MUNICIPIUL BUCUREŞTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1

VIZAT
spre neschimbare
SECRETAR GENERAL

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) Strada Iezeru nr.16-nr. cadastral 210640 - Sector 1, Bucureşti Construire a două locuinţe individuale-cuplate, regim de înălţime P+1E

Văzând proiectul de hotărâre nr. K2-238/21.07.2026;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 241/28.05.2026 al Primarului Sectorului 1 al Municipiului Bucureşti;

Ţinând seama de Raportul de specialitate nr. 242/28.05.2026 al Arhitectului Şef al Sectorului 1, Raportul de termen nr. 44/10.07.2026 întocmit de Funcţionarul responsabil cu aplicarea Legii nr. 52/2003 potrivit Dispoziţiei Primarului Sector 1 şi Raportul de specialitate nr. M/6311/21.07.2026 al Direcţiei Juridice, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1;

Luând în considerare Avizul nr. 280/05.08.2026 al Comisiei de administraţie publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor şi libertăţilor cetăţenilor şi patrimoniu şi Avizul nr. 85/05.08.2026 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. 35/26.05.2026, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1;
- Studiul de reţele însuşit de ing. ;
- Adresa nr. 198628/44348/ 24.03.2026- PMB-Direcţia Transporturi.
- Studiul de însorire şi ilustrare volumetrică însuşite de arh.-urb. .
- Studiul geotehnic întocmit de ing. , verificat de inginer
- Avizul Autorităţii Aeronautice Civile Române nr. 38644/22.12.2025;
-

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;

- 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 Iezeru nr.16 - nr. cadastral 210640 - Sector 1, Bucureşti - Construire a două locuinţe individuale-cuplate, regim de înălţime P+1E,** în conformitate cu Avizul Arhitectului Şef **nr. 35/26.05.2026,** 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 – 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 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

VIZAT
spre neschimbare
SECRETAR GENERAL

Nr. 258
Data: 05.08.2026

Ca urmare a cererii adresate de cu sediul în Str. Iezeru nr.16, Sector 1, București, înregistrată la nr. 14151/27.02.2026, completată cu nr. 25135/07.04.2026, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

ANEXA LA HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL AL SECTORULUI 1
Nr. 05.08.2026
Anexa 1
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ Madalina Dumitrache

AVIZ NR. 35/28.04.2026
PENTRU
PLAN URBANISTIC DE DETALIU
Strada Iezeru nr.16-nr. cadastral 210640 - Sector 1, București
Construire a două locuințe individuale-cuplate, regim de înălțime P+1E

MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTORUL 1

GENERAT DE IMOBILUL: în suprafață de 493,00mp, proprietate privată persoane fizice, conform informatiilor din Extrasul de Carte Funciară nr. 210640.
INIȚIATOR:
PROIECTANT: S.C. HOBBY CONSTRUCT S.R.L.
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ R.U.R.: arhitect-urbanist
(R.U.R.D_{Z1}, D_{Z2}, 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– drum de servitute nr. cadastral 209237; Vest – număr cadastral 214482; Sud – Strada Iezeru nr. 14B; Est – număr cadastral 279029.
PREVEDERI P.U.G./ P.U.Z. APROBATE ANTERIOR: Conform PUG - MB şi Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului Bucureşti, aprobate cu HCGMB nr. 269/2000 cu completările ulterioare, amplasamentul este cuprins în subzona **L1e** – locuințe individuale pe loturi subdimensionate cu/ sau fără rețele edilitare.
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, conform informațiilor din Certificatul de urbanism nr. 437/19/I/61699 din 26.04.2025.
Indicatorii urbanistici: POTmax.= 60%, CUTmax.= 0,6 pentru P, CUTmax.= 1,2 pentru P+1E, Hmax.= 7,00 metri, RHmax.= P+1E. Se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită.
Retragerea minimă față de aliniament – Clădirile vor respecta retragerea de la aliniament care este caracteristică străzii respective.
Retragerea minimă față de limitele laterale – Clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3,00 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 cu mai puțin de 5,00 metri.
PREVEDERI P.U.D. - PROPUSE:
Retragerea minimă față de aliniament – 6,25m în vederea respectării alinierii caracteristice străzii.
Retragerea minimă față de limitele laterale – dreapta – la limita de proprietate, cu o curte de lumină prevăzută pe zona mediană; **stânga** – 3,50m.
Retragerea față de limita posterioară a terenului – 7,26m.

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 Strada Iezeru, conform adresa nr. 198628/44348/ 24.03.2026- PMB-Direcţia Transporturi.

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA: Este obligatorie racordarea construcţiilor la reţelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică. Se prezintă studiu de rețele însușit de ing.

Documentaţia este însoţită de studiu de însorire şi ilustrare volumetrică însuşite de arh. ; studiu geotehnic întocmit de ing. , verificat de inginer .; aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr. 38644/22.12.2025;

În urma şedinţei Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului şi urbanism nr. 2/19.03.2026, s-a avizeat 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 437/19/I/61699 din 26.04.2025, emis de Primăria Sectorului 1 al Municipiului Bucureşti, 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,

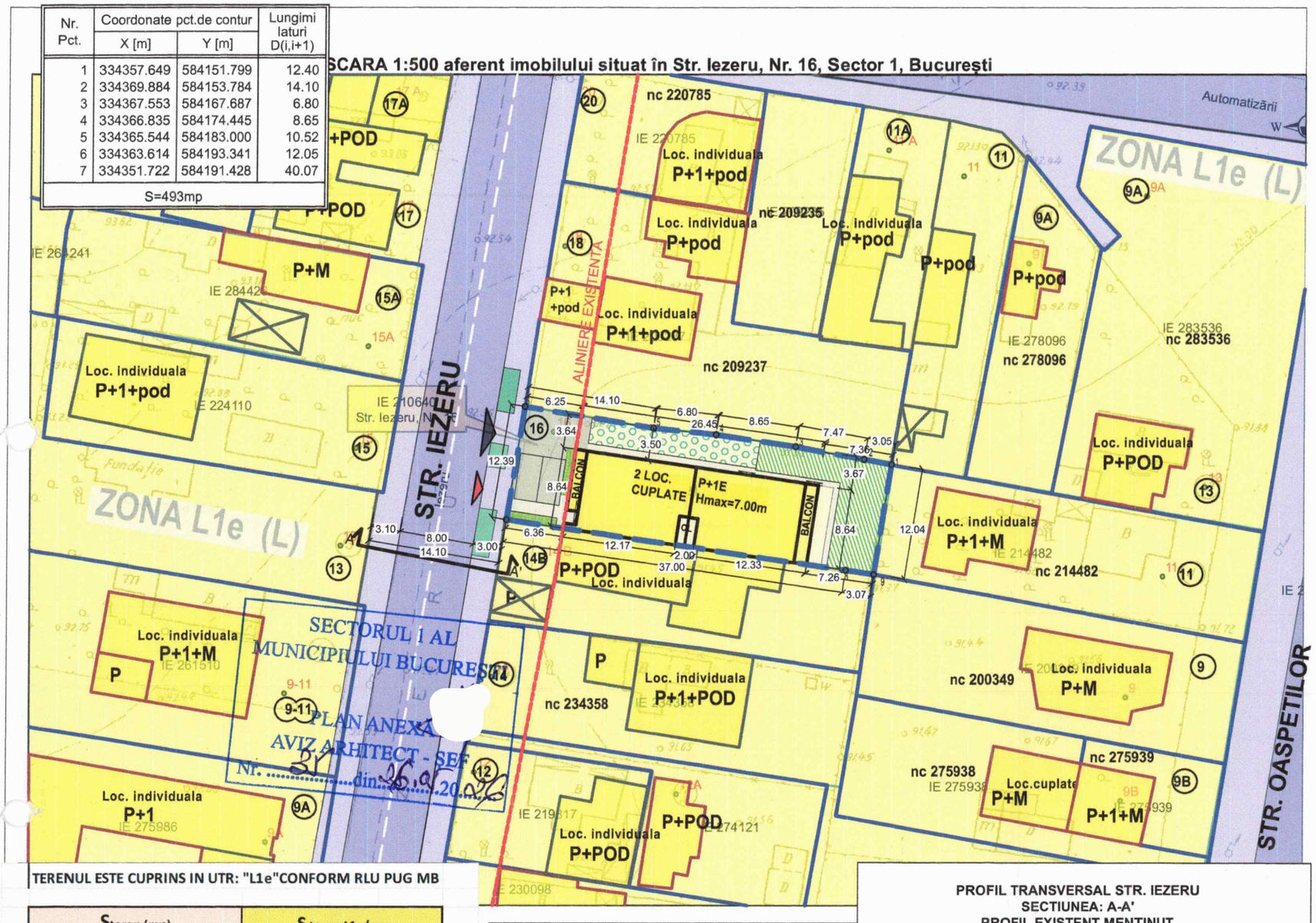
Alina Miru

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

Sistem de proiectie: STEREOGRAFIC 1970

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	334357.649	584151.799	12.40
2	334369.884	584153.784	14.10
3	334367.553	584167.687	6.80
4	334366.835	584174.445	8.65
5	334365.544	584183.000	10.52
6	334363.614	584193.341	12.05
7	334351.722	584191.428	40.07
S=493mp			



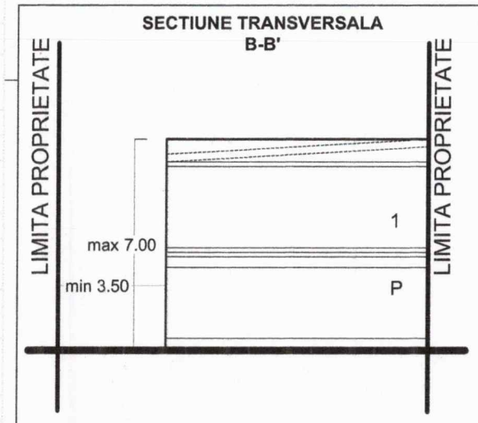
TERENUL ESTE CUPRINS IN UTR: "L1e"CONFORM RLU PUG MB

Steren (mp)	S teren L1e/mp
493.00	493.00

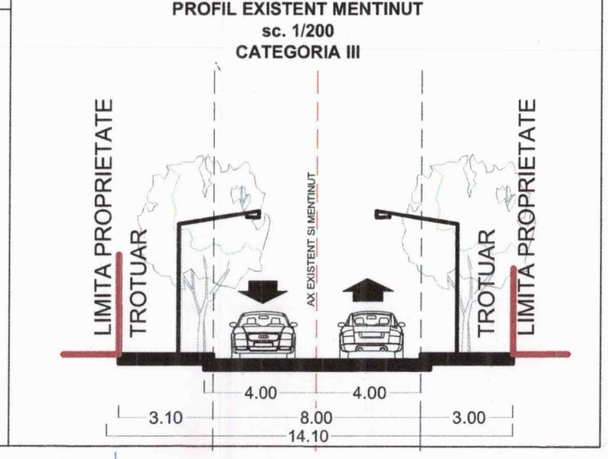
ANALIZA INDICATORI URBANISTICI

NR. CRT.	PERMISI CF. PUG	UTR L1e/mp TEREN LIBER DE CONSTRUCTII MAX. ADMIS	EXISTENT	PROPUS	
1	POT max %	60	0.00	41	%
2	CUT (P+1)	1.2	0.00	0.81	
3	RMH *	P+1	-	P+1	
4	H max (m)	7.00	-	7.00	m
5	AC(mp)	295.8	0.00	200.00	mp
6	ADC(mp)	1233	0.00	400	mp
7	TERASE AMENAJATE +PLATFORME /ALEI AUTO/PIETONALE(29.43%)			145.1	mp
8	SPATII VERZI (30%)			147.90	mp
9	BILANT TERITORIAL (100%)	5+7+9	493.00		mp

SECTIUNE TRANSVERSALA B-B'



PROFIL TRANSVERSAL STR. IEZERU
SECTIUNEA: A-A'
PROFIL EXISTENT MENTINUT
sc. 1/200
CATEGORIA III



PUD

STR. IEZERU, Nr.16, SECTOR 1, BUCURESTI

IMOBIL DESTINAT CONSTRUIRII:
2 LOCUINTE CUPLATE "P+1E"

LEGENDA

SECRETAR GENERAL

LIMITE
- LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT PUD
- LIMITA DE PROPRIETATE CF. CADASTRU
- CONSTRUCTII EXISTENTE NEACTUALIZATE
- CONSTRUCTII EXISTENTE ACTUALIZATE

REGLEMENTARI URBNAISTICE (cf. PUG MB)
- ZONA LOCUIRE (L1e - cf. PUG MB)
- ALINIERE STRADALA EXISTENTA

ZONIFICARE FUNCTIONALA
- LOCUIRE COLECTIVA, INDIVIDUALA
- LOCUIRE INDIVIDUALA
- SPATII VERZI

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE
- AMPRENTA EDIFICABIL PROPUS
- SPATII VERZI LA NIVELUL SOLULUI
- AMPRENTA LA SOL A ACOPERISULUI
- SCURGERE APE

CIRCULATII
- CIRCULATII CAROSABILE
- CIRCULATII PIETONALE
- ACCES AUTO IN INCINTA
- ACCES PIETONAL IN INCINTA
- CIRCULATII CAROSABILE AMENAJATE IN INCINTA
- CIRCULATII PIETONALE AMENAJATE IN INCINTA

****ASIGURAREA NECESARULUI DE LOCURI DE PARCARE CFM HCGMB 66/2006**

IMOBIL AMPLASAT CONFORM PUG - L1e

L1 - subzona locuinţelor individuale şi colective mici cu maxim P+2 niveluri:
L1e - locuinţe individuale şi colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi sau enclave neconstruite;
L1e - POT maxim = 60%
L1e - CUT maxim pentru înălţimi P+1 = 0,6 mp. ADC/mp. teren
- CUT maxim pentru înălţimi P+2 = 1,2 mp. ADC/mp. teren
L1e - înălţimea maximă a clădirilor va fi P+1 (7 metri)
L1e - - înălţimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10 metri); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperişului, în suprafaţă de maxim 60% din aria construită;
în cazul mansardelor, se admite o depăşire a CUT proporţional cu suplimentarea ADC cu max.0.6 din AC.

10 0 10 20 30 50 m

AUTORUL PREZENTEI DOCUMENTATII ESTE S.C. DESIGN HOBBY CONSTRUCT S.R.L. SI DETINE DREPTURILE EXCLUSIVE DE COPYRIGHT

HOTĂRÂREA HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL SECTORUL 1 Nr. 258 din 05.08.2026
PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ Madalina Dumitrache

	Nume	Semnatura	Cerinta	Studiu	Data	SCARA
VERIFICATOR EXPERT					11/2025	1:500

BI ...VITECTURA ...CT S.R.L. BUCURESTI J40/897/2012 Tel/Fax:(004) 021 667 37 39	Beneficiar		Proiect M.A.J.B./24
	Amplasament: Str. Iezeru, nr. 16, NC 210640, SECTOR 1, BUCURESTI		
Proiectanti Nume	Semnatura	Titlu Proiect PUD - CONSTRUIRE 2 LOCUINTE INDIVIDUALE CUPLATE CU REGIM DE INALTIME "P+1E"	Editia PUD
Sef proiect Arh.Ur			
Proiectat Arh. I		Titlu Plansa REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE	Plansa nr. PUD.10
Desenat Arh. A			