MUNICIPIUL BUCUREŞTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) Şoseaua Bucureşti Ploieşti nr. 107-nr. cadastral 274889 - Sector 1, Bucureşti Construire locuinţă individuală S+P+1E

Văzând proiectul de hotărâre nr. K2-241/21.07.2026;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 244/28.05.2026 al Primarului Sectorului 1 al Municipiului Bucureşti;

Ţinând seama de Raportul de specialitate nr. 245/28.05.2026 al Arhitectului Şef al Sectorului 1, Raportul de termen nr. 46/10.07.2026 întocmit de Funcţionarul responsabil cu aplicarea Legii nr. 52/2003 potrivit Dispoziţiei Primarului Sector 1 şi Raportul de specialitate nr. M/6313/21.07.2026 al Direcţiei Juridice, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1;

Luând în considerare Avizul nr. 283/05.08.2026 al Comisiei de administraţie publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor şi libertăţilor cetăţenilor şi patrimoniu şi Avizul nr. 88/05.08.2026 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, 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 Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului Bucureşti;

Văzând documentele emise:

- Avizul Arhitectului Şef nr. 34/26.05.2026, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1;
- Adresa nr. 165855/08.10.2025, emisă de Direcţia Transporturi - PMB .
- Studiul de reţele însuşit de ing.
- Studiul de însorire însuşit de arh. şi ilustrare volumetrică însuşită de arh.
- Studiul geotehnic întocmit de ing. , verificator ing. ;

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 lucrărilor 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;

VIZAT
spre neschimbare
SECRETAR GENERAL

- 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 – Şoseaua Bucureşti Ploieşti nr. 107-nr. cadastral 274889 - Sector 1, Bucureşti - Construire locuinţă individuală S+P+1E,** în conformitate cu Avizul Arhitectului Şef **nr. 34/26.05.2026**, 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 – Biroul Reglementări Urbanistice şi Arhivă.

Art. 5. – (1) Primarul Sectorului 1 al Municipiului Bucureşti şi Arhitectul Şef, prin structura de specialitate – Serviciul Reglementări Urbanistice şi G.I.S. 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 va asigura comunicarea prezentei entităţilor menţionate la alin. (1), precum şi Instituţiei Prefectului Municipiului Bucureşti.

Această hotărâre a fost adoptată unanimitate, în momentul votului fiind prezenţi 21 de consilieri locali din 27 de consilieri locali în funcţie, astăzi, 05.08.2026, 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

VIZAT
spre neschimbare
SECRETAR GENERAL

Nr. 261
Data: 05.08.2026

Ca urmare a cererii adresate de cu adresa în Str. Fabrica de Cără[illegible]lă nr.1A, înregistrată la nr. 85981/05.12.2025, completată cu nr. 20099/20.03.2026, în c[illegible] formitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

[illegible]SILIULUI LOCAL AL SECTO[illegible]UI 1
Nr. 15.08.2026
261 Anexă 1/
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Madalina Dumitrache

AVIZ NR. 34/26.05.2026
PENTRU
PLAN URBANISTIC DE DETALIU
Șoseaua București Ploiești nr. 107-nr. cadastral 274889 - Sector 1, București
Construire locuință individuală S+P+1E

MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTORUL 1

GENERAT DE IMOBILUL: în suprafață de 1.100,00mp, proprietate privată persoane fizice, conform informațiilor din Extrasul de Carte Funciară nr. 274889.
INIȚIATOR:
PROIECTANT: S.C. URBAN VISION CONSULTING S.R.L.
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ R.U.R.: urb. (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: nr. cadastral 271783, nr. cadastral 229559, nr. cadastral 218049; Sud: nr. cadastral 274085 și nr. cadastral 274086; Vest: nr. cadastral 213760; Est: nr. cadastral 274890.
PREVEDERI P.U.G./ P.U.Z. APROBATE ANTERIOR:
Conform RLU – P.U.G. – Municipiul București aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000 prelungit, imobilul este cuprins în subzona **L1c** – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi sau enclave neconstruite. Se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent. Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.
Imobilul nu se află pe Lista Monumentelor Istorice, publicată în M.O. nr. 113 din 15.02.2016, sau la mai puțin de 100 m de imobile aflate pe această listă, dar se află în zona de servitute aeronautică civilă aferentă Aeroportului Internațional București-Băneasa Aurel Vlaicu (LRBS), zona II (aviz AACR doar pentru obstacole cu înălțimi egale sau mai mari de +30.0 m față de cota aerodromului 0.0 m) conform informațiilor din Certificatului de Urbanism nr.866/72/B/11978 din 20.02.2025.
Indicatorii urbanistici reglementați: POTmax.= 45%; CUTmax.= 0,9 mp ADC/mp teren pentru P+1E, CUTmax.=1,3 mp ADC/mp teren pentru P+2E; RHmax. = P+2E, Hmax. = 10 m. În cazul mansardelor se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0,6 din AC.
Retragerea minimă față de față de limitele laterale – se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00m.
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 5,00m.
PREVEDERI P.U.D. - PROPUSE:
Retragere față de aliniament – **Sud** - 11,00m față de limita de proprietate, respectiv 5,00m față de profilul propus;
Retragere minimă față de limitele laterale – Est- 3,00m; **Vest** – 3,00m ;
Retragere față de limita posterioară- 5,00m.

VIZAT
spre neschimbare
SECRETAR GENERAL

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 Drumul Muntele Găina, prin drumul de servitute (nr. cadastral 213092 şi nr.cadastral 213758), conform adresei nr. 165855/08.10.2025, emisă de Direcţia Transporturi - PMB .

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.

La faza de Autorizaţie de Construire se va prezenta în mod obligatoriu Avizul Administraţiei Naţionale Apele Române pentru soluţia alternativă de racordare la reţelele edilitare.

Documentaţia este însoţită de studiu de însorire însuşit de arh. şi ilustrare volumetrică însuşită de arh. .; studiu geotehnic întocmit de ing. , verificator ing. ;

În urma şedinţei Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului şi urbanism nr. 10 din 11.12.2025, 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.866/72/B/11978 din 20.02.2025, 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

VIZAT
spre neschimbare
SECRETAR GENERAL

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

Calculul analitic al suprafetei de teren IE:274889 neafectata de trama stradala

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
15	336793.164	584749.270	28.965
3	336786.253	584721.135	31.880
4	336817.205	584713.494	14.803
5	336820.799	584727.854	12.808
6	336823.905	584740.280	1.400
13	336824.245	584741.638	32.000

Suprafata= 926.073mp

Calculul analitic al suprafetei de teren IE:274889 afectata de realizare trama stradala

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
15	336793.164	584749.270	28.965
3	336786.253	584721.135	6.000
2	336780.431	584722.573	28.964
12	336787.338	584750.701	6.000

Suprafata= 173.927mp

RAL scara 1:500 aferent imobilului situat in Sos. Bucuresti-Ploiesti nr. 107, sector 1, Bucuresti

S+P+1E
Hmax=7m

SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
PLAN ANEXĂ
AVIZ ARHITECT - ȘEF
Nr. 34 din 26.08.2026

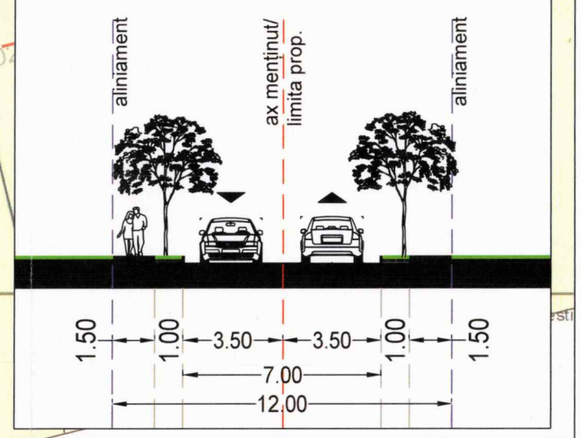
Drumul Muntele Gaina

Str. cf. P.U.Z. Zona de Nord a Mun. București

Sos. Bucuresti-Ploiesti nr. 107

documentatii cadastrale avizate
constructii introduse in sistemul integrat de cadastru si carte funciara

Profil transversal străzi propuse conform P.U.Z. Zona de Nord a Municipilui București



UTILIZARE TEREN NC 274889	SUPRAFAȚĂ (mp)	PROCENT
CONSTRUCȚII	495,00	45,00
CIRCULAȚII ȘI PLATFORME	275,00	25,00
SPAȚIU VERDE	330,00	30,00
TOTAL	1 100,00	100,00

PUD — LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ

STR. BUCUREȘTI-PLOIEȘTI, NR.107, SECT.1, BUCUREȘTI
NR.CAD. 274889

ANEXĂ LA HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL AL SECTORULUI 1
Nr. 26/25.08.2026
Anexa 2
PREȘ. ȘEDINȚĂ Madalina Dumitrache

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ
REGLEMENTĂRI

LEGENDA

- LIMITA PUD
- LIMITA DE PROPRIETATE A TERENULUI CARE A GENERAT PUD
- ALINIAMENT, conf. P.U.Z. Zona de Nord a Municipiului București
- ALINIERE
- EDIFICABIL REGLEMENTAT
- LOCUIRE INDIVIDUALĂ
- CIRCULAȚIE CAROSABILĂ, conf. P.U.Z. Zona de Nord a Municipiului București
- CIRCULAȚIE PIETONALĂ, conf. P.U.Z. Zona de Nord a Municipiului București
- SPAȚIU VERDE AFERENT CIRCULAȚIEI , conf. P.U.Z. Zona de Nord a Municipiului București
- ACCES CAROSABIL
- ACCES PIETONAL

VIZAT spre neschimbare SECRETAR GENERAL

FUNCȚIUNE	POT max	CUT max	Rh max	H max
LOCUIRE INDIVIDUALĂ	45%	0.9	S+P+1E	7m

NOTĂ: Parcajele vor fi configurate în conformitate HCGMB nr. 66 din 06.04.2006

S.C. URBAN VISION CONSULTING S.R.L.
CUI 35347232 J40/15499/21.12.2015

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
STR. BUCUREȘTI-PLOIEȘTI, NR.107, SECT.1, BUCUREȘTI

	PRENUME ȘI NUME	SEMNĂTURA
ȘEF PROIECT	urb. [illegible]	
PROIECTAT	urb. [illegible]	
DESENAT	urb.c.arh. A [illegible]	

SCARA 1:500
DATA 03.2026

TITLUL PLANȘEI:
ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ
REGLEMENTĂRI

FAZA PUD | 3.

