MUNICIPIUL BUCUREŞTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu (P.U.D.)
Plan Urbanistic de Detaliu – Str. Constantin Dobrogeanu Gherea nr. 112B, Sector 1, Bucureşti - Construire 4 locuinţe individuale cuplate S+P+2E şi anexe parter

Văzând proiectul de hotărâre nr. K2-220/02.07.2026;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 217/17.05.2026 al Primarului Sectorului 1 al Municipiului Bucureşti;

Ţinând seama de Raportul de specialitate nr. 216/14.05.2026 al Arhitectului Şef şi Raportul de specialitate nr. M/5694/02.07.2026 al Direcţiei Juridice, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1;

Ţinând cont de Raportul de termen nr. 42/30.06.2026;

Având în vedere Avizul nr. 250/09.07.2026 al Comisiei de administraţie publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor şi libertăţilor cetăţenilor şi patrimoniu şi Avizul nr. 75/09.07.2026 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. 213/12.05.2026, 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 Hotărârii 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:

- Avizul Arhitectului Şef nr. 31/12.05.2026, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1;
- Avizul Comisiei Tehnice de Circulaţie – P.M.B. nr. 52337/03.04.2024 şi planşa anexă a acestuia;
- Studiul de însorire întocmit urb. diplomat Vlad E. A. Olteanu;
- Ilustrarea volumetrică însuşită de urb. diplomat Vlad E. A. Olteanu;
- Studiul geotehnic întocmit de ing. Mariana Murarescu, verificator atestat M.L.P.A.T. ing. Emil Alexandru Botez - nr. 06623;
- Avizul Serviciul de Telecomunicaţii Speciale nr. 17873/22.04.2024.

Ţinând seama de prevederile:

VIZAT
spre neschimbare
SECRETAR GENERAL

- 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.;

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. Constantin Dobrogeanu Gherea nr. 112B, Sector 1, Bucureşti - Construire 4 locuinţe individuale cuplate S+P+2E şi anexe parter, în conformitate cu Avizul Arhitectului Şef nr. 31/012.050.20260 prezentat în Anexa nr. 1 şi cu Planşa de Reglementări vizată, prezentată în Anexa nr. 2.

Art. 2 – Prezenta documentaţie de urbanism are caracter de reglementare specifică şi nu dă dreptul la construire până la obţinerea autorizaţiei de construire.

Art. 3 – Planul Urbanistic de Detaliu detaliază prevederile documentaţiilor de rang superior şi este valabil 3 ani.

Art. 4 – Anexele nr. 1 şi nr. 2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre şi sunt redactate în 3 exemplare originale, dintre care un exemplar original se păstrează la dosarul special al şedinţei, un exemplar original se comunică beneficiarului/proiectantului documentaţiei de urbanism P.U.D. şi un exemplar original se păstrează la Arhitect Şef, prin structura de specialitate – Serviciul Reglementări Urbanistice, Cadastru şi GIS.

VIZAT
spre neschimbare
SECRETAR GENERAL

Art. 5 – (1) Primarul Sectorului 1 al Municipiului Bucureşti şi Arhitectul Şef, prin structura de specialitate – Serviciul Reglementări Urbanistice, Cadastru şi GIS vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.
(2) Arhitectul Şef va asigura comunicarea prezentei hotărâri şi a anexelor beneficiarului sau, după caz, proiectantului documentaţiei de urbanism P.U.D.
(3) Serviciul Tehnică Legislativă, Secretariat, Arhivă şi Evidenţă Electorală va asigura comunicarea prezentei entităţilor menţionate la alin. (1), precum şi Instituţiei Prefectului Municipiului Bucureşti.

Această hotărâre a fost adoptată în unanimitate, în momentul votului fiind prezenţi 19 consilieri locali din 26 de consilieri locali în funcţie, astăzi, 09.07.2026, în şedinţa ordinară a Consiliului Local al Sectorului 1, convocată în temeiul art. 133 alin. (1) din Ordonanţa de Urgenţă nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
Mădălina DUMITRACHE

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
Mirona-Giorgiana MUREŞAN

MUNICIPIUL BUCUREŞTI CONSILIUL LOCAL SECTORUL 1

VIZAT
spre neschimbare
SECRETAR GENERAL

Nr. 229
Data: 09.07.2026

Ca urmare a cererii adresate de S.C. ALFI BUILDINGS S.R.L. cu adresa în str. Industriilor nr. 10B, sat Chiajna, județ Ilfov, înregistrată la nr. 15130/03.03.2026, completată cu nr. 28400/22.04.2026, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

ANEXĂ LA HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL AL SECTORULUI 1
Nr. 229 Anexa 1
09 JUN 2026
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Madolina Bălănescu

AVIZ NR. 31/12.05.2026

PENTRU

Plan Urbanistic de Detaliu – Str. Constantin Dobrogeanu Gherea nr. 112B, Sector 1, București - Construire 4 locuințe individuale cuplate S+P+2E și anexe parter

GENERAT DE IMOBILUL: în suprafață de 1526,00 mp, proprietate privată conform mențiunilor din Extrasul de Carte Funciară nr. 283529.
INIȚIATOR: ALFI BUILDINGS S.R.L.
PROIECTANT: VARIO ARHITECTURA CONSTRUCTII URBANISM S.R.L.
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ R.U.R.: urb. diplomat Vlad E. A. Olteanu (R.U.R.: D_{Z0}, 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-Vest** – proprietate privată (str. Constantin Dobrogeanu Gherea nr. 114 – nr. cad. 263512), proprietate privată (str. Constantin Dobrogeanu Gherea nr. 116, lot 2 – nr. cad. 282074), proprietate privată (str. Someșul Rece nr. 83 – nr. cad. 226504), proprietate privată (str. Constantin Dobrogeanu Gherea nr. 116, lot 1 – nr. cad. 282073); **Nord-Est** – proprietate privată (str. Someșul Rece nr. 81 – nr. cad. 274967), proprietate privată (str. Someșul Rece nr. 79 – nr. cad. 257922), proprietate privată (str. Someșul Rece nr. 79A – nr. cad. 257921), proprietate privată (str. Someșul Rece nr. 77 – nr. cad. 283530); **Sud-Est** – proprietate privată – imobil necadastrat (str. Constantin Dobrogeanu Gherea nr. 112A); **Vest** – domeniu public (artera de circulație str. Constantin Dobrogeanu Gherea).
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 metri de imobile înscrise pe listă, dar se află în culoarul de zbor al Aeroportului Băneasa, conform Certificatului de urbanism nr. 1338/81/G/72694 din 29.12.2023, prelungit până la data de 30.12.2026.
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 **L1d** - locuințe individuale mici cu parcele cu P.O.T.<20% situate în zona culoarelor plantate propuse pentru ameliorarea climatului Capitalei.
Indicatorii urbanistici: P.O.T.max.= 20%, C.U.T. max. pentru înălțimi P+1 = 0,4 mp. A.D.C./mp. teren, C.U.T. max. pentru înălțimi P+2 = 0,7 mp. A.D.C./mp. teren, R.H.max.= P+2E, H.max.= 10 metri; se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită; în cazul mansardelor, se admite o depășire a C.U.T. proporțional cu suplimentarea A.D.C. cu maxim 0,6 din A.C..
Retragerea minimă față de aliniament – Clădirile se vor dispune numai în regim de construire izolat, retrase față de aliniament la o distanța de minim 4,0 metri.
Retragerea minimă față de limitele laterale – Clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțime la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3,0 metri.
Retragerea față de limita posterioară a terenului – Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,0 metri.

VIZAT spre neschimbare SECRETAR GENERAL

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

PREVEDERI P.U.D. - PROPUSE:

Retragere faţă de aliniament – retras minim 4,00 metri.

Retrageri minime faţă de limitele laterale – dreapta – C1-C2 amplasate pe limita de proprietate, C4 retras minim 5,00 metri; **stânga** – C1-C2 retrase minim 6,50 metri, C3 retras minim 5,00 metri;

Retrageri minime faţă de limita posterioară – C3-C4 retrase minim 5,00 metri.

Construcţia se va amplasa cu respectarea specificaţiilor planului de reglementări vizat spre neschimbare.

CIRCULAŢII ŞI ACCESE: Parcarea şi gararea autovehiculelor vor respecta „Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcţii şi amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului Bucureşti şi a prospectelor necesare unei corecte funcţionări a arterelor de circulaţie" aprobate prin H.C.G.M.B. nr. 66/2006. Accesul auto şi pietonal se vor realiza din str. Contantin Dobrogeanu Gherea, conform avizului Comisiei Tehnice de Circulaţie – P.M.B. nr. 52337/03.04.2024 şi planşa anexă a acestuia.

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA: Este obligatorie racordarea construcţiilor la reţelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică. Se prezintă studiu de reţele însuşit de ing. Elena P. Niculea.

Documentaţia este însoţită de studiu de însorire întocmit urb. diplomat Vlad E. A. Olteanu; ilustrare volumetrică însuşită de urb. diplomat Vlad E. A. Olteanu; studiu geotehnic întocmit de ing. Mariana Murarescu, verificator atestat M.L.P.A.T. ing. Emil Alexandru Botez - nr. 06623; aviz Serviciul de Telecomunicaţii Speciale nr. 17873/22.04.2024.

În urma şedinţei Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului şi urbanism nr. 2/19.03.2026, s-a avizat favorabil Planul Urbanistic de Detaliu.

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. 1338/81/G/72694 din 29.12.2023, prelungit până la data de 30.12.2026, până la aprobarea documentaţiei de urbanism de către Consiliul Local, în conformitate cu art. I alin. (19) din OUG nr. 31/2025.

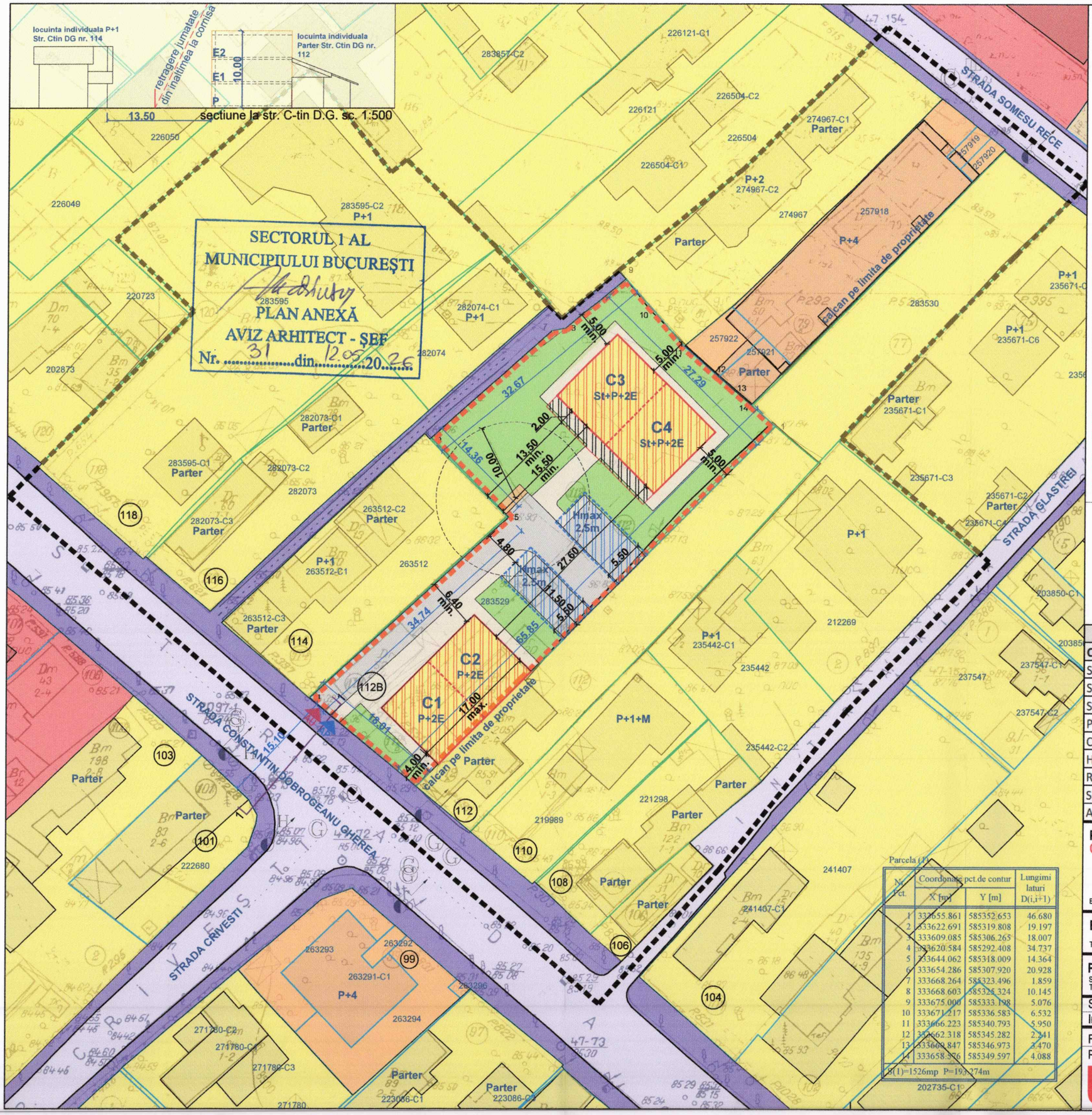
ARHITECT ŞEF,
DAN TUDOR

MUNICIPIUL BUCUREŞTI
ARHITECT ŞEF
SECTORUL 1

VIZAT
spre neschimbare
SECRETAR GENERAL

Întocmit,
Andra Marinescu

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



LIMITE

- limita terenului reglementat prin PUD
- limita zonei studiate prin PUD
- limite de proprietate

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri
- locuinte colective medii (P+3-4 niveluri)
- institutii - servicii - comert
- circulatii rutiere
- circulatii pietonale

ANEXĂ LA HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL AL SECTORULUI 1
Nr. Anexa 2
09 IUL 2026
PRESEDINTE DE SEDINȚĂ

REGLEMENTARI PROPUSE IN ZONA REGLEMENTATA

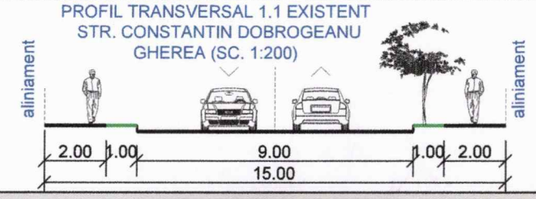
- edificabil propus locuinte cuplate
- anexe - spatiu acoperit si deschis pentru garare si biciclete
- balcon
- AP AU acces pietonal/ acces auto pe parcela
- circulatii pietonale de incinta
- circulatii rutiere de incinta
- spatii verzi plantate la sol, de incinta
- platforma colectare selectiva a deseurilor menajere

INDICATORI URBANISTICI PROPUSI

POT max = 20%
CUT max = 0.7 mp ADC/ mp teren
Rh max = (St+) P+2E (10m)

SOCIETATEA VARIO ARHITECTURA CONSTRUCTII URBANISM S.R.L. BUCUREȘTI - ROMÂNIA

PROFIL TRANSVERSAL 1.1 EXISTENT
STR. CONSTANTIN DOBROGEANU GHEREA (SC. 1:200)



BILANT TERITORIAL NC 283529					
CRITERIU	PUG L1d	EXISTENT		PROPUS	
S teren	-	1,526 mp	100.0%	1,526 mp	100.0%
S construita la sol	-	0 mp		305.2 mp	
S desf. supraterana	-	0 mp		1,068 mp	
POT	20.0%	0.00%		20.0%	
CUT	0.70	0.00		0.70	
H max	10 m	-		10m	
Rmax H	P+2E+M	-		(St+) P+2E	
Spatii verzi la sol	-	0 mp	0.00%	457.8 mp	30.0%
Alei, Parcari, Terase, Anexe		0 mp	0.00%	763.0 mp	50.0%

Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	333655.861	585352.653	46.680
2	333622.691	585319.808	19.197
3	333609.085	585306.265	18.007
4	333620.584	585292.408	34.737
5	333644.062	585318.009	14.364
6	333654.286	585307.920	20.928
7	333668.264	585323.496	1.859
8	333668.603	585325.324	10.145
9	333675.000	585333.198	5.076
10	333671.217	585336.583	6.532
11	333666.223	585340.793	5.950
12	333662.318	585345.282	2.341
13	333660.847	585346.973	3.470
14	333658.356	585349.597	4.088

S(1)=1526mp P=193.274m

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE 4 LOCUINTE INDIVIDUALE CUPLATE S+P+2E SI ANEXE PARTER

VIZAT spre neschimbare SECRETAR GENERAL

Bucuresti, sector 1, Str. Constantin Dobrogeanu Gherea nr. 112B

BENEFICIAR: ALFI BUILDINGS SRL

Tel: -

PROIECTANT: VARIO ARHITECTURA CONSTRUCTII URBANISM

Str. Aleea Compozitorilor, nr. 14, sector 6, Bucuresti
Tel: 0726322461

Sef proiect:	Arh. urb. Vlad OLTEANU					
Intocmit:	Arh. urb. Vlad OLTEANU					
Faza:	PUD	Nr proiect:	P_31	Scara:	1:500	Data: ian. 2026

Plansa: **U03** REGLEMENTARI URBANISTICE