

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu (P.U.D.)
Construire imobil locuințe colective cu funcțiuni conexe la parter (birouri, comerț,
alimentație publică), cu regim de înălțime 2S+P+7E+Eth
Șos. Gheorghe Ionescu Sisești nr. 389-391– Sector 1, București

Văzând proiectul de hotărâre nr. K2-125/16.04.2026;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 126/03.03.2026 al Primarului Sectorului 1 al Municipiului București;

Ținând seama de Raportul de specialitate nr. 127/03.03.2026 al Arhitectului Șef al Sectorului 1, Raportul de termen nr. 23/15.04.2026 întocmit de Funcționarul responsabil cu aplicarea Legii nr. 52/2003 potrivit Dispoziției Primarului Sector 1 și Raportul de specialitate nr. M/3327/15.04.2026 al Direcției Generale Management și Operațiuni – Serviciul Juridic, Legislație, Contencios;

Luând în considerare Avizul nr. 138/23.04.2026 al Comisiei de administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor și patrimoniu și Avizul nr. 48/23.04.2026 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.70/24.11.2025** din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1;

- studiu de însorire însoțit de arh. arh.

- ilustrare volumetrică însoțită de arh.

- adresă Direcția Transporturi- PMB nr.23156/70313/05.05.2025 și acord de principiu nr. 1751422/SSR/BS/20.05.2025 – Direcția Generală de Poliție a Municipiului București – Brigada Rutieră.

- studiu de rețele însoțit de Ing.

- studiu geotehnic întocmit de

verificator Ing.

- adresă Ministerul Transporturilor și Infrastructurii nr. 4933/17.02.2025;

- aviz Ministerul Culturii nr. 94/ZP/28.02.2025; aviz Autoritatea Aeronautică Română nr. 23201/14.08.2025;

- adresă Administrația Națională Apele Române nr. AA/1693/26.05.2025.

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 General al Municipiului București nr. 294/28.11.2013, modificată prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 292/27.11.2014 privind aprobarea P.U.Z. – Închidere inel median de circulație la zona de nord - autostrada urbană tronson cuprins între Lacul Morii și Șos. Colentina;
 - 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 locuințe colective cu funcțiuni conexe la parter (birouri, comerț, alimentație publică), cu regim de înălțime 2S+P+7E+Eth Șos. Gheorghe Ionescu Sisești nr. 389-391– Sector 1, București, în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef nr. 70/24.11.2025, prezentat în Anexa nr. 1 și cu Planșa de Reglementări vizată, prezentată în Anexa nr. 2.**

Art. 2. - Autorizarea lucrărilor de construire este condiționată de încheierea de către beneficiar a unui contract cu autoritatea publică locală, în baza Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 307/31.10.2025, contract prin care se asigură contribuția în vederea rezervării terenului necesar pentru asigurarea echipamentelor publice.

Art. 3. – Prezenta documentație de urbanism are caracter de reglementare specifică și nu dă dreptul la construire până la obținerea autorizației de construire.

Art. 4. – Planul Urbanistic de Detaliu detaliază prevederile documentațiilor de rang superior și este valabil 3 ani.

Art. 5. – 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 – Biroul Reglementări Urbanistice și Arhivă.

(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 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 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

23-04-26

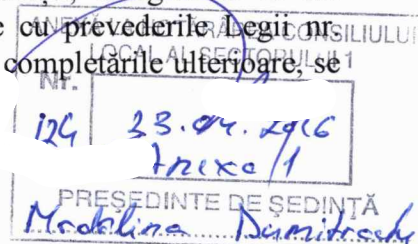
Nr.124

Data: 23.04.2026



Ca urmare a cererii adresate de S.C. EMAAR REAL ESTATE DEVELOPMENT S.R.L. cu adresa în Strada Avrig nr. 63, bl. E2, sc. 4, et. 2, ap. 107, Sector 2, București, înregistrată la nr. 24611/07.05.2024, completată cu nr. 70423/09.10.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ NR. 40/29.11.2025
PENTRU



**Plan Urbanistic de Detaliu – Șos. Gheorghe Ionescu Sisești nr. 389-391- Sector 1, București
Construire imobil locuințe colective cu funcțiuni conexe la parter (birouri, comerț, alimentație
publică), cu regim de înălțime 2S+P+7E+Eth**

GENERAT DE IMOBILUL: în suprafață de 2.985 mp, proprietate privată conform mențiunilor din Extrasul de Carte Funciară nr. 281810.

INIȚIATOR: S.C. EMAAR REAL ESTATE DEVELOPMENT S.R.L.

PROIECTANT: S.C. TOPCONT INVEST S.R.L.

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ R.U.R.: arhitect
(R.U.R. D, 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 – 276881 - Șos. Gh. Ionescu Sisești; **Est** – număr cadastral 232475; **Sud** – număr cadastral 281811; **Vest** – număr cadastral 244080.

PREVEDERI P.U.G./ P.U.Z. APROBATE ANTERIOR: Conform R.L.U P.U.G - M.B. , amplasamentul este cuprins în subzona funcțională: **M2** – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înălțime și parțial în subzona **V4** – spații verzi pentru protecția cursurilor de apă.

Indicatorii urbanistici reglementați M2: POT maxim = 70%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri); CUT maxim = 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 4,0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade.

Indicatorii urbanistici reglementați V4- POT maxim cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale = 15%; CUT maxim=0,2 mp ADC/mp teren cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P+2 niveluri.

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 **5.00** metri.

Retragerea minimă față de față de limitele laterale – la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3.00** metri;

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 mai puțin de 5,00 metri.

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 dar se află la mai puțin de 100 m față de situl „Străulești Pod” clasat ca monument istoric la poziția 4, cod B-1-s-B 17861 și în zona cu servitute aeronautică conform Reglementării Aeronautice Civile Române privind stabilirea zonelor cu servitute conform 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 Certificatului de Urbanism nr. 1690/210/S/57618 din 12.12.2022, prelungit până la data de 13.12.2025.

PREVEDERI P.U.D. - PROPUSE:

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 Șos. Gheorghe Ionescu Sisești, conform planșă de reglementări vizată spre neschimbare. Se prezintă adresă Direcția Transporturi- PMB nr.23156/70313/05.05.2025 și acord de principiu nr. 1751422/SSR/BS/20.05.2025 – Direcția Generală de Poliție a Municipiului București – Brigada Rutieră.

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA: Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică. Se prezintă studiu de rețele însușit de Ing.

Documentația este însoțită de studiu de însorire și ilustrare volumetrică însușite de arh. Octavian
studiu geotehnic întocmit de-verificator Ing.;
adresă Ministerul Transporturilor și Infrastructurii nr. 4933/17.02.2025; aviz Ministerul Culturii nr. 94/ZP/28.02.2025; aviz Autoritatea Aeronautică Română nr. 23201/14.08.2025; adresă Administrația Națională Apele Române nr. AA/1693/26.05.2025.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism nr. 08/10.09.2024, s-a avizat favorabil Planul Urbanistic de Detaliu – Șos. Gheorghe Ionescu Sisești nr. 389-391 - Sector 1, București.

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 1690/210/S/57618 din 12.12.2022, prelungit până la data de 13.12.2025, până la aprobarea documentației de urbanism de către Consiliul Local, în conformitate cu art. I alin. (19) din OUG nr. 31/2025.



Întocmit

Alina Mîrșu

P.U.D. CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU
FUNCTIUNI CONEXE LA PARTER - 2S+P+6E+7Er+Eth.

Sos. Gheorghe Ionescu Sisesti, nr. 389-391

REGLEMENTARI
URBANISTICE

REGLEMENTARI CONFORM PUG - MB

	UTR M2	UTR V4
POT	70%	15%
CUT	3	0,2
Rh max.	P + 14E	P + 2E

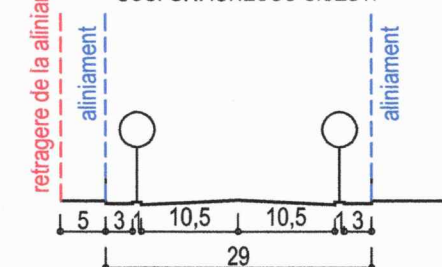
INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

	UTR M2	UTR V4
POT	45%	0%
CUT	3	0
Rh max.	2S+P+6E+7ER+Eth.	-
Funcțiune	locuințe, funct. conexe	agrement, joc și sport

BILANT TERITORIAL PROPUȘ

	UTR M2		UTR V4	
	mp	%	mp	%
S. Teren	2040	100	945	100
S. teren afectat de largirea strazii	45	2,2	---	---
A.C.	920	45	0	0
S. circulatii	463	22,8	140	15
S. Sp. verzi	612	30	805	85
Rh max.	2S+P+6E+7ER+Eth.	--		
H max	28,40 m	--		
A.C.D.	6120 mp		0	

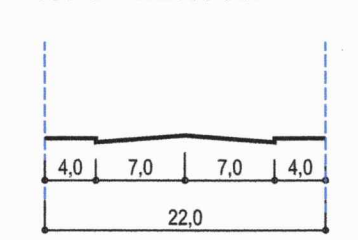
PROFIL TRANSVERSAL PROPUȘ
SOS. GH. IONESCU SISEȘTI



NOTA: PARCAREA AUTOTURISMELOR
SE VA FACE ÎN INTERIORUL PARCELI
ÎN CONFORMITATE CU HCGMB NR 66
DIN 2006

NR. APARTAMENTE ESTIMAT: 41
NR. LOCURI DE PARCARE: 51-55

PROFIL TRANSVERSAL EXISTENT
SOS. GH. IONESCU SISEȘTI



COORDONATE RETRAGERE DE LA LAC

Limita retragere 50 m de la lac		
No. Pnt.	X [m]	Y [m]
209	334437.653	582194.399
210	334457.080	582162.476

COORDONATE TEREN

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	334419.976	582160.049	91.18
2	334510.962	582166.001	23.19
8	334507.964	582189.000	10.00
3	334506.672	582198.918	89.05
4	334417.813	582193.100	33.12

S(Lot1)=2984.98mp P=246.55m

ANEXA LA PLANUL DE ÎNCADRARE ÎN MEDIUL ÎMEDIU
LOCAL AL S.C. EMAAR REAL ESTATE DEVELOPMENT S.R.L.
Nr. 28.1.2025
124 Anexa

PRESEDINTE DE SEDINTA
Municipalitatea Bucuresti
Municipiul Bucuresti

LEGENDA
A GENERAT P.U.D.
LIMITA PUD
LIMITA PARCELI CARE

- LIMITA UTR
- RETRAGERE DE LA ALINIAMENT
- LIMITA SUBSOL
- CIRCULATII CAROSABILE
- CIRCULATII PIETONALE
- CIRCULATII INTERIOARE
- SUBZONA M2
- SUBZONA V4
- TEREN AFECTAT DE LARGIRE STRADA
- EDIFICABIL PROPUȘ
- LIMITA BALCOANE
- SPATII VERZI AMENAJATE
- accese auto
- accese pietonale

Proiectant: S.C. TOPCONT INVEST S.R.L.
J40/21339/2005 CUI: RO18230002
Bucuresti, Sector 1, Str. Gen. Stefan Burileanu, nr. 1-3, bl. 21E,
a p. 21, Tel. 0724.351.666

Titlul proiectului: IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE
2S+P+6E+7Er+Eth.

Plansa nr.: 5/6

Adresa: Șoseaua Gheorghe Ionescu Sisesti, nr. 389-391

Faza: PUD

Calitatea	Nume	Semnatura	SCARA
Sef Proiect			1:500
Proiectant			
			DATA
			sept. 2025

Beneficiar: S.C. EMAAR REAL ESTATE
DEVELOPMENT S.R.L.
Titlul planșei: PLAN REGLEMENTARI
URBANISTICE

Proiect No: U.01

Conform legii autorul proiectului își rezerva toate drepturile asupra acestuia; modificarea, reproducerea și transmiterea altor persoane fiind interzisă fără acordul autorului.