

HOTĂRÂRE

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

Plan Urbanistic de Detaliu – Construire a două imobile de locuințe colective, cu parter comercial, regim de înălțime S+P+2Er, Calea Floreasca nr. 67 – Sector 1, București

Văzând proiectul de hotărâre nr. K2-52/02.04.2025;

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 3570/01.04.2025 al Primarului Sectorului 1 al Municipiului București;
- Raportul de specialitate nr. 3571/01.04.2025 al Arhitectului Șef al Sectorului 1;
- Ținând seama de Raportul de specialitate nr. M/2511/20.03.2025 al Direcției Generale Management și Operațiuni – Serviciul Juridic, Legislație, Contencios, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1;
- Având în vedere Avizul nr. 68/10.04.2025 al Comisiei de administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor și patrimoniu, Avizul nr. 19/10.04.2025 al Comisiei de de administrare a domeniului public, de organizare și dezvoltare urbanistică și realizare a lucrărilor publice, ale Consiliului Local 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. 9/25.03.2025, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1;
- Aviz Comisia Tehnică Operativă de Circulație – PMB, nr. 161666/04.10.2023 și planșa anexă a acestuia.
- Studiu de rețele însușit de ing. Cătălin Căpățan;
- Studiu de însorire însușit de arh. Cătălin Căpățan;
- Ilustrare volumetrică însușită de urb. Cătălin Căpățan;
- Studiu geotehnic verificat de inginer I. Căpățan;
- Aviz Ministerul Culturii nr. 339/ZP/22.04.2024;
- Acord Direcția Generală de Poliție a Municipiului București – Brigada Rutieră nr. 1506758/SSR/06.11.2023,
- Aviz Serviciul de Telecomunicații Speciale nr. 19697/27.10.2023.arh. Viorel J. Hurduc;

Ținând seama de prevederile Constituției României ;

Potrivit art. 3, alin. (2) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Potrivit prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

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

În baza Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;

Potrivit prevederilor Hotărârii Guvernului României nr. 525/1996 republicată pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism republicată, cu modificările și completările ulterioare;

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

În baza 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 ședință ordinară

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. – Se aprobă documentația de urbanism *Planul Urbanistic de Detaliu - Construire locuințe colective cu parter comercial, regim de înălțime S+P+2E, situat în Calea Floreasca nr. 67 - Sector 1, București*, în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef nr. 9/25.03.2025, prezentat în Anexa nr. 1 și cu Planșa de Reglementări vizată, prezentată în Anexa nr. 2.

Art. 2. – Prezenta documentație de urbanism are caracter de reglementare specifică și nu dă dreptul la construire până la obținerea autorizației de construire.

Art. 3. – Planul Urbanistic de Detaliu detaliază prevederile documentațiilor de rang superior și este valabil 3 ani.

Art. 4. – Anexele nr. 1 și nr. 2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre și sunt redactate în 3 exemplare originale, dintre care un exemplar original se păstrează la dosarul special al ședinței, un exemplar original se comunică beneficiarului/proiectantului

documentației de urbanism P.U.D. și un exemplar original se păstrează la Arhitect Șef, prin structura de specialitate – Serviciul Reglementări Urbanistice, Cadastru și GIS.

Art. 5. – (1) Primarul Sectorului 1 și Arhitectul Șef, prin structura de specialitate – 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.

Această hotărâre a fost adoptată cu 20 voturi pentru și 1 abținere înregistrată la voturi împotriva, în momentul votului fiind prezenți 21 de consilieri locali din 27 de consilieri locali în funcție, astăzi, 10.04.2025, în ședința ordinară a Consiliului Local al Sectorului 1, convocată în temeiul art.133 alin. (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Daniela POPA

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
Mirona-Giorgiana MUREȘAN

Nr. 65

Data: 10.04.2025



Ca urmare a cererii adresate de S.C. FLOREASCA REZIDENȚIAL CONSTRUCT SRL cu adresă în Calea Floreasca nr. 67, Sector 1, București, înregistrată la nr. 26309/2024, completată cu nr. 26309/2024, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ NR. 9/27.03.2025
PENTRU



Plan Urbanistic de Detaliu – Construire a două imobile de locuințe colective, cu parter comercial, regim de înălțime S+P+2Er, Calea Floreasca nr. 67 – Sector 1, București
Prezentul aviz actualizează Avizul nr. 1/23.01.2025 în ceea ce privește completarea textului cu certificat de urbanism în perioadă de valabilitate

GENERAT DE IMOBILUL: în suprafață de 608,00 mp, proprietate privată conform mențiunilor din Extrasul de Carte Funciară nr. 274503, eliberat la data de 15.05.2024.

INIȚIATOR: S.C. FLOREASCA REZIDENȚIAL CONSTRUCT SRL

PROIECTANT: S.C. URBE PLAN 21 SRL

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ R.U.R.: urb. 1/27.03.2025 (R.U.R. D, D3, D₂₀, E, G)

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** – proprietate privată (nr. cad. 2555597); **Est** – domeniu public (nr. cad. 263454); **Sud** – proprietate privată (nr. cad. 272626 și nr. cad. 213225); **Vest** – imobil necadastrat, conform declarație notarială autenticată sub nr. 650/11.06.2024.

PREVEDERI P.U.G./ P.U.Z. APROBATE ANTERIOR: Conform P.U.G. – M.B. și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București, aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000 cu completările și modificările ulterioare, amplasamentul este cuprins în subzona funcțională **L1a**- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție. Se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent. Imobilul nu se află pe Lista Monumentelor Istorice, publicată în M.O. nr. 113 din 15.02.2016, dar se află la mai puțin de 100 m față de placa memorială – Tipografia PCR 1941-1944, situată în Strada Școala Floreasca nr. 34, conform informațiilor din Certificatele de urbanism nr. 179/26/F/3494 din 09.02.2023 și nr. 274/09/F/20185 din 25.03.2025.

Indicatorii urbanistici: POT_{max}. = 45%, CUT_{max}. = 0,9 mp ADC/mp teren pentru P+1E, CUT_{max}. = 1,3 mp ADC/mp teren pentru P+2E, RH_{max}. = P+2E, H_{max}. = 10 metri. Se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită.

Retragerea minimă față de aliniament – Pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective.

Retragerea minimă față de limitele laterale – Clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,00 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat.

PREVEDERI P.U.D. - PROPUSE:

Retrageri minime față de limitele laterale – dreapta- 3,00m pentru S+P+1E, 5,00m pentru S+P+2Er;

Retrageri minime față de limita posterioară – 5,00m;

Distanța dintre cele două construcții va fi de min. 10,00m.

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 Calea Floreasca, conformn aviz Comisia Tehnică Operativă de Circulație – PMB, nr. 161666/04.10.2023 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 însoșit de ing. Cristian I. Ciupă.

Documentația este însoțită de studiu de însoțire însoșit de arh. Ștefan Biliș; ilustrare volumetrică însoșită de urb. Lavina Elena A.T. Cioba; studiu geotehnic verificat de inginer Paul Nedelcu, aviz Ministerul Culturii nr. 339/ZP/22.04.2024; Acord Direcția Generală de Poliție a Municipiului București – Brigada Rutieră nr. 1506758/SSR/06.11.2023, aviz Serviciul de Telecomunicații Speciale nr. 19697/27.10.2023.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism nr. 09/14.11.2024, se avizează favorabil Planul Urbanistic de Detaliu.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) litera g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D.

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 274/09/F/20185 din 25.03.2025, care preia prevederile certificatului de urbanism nr. 179/26/F/3494 din 09.02.2023, emise de Primăria Sectorului 1 al Municipiului București.

**ARHITECT ȘEF,
DAN TUDOR**

**Întocmit,
Alina Miru**



Nr. 3488/31.03.2025

Referat privind actualizarea Avizului Arhitect Șef nr.1/23.01.2025

Documentația de urbanism P.U.D. Calea Floreasca nr. 67 a fost avizată prin Avizul Arhitectului Șef nr. 1/23.01.2025.

Astfel, pentru a deveni operațională, documentația de urbanism a fost înaintată pe traseul decizional, în vederea parcurgerii procedurii de aprobare/respingere, conform competențelor stabilite de lege.

În contextul în care, în perioada premergătoare dezbaterii în plenul Consiliului Local, certificatul de urbanism care a stat la baza emiterii Avizului nr. 1/23.20.08.2024 a expirat (conform Legii nr. 350/2001 care stipulează că Avizul Arhitectului Șef este valabil pe întreaga perioadă de valabilitate a certificatului de urbanism care a stat la baza inițierii documentației), s-a procedat la emiterea unui nou Certificat de urbanism nr. 244/09.11.2018/25.03.2025

Având în vedere necesitatea soluționării cererii și faptul că avizarea reprezintă o procedură tehnică de analiză și exprimare a punctului de vedere al unei comisii tehnice, care analizează modul de amplasare al obiectivului pe parcelă, în raport cu vecinătățile, și luând în considerare că membrii comisiei C.T.A.T.U. sunt aceiași ca la momentul analizării documentației, s-a procedat la actualizarea Avizului Arhitectului Șef, în urma completării documentației cu Certificatul de urbanism nr. 1334/161/S/53911 din 12.12.2024, care are ca obiect aceeași soluție de construire ca cea care făcea obiectul Avizului Arhitect Șef nr. 1/23.01.2025. Astfel, documentația va fi repromovată pe traseul decizional, în vederea adoptării sau neadoptării plenul Consiliului Local și soluționării cererii.

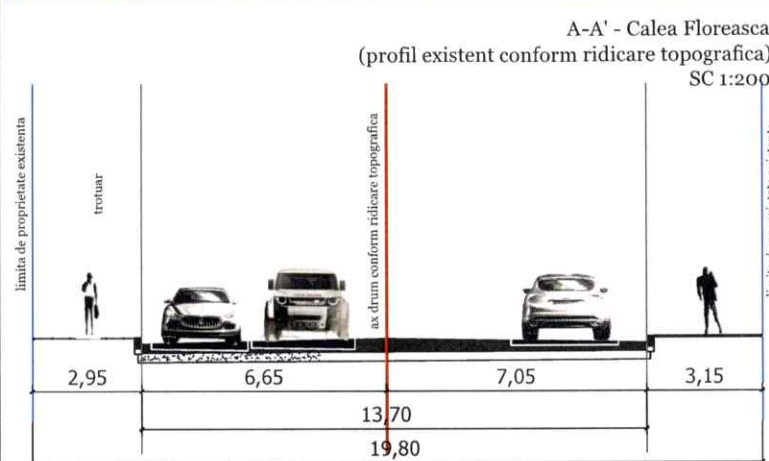
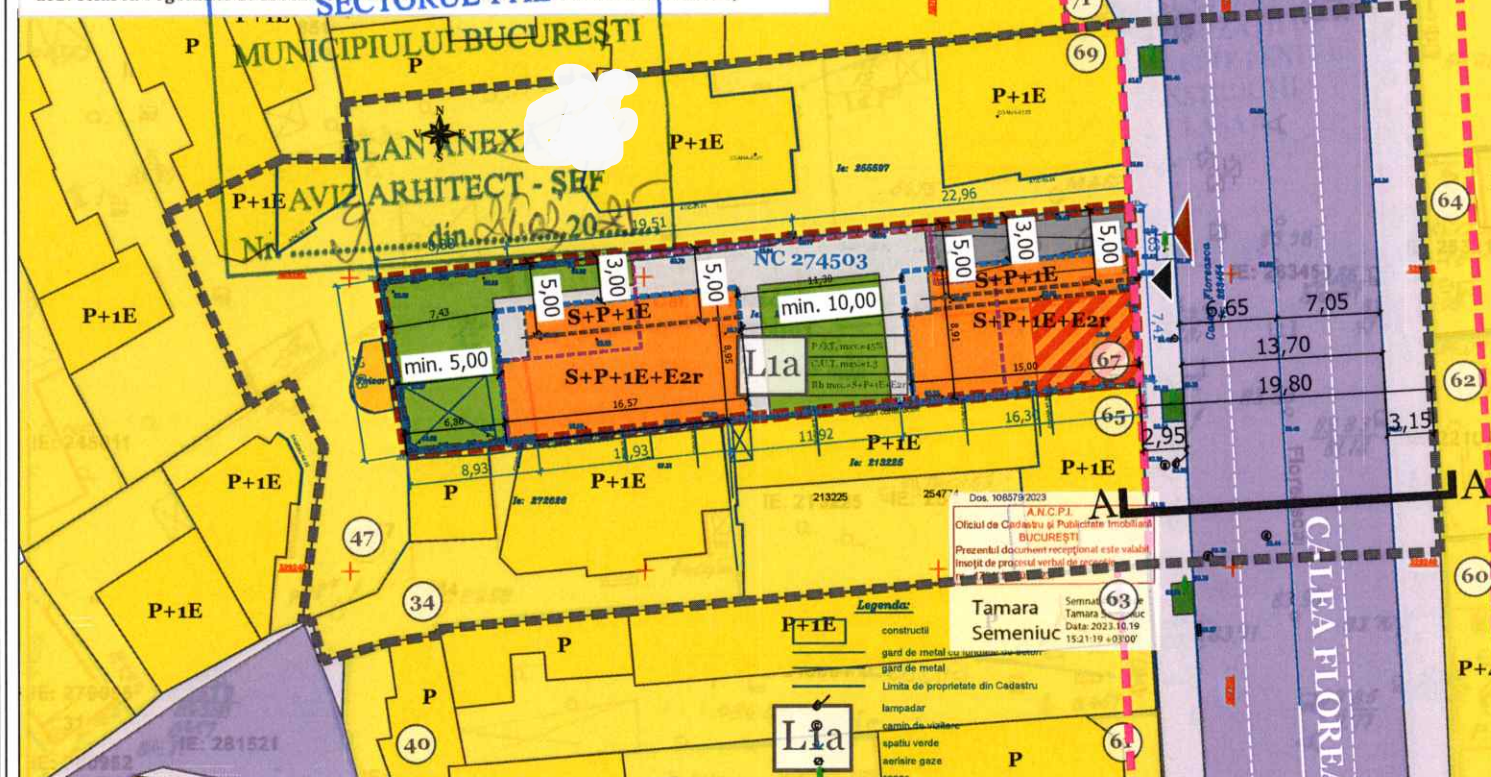
La actualizarea Avizului Arhitectului Șef s-a ținut cont și de principiul continuității planificării urbane, respectându-se viziunea asupra dezvoltării teritoriului.



Întocmit,
Alina Mîr

BILANT EXISTENT/PROPOS				
	SUPRAFAȚĂ TEREN CE A GENERAT DOCUMENTAȚIA P.U.D. (608,00mp)			
	EXISTENT		PROPOS	
	Suprafață	Procent	Suprafață	Procent
Suprafata construita la sol (constructii existente/ propuse)	-	-	273,60 mp	45.0%
Circulații auto, pietonale, platforme, parcuri la sol	-	-	152,00 mp	25.0%
Teren liber/neamenajat	608,00 mp	100%		
Spatiu verde*	-	-	182,40 mp	30.0%
Suprafata desfasurată max.	790,40 mp			
P.O.T. max.	45% - L1a		45.0%	
C.U.T. max.	1,3 (P+2) - L1a		1,3 (P+2E)	
Regim de înălțime max.	P+2E - L1a		S+P+1E+E2r H=10,00m	
Total	608,00mp	100%	608,00mp	100%

*Spatiu verde asigurat la sol va fi în procent de 30% din care 2/3 spatiu verde pe sol natural si 1/3 spatiu verde deasupra subsolului (cu o grosime a solului care sa permita dezvoltarea vegetatiei de arbusi si omul de drenare a excesului de umiditate)

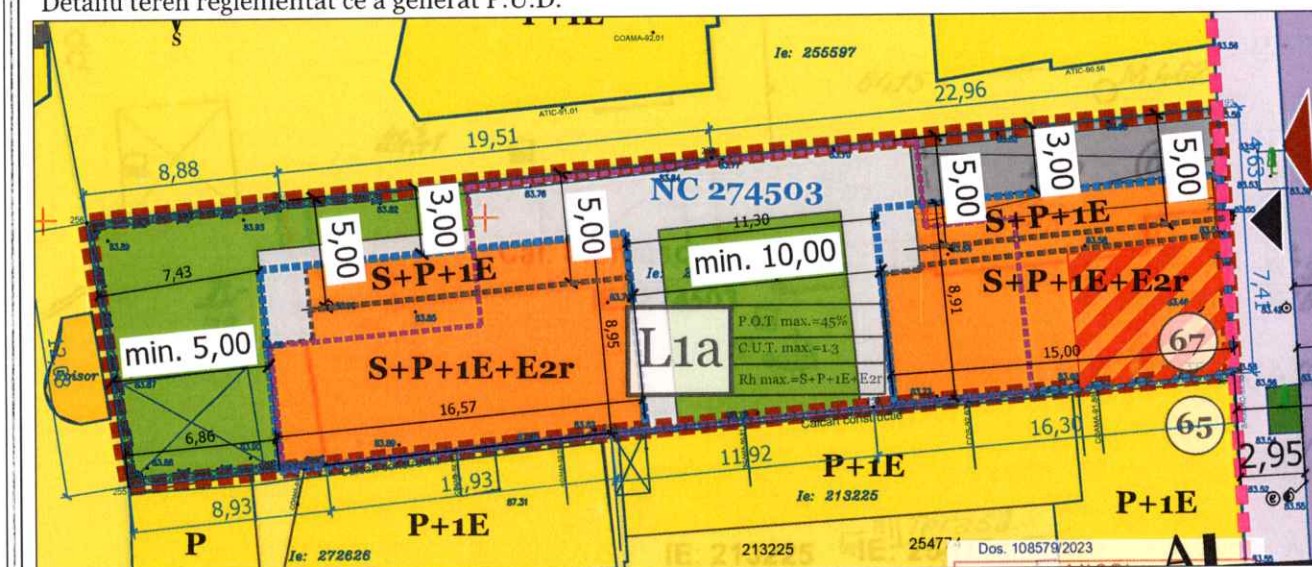


Parcela (1) Incinta NCincinta NC 274503				
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)	
	E [m]	N [m]		
193	587693.127	329264.705	4.627	
250	587693.352	329260.083	7.415	
251	587693.713	329252.677	16.304	
252	587677.467	329251.305	11.915	
253	587665.600	329250.239	12.934	
254	587652.736	329248.896	8.925	
255	587643.859	329247.969	12.076	
256	587641.994	329259.900	8.881	
257	587650.826	329260.830	19.515	
258	587670.257	329262.634	22.964	
S (1)=607.85mp P=125.555m				

LEGENDĂ

- LIMITE:**
- Limită teren reglementat ce a generat P.U.D.
 - Limită parcele conform planuri topografice O.C.P.I
 - Limită zona studiată
- CIRCULAȚII:**
- Circulații carosabile
 - Circulații pietonale
 - Acces carosabil propus
 - Acces pietonal propus
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:**
- L1a - locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor loturi anterioare P-P+2 niveluri situate în afara zonei protejate
 - Spatiu verde
- REGLEMENTARI URBANISTICE:**
- Aliniere existentă
 - Edificabil maxim propus
 - Locuințe colective propuse (S+P+2E)
 - Comert propus la parter
 - Limita subsol propus
 - Circulație carosabilă amenajată în incinta/ Rampa subsol
 - Circulație pietonală amenajată în incinta
 - Spatiu verde propus

Detaliu teren reglementat ce a generat P.U.D.



NOTA: Locurile de parcare se vor asigura în incinta și vor fi calculate conform HCGMB 66/2006
Pentru subzonele locuințelor semicolective / colective cu acces și lot folosit în comun:
Se vor asigura minim 2 (doua) locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața construită desfasurată mai mare de 100 mp.
Pentru construcții cu funcțiuni comerciale:
Pentru toate categoriile de construcții menționate se va asigura minim 1 (un) loc de parcare pentru fiecare 20 mp ai suprafeței desfasurate construite;
Fata de prevederile de mai sus se va asigura suplimentarea cu minim 10% a totalului locurilor de parcare/ garare stabilite, pentru salariați/ aprovizionare;

PROIECT CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER			ADRESA: CALEA FLOREASCA, NR. 67, SECTOR 1, BUCURESTI	
PROIECTANT URBANISM			URBE PLAN 21 ATELIER DE PROIECTARE S.R.L.	
URBE PLAN 21 ATELIER DE PROIECTARE S.R.L.			ADRESA: STR. GRINTIESULUI NR. 1, CAMERA 2, BLOC O 11, SCARA D, ETAJ 4, AP. 190, SECTOR 6, BUCURESTI	
URBE PLAN 21 ATELIER DE PROIECTARE S.R.L.			Cod Unic de Inregistrare: 40627883	
URBE PLAN 21 ATELIER DE PROIECTARE S.R.L.			BENEFICIAR: SC FLOREASCA REZIDENTIAL CONSTRUCT SRL	
URBE PLAN 21 ATELIER DE PROIECTARE S.R.L.			NR. PROIECT: 30/06 2023	
URBE PLAN 21 ATELIER DE PROIECTARE S.R.L.			FAZA: P.U.D.	
URBE PLAN 21 ATELIER DE PROIECTARE S.R.L.			NR. PLANSA: 05	