

**MUNICIPIUL BUCUREȘTI**  
**CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1**

**HOTĂRÂRE**

**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu (P.U.D.)**  
**Aleea Teișani nr. 63A (fost nr. 57-63), sector 1, București**

Văzând proiectul de hotărâre nr. K2-154/20.06.2023;

**Având în vedere:**

- Referatul de aprobare nr. E/4993/03.05.2023 al Primarului Sectorului 1 al Municipiului București;
- Raportul de specialitate nr. E/4994/03.05.2023 al Arhitectului Șef al Sectorului 1;
- Raportul de specialitate nr. M3-168/23.06.2023 al Direcției Juridice, Legislație, Contencios Administrativ din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1;
- Avizul Comisiei de administrare a domeniului public, de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător și Avizul Comisiei pentru administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor și patrimoniu ale Consiliului Local al Sectorului 1;
- Ținând cont de Raportul informării și consultării publicului, redactat în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului, pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism ce intră în competența de aprobare a Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București;

**Văzând documentele emise:**

- Avizul Arhitectului Șef nr. 30/03.05.2023, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1;
- Aviz Comisia Tehnică de Circulație P.M.B. nr. 12630/19.06.2020;
- Studiu de rețele înșușit de ing. Cătălin Ionescu, nr. 1493;
- Adresă Apele Române – consultanță tehnică nr. 1289/15.02.2023;
- Studiu de înșorire înșușit de arh. Cătălin Ionescu, nr. 1493;
- Ilustrare volumetrică înșușită de arh.-urb. Cătălin Ionescu, nr. 1493;
- Studiu geotehnic întocmit de ing. Cătălin Ionescu, verificator atestat M.L.P.A.T. ing. nr. 1493.

**Ținând seama de prevederile:**

- În virtutea prevederilor Constituției României;
- În conformitate cu prevederile art. 3 alin. (2) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;

- Hotărârii Guvernului României nr. 525/1996 republicată pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 269/21.12.2000 privind aprobarea Planului Urbanistic General, cu modificările și 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) 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 sesiune ordinară**  
**HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1.** – Se aprobă documentația de urbanism P.U.D. – **Aleea Teișani nr. 63A (fost nr. 57-63), sector 1, București**, în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef nr. 30/03.05.2023, prezentat în Anexa nr. 1 și cu Planșa de Reglementări vizată, prezentată în Anexa nr. 2.

**Art. 2.** – Prezenta documentație de urbanism are un de reglementare specifică și nu dă dreptul la construire până la obținerea autorizației de construire.

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

**Art. 4.** – 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 sesiunii, un exemplar original se comunică beneficiarului/proiectantului documentației de urbanism P.U.D. și un exemplar original se păstrează la Direcția Arhitect Șef, prin structura de specialitate – Biroul Reglementări Urbanistice și Arhivă.

**Art. 5.** – (1) Primarul Sectorului 1 și Arhitectul Șef al Sectorului 1, prin structura de specialitate – Biroul Reglementări Urbanistice și Arhivă, 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 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 21 de consilieri locali din 27 de consilieri locali în funcție, astăzi, 26.07.2023, 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,**  
**Daniela Popa**

**CONTRASEMNEAZĂ,**  
**SECRETAR GENERAL**  
**Mirona-Giorgiana MUREȘAN**

**Nr.: 114**

**Data: 26.07.2023**

Ca urmare a cererii adresate de Stanca Valentin-Răzvan cu adresa în str. Leordeni nr. 115, oraș Popești-Leordeni, înregistrată la nr. 33636 din 05.08.2020, completată cu nr. 19817 din 30.03.2023, în conformitate cu prevederile art. 63 alin. (2) litera g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ NR. 30/03.05.2023  
PENTRU

P.U.D. – ALEEA TEIȘANI NR. 63A (FOST NR. 57-63) - SECTOR 1  
Construire locuință individuală P+1E



**GENERAT DE IMOBILUL:** în suprafață de 400,00 mp, proprietate privată conform mențiunilor din Extrasul de Carte Funciară nr. 273054, eliberat la data de 18.01.2023.

**INIȚIATOR:** STANCA VALETIN RĂZVAN

**PROIECTANT:** S.C. CEC SOLUTIONS S.R.L.

**SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ R.U.R.:** arh.-urb. Constantin N. Drăghici Șerban (R.U.R.: D3, Dz0, E, G5)

**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-Est – nr. cad. 201636; Sud-Est – nr. cad. 274479; Sud-Vest – artera de circulație Aleea Teișani – aleea cu nr. cad. 261126; Nord-Vest – nr. cad. 201136.

**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 ulterioare, amplasamentul este cuprins în subzona funcțională: **L1a** – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție. Imobilul nu se află pe Lista Monumentelor Istorice, publicată în M.O. nr. 113 din 15.02.2016 și nu se află la mai puțin de 100 m de imobile aflate pe această listă, conform informațiilor din Certificatul de urbanism nr. 356/17/T/5167 din 16.03.2023.

**Indicatorii urbanistici reglementați:** P.O.T.max.= 45%, C.U.T.max.= 0,9 mp A.D.C./mp teren pentru P+1E, RHmax.= 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** – Pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice 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:**

**Retrageri minime față de limitele laterale – dreapta** – retras minim 7,05 metri; **stânga** – retras minim 1,00 metri (se prezintă acordul notarial al proprietarului lotului vecin, cu nr. cad. 201136, cu încheierea de autentificare nr. 3306/08.11.2021 – Societate Profesională Notarială „Consensus”, încheiere de legalizare copie nr. 21/14.01.2022 – Societate Profesională Notarială Bîrsan & Doloiu).

**Retrageri minime față de limita posterioară** – retras minim 1,50 metri (se prezintă acordul notarial al proprietarului lotului vecin, Aleea Teișani nr. 67 – nr. cad. 201636, cu încheierea de autentificare nr. 2696/15.09.2021 – Societate Profesională Notarială „Consensus”, încheiere de legalizare copie nr. 22/14.01.2022 – Societate Profesională Notarială Bîrsan & Doloiu).

Construcția se va amplasa cu respectarea specificațiilor planului de reglementări vizat spre neschimbare.

**CIRCULAȚII ȘI ACCESE:** Parcarea și gararea autovehiculelor vor respecta „Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație” aprobate prin H.C.G.M.B. nr. 66/2006. Accesul auto și accesul pietonal se vor realiza din Aleea Teișani, prin aleea de acces cu nr. cad. 261126, conform avizului Comisiei Tehnice de Circulații nr. 12630/19.06.2020.

**ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA:** Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică. Studiu de rețele însoțit de ing. Cătălina Ioana V. Stănescu. Se prezintă adresă Apele Române – consultanță tehnică nr. 1289/15.02.2023.

Documentația este însoțită de studiu de însorire însoțit de arh. Constantin-Emilian Calotă și ilustrare volumetrică însoțită de arh.-urb. Constantin N. Drăghici Șerban.

Se prezintă studiu geotehnic întocmit de ing. Cristian Lesciuc, verficator atestat M.L.P.A.T. ing. Hârsulescu I. Aurel – nr. 1493.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism nr. 1/4/22.03.2022, se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

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

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

Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și 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 și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. și 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. 356/17/T/5167 din 16.03.2023, emis de Primăria Sectorului 1 al Municipiului București.

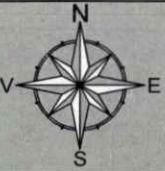
ARHITECT ȘEF,  
Bianca Buzdugan

Șef birou,  
Andrei Marin

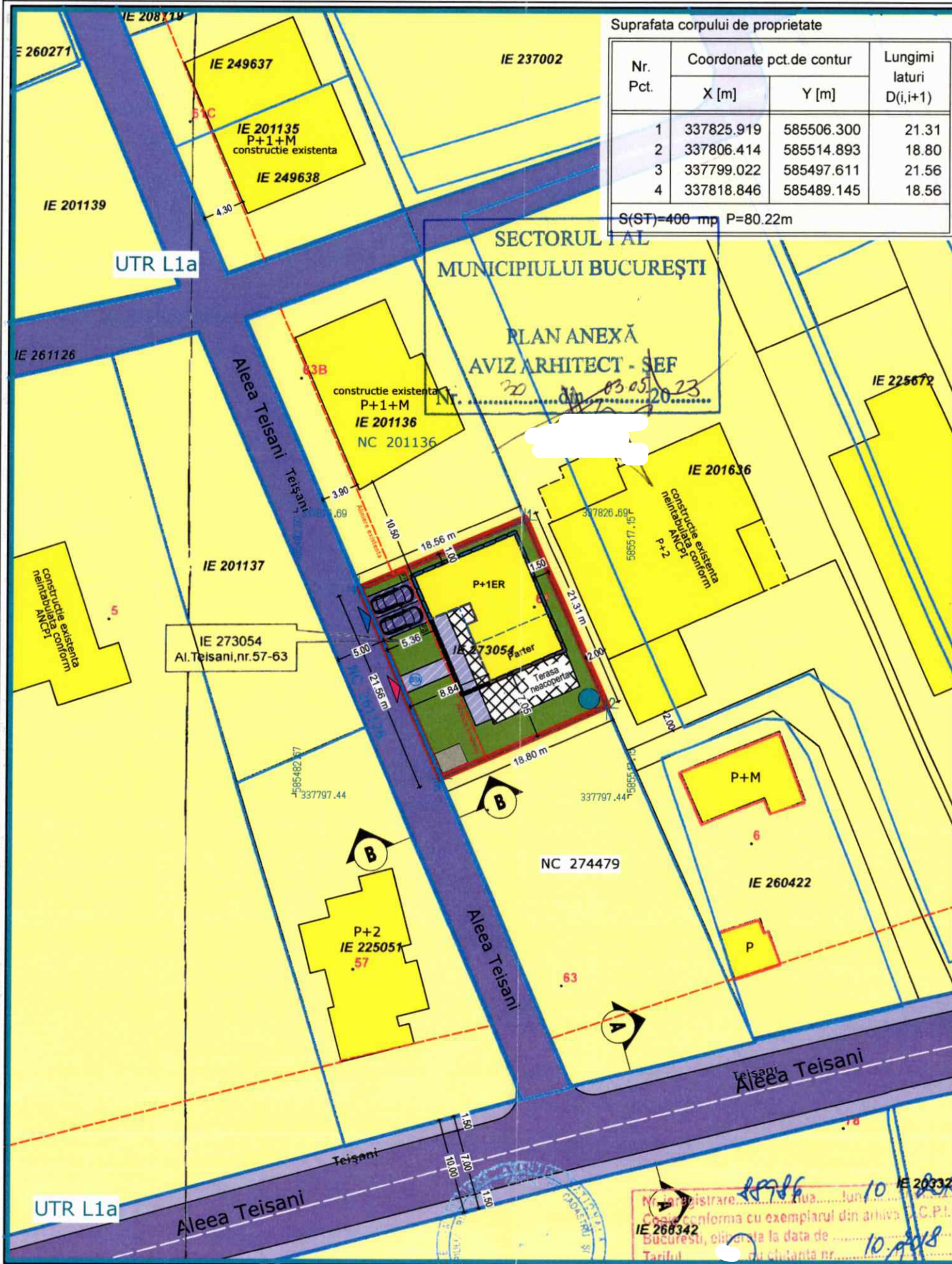
Întocmit,  
Andra Marinescu

# PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Aleea Teisani nr. 63A (fost 57- 63), Sector 1, Municipiul Bucuresti  
Numar cadastral 273054



## 4. REGLEMENTARI URBANISTICE



Suprafata corpului de proprietate

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	337825.919	585506.300	21.31
2	337806.414	585514.893	18.80
3	337799.022	585497.611	21.56
4	337818.846	585489.145	18.56

S(ST)=400 mp P=80.22m

### LEGENDA

#### LIMITE

- Limita cadastru
- Limita teren ce a generat P.U.D.

#### RESTRICTII

- Limita edificabil
- Limita amprenta construita la sol orientativa
- Limita amprenta etaj retras orientativ
- Aliniere
- Aliniament
- Limita UTR

### ZONE FUNCTIONALE

- Subzona locuintelor individuale

#### CIRCULATII SI ACCESE

- Circulatii carosabile existente
- Circulatii pietonale existente

#### CIRCULATII SI ACCESE PROPUSE PRIN PUD

- Circulatii carosabile propuse/ Parcari
- Circulatii pietonale propuse
- Terasa circulabila neacoperita

### RETELE EDILITARE PROPUSE PRIN PUD

- Spatii verzi plantate
- Acces carosabil
- Acces pietonal
- Put forat
- Bazin vidanjabil inteligent conform OUG 172/2020

Conform PUG Municipiul Bucuresti amplasamentul face parte din UTR L1a - subzona locuintelor individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri, in afara perimetrelor de protectie

#### Indicatori urbanistici existenti conform

##### PUG Municipiul Bucuresti- UTR L1a:

- POT maxim= 45%
- CUT maxim (P+1) = 0,9 ADC/mp. teren
- CUT maxim (P+2) = 1,3 ADC/mp. teren

#### Indicatori urbanistici preluati conform

##### PUG Municipiul Bucuresti- UTR L1a:

- POT maxim= 45%
- CUT maxim (P+1) = 0,9 ADC/mp. teren
- Rh max = P+1E retras; H. max = 7.00 metri

S. teren ce a generat P.U.D. = 400 mp

S. amprenta la sol construita = 125,58 mp

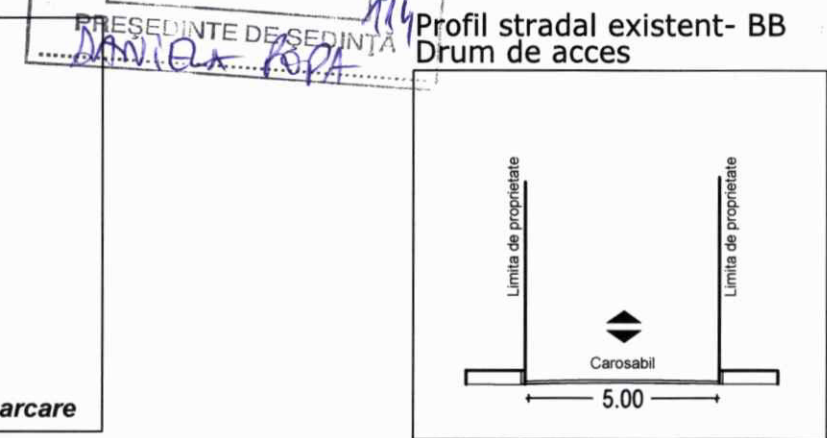
S. spatii verzi = 30%

Terasa neacoperita parter = 40,06 mp

Parcarea conform HCGMB 66/2006 - 2 locuri de parcare

Conform OUG 172/2020, Art. 37<sup>2</sup>, pct. (4), lit. b) b) bazine inteligente colectoare ale apei uzate, cămine și construcții-anexe care asigură preluarea apelor uzate urbane de canalizare de la doi sau de la mai mulți utilizatori independenți. Prin bazin inteligent colector în sensul prezentei legi se înțelege acea infrastructură de preluare a apelor uzate urbane care asigură utilizarea instrumentelor inteligente în domeniul contorizării, inspecției interioare, odorizării, inclusiv dotarea cu senzori de avertizare pentru umplerea bazinelor colectoare;

Astfel, propunerea beneficiază de un sistem independent de colectare apelor uzate printr-un bazin vidanjabil inteligent. Acesta va asigura preluarea apelor uzate pentru doi utilizatori: NC 273054 - proprietar Stancă Valentin-Răzvan și NC 274470 - proprietar Văduva Radu Ilie.



Verificator-Expert	Nume și prenume	Semnătura	Cerința	Referat /expertiză nr./data	
S.C. CEC SOLUTIONS S.R.L. CUI 37978779 Adresă punct de lucru: str.Mircea Vulcanescu nr. 79, sector 1, Bucuresti, tel. 0763183569				BENEFICIAR : 4, Sector 6, Bucuresti	
CEC ARCHITECTURE Solutions INTERIOR DESIGN				PROIECT NR. : 26.16.10.2018	FAZA : P.U.D.
SPECIFICAȚIE	NUME ȘI PRENUME	SEMNAȚURA	SCARA	TITLU PROIECT :	PLANȘA NR. :
ȘEF PROIECT	arh. C.		1:500	CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA P+1E ȘI IMPREJMUIRE Aleea Teisani, nr. 63A (fost 57-63), Sector 1, Municipiul Bucuresti	04
PROIECTAT	arh. E			TITLU PLANȘA :	
DESENAT	urb.		DATA : OCTOMBRIE 2018	Reglementari urbanistice	