MUNICIPIUL BUCUREŞTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu (P.U.D.)
Plan Urbanistic de Detaliu – Str. Jandarmeriei nr. 3B – Sector 1, Bucureşti
Construire imobil cu funcţiune mixtă - locuinţe, birouri/comerţ/spaţii comerciale 2S+P+4E+5Er

Având în vedere:

- Văzând proiectul de hotărâre nr. K2-195/11.06.2026;
- Referatul de aprobare nr. 186/23.4.2026 al Primarului Sectorului 1 al Municipiului Bucureşti;
- Raportul de specialitate nr. 187/23.04.2026 al Arhitectului Şef al Sectorului 1 - Serviciul Reglementări Urbanistice, Cadastru şi GIS, Raportul de termen nr. 34/09.06.2026 al Funcţionarului responsabil cu aplicarea Legii nr. 52/2003 potrivit Dispoziţiei Primarului Sectorului 1 şi Raportul de specialitate nr. M/5052/11.06.2026 al Direcţiei Generale Management şi Operaţiuni –Serviciul Juridic, Legislaţie, Contencios, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1;
- Avizul nr. 225/18.06.2026 al Comisiei de administraţie publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor şi libertăţilor cetăţenilor şi patrimoniu şi Avizul nr. 70/18.6.2026 al Comisiei de administrare a domeniului public, de organizare şi dezvoltare urbanistică si realizare a lucrărilor publice, ale Consiliului Local al Sectorului 1;

Ţinând cont de Raportul informării şi consultării publicului nr. 180/20.4.2026, redactat în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale şi Turismului, pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism şi 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 competenţa de aprobare a Consilului Local al Sectorului 1 al Municipiului Bucureşti;

Văzând documentele emise:

- Aviz Arhitectului Şef **nr. 20/20.04.2026**, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1;
- Studiu de reţele însuşit de ing.
- Studiu de însorire însuşit de arh.
- Ilustrare volumetrică însuşită de
- Studiu geotehnic însuşit de ing. verificat de ing. arh. B
- Aviz de consultanţă preliminară de circulaţie nr. 84445/08.08.2022 Categoria A2 - „zona urbană", tip 4 – analiză prospectivă de trafic emis de PMB nr. 84445/87955/08.08.2022;
- Aviz Serviciul de Telecomunicaţii Speciale nr. 14786/24.08.2022;
- Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr. 34768/23.01.2025.
- Declaraţie notarială a proprietarului privind cedarea cu titlu gratuit a suprafeţei de teren afectate, în favoarea domeniului public, fără solicitarea de despăgubiri din partea autorităţilor publice, autentificată sub nr. 109/26.05.2025 - Societatea Profesională Notarială «Spectrum».

- Declarație notarială privind asumarea obligației de a achita contribuția pentru constituirea echipamentelor publice educaționale aferentă terenului, astfel cum a fost stabilita prin Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 307/31.10.2025, autentificată sub nr. 102/30.03.32026 - Societatea Profesională Notarială "SCRIPTUM".

Ţinând seama de prevederile:

- Constituţiei României ;
- art. 3, alin. (2) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrarilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legii nr. 52/2003 privind transparenţa decizională în administraţia publică, cu modificările şi completările ulterioare;
- Hotărârii Guvernului României nr. 525/1996 republicată pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Hotărârii Consiliului General al Municipiului Bucureşti nr. 269/21.12.2000 privind aprobarea Planului Urbanistic General, cu modificările şi 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.;
- Hotărârea Consiliului General al Municipiului Bucureşti nr. 161 din 28.03.2018 privind aprobarea documentaţiei de urbanism Plan Urbanistic Zonal „Strada Jandarmeriei nr. 3, Sector 1".
- Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 307/31.10.2025 privind aprobarea Metodologiei de aplicare a art. 13 alin. (2) din H.G. nr. 525/1996 în vederea stabilirii unui cadru general pentru dezvoltarea infrastructurii aferente serviciului public de învăţământ.
- În temeiul prevederilor art. 5 lit. cc), art. 139 alin. (3) lit. e), art. 166 alin. (2) lit. j) şi art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare, cu modificările şi completările ulterioare.

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1
întrunit în şedinţă ordinară
HOTĂRĂŞTE:

Art. 1 – Se aprobă documentaţia de urbanism **Planul Urbanistic de Detaliu – Str. Jandarmeriei nr. 3B- Sector 1, Bucureşti - Construire imobil cu funcţiune mixtă - locuinţe, birouri/comerţ/spaţii comerciale 2S+P+4E+5Er,** în conformitate cu Avizul Arhitectului Şef **nr. 20/20.04.2024**, prezentat în Anexa nr. 1 şi cu Planşa de Reglementări vizată, prezentată în Anexa nr. 2.

Art. 2 - Autorizarea lucrărilor de construire este condiţionată 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 contribuţia 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 – Serviciul Reglementări Urbanistice Cadastru și G.I.S.

Art. 6. – (1) Primarul Sectorului 1 al Municipiului București și Arhitectul Șef, prin structura de specialitate – Serviciul Reglementări Urbanistice Cadastru și G.I.S. vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

(2) 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 15 voturi pentru și cu 2 voturi împotrivă, în momentul votului fiind prezenți 17 de consilieri locali din 26 de consilieri locali în funcție, astăzi, 18.06.2026, 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

Nr. 209

Data: 18.06.2026

Ca urmare a cererii adresate de Nord Real Invest S.R.L cu adresa în Str. Calea Griviței nr. 136 corp B, etaj 2, Camera E 204B Sector 1, București, înregistrată la nr. 15505/06.03.2025, completată cu nr. nr. 23232/31.03.2026, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

ANEXĂ LA PROCESUL VERBAL AL ŞEDINŢEI CONSILIULUI LOCAL AL SECTORULUI 1
Nr. Anexa 4
18 IUN 2026
PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ Madalina-Dumitrache

AVIZ NR. 20/20.04.2026

PENTRU

P.U.D – Str. Jandarmeriei nr. 3B - Sector 1, București

Construire imobil cu funcțiune mixtă - locuințe, birouri/comerț/spații comerciale 2S+P+4E+5Er

GENERAT DE IMOBILUL: în suprafață de 1.912 mp, proprietate privată conform mențiunilor din Extrasul de Carte Funciară nr. 279850.

INIȚIATOR: NORD REAL INVEST SRL

PROIECTANT: ORO DESIGN PROIECT SRL

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ R.U.R.: arh. Oana V. Rădulescu (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- Str. Jandarmeriei - număr cadastral 276894; **Est-** număr cadastral 279851; **Sud-** 269319; număr cadastral 215987; **Vest-** număr cadastral 282188; număr cadastral 282193

PREVEDERI P.U.G./ P.U.Z. APROBATE ANTERIOR:

Conform RLU aferent PUG-MB, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 269/2000, amplasamentul este inclus în UTR CB1 – subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate, UTR ce se completează cu prevederile aferente Planului Urbanistic Zonal „Strada Jandarmeriei nr. 3, Sector 1", aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 161 din 28.03.2018, cu Avizul Arhitectului-Șef nr.2 din 11.01.2018, regulament de urbanism și planșă de reglementări vizată spre neschimbare.

Conform Avizul Arhitectului-Șef nr. 2 din 11.01.2018, parte integrantă din H.C.G.M.B. nr. 161 din 28.03.2018, indicatorii urbanistici sunt: POT max= 60%; CUTmax=2,5mpADC/mpteren; Rhmax S+P+4E-5Eretras.

Imobilul nu se află pe lista cuprinzând monumente istorice actualizată în 2015, sau la mai puțin de 100 m de imobile aflate pe această listă. Imobilul se află în zonă de servitute aeronautică și în zona de interes a rețelelor de telecomunicații speciale STS, conform Certificatului de Urbanism nr. 661/08/J/23469 din 01.07.2025, însoțit de nota de îndreptare a erorii materiale nr. 171/15.04.2026.

Retragerea minimă față de aliniament – Conform planșă de reglementari PUZ.

Retrageri minime față de limitele laterale – Conform reglementari PUZ.

Retragerea minimă față de limita posterioară – 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 5,00m.

PREVEDERI P.U.D. - PROPUSE:

Retragere față de aliniament – 16,64m față de limita de proprietate, respectiv 5,00m față de profilul propus prin PUZ; în vederea realizării lărgirii tramei stradale conform reglementărilor urbanistice propuse, se prezintă declarația notarială a proprietarului privind cedarea cu titlu gratuit a suprafeței de teren afectate, în favoarea domeniului public, fără solicitarea de despăgubiri din partea autorităților publice, autentificată sub nr. 109/26.05.2025 - Societatea Profesională Notarială «Spectrum».

Retragerea minimă față de limitele laterale – Vest – 7,20m; **Est** – parțial la limita de proprietate(spre față lot), parțial retras 6,00m (spre spate lot), cu etajele ieșite în consolă cu max. 1,50m față de planul vertical al fațadei.

Retragerea minimă fată de limita posterioară – min.5,00m.

Construcția se va amplasa cu respectarea specificațiilor planului de reglementări vizat spre neschimbare.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE: Parcarea şi gararea autovehiculelor vor respecta „Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții şi amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București şi 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. Jandarmeriei conform aviz Comisia Tehnică de Circulație - PMB nr. 85305/01.07.2022 și planșa anexă a acestuia.

ECHIPARE EDILITARA: Având în vedere atât amploarea, cât şi destinaţia investiţiei, autorizarea lucrărilor de construire este condiţionată 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 contribuţia în vederea rezervării terenului necesar pentru asigurarea echipamentelor publice. Se prezintă declaraţia privind asumarea obligaţiei de a achita contribuţia pentru constituirea echipamentelor publice educaţionale aferentă terenului, astfel cum a fost stabilita prin Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 307/31.10.2025, autentificată sub nr. 102/30.03.32026 - Societatea Profesională Notarială "SCRIPTUM".

Se vor respecta prevederile art. 4 lit. J) din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea şi administrarea spaţiilor verzi din intravilanul localităţilor, respectiv se vor înfiinţa spaţii verzi aferente locuinţelor de tip condominiu, spaţii verzi formate dintr-un cadru vegetal, amplasate adiacent blocurilor de locuinţe de tip condominiu, cu rol estetic şi de protecţie, de ameliorare a climatului şi a calităţii aerului;

Este obligatorie racordarea construcţiilor la reţelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică. Se prezintă studiu de reţele însuşit de ing. Eugen M. Ionescu.

Documentaţia este însoţită de studiu de însorire însuşit de arh. Emil Roşca, verificator ing. Lulea F. Marius-Dorin; ilustrare volumetrică însuşită de arh. Oana Rădulescu, studiu geotehnic întocmit de ing. Dimoiu Andreea, verificat de ing. Bobârnac A. Cristian; Aviz de consultanţă preliminară de circulaţie nr. 84445/08.08.2022 Categoria A2- „zona urbană", tip 4 – analiză prospectivă de trafic emis de PMB nr. 84445/87955/08.08.2022; aviz Serviciul de Telecomunicaţii Speciale nr. 14786 din 24.08.2022; aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr. 34768/23.01.2025;

În urma şedinţei Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului şi urbanism nr. 08/10.09.2024, s-a avizat favorabil Planul Urbanistic de Detaliu – Str. Jandarmeriei nr. 3B- Sector 1, Bucureşti - Construire imobil cu funcţiune mixtă - locuinţe, birouri/comerţ/spaţii comerciale 2S+P+4E+5Er.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planşa de reglementări urbanistice anexată şi vizată spre neschimbare.

Elaboratorul şi beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor şi 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 şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare.

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

Documentaţia tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. şi 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. 661/08/J/23469 din 01.07.2025, însoţit de notă de îndreptare a erorii materiale nr. 171/15.04.2026, până la aprobarea documentaţiei de urbanism de către Consiliul Local, în conformitate cu art. I alin. (19) din OUG nr. 31/2025.

ARHITECT ŞEF,
Dan Tudor

Întocmit,
Alina Miru

Bd. Banu Manta nr. 9, Sectorul 1, Bucureşti
Tel: +4021/319.10.13; +4021/319.10.14
registratura@primarias1.ro
www.primariasector1.ro

P.U.D.

STRADA JANDARMERIEI NR. 3B, SECTOR 1, BUCURESTI

BILANT TERITORIAL PE PARCELA STUDIATA

Prevederi P.U.Z. R.L.U. propuse cf. Aviz Arhitect sef nr. 2/11.01.2018 parte integranta din H.C.G.M.B. 161/28.03.2018 P.U.Z. str. Jandarmeriei nr. 3		Popus
P.O.T.	60%	50%
C.U.T.	2,5	2,4 * (a se vedea *nota 2)
RH max	S+P+4E+5Er	2S+P+4E+5Er
Suprafata terenului	1912 mp	1912 mp
Drum privat de utilitate publica -se va ceda domeniului public prin act notarial, fara despagubiri din partea primariei	-	399 mp
Suprafata construita (Sc)	-	789 mp
Suprafata desfasurata (Sd)	-	4588,8 mp
Suprafata totala spatii verzi	30%	30%
Spatii verzi pe sol natural	20%	20%
Nr. locuri de parcare estimate	conform HCGMB 66/2006	conform HCGMB 66/2006

Coordonate in Sistem de proiectie Stereografic 1970

Total suprafata imobil cu nr. cad. 279850

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur Y [m]	X [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	585660.921	335335.787	34.250
2	585692.927	335347.980	55.795
3	585711.484	335295.361	34.250
4	585679.509	335283.087	55.882
S(1)=1912 m.p.			

Suprafata edificabila reglementata

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur Y [m]	X [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
5	585696.801	335336.994	34.249
6	585664.789	335324.820	44.253
4	585679.509	335283.087	34.250
3	585711.484	335295.361	44.146
S(2)=1513 m.p.			

Circulatii pietonale reglementate

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur Y [m]	X [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
5	585696.801	335336.994	3.001
7	585695.803	335339.824	34.249
8	585663.791	335327.650	3.001
6	585664.789	335324.820	34.249
S(3)=103 m.p.			

Spatii verzi reglementate

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur Y [m]	X [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
7	585695.803	335339.824	2.001
9	585695.138	335341.711	34.250
10	585663.125	335329.537	2.001
8	585663.791	335327.650	34.249
S(4)=69 m.p.			

Circulatii auto reglementate

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur Y [m]	X [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
9	585695.138	335341.711	6.647
2	585692.927	335347.980	34.250
1	585660.921	335335.787	6.627
10	585663.125	335329.537	34.250
S(5)=227 m.p.			

REGLEMENTARI URBANISTICE

LEGENDA:

- Limita PUD
- Limite de proprietate
- Alinierea cladirilor
- Edificabil de principiu conform P.U.Z. str. Jandarmeriei 3
- Edificabil propus - limita de implantare a constructiilor
- Subsol comun
- Limita balcoane
- Drum privat de utilitate publica cf. declaratie notariala nr. 109/110/26.05.2026
- Locuinte colective
- Zone mixte locuire colectiva, servicii si comert
- Circulatie auto
- Circulatie pietonala
- Circulatii pietonala de incinta
- Spatii verzi pe sol
- Spatii verzi pe placa
- Spatii verzi de aliniament
- Pădure
- Acces pietonal
- Acces auto realizat prin rampa comuna pentru cele 3 loturi - NC221498, NC279850, NC279851

ANEXĂ LA HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL AL SECTORULUI 1
Nr. 209 din 18 IUN 2026
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Nota 1: Cladirile propuse la nr. cadastral 279850 si 279851 vor conforma un ansamblu unitar prin cuplarea edificabilului. Se va respecta P.U.Z. Jandarmeriei nr. 3, Sector 1, Bucuresti aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 161 din 28.03.2018, Aviz de urbanism nr. 2/11.01.2018.

*Nota 2: CUT se calculeaza avand la baza suprafata terenului inainte de a fi facut transferul catre domeniul public, doar daca proprietarul, in baza unui act notarial, isi da acordul trecerii in domeniul public a suprafetei de teren afectate fara a cere despagubiri.

ORO DESIGN PROIECT
STRADA DAVID PRAPORGESCU NR. 1-5, SECTOR 2 - BUCURESTI
J40/2851/2007, CIF RO 21069560

BENEFICIAR:	PROIECT NR.
NORD REAL INVEST SRL	472
TITLU PROIECT: IMOBIL DE LOCUINTE SI BIROURI 2S+P+4E+5Er P.U.D. STRADA JANDARMERIEI NR. 3B, SECTOR 1, MUN. BUCURESTI, NC 279850	FAZA: P.U.D.
TITLU PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE	PLANSA NR. U 10

	NUME:	SEMNATURA:	SCARA:
SEF PROIECT	ARH		1:500
PROIECTAT	URB.		DATA:
VERIFICAT	AR		APRILIE 2026

PLAN TOPOGRAFIC DE SITUATIE
privind imobilul situat in Bucuresti Str. Jandarmeriei nr. 3B Sector 1, numar cadastral 279850 cu evidentierea limitelor de proprietate si transpunerea trama stradale reglementata prin "PUD Str. Jandarmeriei nr. 3C Sector 1 Bucuresti" aprobat prin HCL Sector 1 nr. 107/28.05.2026
scara 1/400

Numar cadastral 279850, inscris in Cartea Funciara nr. 279850
Suprafata totala de teren = 1912 m.p.
Suprafata edificabila = 1513 m.p.
Suprafata destinata circulatiilor pietonale = 103 m.p.
Suprafata destinata spatiilor verzi = 69 m.p.
Suprafata destinata circulatiilor auto = 227 m.p.



