MUNICIPIUL BUCUREŞTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu (P.U.D.)
Construire imobil locuinţă colectivă S+P+1E+2Er Strada Mârşa nr.16 – Sector 1, Bucureşti

Văzând proiectul de hotărâre nr. K2-240/21.07.2026;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 226/21.05.2026 al Primarului Sectorului 1 al Municipiului Bucureşti;

Ţinând seama de Raportul de specialitate nr. 227/21.05.2026 al Arhitectului Şef al Sectorului 1, Raportul de termen nr. 43/10.07.2026 întocmit de Funcţionarul responsabil cu aplicarea Legii nr. 52/2003 potrivit Dispoziţiei Primarului Sector 1 şi Raportul de specialitate nr. M/6310/21.07.2026 al Direcţiei Juridice, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1;

Luând în considerare Avizul nr. 282/05.08.2026 al Comisiei de administraţie publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor şi libertăţilor cetăţenilor şi patrimoniu şi Avizul nr. 87/05.08.2026 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. 25R/29.04.2026, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1;
- Adresa Direcţiei Transporturi – PMB nr. 6799/23.03.2026 şi planşa anexă a acesteia.
- Studiul de reţele însuşit de ing. ;
- Studiul de însorire însuşit de arh. , verificator ;
- Studiul geotehnic însuşit de ing. ;
- Avizul Autorităţii Aeronautice Civile Române nr. 22854/12.08.2025;
- Avizul Serviciului de Telecomunicaţii Speciale nr. 18757/21.07.2025;

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;

VIZAT
spre neschimbare
SECRETAR GENERAL

- 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 - Strada Mârşa nr. 16, Sector 1, Bucureşti - Construire imobil locuinţă colectivă S+P+1E+2Er**, în conformitate cu Avizul Arhitectului Şef nr. 25R/29.04.2026, 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 – Serviciul Reglementari Urbanistice, Cadastru şi G.I.S.

Art. 5. – (1) Primarul Sectorului 1 al Municipiului Bucureşti şi Arhitectul Şef, prin structura de specialitate – Biroul Reglementări Urbanistice şi Arhivă 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 cu 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

Nr. 260
Data: 05.08.2026

VIZAT
spre neschimbare
SECRETAR GENERAL

Ca urmare a cererii adresate de cu adresa în Strada Bucur nr.18, bl.A, et.5, ap.20A, Sector 4, Bucureşti, înregistrată la nr. 68947/03.10.2025, completată cu nr. 75896/20.10.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1
Nr. 360 05.08/2026.
Anexa 1
PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
Madalina Dum. Trach

AVIZ NR. 258/ 29.04.2026

PENTRU

Plan Urbanistic de Detaliu – Construire imobil locuinţă colectivă S+P+1E+2Er, Strada Mârşa nr.16 – Sector 1, Bucureşti

Prezentul aviz înlocuieşte Avizul nr. 81/20.12.2025, în ceea ce priveşte retragerea minimă faţă de aliniament

GENERAT DE IMOBILUL: în suprafaţă de 339,00 mp, proprietate privată conform menţiunilor din Extrasul de Carte Funciară nr. 273823.

INIŢIATOR:

PROIECTANT: S.C. G&T CREATOR SRL

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ R.U.R.: arhitect
(R.U.R. D, E, F6).

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAŢĂ ZONĂ STUDIATĂ ÎN P.U.D.: Zona studiată prin P.U.D. include parcelele învecinate imobilului care a generat documentaţia, delimitată astfel: **Nord** – proprietate privată (nr. cad. 200959); **Est** – artera de circulaţie strada Mârşa; **Sud** – proprietate privată (nr. cad. 262230); **Vest** – proprietate privată (nr. cad. 230514);

PREVEDERI P.U.G./ P.U.Z. APROBATE ANTERIOR: Conform P.U.G. – M.B. şi Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului Bucureşti, aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000 cu completările şi modificările ulterioare, amplasamentul este cuprins în subzona funcţională **subzona L2a** - locuinţe individuale şi colective mici realizate pe baza unor lotizări anterioare cu P-P+2 niveluri, situate în afara zonei protejate. Indicatorii urbanistici reglementaţi: POTmax.=45 %, CUTmax.= 0,9 mp ADC/mp teren pentru P+1E, CUTmax.=1,3 mp ADC/mp teren pentru P+2E. Se admite mansardarea clădirilor existente având o şarpanta cu panta de 45 grade, cu o suprafaţă de maxim 60% din aria construită la sol a clădirii.

Imobilul nu se află pe Lista Monumentelor Istorice, publicată în M.O. nr. 113 din 15.02.2016 sau la mai puţin de 100m faţă de imobile aflate pe această listă, conform informaţiilor din Certificatul de urbanism nr.974/74/M/18464 din 23.08.2024, dar sea află în dar se află în zona de servitute aeronautică civilă aferentă Aeroportului Internaţional Bucureşti Băneasa Aurel Vlaicu.

Indicatorii urbanistici: 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 metri. Se admite uni nivel mansardat înscris în volumul acoperişului, în suprafaţă de maxim 60% din aria construită.

Retragerea minimă faţă de aliniament – se menţin retragerile din planurile iniţiale de lotizare care variază de la lotizare la lotizare între dispunerea clădirilor pe aliniament şi retrageri de circa 3,0-4,0 metri;

Retragerea minimă faţă de faţă de limitele laterale – clădirile se vor cupla respectând sistemul existent pe o adâncime care nu va depăşi **15** metri de la aliniament, cu o retragere faţă de limita laterală opusă a parcelei egală cu jumătate din înălţimea la cornişă, dar nu mai puţin de **3.0** metri;

Retragerea faţă de limita posterioară a terenului – retragerea faţă de limita posterioară a parcelei va fi determinată de aliniamentul posterior al lotizării care va putea fi depăşit numai pentru extinderi în suprafaţa de maxim **12.0** mp. construiţi la sol (pentru îmbunătăţirea dotării cu încăperi sanitare) şi numai în cazul în care distanţa faţă de limita posterioară va rămâne egală cu jumătate din înălţime, dar nu mai puţin de **5.0** metri;

VIZAT
spre neschimbare
SECRETAR GENERAL

PREVEDERI P.U.D. - PROPUSE:

Retrageri minime față de aliniament – 4,00m, cu etajul 2 retras cu minim 3,00m față de planul vertical al fațadei.

Retrageri minime față de limitele laterale – dreapta- 3,00m pentru regimul de înălțime P+1E, respectiv cu construcția anexă la limita de proprietate (Hmax= 2,50); stânga – la limita de proprietate, respectiv respectiv retras spre spate lot. Conformarea construcțiilor se va realiza cu respectarea servituților de vedere.

Retrageri minime față de limita posterioară – 5,00m;

Construcția se va amplasa cu respectarea specificațiilor 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 și pietonal se vor realiza din Strada Mârșa.

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ: Este obligatorie racordarea construcţiilor la reţelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică.

Documentația este însoțită de studiu de însorire însușit de arh. , verificator ; studiu geotehnic însușit de ing. ; aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr. 22854/12.08.2025; aviz Serviciul de Telecomunicații Speciale nr. 18757/21.07.2025.

În urma şedinţei Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului şi urbanism nr. 09 din 08.10.2025, s-a avizat favorabil Planul Urbanistic de Detaliu.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice anexată și 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.974/74/M/18464 din 23.08.2024 emis de Primăria Sectorului 1 al Municipiului București, până la aprobarea documentației de urbanism de către Consiliul Local, în conformitate cu art. I alin. (19) din OUG nr. 31/2025.

PRIMARUL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARHITECT ȘEF

ARHITECT ȘEF,
DAN TUDOR

VIZAT
spre neschimbare
SECRETAR GENERAL

Întocmit,
Alina Miru

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

PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat in Str MARSA, Nr. 16, sector 1, Bucuresti

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE C1 SI C2;CONSTRUIRE IMOBILE DE LOCUINTE S+P+2E SI IMPREJMUIRE

PLAN REGLEMENTARI

ANEXĂ LA HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL AL SECTORULUI 1
Nr. 268 din 05.08.2026
Anexa 2
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Madalina Dumitrache

LEGENDA

LIMITE
- LIMITA TEREN CE A GENERAT P.U.D.
- LIMITE DE PROPRIETATE-DOCUMENTATII CADASTRALE AVIZATE
- CONSTRUCTII INREGISTRATE IN SISTEMUL INTEGRAT DE CADASTRU
- CONTUR ORIENTATIV CONSTRUCTII EXISTENTE CONFORM GEOPORTAL

CIRCULATII
- CIRCULATII PIETONALE
- CIRCULATII CAROSABILE
- ACCES CAROSABIL IN INCINTA
- ACCES PIETONAL

ZONIFICARE FUNCTIONALA
- L2a-locuinte individuale si colective mici realizate pe baza unor lotizari urbane anterioare cu P+2 niveluri situate in afara zonei protejate
- LOCUINTE INDIVIDUALE
- LOCUINTE COLECTIVE MICI

REGLEMENTARI URBANISTICE
- ALINIERE EXISTENTA
- ALINIAMENT
- EDIFICABIL MAXIM PROPUS
- PARCARI
- SPATII VERZI

VIZAT spre neschimbare SECRETAR GENERAL

ANCPI Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara BUCUREȘTI
Prezentul document receptionat este valabil insotit de procesul verbal de receptie nr. 403/05.05.2025

Dosar 43436/2025

Mihaela Steluta Chiran — Semnat digital de Mihaela Steluta Chiran Data: 2025.05.05 15:21:34 +03'00'

PLAN ANEXĂ AVIZ ARHITECT - ȘEF Nr. 258 din 29.01.2026

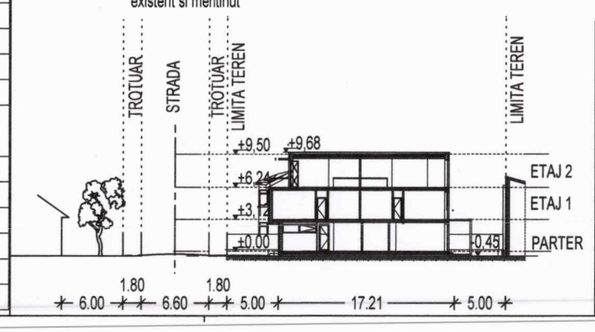
SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

INVENTAR DE COORDONATE			
Pct.	Nord(X)	Est(Y)	Lungimi
1	332334.394	584065.159	27.64
2	332336.361	584092.729	2.94
3	332333.452	584093.133	8.96
4	332324.568	584094.301	12.16
5	332323.229	584082.214	14.83
6	332321.595	584067.473	4.31
7	332325.837	584066.706	8.70
S=339mp			
c1			
INVENTAR DE COORDONATE			
Pct.	Nord(X)	Est(Y)	Lungimi
8	332332.189	584081.043	8.45
9	332333.148	584089.440	9.06
10	332324.157	584090.595	8.43
5	332323.229	584082.214	9.04
S=76mp			
c2			
INVENTAR DE COORDONATE			
Pct.	Nord(X)	Est(Y)	Lungimi
7	332325.837	584066.706	15.04
11	332327.793	584081.617	4.60
5	332323.229	584082.214	14.83
6	332321.595	584067.473	4.31
S=67mp			

dastru si carte funciara

NOTA:locurile de parcare propuse in incinta respecta HCGMB 66/2006 si NP 24-2022

PROFIL 1-1
existent si mentinut



S teren =339,00 mp
Sconstruita existenta=143,00 mp
S desfasurata existenta=143,00 mp
P.O.T. existent= 42 %
C.U.T. existent= 0,42

Sconstruita propusa=153,00 mp
S desfasurata propusa=432,00 mp
/10 UTILIZATORI TOTAL ESTIMATI
P.O.T. propus= 45 %
C.U.T. propus= 1.27
Hmax=10.00 m
Regim de inaltime S+P+2E

BILANT TERITORIAL		EXISTENT		PROPUS	
Nr. crt.	Destinatia terenurilor	Suprafata mp	%	Suprafata mp	%
1	Teren ocupat de constructii	143,00	42,18	153,00	45,00
2	Teren ocupat de cai de circulatii	50,00	14,74	98,00	29,00
	din care Alei carosabile si parcari propuse			50,00	
	Alei pietonale			48,00	
3	Spatii verzi	146,00	43,08	88,00	26,00
TOTAL		339,00	100,00	339,00	100,00

OCPI Bucuresti,Bd.Expozitiei, nr.1A, sector 1, ROMANIA
Data: .2025
Intocmit: Ciprian MANOLACHE Ciprian Manolache — Semnat digital de Ciprian Manolache Data: 2025.09.11 14:01:50 +03'00'

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMÂNIA — SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA — RUR

PROIECTANT GENERAL	S.C. S.R.L. com. Barcea, Strada Mihai Eminescu, nr. 915, jud. Galati numar de inregistrare J17/689/2016 CUI RO 36000923
PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM	G & T CREATOR s.r.l. J12/2961/2005 CUI RO17866037
TITLU PROIECT	DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE C1 SI C2;CONSTRUIRE IMOBILE DE LOCUINTE S+P+2E SI IMPREJMUIRE
AMPLASAMENT	sector 1,str. Marsa, nr.16, Bucuresti
BENEFICIAR	
AD7/ 2024	

	NUMELE	SEMNATURA
PROIECTAT	ARH.V.	
PROIECTAT	ARH.	
DESENAT	ARH.V.	

SCARA 1:500
DATA IAN 2025
PLAN REGLEMENTARI
Faza P.U.D.
A3

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

PLAN REGLEMENTARE

LEGENDA