

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu (P.U.D.)
Șos. Gheorghe Ionescu Sisești nr. 407-409 - Sector 1, București
Construire imobil locuințe colective cu funcțiuni conexe la parter (birouri, comerț, alimentație publică), cu regim de înălțime 2S+P+6E+7Er+Eth

Văzând proiectul de hotărâre nr. K2-126/16.04.2026;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 128/03.03.2026 al Primarului Sectorului 1 al Municipiului București;

Ținând seama de Raportul de specialitate nr. 129/03.03.2026 al Arhitectului Șef al Sectorului 1, Raportul de termen nr. 22/15.04.2026 întocmit de Funcționarul responsabil cu aplicarea Legii nr. 52/2003 potrivit Dispoziției Primarului Sector 1 și Raportul de specialitate nr. M/3328/15.04.2026 al Direcției Generale Management și Operațiuni – Serviciul Juridic, Legislație, Contencios;

Luând în considerare Avizul nr. 139/23.04.2026 al Comisiei de administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor și patrimoniu și Avizul nr. 49/23.04.2026 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. 71/24.11.2025**, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1;
- studiu de însorire însușit de arh.
- ilustrare volumetrică însușită de arh.
- studiu geotehnic întocmit de _____ verificador Ing.
- studiu de rețele însușit de Ing
- adresă Direcția Transporturi- PMB nr.23159/70309/05.05.2025 și acord de principiu nr. 1751423/SSR/BS/20.05.2025 – Direcția Generală de Poliție a Municipiului București – Brigada Rutieră.
- adresă Ministerul Transporturilor și Infrastructurii nr. 2579/29.01.2025;
- aviz Ministerul Culturii nr. 93/ZP/28.02.2025;
- aviz Autoritatea Aeronautică Română nr. 36887/23.07.2025;
- adresă Administrația Națională Apele Române nr. 13332/03.02.2025.

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 înel 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+6E+7Er+Eth – Șos. Gheorghe Ionescu Sisești nr. 407-409– Sector 1, București**, în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef nr. 71/24.11.2025, 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.

Art. 6. – (1) Primarul Sectorului 1 și Arhitectul Șef, prin structura de specialitate – Biroul Reglementări Urbanistice și Arhivă 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 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
23.4.26.

Nr.125

Data: 23.04.2026



Ca urmare a cererii adresate de S.C. CYRANO REAL ESTATE DEVELOPMENT SRL cu adresa în Strada Avrig nr. 63, Camera 2, bl. E2, sc. 4, et. 2, ap. 107, Sector 2, București, înregistrată la nr. 24612/07.05.2024, completată cu nr. 70420/09.10.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ NR. 71/24.11.2025
PENTRU

**Planul Urbanistic de Detaliu – Șos. Gheorghe Ionescu Sisești nr. 407-409 - Sector 1, București
Construire imobil locuințe colective cu funcțiuni conexe la parter (birouri, comerț, alimentație publică), cu regim de înălțime 2S+P+6E+7Er+Eth**

GENERAT DE IMOBILUL: în suprafață de 2.995 mp, proprietate privată conform mențiunilor din Extrasul de Carte Funciară nr. 281476.

INIȚIATOR: S.C. CYRANO 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 244080; Sud – număr cadastral 276804 - Lac Străulești; Vest – număr cadastral 242899.

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 fața 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 Certificatul de Urbanism nr. 1618/199/S/52025 din 22.11.2022, prelungit până la data de 21.11.2025.

PREVEDERI PUD - 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. Se prezintă adresă Direcția Transporturi- PMB nr.23159/70309/05.05.2025 și acord de principiu nr. 1751423/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.

; studiu geotehnic întocmit de verificador Ing.

adresă Ministerul Transporturilor și Infrastructurii nr. 25171/29.01.2025; aviz Ministerul Culturii nr. 93/ZP/28.02.2025; aviz Autoritatea Aeronautică Română nr. 36887/23.07.2025; adresă Administrația Națională Apele Române nr. 13332/03.02.2025.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism nr. 08/10.09.2024, s-a avizează favorabil Planul Urbanistic de Detaliu – Șos. Gheorghe Ionescu Sisești nr. 407-409 - 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.

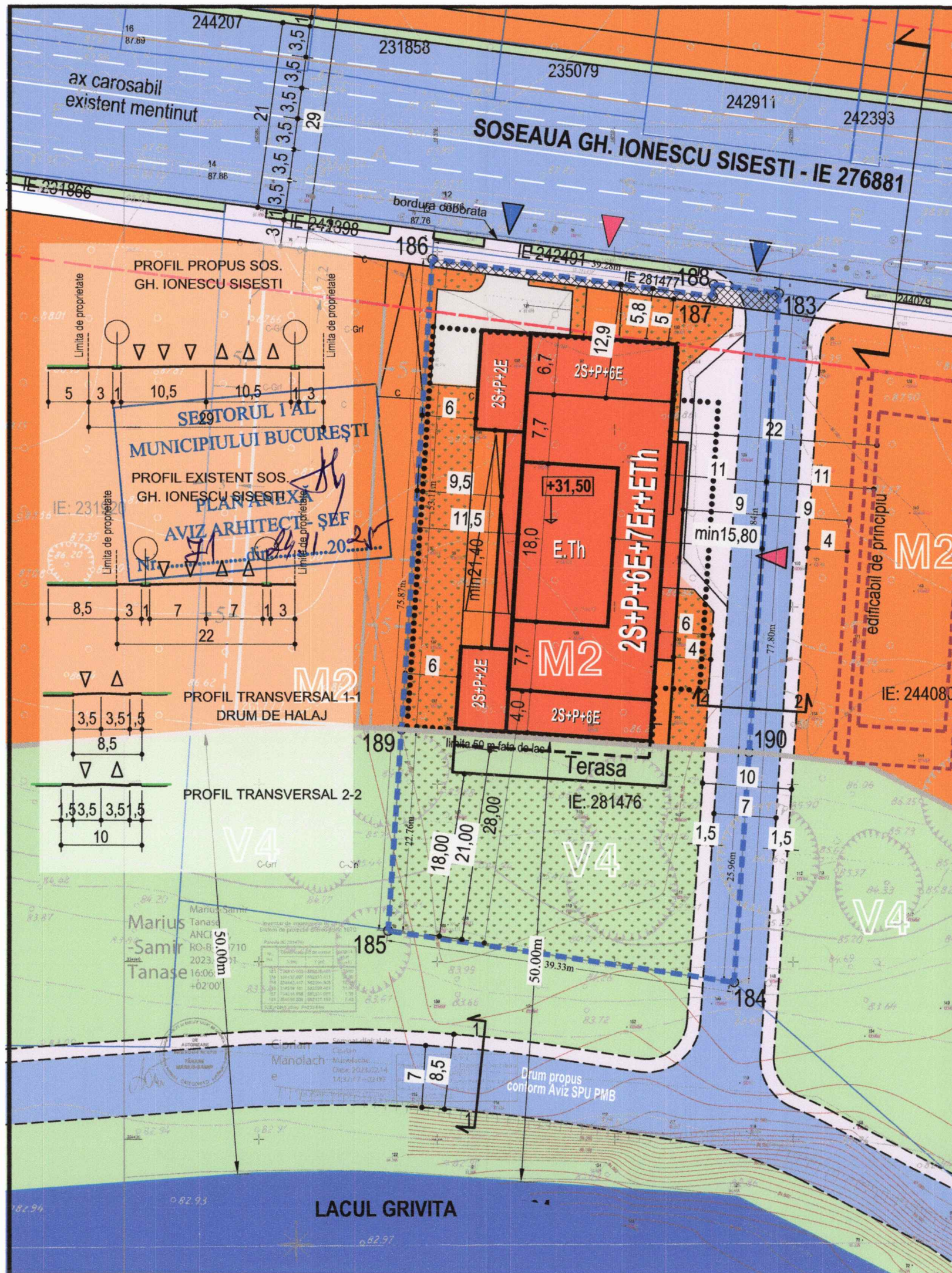
Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism 1618/199/S/52025 din 22.11.2022, prelungit până la data de 21.11.2025, 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 Mirv**



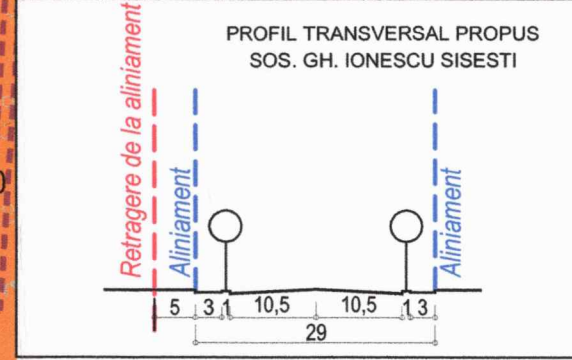
P.U.D. CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI CONEXE LA PARTER - 2S+P+6E+7Er+ETH
Sos. Gheorghe Ionescu Sisesti, nr. 407-409, Sector 1

REGLEMENTARI URBANISTICE

REGLEMENTARI CONFORM PUG - MB		
	UTR M2	UTR V4
POT	70%	15%
CUT	3	0,2
Rh max.	P+14E	P+2E

REGLEMENTARI PROPUSE		
	UTR M2	UTR V4
POT	70%	15%
CUT	3	-
Rh max.	2S+P+6E+7Er+Eth	-

BILANT TERITORIAL PROPUSE				
	UTR M2		UTR V4	
	mp	%	mp	%
S. Teren	2040	100	955	100
S. teren afectat de largirea strazii	43	2	-	-
A.C.	1000	50	143	15
S. circulatii	367	18	-	-
S. Sp. verzi	612	30	812	85
Rh max.	2S+P+6E+7Er+Eth			
H max	31,50 m			
A.C.D.	6012 mp			



Locurile de parcare se vor rezolva in incinta conform HCGMB nr. 66/2006

Inventar de coordonate retragere fata de lac Sistem de proiectie Stereografic 1970

Nr. Pct.	Coordonate pct de contur		Lungimi Laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
189	334466.160	582095.996	39.19
190	334463.600	582135.105	

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, ap. 21, Tel. 0724.351.666

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

LEGENDA

- LIMITA PARCELEI CARE A GENERAT P.U.D. - LIMITA P.U.D.
- LIMITA UTR
- RETRAGERE DE LA ALINIAMENT
- CIRCULATII CAROSABILE
- CIRCULATII PIETONALE
- CIRCULATII INTELE
- SUBZONA M2
- SUBZONA V4
- TEREN AFECTAT DE LARGIRE STRADA
- EDIFICABIL PROPUSE
- LIMITA BALCOANE/ CONSOLE
- LIMITA SUBSOLURI
- SPATII VERZI AMENAJATE
- accese auto
- accese pietonale

ARĂRE, CONSILIULUI LOCAL SECTOR 1

23.09.2025

Președinte de Ședință

Modificări: Dumitrescu...

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA

Octavian Vasile M. BARBA arhitect DE

Inventar de coordonate IE 281476 Sistem de proiectie Stereografic 1970

Parcel (ST) Suprafata corpului de proprietate

Nr. Pct.	Coordonate pct de contur		Lungimi Laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
183	334515.322	582138.489	77.80
184	334437.697	582133.411	39.33
185	334443.447	582094.505	75.88
186	334519.161	582099.461	31.88
187	334514.958	582131.065	1.35
188	334516.308	582131.153	7.40

A(ST)=2995.29mp P=233.64m

Titlul proiectului: LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI CONEXE 2S+P+6E+7Er+ETH Sos. Gheorghe Ionescu Sisesti nr. 407-409, Sector 1, Bucuresti	Plansa nr.: 06
Beneficiar: CYRANO REAL ESTATE DEVELOPMENT SRL	Faza: PUD
Titlul plansei: PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE	Proiect No: U.02

Conform legii autorul proiectului isi rezerva toate drepturile asupra acestuia; modificarea, reproducerea si transmiterea altor persoane fiind interzisa fara acordul autorului.