MUNICIPIUL BUCUREŞTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu (P.U.D.)
Strada Telescopului nr. 22-26
Construire imobil de locuinţe colective, regim de înălţime S+P+2E

Văzând proiectul de hotărâre nr. K2-326/30.09.2026;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 342/04.08.2026 al Primarului Sectorului 1 al Municipiului Bucureşti;

Ţinând seama de Raportul de specialitate nr. 343/04.08.2026 al Arhitectului Şef al Sectorului 1, Raportul de termen nr. 60/15.09.2026, 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. 356/07.10.2026 al Comisiei de administraţie publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor şi libertăţilor cetăţenilor şi patrimoniu şi Avizul nr. 106/07.10.2026 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 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 Consilului Local al Sectorului 1 al Municipiului Bucureşti;

Văzând documentele emise:

- Aviz Arhitectului Şef nr. **43/23.06.2026**, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1;
- Aviz Comisia Tehnică Operativă de Circulaţie – PMB Comisiei Tehnice de Circulaţii nr. nr. 105584/07.07.2026 şi planşa anexă a acestuia;
- Studiu de reţele însuşit de ing. ing. .
- Studiu de însorire însuşit de urb. ;
- Ilustrare volumetrică insuşită de arh. ;
- Studiu geotehnic verificat de ing. .

Ţinând seama de prevederile:

- Constituţia 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 General al Municipiului Bucureşti nr. 294/28.11.2013, modificată prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului Bucureşti nr. 292/27.11.2014 privind aprobarea P.U.Z.

Închidere inel median de circulație la zona de nord - autostrada urbană tronson cuprins între Lacul Morii și Șos. Colentina;

- 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.;
- Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 226/09.07.2026 pentru modificarea și completarea Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 307 din 31.10.2025 privind aprobarea Metodologiei de aplicare a art. 13 alin. (2) din H.G. nr. 525/1996 în vederea stabilirii unui cadru general pentru dezvoltarea infrastructurii aferente serviciului public de învățământ – act administrativ cu caracter individual.

În temeiul prevederilor art. 5 lit. cc), art. 139 alin. (3) lit. e), art. 166 alin. (2) lit.j) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1
Întrunit în ședința ordinară
HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă documentația de urbanism Planul Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) - **Strada Telescopului nr. 22-26, Sector 1, București - Construire imobil de locuințe colective, regim de înălțime S+P+2E.**

Art.2. Autorizarea lucrărilor de construire este condiționată de încheierea de către beneficiar a unui contract cu autoritatea publică locală, în baza Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 226/09.07.2026.

Art. 3. - Prezenta documentație de urbanism are caracter de reglementare specifică și nu dă dreptul la construire până la obținerea autorizației de construire.

Art. 4. - Planul Urbanistic de Detaliu detaliază prevederile documentațiilor de rang superior și este valabil 3 ani.

Art. 5. - Anexele nr. 1 și nr. 2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre și sunt redactate în 3 exemplare originale, dintre care un exemplar original se păstrează la dosarul special al ședinței, un exemplar original se comunică beneficiarului/proiectantului documentației de urbanism P.U.D. și un exemplar original se păstrează la Arhitect Șef, prin structura de specialitate – Compartimentul Reglementări Urbanistice, Cadastru și GIS/Arhitect.

Art. 6. - (1) Primarul Sectorului 1 și Arhitectul Șef, prin structura de specialitate – Compartimentul Reglementări Urbanistice, Cadastru și GIS/Arhitect vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

(2) Arhitectul Șef va asigura comunicarea prezentei hotărâri și a anexelor beneficiarului sau, după caz, proiectantului documentației de urbanism P.U.D.

(3) Serviciul Tehnică Legislativă, Secretariat, Arhivă și Evidență Electorală va asigura comunicarea prezentei entităților menționate la alin. (1), precum și Instituției Prefectului Municipiului București.

Această hotărâre a fost adoptată cu unanimitate, în momentul votului fiind prezenți 19 de consilieri locali din 27 de consilieri locali în funcție, astăzi, 07.10.2026, în ședința ordinară a Consiliului Local al Sectorului 1, convocată în temeiul art. 133 alin. (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Florina-Isabela CIOAN

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
Georgeta RAPORTARU

Nr. 325
Data: 07.10.2026

Ca urmare a cererii adresate de S.C. HAVANA DEVELOPMENT S.R.L. , cu adresa în [illegible] sti, înregistrată la nr. 8567/5/04.12.2025, completată cu nr. 5219852207/12.06.2026, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

ANEXĂ LA HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL AL SECTORULUI 1
Nr. 325
07 OCT 2026
Anexa 1
PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ

AVIZ NR. 48/23.06.2026

PENTRU

PUD – Strada Telescopului nr. 22-26 - nr. cadastral 275341- Sector 1, Bucureşti

Construire imobil de locuinţe colective, regim de înălţime S+P+2E

GENERAT DE IMOBILUL: În suprafaţă de 959,00 mp, proprietate privată persoană juridică, conform menţiunilor din Extrasul de Carte Funciară nr.275341.

INIŢIATOR: S.C. HAVANA DEVELOPMENT S.R.L.

PROIECTANT: S.C. ROFER DESIGN S.R.L.

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ RUR: arh. [illegible]a(RUR: Dzo, E).

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAŢĂ ZONĂ STUDIATA ÎN PUD: Zona studiată prin PUD include parcelele învecinate imobilului care a generat documentaţia, delimitată astfel: Nord - nr. cadastral 275342; Vest- 218900; Est – nr. cadastral 222335; Sud- artera de circulaţie Strada Telescopului.

PREVEDERI PUG/ PUZ APROBATE ANTERIOR: Conform PUZ-Închidere inel median de circulaţie la zona de nord-autostrada urbană tronson cuprins între Lacul Morii şi Şos. Colentina, aprobat cu HCGMB nr.294/28.11.2013, aviz de urbanism nr.27/12.09.2013 şi modificat prin HCGMB nr.292/27.11.2014, aviz de urbanism nr.13/28.07.2014, imobilul este cuprins în **UTR 4_47** - locuinţe individuale şi colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecţie.

Imobilul nu figurează în Lista Monumentelor Istorice a Municipiului Bucureşti actualizată prin Ordinul Ministerului Culturii nr. 2828/2005 şi publicată în M.O. al României în 2016 şi nu se află la mai puţin de 100m faţă de imobile aflate pe această listă, dar este cuprins în zona de servitute aeronautică conform Reglementării Aeronautice Civile Române privind stabilirea zonelor cu servitute RACR-Avz, ED.2/2020 din 21.04.2020 (M 2126/18.05.2020), conform informaţiilor din Certificatul de urbanism nr. 232/10/T/905 din 26.02.2024, prelungit până la data de 27.02.2027.

Indicatori urbanistici avizaţi: POTmax=45%, CUTmax. pentru înălţimi P+1E=0,9mp. ADC/mp. teren, CUTmax. pentru înălţimi P+2E=1,3mp.ADC/mp.

Retragerea minimă faţă de aliniament – retras faţă de aliniament cu minim 3,0 m în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condiţiile de construibilitate şi echipare edilitar.

Retrageri minime faţă de limitele laterale - clădirile izolate se vor retrage faţă de limitele laterale ale parcelei cu cel puţin jumătate din înălţimea la cornişă, dar nu cu mai puţin de 3,0 metri ;

Retragereri faţă de limita posterioară - va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornişă, măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren, dar nu mai puţin de 5,0 m ;

PREVEDERI PUD - PROPUSE:

Retrageri minime faţă de limitele laterale - Est – 4,50m, cu balcoanele ieşite în consolă cu maxim 1,60m faţă de planul vertical al faţadei; Sud – 3,00, cu balcoanele ieşite în consolă cu maxim 1,60m faţă de planul vertical al faţadei ; Vest- 3,00m ; Nord- 5,00m.

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

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 HCGMB nr. 66/2006. Accesul auto şi pietonal se vor realiza din Strada Telescopului.

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.

Documentația este însoțită de studiu de însorire însușit de urb. ; ilustrare volumetrică insușită de arh. ; studiu geotehnic verificat de ing. e.

În urma şedinţei Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului şi urbanism nr. 318.05.2026, s-a avizat favorabil Planul urbanistic de detaliu.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice anexată și vizată.

Prezentul aviz este un aviz tehnic şi poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D.

Elaboratorul şi beneficiarul PUD răspund pentru exactitatea datelor şi veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentaţia 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.

Documentaţia tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) 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 până la aprobarea documentației 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

Inventar de coordonate imobil nr. cad. 275341

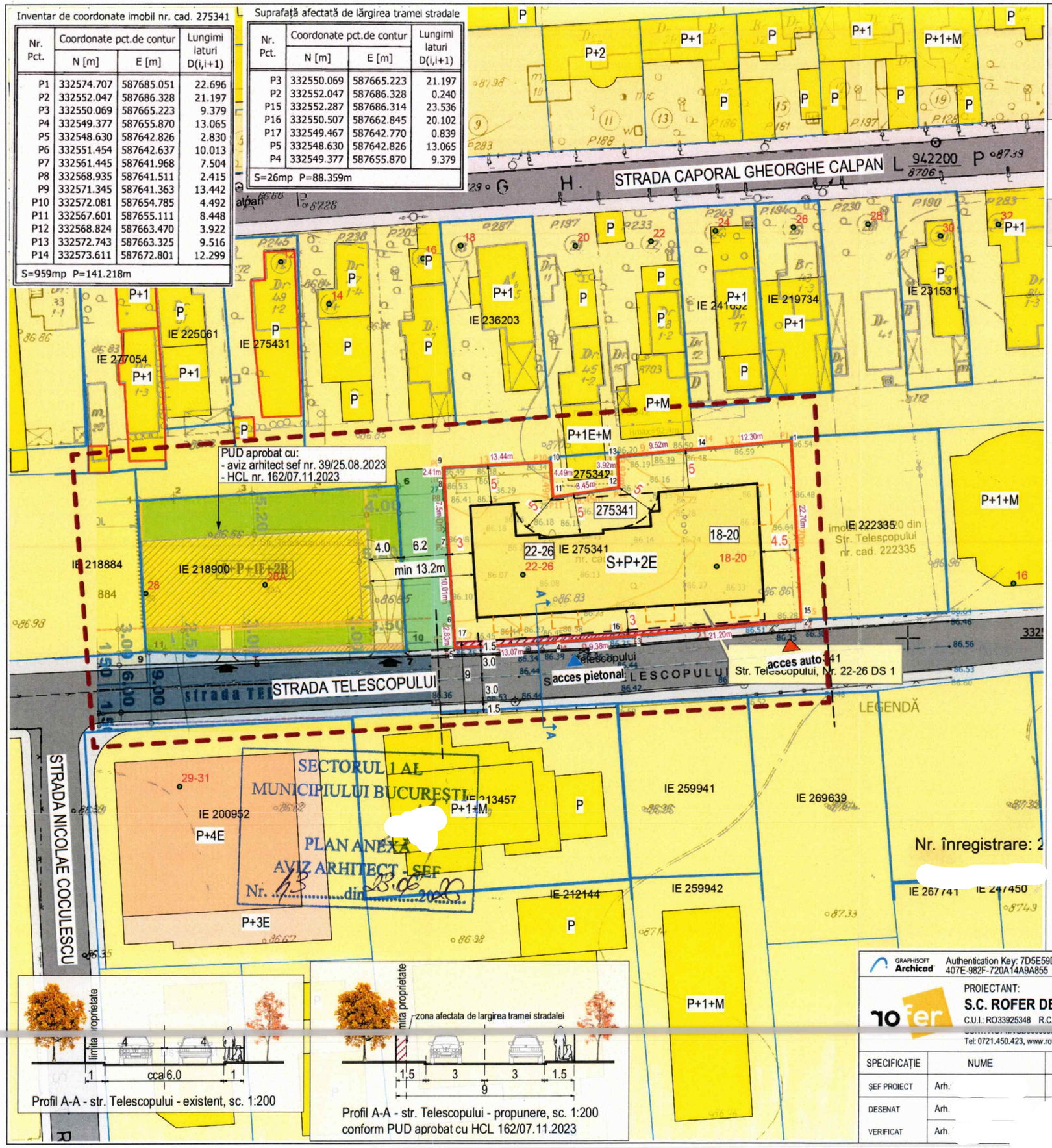
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	N [m]	E [m]	
P1	332574.707	587685.051	22.696
P2	332552.047	587686.328	21.197
P3	332550.069	587665.223	9.379
P4	332549.377	587655.870	13.065
P5	332548.630	587642.826	2.830
P6	332551.454	587642.637	10.013
P7	332561.445	587641.968	7.504
P8	332568.935	587641.511	2.415
P9	332571.345	587641.363	13.442
P10	332572.081	587654.785	4.492
P11	332567.601	587655.111	8.448
P12	332568.824	587663.470	3.922
P13	332572.743	587663.325	9.516
P14	332573.611	587672.801	12.299

S=959mp P=141.218m

Suprafață afectată de lărgirea tramei stradale

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	N [m]	E [m]	
P3	332550.069	587665.223	21.197
P2	332552.047	587686.328	0.240
P15	332552.287	587686.314	23.536
P16	332550.507	587662.845	20.102
P17	332549.467	587642.770	0.839
P5	332548.630	587642.826	13.065
P4	332549.377	587655.870	9.379

S=26mp P=88.359m



Profil A-A - str. Telescopului - existent, sc. 1:200

Profil A-A - str. Telescopului - propunere, sc. 1:200
conform PUD aprobat cu HCL 162/07.11.2023

P.U.D. Plan Urbanistic Detaliu

STR. TELESCOPULUI, NR. 22-26, Sector 1, Bucuresti

Construire cladire de locuinte colective S+P+2E, organizare de santier, racordare la utilitati si imprejmuire teren

PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE

LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA PRIN PUD
- LIMITA DE PROPRIETATE
- LIMITA PARCELE (CADASTRE)
- ZONA LOCUINTE; P - P+2E
- ZONA LOCUINTE, Rhmax > P+2
- CIRCULATII AUTO
- CIRCULATII PIETONALE
- ZONA SPATII VERZI
- PROPUNERE EDIFICABIL: **Construire cladire de locuinte colective S+P+2E**
- SUPRAFATA AFECTATA DE LARGIREA TRAMEI STRADALE S=26mp
- LIMITA SUBSOL
- LIMITA BALCON, consola max 1.6m
  Lungimea totală a balcoanelor, măsurată pe fațadă, nu va depăși o treime (1/3) din lungimea totală a fațadei respective.
- ACCES PIETONAL
- ACCES AUTO

BILANT TERITORIAL

S teren = 959mp, din care se cedeaza pentru largirea tramei stradale suprafata de 26mp
Teren liber de constructii
POT existent = 0%;
CUT existent = 0
POT propus = 45% = 431.55mp
CUT propus = 1.3 = 1246.7mp
Functiune propusa: locuire
Rhmax = S+P+2E, Hmax = 11m
Suprafata spatiu verde = minim 30% = 287.7mp
Locurile de parcare se vor rezolva in incinta conform prevederilor HCGMB 66/2006

ANEXĂ LA HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL AL SECTORULUI 1
Nr. 325 07 OCT 2026
Anexa 2
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Florina Isabela Cârâ...

Graphisoft Archicad Authentication Key: 7D5E59DB-B950-407E-982F-720A14A9A855 / SW0000190556

Aceste informații cuprinse în el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, parțial sau în întregime decât cu acordul PROIECTANTULUI și nu vor fi folosite în alt scop decât cel pentru care au fost elaborate.

PROIECTANT:
S.C. ROFER DESIGN S.R.L
C.U.I.: RO33925348 R.C. : J2014014816405
Tel: 0721.450.423, www.roferdesign.ro, office@roferdesign.ro

				BENEFICIAR:	HAVANA DEVELOPMENT SRL	NUMĂR PROIECT SS09/2025
				ADRESA:	STR. TELESCOPULUI NR. 22-26, S...	
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURĂ	SCARA 1:500 1:200	TITLU PROIECT	Construire cladire de locuinte colective S+P+2E, organizare de santier, racordare la utilitati si imprejmuire teren	FAZA P.U.D.
ȘEF PROIECT	Arh.					
DESENAT	Arh.		DATA 06.2026	TITLU PLANȘĂ	PLAN REGLEMENTARI	NR. PLANȘĂ U.7
VERIFICAT	Arh.					