



MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 5

Strada Fabrica de Chibrituri nr. 9-11, Sector 5, București
Tel.: 021.314.46.80 021.314.43.18
Fax: 021.314.49.90 021.311.04.65

Cod fiscal: 4433953
www.sector5.ro
E-mail: primarie@sector5.ro

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu (P.U.D.)

Str. ZORILOR nr. 31 lot 2 – SECTOR 5, BUCUREȘTI

Având în vedere:

- Referatul de aprobare înregistrat cu nr. **140210/24.03.2025** al Primarului Sectorului 5;
- Raportul de specialitate înregistrat cu nr. **140232/24.03.2025** al Arhitectului Șef al Sectorului 5;
- Avizul Comisiei pentru Urbanism, Lucrări Publice, Administrarea Teritoriului, Domeniului Public și Privat al Sectorului 5, Patrimoniului și Fondului Funciar;
- Avizul Comisiei pentru Ecologie, Protecția Mediului, Salubritate, Reciclarea Deșeurilor;

Ținând cont de:

- Raportul informării și consultării publicului înregistrat cu nr. **140193/24.03.2025**, 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;
- Prevederile Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 5 nr. 100/18.06.2020 prin care s-a aprobat Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism tip P.U.D.;

Văzând documentele:

- Avizul Arhitectului Șef nr. **68/140195/24.03.2025** emis de Sectorul 5 al Municipiului București;
- Avizele Comisiei Tehnice de Circulație P.M.B. nr. 190813/21.12.2022 și nr. 207860/18.12.2024;
- Documentele conform Opis – Formular nr. 2, anexă la Regulamentul de organizare și funcționare a C.T.A.T.U. – S5 ;

Ținând seama de prevederile:

- 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;
- Regulamentului General de Urbanism aferent P.U.G. – Municipiul București, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000, prelungit, cu modificările și completările ulterioare ;

- Art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. e), art. 140 alin.(1), art. 166 alin. (2) lit. j), art. 196 alin.(1) lit.a) și art. 243 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 5

HOTĂRĂȘTE:

- Art. 1** - Se aprobă **Planul Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) – Str. ZORILOR nr. 31 lot 2 – SECTOR 5, BUCUREȘTI**, în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef nr. **68/140195/24.03.2025**, prezentat în Anexa nr. 1 și cu Planșa de reglementări vizată spre neschimbare, prezentată în Anexa nr. 2.
- Art. 2** - Anexa nr. 1 și Anexa nr. 2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.
- 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, sau până la aprobarea unui nou plan urbanistic de detaliu cu alte prevederi, ori până la aprobarea unei documentații de urbanism de rang superior care prevede reglementări urbanistice modificatoare.
- Art. 5** - Primarul Sectorului 5 și Arhitectul Șef al Sectorului 5 vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

MIHAELA CORNEANU



Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar General al Sectorului 5,
FLORIN MĂNUC



SECTORUL 5 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Strada Fabrica de Chibrituri nr. 9-11, Sector 5, București
Cod fiscal: 4433953



www.sector5.ro

E-mail: primarie@sector5.ro

Tel.: 021.314.46.80 / 021.314.43.18 / 021.311.04.65



SMC SR EN ISO 9001:2015
NR. CERTIFICAT UIG-1014-EN-996



ISO 37001
U.C. (Certification)
NR. CERTIFICAT 400683

DIRECȚIA ARHITECT ȘEF

Ca urmare a cererii adresate de mun.

înregistrată sub nr. 140291/23.03.2023 și completată cu nr. 161979/23.05.2023, nr. 198176/01.09.2023, nr. 188080/01.07.2024, nr. 223946/16.10.2024, nr. 234176/19.11.2024, nr. 236771/28.11.2024, nr. 122257/15.01.2025 și nr. 139658/20.03.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ nr. 68 / 140195 / 24.03.2025

pentru

P.U.D. – Str. Zorilor nr. 31 lot 2

Construire locuință unifamilială P+1E

Anexa 1 la HCL Sector 5

Nr. 50 / 31.03.2025



GENERAT DE IMOBILUL: în suprafață de 203,00 mp, proprietate privată conform informațiilor din Extrasul de Carte Funciară pentru informare nr. 241059.

INIȚIATOR:

PROIECTANT: CIUBOTARIU CIPRIAN-MIHAI B.I.A.

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ R.U.R.: arh. Traian Andrei Mihalache

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONĂ STUDIATĂ ÎN P.U.D.: Zona studiată prin PUD include parcelele învecinate imobilului care a generat documentația și este delimitată astfel: SV – imobil din Str. Zorilor nr. 31 lot 1; SE – imobil din Str. Zorilor nr. 29 lot 2; NE – domeniu public – Intr. Zorilor; NV – domeniu public – Str. Zorilor.

PREVEDERI R.L.U. - P.U.G. / P.U.Z. APROBATE ANTERIOR:

- **U.T.R.:** Conform R.L.U. aferent P.U.G. – M.B., aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000 și prelungit, amplasamentul este cuprins în subzona urbanistică "L1a" – locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P+2 niveluri situate în afara zonei protejate.
- **Regim de construire:** continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat).
- **Funcțiuni predominante:** locuințe individuale și colective mici, echipamente publice specifice zonei rezidențiale; se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție; funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații P.U.D.;
- **Indicatori urbanistici reglementați:** POTmax = 45%, CUTmax (pt. P+1) = 0,9; CUTmax (pt. P+2) = 1,3; Hmax = P+2(10m); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită; se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ariei desfășurate cu maxim 0,6 din aria construită.
- **Retragerea minimă față de aliniament:** în cazul clădirilor semi-cuplate, ele se vor dispune pe aliniament sau vor respecta retragerea caracteristică străzii respective, cu condiția să nu se lase calcane vizibile.
- **Retrageri minime 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, dar nu cu mai puțin de 3m.
- **Retrageri minime față de limitele posterioare:** 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 mai puțin de 5,0m.

PREVEDERI P.U.D. PROPUSE:

- **Retrageri față de limitele de proprietate:** limita dreaptă (SV) – pe limita de proprietate, alipit la calcanul vecin; limita posterioară (SE) – min. 2,50 m; limita stângă (NE – Intr. Zorilor) – 3,00 m.
- **Construcția se va amplasa cu respectarea planșei de reglementări anexate, vizate spre neschimbare.**
- **Circulații și accese:** parcare și gararea autovehiculelor se vor face cu respectarea H.C.G.M.B. nr. 66/2006. Accesul pietonal și cel auto se vor realiza din Str. Zorilor, conform avizelor C.T.C. - P.M.B. nr. 190813/21.12.2022 și nr. 207860/18.12.2024.
- **Echipare tehnico-edilitară:** se vor respecta cu strictețe condițiile impuse de deținătorii rețelelor de utilități.

Documentația este însoțită de ilustrare volumetrică și studiu de însoțire.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a Sectorului 5 - nr. 27 / 24.07.2024, se avizează favorabil Planul Urbanistic de Detaliu.

Prezentul Aviz este valabil numai împreună cu Planșa de reglementări 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) lit. 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 Certificatelor de urbanism nr. 551-Z/22.08.2022 și nr. 903-Z/27.11.2024 emise de Sectorul 5 al Municipiului București.

ARHITECT ȘEF,
Arh. ROBERT MIHAI BASCA



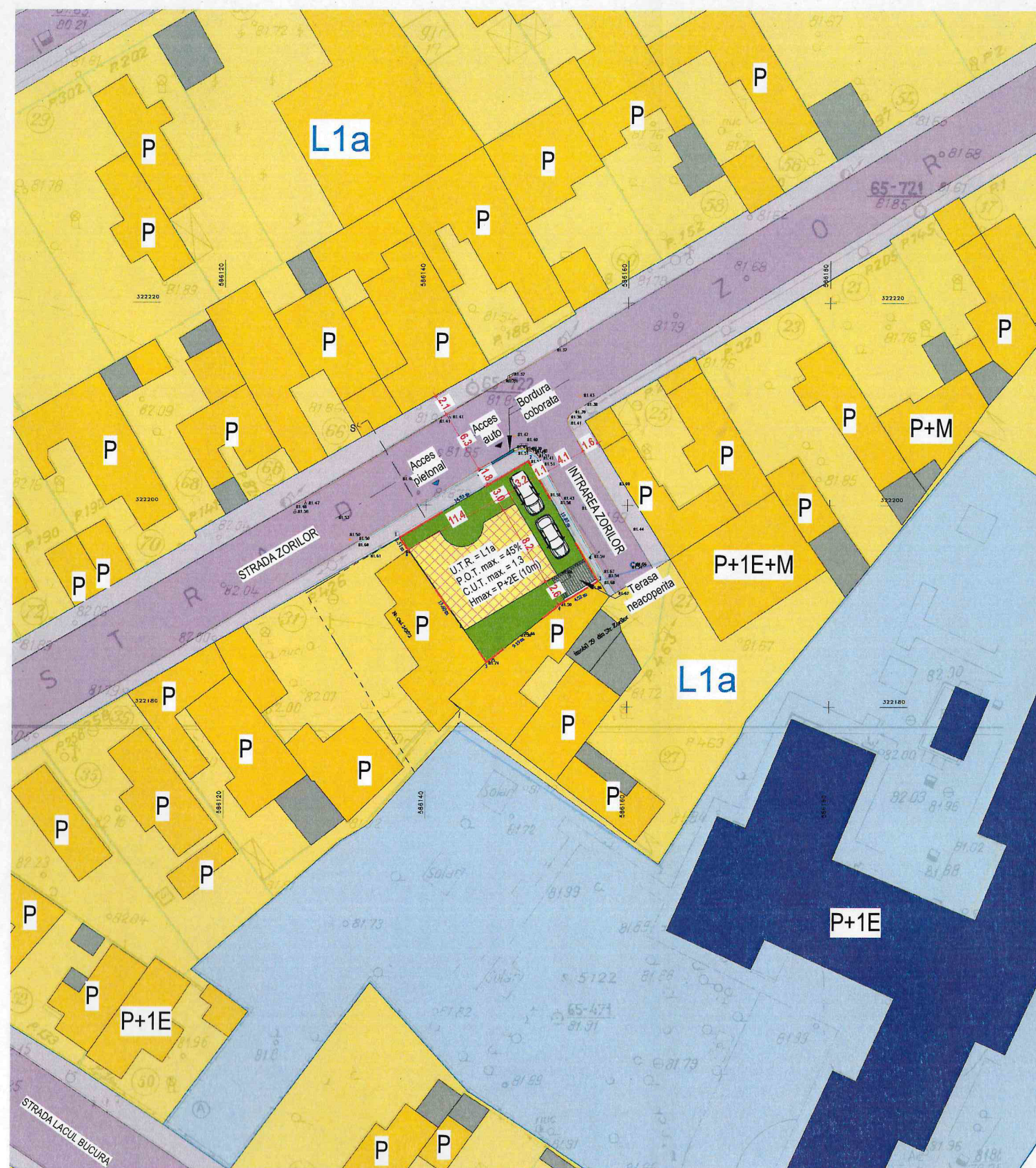
Întocmit: arh. Irina Popescu

Popescu

DOCUMENTATIE PLAN URBANISTIC DE DETALIU

05. REGLEMENTARI

Mun. Bucuresti, str. Zorilor nr. 31, Lot 2, Nr. Cad. 241059



LIMITE
— Limita de proprietate ce a generat PUD
— Limita de proprietate a terenurilor

ACCESURI

- Acces carosabil din domeniul public
- Acces pietonal din domeniul public

CIRCULATII

- Circulatii carosabile
- Circulatii pietonale

FUNCTIUNI

- Locuinte colective
- Locuinte individuale pe lot propriu
- Comert si servicii (inclusiv birouri)
- Sanatate
- Terenuri libere de constructii
- Spatii verzi

RESTRICTII TEHNICE

- Retrageri obligatorii - edificabil maxim
- Edificabil locuinta individuala propusa
- Aliniere obligatorie a fatadei
- Retragerea etajului superior

INVENTAR DE COORDONATE PE CONTURUL LIMITEI DE PROPRIETATE STEREO 70			
Nr. pct.	Nord [m]	Est [m]	Distanța [m]
1	322196.79	586137.36	14.83 m
2	322204.41	586150.09	13.83 m
3	322192.48	586157.10	4.52 m
4	322190.13	586153.24	9.19 m
5	322184.42	586146.04	13.60 m
6	322195.55	586138.23	1.51 m
Suprafata din masuratori			203 mp

Ciubotariu Ciprian-Mihai BIA
CALEA FERENTARI 15, SECTOR 5, BUCURESTI
CIF 42188202
TEL.: 0720 689 777; Fax: 021.369.85.99
www.qarch.eu; ciprian.m.ciubotariu@gmail.com

Sef proiect: arh. Traian Mihalache
Proiectat: arh. Ciubotariu Ciprian-Mihai
Desenat: arh. Ciubotariu Ciprian-Mihai
Drept de autor: arh. Ciubotariu Ciprian-Mihai
Este interzisa copierea, multiplicarea si imprumutarea documentatiei fara aprobarea scrisa a Biroului individual de Arhitectura Ciubotariu Ciprian-Mihai

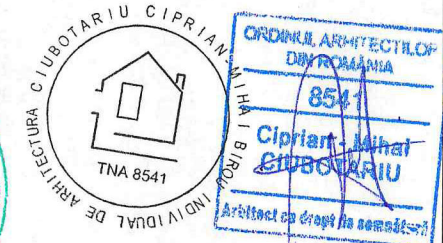
Nr. proiect: 17/2022 Data: Septembrie 2022



Sețiune stradală_str. Zorilor_B

BILANT TERITORIAL

Nr.crt.	Denumire	Existent (conf. prescriptii PUG aprobat)		Propus	
		mp/m	%	mp/m	%
1.	Sup. teren	203.00	100	203.00	100
2.	Sc	0.00	0	91.35	45
3.	Sd	0.00	0	182.70	-
4.	POT (max 45%)	-	0	-	45
5.	CUT (max 1.3)	-	0	0.90	-
6.	Hornisa (max 10m)	0.00	0.00	7.00m	-
7.	Rh (max P+2E)	-	-	P+1E	-
8.	Parcaje	0	0	2	-
9.	Spatiu verde	203.00	100	61	30
10.	Alei si Circulatii	0.00	0.00	50.75	40



Verificator/Expert	Cerinta	Referat nr. / Data	Semnatura

Denumire proiect: Construire locuinta unifamilie P+1E alipita la calcan latura Vest, Racord utilitati, Imprejmuire teren.
Adresa proiect: Mun. Bucuresti, str. Zorilor nr. 31, Lot 2, Nr. Cad. 241059
Beneficiar:
Adresa beneficiar: Jt
Denumire plansa: Plan de situatie - Reglementari

Scara: As indicated Faza: CU Plansa: U05

Plan de situatie_REGLEMENTARI

1 : 500