUTmax.=3mp 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.



SECTORUL 1
A

PREVEDERI P.U.D. - PROPUSE:

Retragere față de aliniament – min. 16,00m față de axul străzii (axul liniei de tramvai), în vederea asigurării unei alinieri coerente și a corelării acesteia la nivelul profilului stradal, având în vedere discontinuitățile existente la nivelul parcelelor cadastrale pe Bulevardul Aerogării. La nivelul parterului, clădirea se va retrage suplimentar cu 1,00 m, spațiul rezultat fiind destinat circulației pietonale și asigurării accesului nediscriminatoriu.

Retragerea minimă față de limitele laterale – dreapta- parțial la limita de proprietate, parțial retras cu min. 3,00m pe zona mediană, respectiv cu respectarea alinierii de min. 5,00m pe latura de N-E a imobilului; **stânga** - parțial la limita de proprietate spre Bulevardul Aerogării, respectiv retras cu min. 3,00 și min. 5,00m spre spate lot, conform planșă de reglementări.

Retragerea față de limita posterioară – clădirea se va 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. Se permit balcoane ieșite în consolă în proporție de maxim 30% din fațadă, retrase minim 4,00m față de limita posterioară a terenului.

Înălțimea maximă $H_{max} = 21,5m$ conform aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr. 8782/23.05.2025.

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 Bulevardul Aerogării, conform aviz Comisia Tehnică de Circulație – PMB nr. 43914/21.05.2025 și planșa anexă a acestuia. Se prezintă aviz Serviciul Proiecte Urbane PMB nr. 36213/24.06.2025.

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. I ; ilustrare volumetrică însușite de arh. , studiu geotehnic întocmit de ing

verificat ing. ; aviz Ministerul Afacerilor Interne nr. 135393/06.05.2025; aviz Serviciul de Telecomunicații Speciale nr. 17525/21.03.2025.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism nr. 10/11.12.2025, s-a avizat favorabil Planul Urbanistic de Detaliu cu următoarele condiții de avizare: suplimentar față de retragerea posterioară de 5,00 m prevăzută în planul de reglementări anexat, pentru etajele superioare se va respecta o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișă; se va asigura coerența frontului construit prin alinierea fațadelor raportat la axul străzii (axul liniei de tramvai).

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, completate cu condițiile impuse prin prezentul aviz.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 30/01/A/41136 din 20.01.2025, până la aprobarea documentației de urbanism de către Consiliul Local, în conformitate cu art. I alin. (19) din OUG nr. 31/2025.

ARHITECT ȘEF,
DAN TUDOR

Întocmit, Alina Miru

Nr.

1 / B.03.2026

**NOTĂ
DE ÎNDREPTARE EROARE MATERIALĂ**

Referitor la cererea dvs. înregistrată la Registratura Sectorului 1 al Municipiului București cu nr. 87414 din 10.12.2025, vă informăm următoarele:

În temeiul art. 71 alin. (1) din Legea nr. 24/2000 privind Normele de tehnică legislativă la elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare:

Având în vedere constatarea unei erori materiale în cuprinsul Avizului Arhitectului-Șef nr. 9/23.02.2026, emis pentru documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu – imobil situat în Str. Aerogării nr. 11, nr. cad. 257552, vă comunicăm următoarele:

La paragraful CIRCULAȚII ȘI ACCESE,

în loc de :

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 Bulevardul Aerogării, conformn aviz Comisia Tehnică de Circulație – PMB nr. 43914/21.05.2025 și planșa anexă a acestuia.

se va citi:

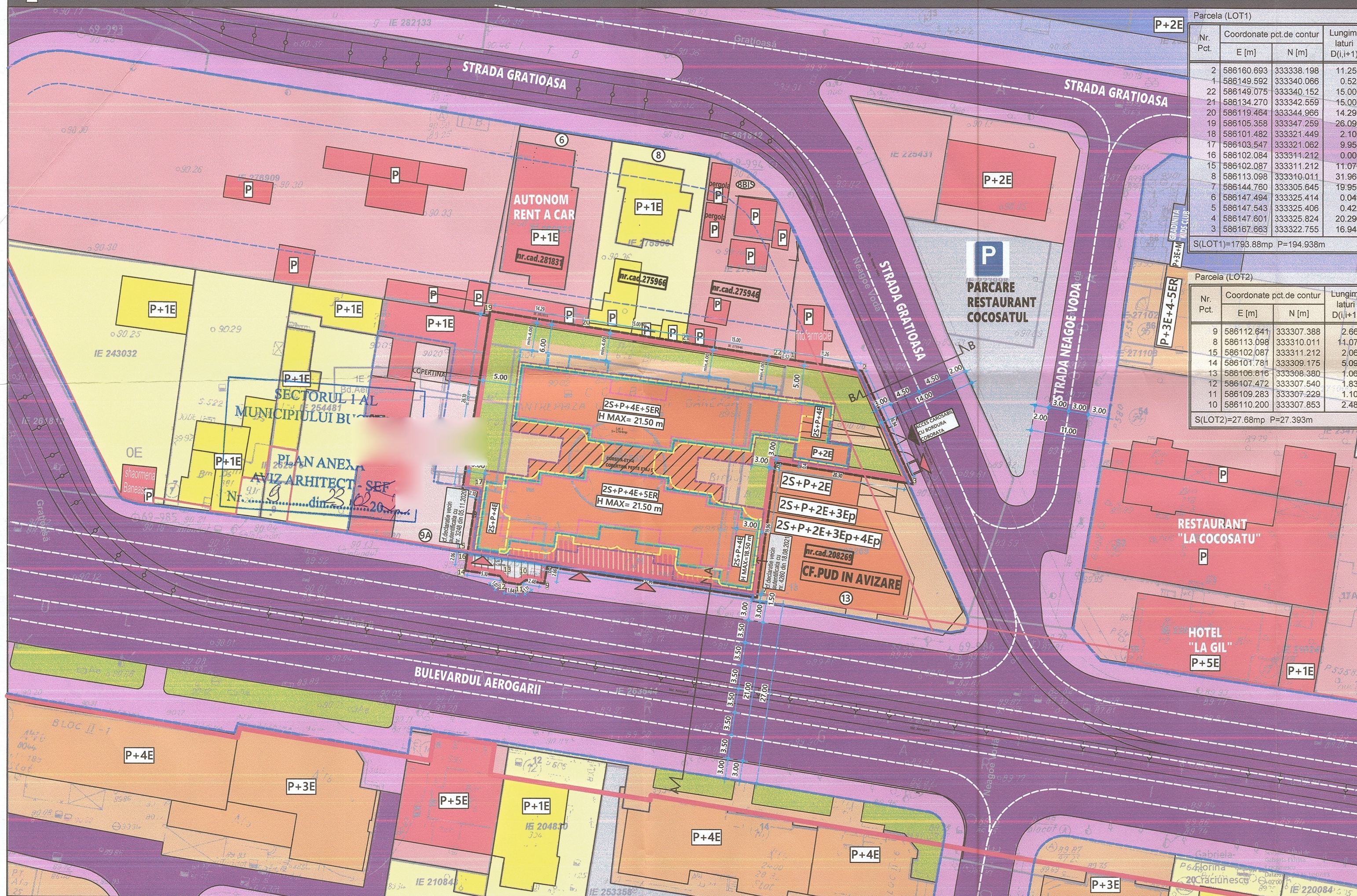
Parcarea și gararea autovehiculelor vor respecta „Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație” aprobate prin H.C.G.M.B. nr. 66/2006. Accesul auto și pietonal se vor realiza, conformn adresă Comisia Tehnică de Circulație – PMB nr. 43914/21.05.2025 și planșa anexă a acesteia.

Prezenta rectificare face parte integrantă din Avizului Arhitectului-Șef nr. 9/23.02.2026, emis pentru documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu – imobil situat în Str. Aerogării nr. 11 și se comunică solicitantului, fiind înscris și în evidențele Primăriei Sectorului 1.

**Arhitect Șef
DAN TUDOI**

Întocmit,
Alina Miru

Sectorul 1 al Municipiului București
REGISTRATURA GENERALĂ
e-mail
13. MAR. 2026
Primăria Municipiului București
ENCIU MIHAELA



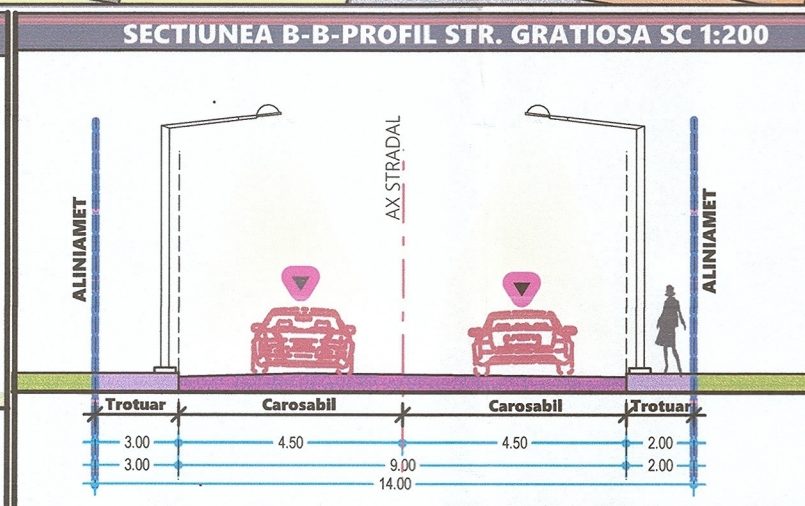
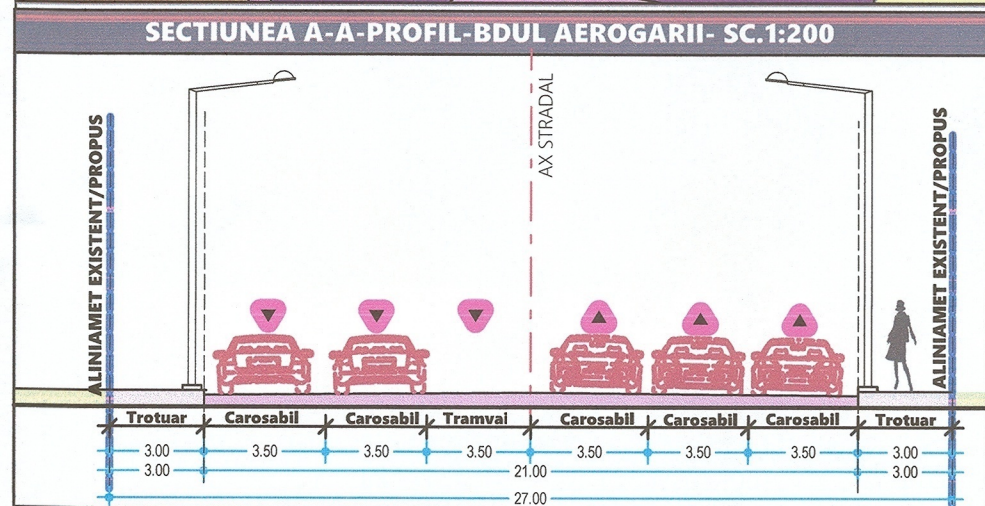
Parcela (LOT1)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	E [m]	N [m]
2	586160.693	333338.198	11.257
1	586149.592	333340.066	0.524
22	586149.075	333340.152	15.000
21	586134.270	333342.559	15.000
20	586119.464	333344.966	14.291
19	586105.358	333347.259	26.099
18	586101.482	333321.449	2.101
17	586103.547	333321.062	9.958
16	586102.084	333311.212	0.003
15	586102.087	333311.212	11.076
8	586113.098	333310.011	31.961
7	586144.760	333305.645	19.957
6	586147.494	333325.414	0.049
5	586147.543	333325.408	0.422
4	586147.601	333325.824	20.296
3	586167.663	333322.755	16.943

S(LOT1)=1793.88mp P=194.938m

Parcela (LOT2)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	E [m]	N [m]
9	586112.641	333307.388	2.663
8	586113.098	333310.011	11.076
15	586102.087	333311.212	2.060
14	586101.781	333309.175	5.097
13	586106.816	333308.380	1.066
12	586107.472	333307.540	1.838
11	586109.263	333307.229	1.109
10	586110.200	333307.853	2.485

S(LOT2)=27.68mp P=27.393m

- LEGENDA**
- LIMITE**
- LIMITA ZONA ANALIZATA
 - LIMITA PLAN URBANISTIC DE DETALIU
 - LIMITE PROPRIETATI
- RESTRICTII TEHNICE**
- ALINIERE PROPUSE
 - ALINIAMENT
 - ACCES PIETONAL PROPUSE
 - ACCES CAROSABIL PROPUSE
 - EDIFICABIL MAXIM PROPUSE 2S+P+4E+5ER
 - CONTUR ORIENTATIV PARTER
 - CONTUR ORIENTATIV ETAJ 1-2E
 - CONTUR ORIENTATIV ETAJ 3-4E
 - CONTUR ORIENTATIV ETAJ 5
 - CONSOLE LOCALE PROPUSE LA ETAJELE SUPERIOARE-BALCOANE IN PROPORTIE DE MAXIM 30% DIN FATADA SUPRAFATA PROPUSE IN VEDEREA CEDARII CATRE DOMENIUL PUBLIC IN VEDEREA EXTINDERII PROFILULUI STRADAL: 28 mp
 - ZONA DESCHISA PUBLICULUI ZONA RETRASA LA NIVELUL PARTERULUI
 - EDIFICABIL VECIN CU CARACTER ORIENTATIV
 - CURSIVE ACOPERITE ZONE DE ACCES
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- ZONA LOCUINTE COLECTIVE
 - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE
 - ZONA SERVICII
 - ZONA INVATAMANT
 - SPATII VERZI AMENAJATE
- CIRCULATII**
- CIRCULATII CAROSABILE
 - CIRCULATII PIETONALE
 - SUPRAFETE BETONATE



BILANT TERITORIAL	EXISTENT	CF. PUG	PROPUSE
SUPRAFATA TEREN INAINTEA DEZMEMBRARII	1822		1822 100%
SUPRAFATA TEREN DUPA DEZMEMBRARE			1794 98%
SUPRAFATA CEDATA			28 2%
SUPRAFETE RAPORTATE LA S.TEREN INAINTEA DEZMEMBRARII			
S. CONSTRUITA LA SOL	809		1275.4 70%
S. DESFASURATA	902		5466
P.O.T.	44%	70%	70%
C.U.T.	0.495	3	3
R.M.H.	P+1E	S+P+8E	2S+P+4E+5ER
H.MAX	4		21.5
SUPRAFATA BETONATA-C.	759.3		159.8 9%
SUPRAFATA BETONATA-CEDATA			28 2%
SUPRAFETE RAPORTATE LA S.TEREN DUPA DEZMEMBRARE			
SPATII VERZI TOTAL-RAP.LA	253.7	14%	538.2 30%
S.TEREN DUPA DEZMEMBRARE			
SP.VERDE LA SOL-S.TEREN DUPA DEZMEMBRARE	253.7	14%	358.8 20%
SP.VERDE IN JARDINIERA	0	0%	179.4 10%

©COPYRIGHT: Prezenta plansa cu toate elementele si informatiile conexe este protejata si poate fi reprodusa (copiata) in totalitate sau partial in afara partii de proiect carea i se adreseaza Beneficiarului sau suportului material sau pe orice suport electronic fara a fi necesara obtinerea consimtamantului scris al SC.MONO CONCEPT S.R.L. sau a autoritatii de autorizare a proiectului.

SC.MONO CONCEPT S.R.L.
Reg. Com. J4/650/2016; CUI: 36056841

BENEFICIAR:
HEUBACH INVEST GBM&CO KG GROBMAIN SUCURSALA BUCURESTI

PROIECT NR. 204/2024
FAZA P.U.D.
PLANSA NR. 02

TITLU PROIECT:
CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU PARTERUL COMERCIAL/SERVICII-2S+P+4E+5ER

DATA: NOIEMBRIE 2024
TITLU PLANSA:
REGLEMENTARI URBANISTICE; ZONIFICARE FUNCTIONALA; CAI DE COMUNICATIE, RESTRICTII TEHNICE



Nr. 92/25.02.2025

REFERAT DE APROBARE
a proiectului de hotărâre privind Planul Urbanistic de Detaliu
Construire imobil de locuințe colective, cu parter comercial/servicii, regim de înălțime
2S+P+4E+5Er, Bulevardul Aerogării nr. 11 – Sector 1, București

Având în vedere Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, și Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite prezentul referat de aprobare.

Amplasamentul ce face obiectul documentației de urbanism **Planul Urbanistic de Detaliu – Construire imobil de locuințe colective, cu parter comercial/servicii, regim de înălțime 2S+P+4E+5Er, Bulevardul Aerogării nr. 11 – Sector 1, București**, este situat în intravilanul Sectorul 1 al Municipiului București și este liber de construcții.

Conform R.L.U. – P.U.G. – Municipiul București aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000 cu valabilitatea prelungită prin H.C.G.M.B nr. 877/2018 amplasamentul se încadrează în subzona **M2** - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte, pentru care sunt prevăzuți următorii indicatorii urbanistici: P.O.T.max.= P.O.T. maxim 70%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri); C.U.T.max.= 3,0 mp. ADC / mp. teren; înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,00 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade.

Imobilul nu se află pe Lista Monumentelor Istorice a municipiului București, actualizată prin Ordinul nr. 2828/2015 al Ministerului Culturii, publicat în M.O. nr. 113 din 15.02.2016 sau la mai puțin de 100 m de imobile aflate pe această listă și nu este situat pe culoarul de zbor al aeroportului Băneasa, dar se află în zona cu servitute aeronautică, conform certificatului de urbanism nr. 30/01/A/41136 din 20.01.2025.

Prin Certificatul de urbanism nr. 30/01/A/41136 din 20.01.2025, eliberat de Sectorul 1 al Municipiului București, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, s-a stabilit necesitatea elaborării și aprobării unui plan urbanistic de detaliu.

Conform prevederilor art. 48 al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul urbanistic de detaliu nu poate modifica planurile de nivel superior.

Conform Ordinului Nr. 2701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism și a H.C.L S.1. nr. 145 din 03.08.2021, privind aprobarea Regulamentului local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului



Sectorului 1 al Municipiului București, a fost îndeplinită procedura de informare și consultare a publicului.

Raportul informării și consultării publicului nr. 86/23.02.2026, a concluzionat următoarele:

Observațiile înregistrate referitoare la retragerea față de limita posterioară, asigurarea locurilor de parcare, respectarea normativelor privind însoirea locuințelor învecinate, au fost analizate, iar documentația depusă atestă respectarea prevederilor legale în vigoare, prin studiul de însoire cu respectarea prevederilor OMS 119/2014, avizul Comisiei de Circulație a PMB privind accesul auto și pietonal, precum și prin încadrarea urbanistică în UTR M – funcțiune mixtă, compatibilă cu țesutul construit existent. Retragerea posterioară este de minim 5,00m, cu balcoanele ieșite în consolă până la minim 4,00m față de limita de proprietate.

Avizul Arhitectului Șef nr. 9/23.02.2026, 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. 30/01/A/41136 din 20.01.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Planul Urbanistic de Detaliu – Construire imobil de locuințe colective, cu parter comercial/servicii, regim de înălțime 2S+P+4E+5Er, Bulevardul Aerogării nr. 11 – Sector 1, București, este instrumentul de proiectare urbană care detaliază modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, modul de ocupare a terenului, accesul auto și pietonal, conformarea arhitectural-volumetrică.

În temeiul prevederilor art. 136 alin (1). și alin (2). a din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, SUPUN dezbaterii Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București, proiectul de hotărâre privind **aprobarea Planul Urbanistic de Detaliu – Construire imobil de locuințe colective, cu parter comercial/servicii, regim de înălțime 2S+P+4E+5Er, Bulevardul Aerogării nr. 11 – Sector 1, București.**

PRIMAR,
GEORGE-CRISTIAN TUTĂ

Nume si Prenume	Funcția	Semnătura	Întocmit/Avizat	Data
Dan Tudor	Arhitect Șef		Avizat	23.02.2026
Alina Miru	Consilier superior		Întocmit	23.02.2026



Nr. 93/25.02.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

**privind aprobarea proiectului de hotărâre privind Planul Urbanistic de Detaliu –
Construire imobil de locuințe colective, cu parter comercial/servicii, regim de înălțime
2S+P+4E+5Er, Bulevardul Aerogării nr. 11 – Sector 1, București**

Imobilul care a generat documentația de urbanism P.U.D. este compus din teren în suprafață de 1.882,00 mp, proprietate privată conform mențiunilor din Extrasul de Carte Funciară nr. 257552.

Conform R.L.U. – P.U.G. – Municipiul București aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000 cu valabilitatea prelungită prin H.C.G.M.B nr. 877/2018 amplasamentul se încadrează în subzona **M2** - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte.

Imobilul nu se află pe Lista Monumentelor Istorice a municipiului București, actualizată prin Ordinul nr. 2828/2015 al Ministerului Culturii, publicat în M.O. nr. 113 din 15.02.2016 sau la mai puțin de 100 m de imobile aflate pe această listă și nu este situat pe culoarul de zbor al aeroportului Băneasa, dar se află în zona cu servitute aeronautică, conform certificatului de urbanism nr.30/01/A/41136/20.01.2025.

Documentația este însoțită de avizul Comisiei Tehnice de Circulație – P.M.B. nr. 43914/21.05.2025 și planșa anexă a acestuia; studiu de rețele însușit de ing. Daniel Gh. Stanciu; studiu de însoțire întocmit de Anamaria Gabriela Manea; ilustrare volumetrică însușite de arh. Alexandra V. Monoranu, studiu geotehnic întocmit de ing. Petre Ana Maria, verificat ing. Bobârnac A. Cristian; aviz Ministerul Afacerilor Interne nr. 135393/06.05.2025; aviz Serviciul de Telecomunicații Speciale nr. 17525/21.03.2025.

Pentru documentația **Planul Urbanistic de Detaliu – Construire imobil de locuințe colective, cu parter comercial/ servicii, regim de înălțime 2S+P+4E+5Er, Bulevardul Aerogării nr. 11 – Sector 1, București**, s-a emis Avizul Arhitectului Șef nr.

Planul Urbanistic de Detaliu – Construire imobil de locuințe colective, cu parter comercial/ servicii, regim de înălțime 2S+P+4E+5Er, Bulevardul Aerogării nr. 11 – 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. 88/23.02.2026 a concluzionat următoarele:

Observațiile înregistrate referitoare la retragerea față de limita posterioară, asigurarea locurilor de parcare, respectarea normativelor privind însoțirea locuințelor învecinate, au fost analizate, iar documentația depusă atestă respectarea prevederilor legale în vigoare, prin studiul de însoțire cu respectarea prevederilor OMS 119/2014, avizul Comisiei de Circulație a PMB privind accesul auto și pietonal, precum și prin încadrarea urbanistică în UTR M – funcțiune mixtă, compatibilă cu țesutul construit existent. Retragerea posterioară este de minim 5,00m, cu balcoanele ieșite în consolă până la minim 4,00m față de limita de proprietate.

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 imobil de locuințe colective, cu parter comercial/servicii, regim de înălțime 2S+P+4E+5Er, Bulevardul Aerogării nr. 11 – Sector 1, București.**

Nume si Prenume	Funcția	Semnătura	Întocmit/ Avizat	Data
Dan Tudor	Arhitect Șef		Avizat	23.02.2026
Alina Miru	Consilier superior		Întocmit	23.02.2026



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

DOCUMENTATIE P.U.D.

Adresa:

Bd. Aerogării nr. 11

**Construire imobil de locuințe colective, cu parter comercial/ servicii, regim de înălțime
2S+P+4E+5Er**

Art.10. – Documentul de planificare a procesului de informare și consultare a publicului în baza căruia se desfășoară procesul de participare cuprinde următoarele informații:

a) modalitatea prin care vor fi anunțați cei interesați și cei potențiali afectați referitor la inițierea procesului de elaborare a planului de urbanism sau amenajare a teritoriului și de schimbările propuse.

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

Notificări: nr. 87414/1/24.12.2025; nr. 87414/2/24.12.2025; nr. 87414/3/24.12.2025; nr. 87414/4/24.12.2025;

b) modalitatea prin care li se va oferi ocazia celor afectați sau interesați de a discuta propunerea cu inițiatorul și proiectantul și de a-și exprima rezerve, a formula observații sau a sesiza probleme legate de propunerile din planul de urbanism sau amenajare a teritoriului, înainte de supunerea spre avizarea autorităților competente

La sediul primăriei

c) calendarul propus de inițiator pentru îndeplinirea obligațiilor de informare și consultare a publicului

24.12.2025 – 09.01.2026

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

S.C. MOPNOCONCEPT SRL- arhitect

(R.U.R.D_{z1}, D_{z2}, E).

Întocmit. Alina Miru



Nr. 86/23.12.2026

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

Adresa:

Bd. Aerogării nr. 11

**Construire imobil de locuințe colective, cu parter comercial/ servicii, regim de înălțime
2S+P+4E+5Er**

METODE DE INFORMARE UTILIZATE

Art.11 - Raportul informării și consultării publicului, care fundamentează decizia consiliului local de adoptare sau neadoptare a planului de urbanism sau amenajare a teritoriului cuprinde:

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

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

Notificări: nr. 87414/1/24.12.2025; nr. 87414/2/24.12.2025; nr. 87414/3/24.12.2025; nr. 87414/4/24.12.2025;

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;

Notificări: nr. 87414/1/24.12.2025; nr. 87414/2/24.12.2025; nr. 87414/3/24.12.2025; nr. 87414/4/24.12.2025;

3. numărul persoanelor care au participat la acest proces

4 (patru)

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

Sesizare înregistrată sub nr. 76375/31.10.2025, aferentă documentației de urbanism înregistrată anterior și care s-a soluționat cu Aviz Nefavorabil.

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

Retragerea față de limita de proprietate va fi de min. 5,00m, cu balcoanele ieșite în consolă până la 4,00m față de limita de proprietate posterioară. Se asigură locurile de parcare în cele două subsoluri propuse ; s-a prezentat aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română.

2. probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru

Nu este cazul

3. orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor

Nu este cazul

Întocmit. Alina Miru



Nr. M/331/15.04.2026

K2-124

RAPORT DE SPECIALITATE

privind Planul Urbanistic de Detaliu (P.U.D.)

Construire imobil de locuințe colective, cu parter comercial/ servicii, regim de înălțime 2S+P+4E+5Er,
Bulevardul Aerogării nr. 11 – 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 – bulevardul Aerogării nr. 11 , **sector 1, București**, s-a emis Avizul Arhitectului Șef nr.9/23.02.2026.

Planul urbanistic de detaliu Bulevardul Aerogării nr. 11, **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 în schimbare, 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.) Construire imobil de locuințe colective, cu parter comercial/ servicii, regim de înălțime 2S+P+4E+5Er, Bulevardul Aerogării nr. 11 – 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 Măcăneală-Vamoș	Director executiv		Avizat	.04.2026
Beatrice Florentina Moja	Consilier juridic		Întocmit	.04.2026