MUNICIPIUL BUCUREŞTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu (P.U.D.)
Plan Urbanistic de Detaliu – Str. Gheorghe Ştefan nr. 45, Sector 1, Bucureşti
(nr. cad. 284245) - Construire locuinţă individuală P+1E

Văzând proiectul de hotărâre nr. K2-324/30.09.2026;
Având în vedere Referatul de aprobare nr. 344/04.08.2026 al Primarului Sectorului 1 al Municipiului Bucureşti;

Ţinând seama de Raportul de specialitate nr. 345/04.08.2026 al Arhitectului Şef al Sectorului 1, Raportul de termen nr. 59/15.09.2026 întocmit de Funcţionarul responsabil cu aplicarea Legii nr. 52/2003 potrivit Dispoziţiei Primarului Sector 1 şi Raportul de specialitate nr. M/7765/16.09.2026 al Direcţiei Juridice, Compartimentul Juridic, Legislaţie, Contencios din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1 al Municipiului Bucureşti;

Luând în considerare Avizul nr. 354/07.10.2026 al Comisiei de administraţie publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor şi libertăţilor cetăţenilor şi patrimoniu şi Avizul nr. 104/07.10.2026 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 Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 145 din 03.08.2021 prin care s-a aprobat Regulamentul local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului Sectorului 1 al Municipiului Bucureşti;

Văzând documentele emise:
- Avizul Arhitectului Şef nr. 55/04.08.2026, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1 al Municipiului Bucureşti;
- Adresa Direcţiei Transporturi – P.M.B. nr. 100262/25.06.2025 şi planşa anexă a acesteia;

Studiul de reţele însuşit de ing. ;
- Studiul de însorire întocmit de urb. , verificator atesat M.L.P.D.A. arh. – nr. ;
- Ilustrarea volumetrică însuşită de urb. diplomat ;

Studiul geotehnic întocmit de , verificator atestat M.D.L.P.A. ing. ır. ;
- Avizul Autorităţii Aeronautice Civile Română nr. 12793/17.06.2025.

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 şi 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 sau de amenajare a teritoriului Sectorului 1 al Municipiului Bucureşti;

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. Gheorghe Ştefan nr. 45, Sector 1, Bucureşti (nr. cad. 284245) - Construire locuinţă individuală P+1E, în conformitate cu Avizul Arhitectului Şef nr. 55/04.08.2026, 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 Arhitectul Şef, prin structura de specialitate – Compartimentul Reglementări Urbanistice, Cadastru şi GIS.

Art. 5 - (1) Primarul Sectorului 1 al Municipiului Bucureşti şi Arhitectul Şef, prin structura de specialitate – Compartimentul 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, 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 24 de consilieri locali din 27 de consilieri locali în funcţie, astăzi, 07.10.2026, 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,
Florina-Isabela CICAN

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
Georgeta RAPORTARU

Nr. 323
Data: 07.10.2026

Ca urmare a cererii adresate de [redacted] cu adresa în str. [redacted] or 1 [redacted] .i, înregistrată la nr. [redacted] 025, completată cu nr. [redacted] 6, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

PRESEDINTE DE SEDINTA
323
07 OCT 2026
Nr.
LOCAL AL SECTORULUI 1
ANEXA LA HOTARAREA CONSILIULUI

AVIZ NR. 55/04.08.2026
PENTRU
Plan Urbanistic de Detaliu – Str. Gheorghe Ștefan nr. 45, Sector 1, București (nr. cad. 284245)
Construire locuință individuală P+1E

FLORINA-ISABELA CICAN

GENERAT DE IMOBILUL: în suprafață de 446,00 mp, proprietate privată conform mențiunilor din Extrasul de Carte Funciară nr. 284245.
INIȚIATOR:
PROIECTANT: S.C. PLANNING CITIES S.R.L.
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ R.U.R.: urb. diplomat [redacted]
(R.U.R.: D_3, D_{Z0}, E, G_9)
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. Gheorghe Ștefan nr. 47 – nr. cad. 260435; **Est** – artera de circulație str. Gheorghe Ștefan; **Sud** – imobil necadastrat - str. Gheorghe Ștefan nr. 43; **Vest** – str. Gheorghe Ștefan nr. 45 – nr. cad. 284246).
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 este cuprins în zona cu servitute aeronautică civilă aferentă Aeroportului Internațional București-Băneasa Aurel Vlaicu (LRBS), zona II (aviz AACR doar pentru obstacole cu înălțimi mai mari sau egale cu +15,00 m față de cota aerodromului 0,0 m), conform Certificatul de urbanism nr. 1348/164/S/49212 din 31.12.2024.
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 **L1c** - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi sau enclave neconstruite.
Indicatorii urbanistici: P.O.T.max.= 45%, C.U.T.max. pentru înălțimi P+1 = 0,9 mp. A.D.C./mp. teren, C.U.T.max. pentru înălțimi P+2 = 1,3 mp. A.D.C./mp. teren, R.H.max.= P+2E, Hmax.= 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, indiferent de regimul de construire, se vor retrage față de aliniament la o distanță de minim 5,0 metri pentru a permite în viitor parcarea celei de a doua mașini în fața garajului și pentru a se permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de fațadă fără riscul deteriorării gardurilor și a trotuarelor de protecție ale clădirilor.
Retragerea minimă față de limitele laterale – Clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,0 metri.
Retragerea fată de limita posterioară a terenului – Retragerea fată 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.

PREVEDERI P.U.D. - PROPUSE:

Retragere faţă de aliniament – retras minim 7,5 metri.

Retrageri minime faţă de limitele laterale – dreapta – la limita de proprietate (se prezintă acordurile notariale ale coproprietarilor imobilului din str. Gheorghe Ştefan nr. 47, nr. cad. 260435, cu încheierile de autentificare nr. 945/13.11.2025, încheiere de legalizare copie nr. 126/17.03.2026 şi nr. 946/13.11.2025, încheiere de legalizare copie nr. 129/17.03.2026 – B.I.N. [redacted]); **stânga** – retras minim 3,6 metri.

Retrageri minime faţă de limita posterioară – retras minim 16,5 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. Gheorghe Ştefan, conform adresei Direcţiei Transporturi – P.M.B. nr. 100262/25.06.2025 şi planşa anexă a acesteia.

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. [redacted]

Documentaţia este însoţită de studiu de însorire întocmit de urb. [redacted], verificator atesat M.L.P.D.A. arh. [redacted]; ilustrare volumetrică însuşită de urb. [redacted] diplomat [redacted]; studiu geotehnic întocmit de [redacted], verificator atestat M.D.L.P.A. ing. [redacted]; aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr. 12793/17.06.2025.

În urma şedinţei Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului şi urbanism nr. 1/28.01.2026, se avizează 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. 1348/164/S/49212 din 31.12.2024, 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,
Andra Marinescu

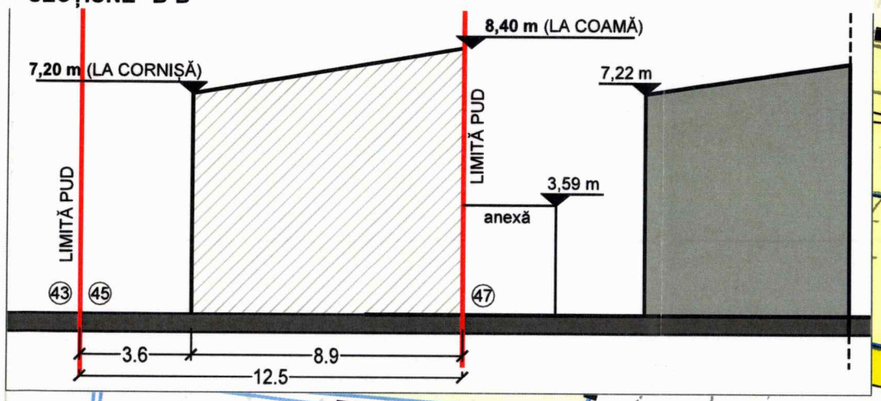
Bd. Banu Manta nr. 9, Sectorul 1, Bucureşti
Tel: +4021/319.10.13; +4021/319.10.14
registratura@primarias1.ro
www.primariasector1.ro

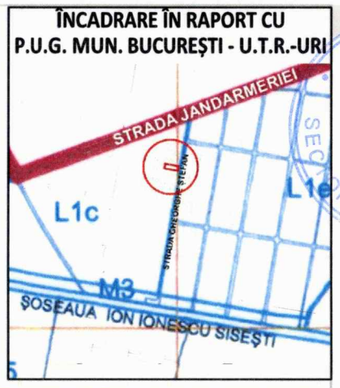
PLAN URBANISTIC DE DETALIU

P.U.D. - STR.GHEORGHE ȘTEFAN NR. 45, SECTOR 1, BUCUREȘTI

DESFIINȚARE CLĂDIRE EXISTENTĂ PARTER, CONSTRUIRE P+1E CU ALIPIRE LA CALCAN NORD

SECȚIUNE "B-B"





PROFIL STRADAL REGLEMENTAT "A-A",
STRADA GHEORGHE ȘTEFAN - SCARA 1/200

04.01. REGLEMENTĂRI URBANISTICE

LEGENDĂ

LIMITE

- Limita zonei de studiu
- Limita terenului reglementat prin PUD
- Limita UTR conform PUG
- Limite de proprietate ale terenurilor cu geometrii actualizate
- Limită calcan existent la vecinul de la nr. 47

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- Locuințe individuale / zonă aferentă
- Circulații carosabile / Circulații pietonale
- Spații verzi de aliniament

REGLEMENTĂRI PUD

- Construcție propusă prin PUD (Sc max. = 200,[illegible] mp)
- Platformă pentru 2 locuri de parcare
- Zone minerale (betonate) amenajate pe parcelă
- Spații verzi pe parcelă
- Acces carosabil / acces pietonal pe parcelă

ANEXĂ LA HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL AL SECTORULUI 1 NR. 323 / 07 IUN. 2026 LA PROCESUL VERBAL AL ȘEDINȚEI
Horia Isabela Cican

PREVEDERI URBANISTICE

Indicatori urb.	REGLEMENTĂRI P.U.G. BUCUREȘTI L1c - locuințe individuale mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi sau în enclave neconstruite / construcții	PUD
POT	max. 45 %;	45%
CUT	- Pentru înălțimi P+1 = max. 0,9; - Pentru înălțimi P+2 = max. 1,3; - În cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6	0,9
Rh	P+2; se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită;	P+1E
H	10 m	max. 7,20 m la cornișă, (8,40 m la coamă)

NUMĂR LOCURI DE PARCARE

Se vor asigura 2 locuri de parcare în interiorul parcelei, conform prevederilor HCGMB nr.66/2006, pentru locuințele unifamiliale cu acces și lot propriu:

„5.1.2. Se vor asigura minim 2 (două) locuri de parcare la o locuință a cărei suprafață desfasurată este mai mare de 100 mp."

BILANȚ TERITORIAL

	EXISTENT		PROPUS	
Utilizarea terenului	**Suprafața**	**Procent**	**Suprafața**	**Procent**
Suprafață construită (max.)	45 mp	10 %	200,7 mp	45 %
Spații verzi (min.)	/	/	133,8 mp	30 %
Circulații, alei de acces și alte amenajări (max.)	/	/	111,5 mp	25 %
Teren neamenajat	401 mp	90 %	/	/
TOTAL	**446 mp**	**100 %**	**446,0 mp**	**100 %**

INVENTAR DE COORDONATE

ÎN SISTEMUL DE COORDONATE STEREO 70 - NR. CAD. 284245

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
200	334588.299	583993.159	12.499
201	334575.959	583991.170	35.500
202	334582.564	583956.290	12.615
203	334595.018	583958.301	35.500
S (1Cc) = 446 mp			P = 96.114 m

PROIECTANT: PLANNING CITIES S.R.L. J40/6394/2023, CUI 47927918				AMPLASAMENT: STR. GHEORGHE ȘTEFAN, SECTORUL 1, MUNICIPIUL BUCUREȘTI	PROIECT NR. 04/2025
	NUME	SEMNĂTURĂ	SCARA: 1 : 500	BENEFICIAR: [illegible] ARU	FAZA P.U.D.
ȘEF PROIECT	Urb.			TITLU PROIECT: P.U.D. - DESFIINȚARE CLĂDIRE EXISTENTĂ PARTER, CONSTRUIRE P+1E CU ALIPIRE LA CALCAN NORD, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE	
PROIECTAT	Urb.		DATA: MARTIE 2026		
PROIECTAT	Urb.			TITLU PLANȘĂ: REGLEMENTĂRI URBANISTICE	PLANȘA NR. 04.01.
PROIECTAT	Urb. Ic				