

MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1

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**

Văzând proiectul de hotărâre nr. K2-124/16.04.2026;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 92/25.02.2026 al Primarului Sectorului 1 al Municipiului București;

Ținând seama de Raportul de specialitate nr. 93/25.02.2026 al Arhitectului Șef al Sectorului 1, Nota de îndreptare eroare Materială nr. 145/13.03.2026 din cuprinsul Avizului Arhitectului Șef nr. 9/23.02.2026 al Arhitectului Șef al Sectorului 1, Raportul de termen nr. 19/15.04.2026 întocmit de Funcționarul responsabil cu aplicarea Legii nr. 52/2003 potrivit Dispoziției Primarului Sector 1 și Raportul de specialitate nr. M/3331/15.04.2026 al Direcției Generale Management și Operațiuni – Serviciul Juridic, Legislație, Contencios;

Luând în considerare Avizul nr. 137/23.04.2026 al Comisiei de administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor și patrimoniu și Avizul nr. 47/23.04.2026 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. 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

întrunit în ședință ordinară

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. 9/23.02.2026, 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, Evidență Electorală va asigura comunicarea prezentei entităților menționate la alin. (1), precum și Instituției Prefectului Municipiului București.

Această hotărâre a fost adoptată cu unanimitate, în momentul votului fiind prezenți 18 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

23.04.26.

Nr.123

Data: 23.04.2026



Ca urmare a cererii adresate HEUBACH INVEST GBMH&CO cu adresa în Strada Dogariilor 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 123

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 Alexandra V. Monoranu (R.U.R.D_{zi}, 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.



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 acestora 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 planșă 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.

Documentația de urbanism este însoțită de studiu de însorire întocmit de _____, ilustrare volumetrică însușite de arh. _____, studiu geotehnic întocmit de ing. _____,

verificat ing _____ 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 planșă 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:

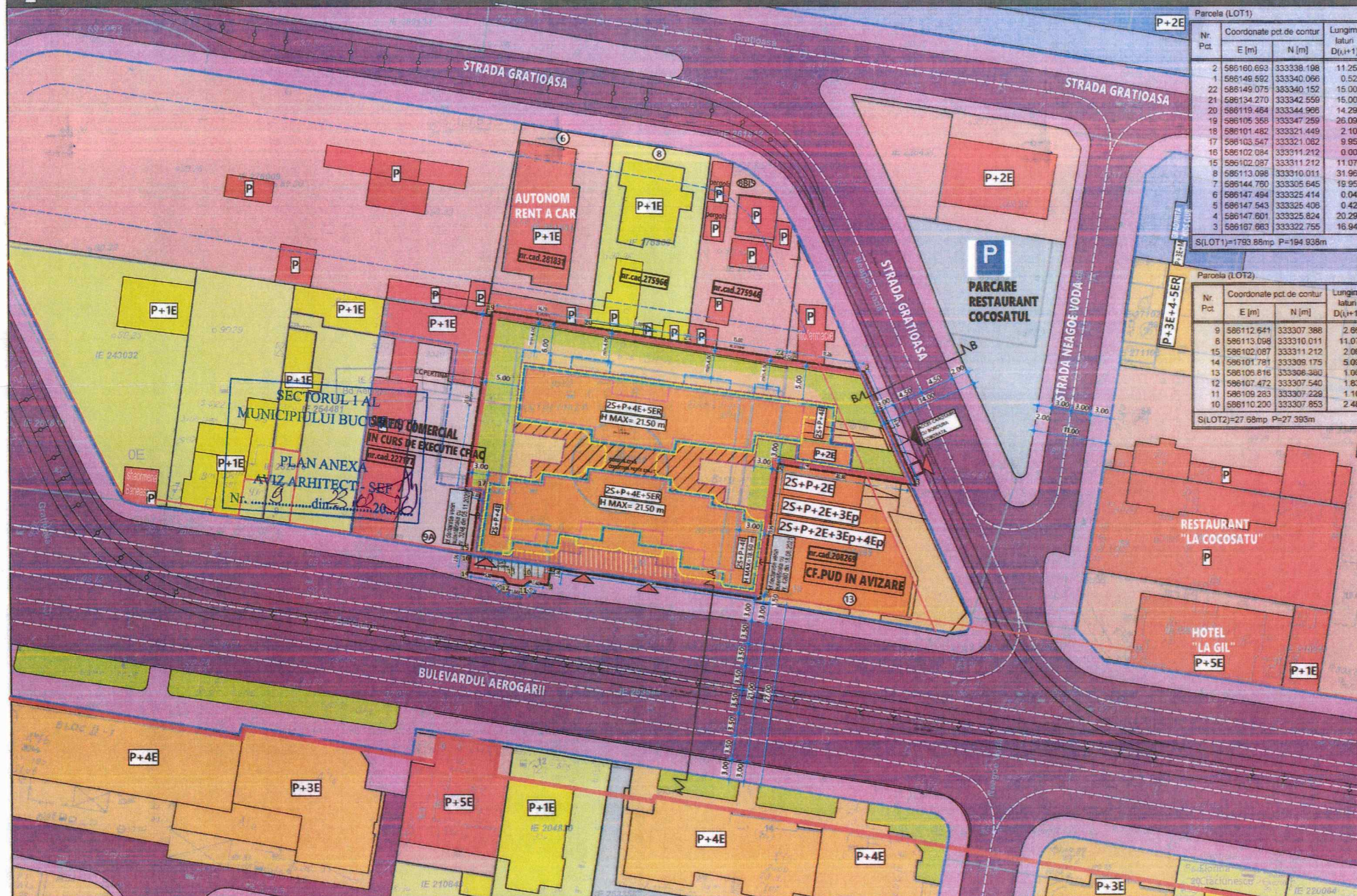
Parcarea și gararea autovehiculelor vor respecta „Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație” aprobate prin H.C.G.M.B. 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 TUDOR**

Întocmit,
Alina Mir

Secțiunea 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]	Lungimi latari D _(i,j+1)
2	586160.693	333338.198	11.257	
1	586148.592	333340.096	0.524	
22	586148.075	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	333321.082	9.958	
16	586102.094	333311.212	0.003	
15	586102.087	333311.212	11.076	
8	586113.086	333310.011	31.961	
7	586144.790	333305.645	19.957	
6	586147.494	333325.414	0.049	
5	586147.543	333325.406	0.422	
4	586147.601	333325.824	20.296	
3	586167.683	333322.755	16.943	

S(LOT1)=1793.88mp P=194.938m

Parcela (LOT2)

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	E [m]	N [m]	Lungimi latari D _(i,j+1)
9	586112.641	333307.388	2.693	
8	586113.098	333310.011	11.076	
15	586102.087	333311.212	2.060	
14	586101.781	333309.175	5.097	
13	586105.616	333308.360	1.066	
12	586107.472	333307.540	1.838	
11	586106.263	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**
- ALINIEMENT PROPUSE
 - ALINIEMENT
 - 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
 - CURSE 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

ANEXA 1 NOTĂRĂREA COM. LOCALITĂȚII SECTORULUI

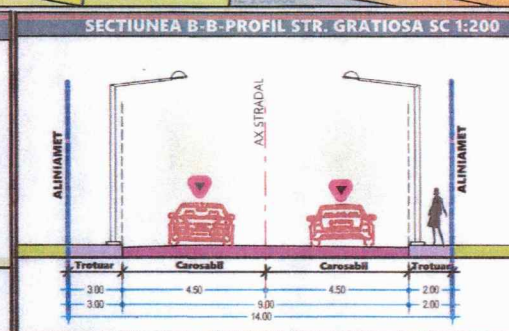
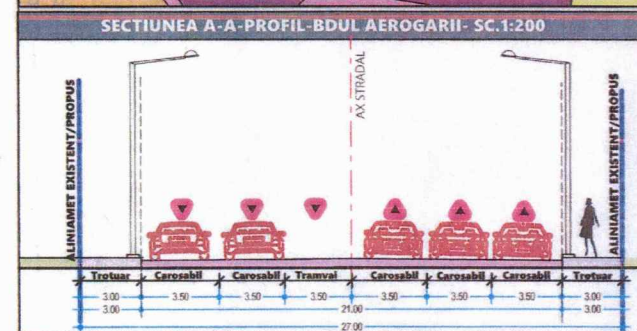
Nr. 123 / 23.04.2026

Art. 2

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Modeste Dumitrescu

MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL
SECTORUL 1



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 S.TEREN DUPA DEZMEMBRARE	253.7	14%	538.2	30%
SP.VERDE LA SOL-S.TEREN DUPA DEZMEMBRARE	253.7	14%	358.8	20%
SP.VERDE IN JARDINIERA	0	0%	179.4	10%

SC.MONO CONCEPT S.R.L. Reg. Com.:J4/650/2016;CUI:36056841		SCARA: 1 : 500 DATA: NOIEMBRIE 2024	TITLU PROIECT: CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU PARTERUL COMERCIAL/SERVICII-2S+P+4E+5ER TITLU PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE; ZONIFICARE FUNCTIONALA CAI DE COMUNICATIE , RESTRICTII TEHNICE	PROIECT NR. 204/2024 FAZA P.U.D. PLANSA NR. 02
SPECIFICATIE SEF PROIECT PROIECTAT DESENAT	NUME SERATURA	BENEFICIAR: HEUBACH INVEST GBM&CO KG GROßMANN SUCCURSALA BUCURESTI		