

MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1

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

Văzând proiectul de hotărâre nr. K2-131/16.04.2026;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 123/02.03.2026 al Primarului Sectorului 1 al Municipiului București;

Ținând seama de Raportul de specialitate nr. 124/02.03.2026 al Arhitectului Șef al Sectorului 1, Raportul de termen nr. 25/15.04.2026 întocmit de Funcționarul responsabil cu aplicarea Legii nr. 52/2003 potrivit Dispoziției Primarului Sector 1 și Raportul de specialitate nr. M/3326/15.04.2026 al Direcției Generale Management și Operațiuni – Serviciul Juridic, Legislație, Contencios;

Luând în considerare Avizul nr. 144/23.04.2026 al Comisiei de administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor și patrimoniu și Avizul nr. 54/23.04.2026 al Comisiei 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. 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. _____ verificator atestat M.L.P.A.T.
ing. _____ - nr. 04772;

- 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 sesiune ordinară

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 sesiunii, 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 al Municipiului București 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.

Această hotărâre a fost adoptată cu 18 voturi pentru și 1 abținere înregistrată la voturi împotriva, în momentul votului fiind prezenți 19 de consilieri locali din 26 de consilieri locali în funcție, astăzi, 23.04.2026, 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,
Mădălina DUMITRACHE

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL

Mirona-Giorgiana MUREȘAN

23.04.2026

Nr.130

Data: 23.04.2026



Ca urmare a cererii adresate de cu adresa în str. nr. 73, 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:

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

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ R.U.R.: arh. urb.

(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 înălțime, 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: Parcare 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.

verificator 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%

