

SECTORUL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ARHITECT ȘEF

Biroul Reglementări urbanistice și Arhivă

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu (PUD)

Str. Zăgazului nr. 4F- SECTOR 1

- Act administrativ cu caracter individual

Nume și prenume, nr. telefon persoană responsabilă cu întocmirea Proiectului de hotărâre: Alina Miru, tel. 021.319.10.13, interior 157.

Nume și prenume, nr. telefon persoană desemnată pentru susținerea proiectului de hotărâre în ședințele comisiilor de specialitate și în ședința Consiliului Local al Sectorului 1: Alina Miru, 021.319.10.13, interior 157.

În situația în care anexele proiectului de hotărâre (ex. Studii de fezabilitate, planuri, indicatori tehnico-economici, etc.) sunt voluminoase se vor depune atât fizic cât și în format electronic, scanate sau arhivate pe memory stick. Proiectul de hotărâre conține arhive voluminoase?

☐

NU

HOTĂRÂRE

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

**Construire imobil locuințe colective S+P+2E,
Str. Zăgazului nr. 4F- Sector 1, București**

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 11348/04.09.2025 al Primarului Sectorului 1 al Municipiului București;
- Raportul de specialitate nr. 11349/04.09.2025 al Arhitectului Șef 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 și 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 competența de aprobare a Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București;

Văzând documentele emise:

- Aviz Arhitectului Șef nr. 47/02.09.2025, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1;
- Studiu de rețele însoșit de ing. _____ ; și coordonat de urb. _____
- Ilustrare volumetrică însoșită de arh. _____
- Studiu geotehnic însoșit de ing. _____ verificat de dr. ing. _____
- Aviz Metrorex S.A nr. M.04.01.01/315/31.01.2022;
- Aviz Serviciul de Telecomunicații Speciale nr. 19225/12.09.2024 și nr. 19519/13.09.2024;
- Aviz Ministerul Transporturilor și Infrastructurii nr. 9572/11.03.2022.

Ținând seama de prevederile:

- Constituția României ;
- 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, cu modificările și completările ulterioare;
- 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 General al Municipiului București nr. 294/28.11.2013, modificată prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București 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.;

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 _____

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. – Se aprobă documentația de urbanism *Planul Urbanistic de Detaliu – Construire imobil locuințe colective S+P+2E, Str. Zăgazului nr. 4F- Sector 1, București*, în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef nr. 42/02.09.2025....., prezentat în Anexa nr. 1 și cu Planșa de Reglementări vizată, prezentată în Anexa nr. 2.

Art. 2. – Prezenta documentație de urbanism are caracter 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 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 – Biroul Reglementări Urbanistice și Arhivă.

Art. 5. – (1) Primarul Sectorului 1 și Arhitectul Șef, 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.

AVIZEAZĂ,

conform art. 243 alin. (1) lit. A) din O.U.G. nr. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare,

**Secretar General,
Mirona-Giorgiana Mureșan**

Nume Prenume	Funcția	Semnătura	Întocmit/ Verificat/ Avizat	Data
Dan Tudor	Arhitect Șef		Avizat	01.09.2025
Alina Miru	Consilier superior		Întocmit	01.09.2025
	Șef serviciu S.T.L.S.A.		Verificat	



Ca urmare a cererii adresate de S.C. ETHOS REAL HOLDING SRL cu adresa în Str. Gheorghe Țițeica nr. 212-214, camera 2, Sector 1, București, înregistrată la nr. 58512/26.08.2025, completată cu nr. 42013/23.06.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ NR. 47/02.09.2025

PENTRU

**Plan Urbanistic de Detaliu – Construire imobil locuințe colective S+P+2E,
Str. Zăgazului nr. 4F- Sector 1, București**

GENERAT DE IMOBILUL: în suprafață de 2.165 mp, proprietate privată conform mențiunilor din Extrasul de Carte Funciară nr. 283815.

INIȚIATOR: S.C. ETHOS REAL HOLDING SRL

PROIECTANT:

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ R.U.R.: master urb. ---

(R.U.R. Dz0, 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 – număr cadastral 213837; număr cadastral 213839; număr cadastral 213841; număr cadastral 213843; **Est** – 258507; proprietar neidentificat; **Sud** – număr cadastral 201930; număr cadastral 260057; număr cadastral 253622; **Vest** – număr cadastral 275965 Str. Zăgazului.

PREVEDERI P.U.G./ P.U.Z. APROBATE ANTERIOR:

Conform PUZ- Închidere inel median de circulație la zona nord-autostrada urbană tronson cuprins între Lacul Morii și Șos. Colentina, aprobat cu HCGMB nr. 294/28.11.2013, aviz de urbanism nr. 27/12.09.2013, modificat cu HCGMB nr. 292/27.11.2014, aviz de urbanism nr. 13/28.07.2014, imobilul este cuprins în **UTR 4_84** locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări anterioare cu P-P+2 niveluri situate în afara zonei protejate, cu POTmax.=45%; CUTmax.0,9 (P+1); 1,3 (P+2), Mmax.= 12m.

Imobilul nu figurează în Lista Monumentelor Istorice actualizată în 2015, publicată în M.O. nr. 113 din 15.02.2016, și nu este la mai puțin de 100 m de imobile aflate pe această listă. Conform planșei aferente PUG MB amplasamentul nu este figurat pe culoarul de zbor, dar se află în zona de servitute aeronautică civilă. Amplasamentul se află parțial în zona de siguranță a metroului, conform Certificatului de Urbanism nr. 1051/07/Z/31279 din 28.07.2021 și a Certificatului de Urbanism nr. 738/13/Z/15655 din 14.06.2024.

Retragerea minimă față de aliniament – Conform planșă de reglementari PUZ.

Retrageri minime față de limitele laterale – clădirile se vor cupla respectând sistemul existent pe o adâncime care nu va depăși 15 metri de la aliniament, cu o retragere față de limita laterală opusă a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3.0 metri;

Retragerea minimă față de limita posterioară – retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi determinată de aliniamentul posterior al lotizării care va putea fi depășit numai pentru extinderi în suprafață de maxim 12.0mp construiți la sol și numai în cazul în care distanța față de limita posterioară va rămâne egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 4.0metri.



PREVEDERI P.U.D. - PROPUSE:

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

Numărul de niveluri subterane va fi stabilit pe baza Avizului Metrorex S.A., în etapa obținerii Autorizației de Construire.

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 pietonal se vor realiza din Str. Zăgazului conform aviz Comisia Tehnică de Circulație - PMB nr. 25035/31.03.2022 și planșa anexă a acestuia.

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ: Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică. Se prezintă studiu de rețele însoțit de ing. _____ și coordonat de urb. _____

Documentația este însoțită de ilustrare volumetrică însoțită de arh. _____, studiu geotehnic întocmit de ing. _____, verificat de dr. ing. _____, aviz Metrorex S.A. nr. M.04.01.01/315/31.01.2022; aviz Serviciul de Telecomunicații Speciale nr. 19225/12.09.2024 și nr. 19519/13.09.2024; aviz Ministerul Transporturilor și Infrastructurii nr. 9572/11.03.2022.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism nr. 05/26.06.2024, s-a avizat favorabil Planul Urbanistic de Detaliu.

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

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.

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

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. 738/13//Z/15655 din 14.06.2024, cu preluarea avizelor obținute prin Certificatul de Urbanism nr. 1051/07/Z/31279 din 28.07.2021, până la aprobarea documentației de urbanism de către Consiliul Local, în conformitate cu art. I alin. (19) din OUG nr. 31/2025.



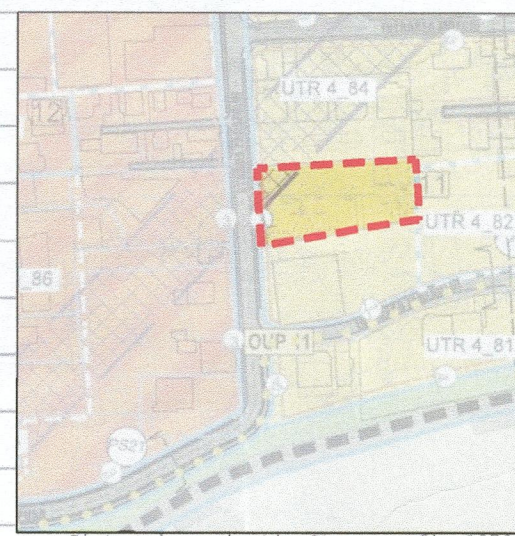
Alina Miru



**P.U.D. STR. ZĂGAZULUI, NR 4 F,
SECTOR 1. BUCUREȘTI**

PL 03.00 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE, ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

ÎNCADRARE ÎN PUZ INEL MEDIAN



Sistem de proiectie Stereografic 1970
Teren initial - IE 283815

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latituri D(1,+1,-)
	X [mm]	Y [m]	
P1	331448.741	587246.719	6.11
P2	331449.108	587252.820	18.55
P3	331450.224	587217.336	13.85
P4	331436.482	587217.336	12.84
P5	331442.600	587272.340	24.31
P6	331419.954	587248.396	3.08
P7	331419.498	587245.347	0.70
P8	331418.803	587245.346	17.47
P9	331416.038	587245.346	17.47
P10	331411.953	587222.478	20.45
P11	331411.191	587202.486	18.59
P12	331430.495	587201.155	11.94
P13	331442.428	587200.726	0.28
P14	331442.428	587200.726	0.28
P15	331445.460	587200.616	0.14
P16	331445.451	587200.472	0.50
P17	331445.949	587200.439	16.93
P18	331446.968	587217.334	18.05
P19	331448.055	587235.351	11.39

Inventar de coordonate lot rezervat
pt. supralargirea profilului stradal

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latituri D(i, i+1)
	X [m]	Y [m]	
E1	331434.292	587201.018	3.80
P12	331430.495	587201.155	18.59
P11	331411.951	587202.486	0.22
E2	331411.987	587202.708	1.01
E3	331412.991	587202.635	21.36
S(l)=3.80mp P=44.99m			

Inventar de coordonate lot

Nr. Pct.		Coordonate pot. de contur		Lungimi latit.
		X [m]	Y [m]	D(1+1), m
P1	P311448.741	587246.719	6.11	
P2	P311449.108	587252.820	18.55	
P3	P311450.224	5872171.336	13.85	
P4	P311436.442	587272.736	12.84	
P5	P311423.601	587246.719	24.81	
P6	P311419.954	587248.396	3.08	
P7	P311419.498	587245.347	0.70	
P8	P311418.803	587245.346	17.47	
P9	P311416.031	587245.346	17.47	
P10	P311415.193	587222.708	20.23	
P11	P311411.987	587202.708	1.01	
P12	P311412.991	587202.635	21.36	
P13	P311434.428	587200.726	0.24	
P14	P311442.428	587200.726	0.24	
P15	P311442.712	587200.716	0.14	
P16	P311445.460	587200.616	0.14	
P17	P311445.949	587200.472	1.93	
P18	P311445.949	587200.472	1.93	
P19	P311446.968	587217.334	18.05	
P20	P311448.055	587235.351	11.39	
S(1)=2161.70mp		P=203.68m		

Strada Zăgazului

LIMITE

- | | |
|---|---|
|  | Limita zonei studiate |
| | Limite imobile intabulate Eterra (O.C.P.I.) |
|  | Limita terenului care a generat PUD |
|  | Limita UTR-uri conf PUZ Inel Median |
| | Limită PUZ/PUD aprobat |

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- | | |
|--|---|
| | Locuințe individuale / spațiu aferent |
| | Locuințe colective / spațiu aferent |
| | Instituții sanitare / spațiu aferent |
| | Teren liber de construcții |
| | Circulații carosabile / pietonale publice |
| | Circulații carosabile / pietonale private |
| | Spații verzi aliniament/ pe lot * |

configurarea și dispunerea exactă a spațiilor verzi pe imobilul PUD se va definitiva la etapa D.T.A.C., cu respectarea procentelor min.reglementate

RESTRICTIONĂRI

- | | |
|---|---|
|  | Zonă de siguranță a metroului
Retrageri -Zonă siguranță metrou |
|---|---|

REGLEMENTĂRI

- | | |
|---|--|
|  | Limită edificabil maxim P+2E (10,5m) |
|  | Limită edificabil maxim P+1 /P+2E (7 m) |
|  | Accesuri carosabile/pietonale propuse pe lot |
|  | Suprafață de teren rezervată configurării circulației publice (3,8mp) conf. PUZ |
|  | Retrageri minime obligatorii, în metri, față de limitele de proprietate, a ariei edificabile |

ELEMENTE CU ROL DE ILUSTRARE

- | | |
|---|---|
|  | Arie edificabilă locuințe colective S+P+2 - H max 10,5m |
|  | Arie edificabilă console logii/balcoane - H max 7,0m
(cotă parapet E2) |

INDICATORI URBANISTICI CONFORM PUZ INEL MEDIAN EXISTENȚI ȘI MENTINUȚI

UTR 4_84 - Locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor
lotizări ulterioare cu P - P+2 niveluri, situate în afara zonei protejate
POT MAXIM 45 %
CUT MAXIM 1,3 mp A.D.C./mp.teren
RHmax = S+P+2E ***
Hmax = 10,5m

BILANT TERITORIAL			
	SITUAȚIE EXISTENTĂ	REGLEMENTAT CONF. PUZ INEL MEDIAN T4.2	SITUAȚIE PROPUȘĂ
	UTR 4_84	UTR 4_84	UTR 4_84
P.O.T. max.	X	45.00%	45.00%
C.U.T. max.(mp ADC/mp teren)	X	1.3 (+0.6 din A.C.pentru construcțiile mandatate)	1.3
S.C.D. max. (mp)	X	2814.5	2814.5
Rh. max.	X	P+2E, cu posibilitatea de mandatări	S+P+2E
H max. (m)	X	12m	10,5 m
Funcțiune	Parcare / teren liber de construcții	Locuințe individuale și colective mici în baza unor parcelări anterioare cu P - P+2 situate în afara zonelor protejate	Locuințe colective mici

Suprafață maximă construită la sol (mp)	0.00	0.00%	974.25	45.00%	974.25	45.00%
Suprafață minimă spații verzi pe teren urban (mp)*	0.00	0.00%	433.00	20.00%	433.00	20.00%
Suprafață minimă spații verzi pe placă subso/terase (mp)*	0.00	0.00%	216.50	10.00%	216.50	10.00%
Suprafață minimă circulații pietonale, carosabile, amenajări	2165.00	100%	541.25	25.00%	537.45	24.82%
Suprafață rezervată extinderii circulației publice	0.00	0.00%	X	X	3.80	0.18%
Suprafață neamenajată	0.00	0.00%	X	X	X	X
Suprafață teren/ U.T.R. (mp)	2165.00	100.00%	2165.00	100.00%	2165.00	100.00%

*Se vor asigura 30% spații verzi din care 20% pe sol (permeabil) și 10% spații verzi amenajate pe terase conform Programului Integrat de Gestionare a Calității Aerului în Municipiul București / configurarea exacta a sp.verzi, lot se va definitiva la DTAC, cu respectarea procentelor minime

***Numărul exact de niveluri subterane se va stabili de soluția arhitecturală și de condițiile geotehnice la momentul autorizării

PROIECTANT		BENEFICIAR/ INITIATOR:	PROIECT
SPECIFICATIE		ETIHOS REAL HOLDING SRL	NR. 1 / 2021
SEF PROIECT		TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE S+P+2E, ÎMPREJUMUIRE, BRANȘARE/ RACORD UTILITĂȚI	FAZA
PROIECTAT		AMPLASAMENT: STR. ZĂGAZULUI, NR 4 F (fost E, F, G, H), N.C. 283815, SECTOR 1, BUCUREȘTI	P.U.D.



Nr. 11348/04.09.2025

REFERAT DE APROBARE
privind aprobarea proiectului de hotărâre - Planul Urbanistic de Detaliu–
Construire imobil locuințe colective S+P+2E,
Str. Zăgazului nr. 4F- Sector 1, București

Având în vedere Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, și Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite prezentul referat de aprobare.

Amplasamentul ce face obiectul documentației de urbanism **Planul Urbanistic de Detaliu – Construire imobil locuințe colective S+P+2E, Str. Zăgazului nr. 4F- Sector 1, București**, este situat în intravilanul Sectorul 1 al Municipiului București și este liber de construcții.

Conform PUZ- Închidere inel median de circulație la zona nord-autostrada urbană tronson cuprins între Lacul Morii și Șos. Colentina, aprobat cu HCGMB nr. 294/28.11.2013, aviz de urbanism nr. 27/12.09.2013, modificat cu HCGMB nr. 292/27.11.2014, aviz de urbanism nr. 13/28.07.2014, imobilul este cuprins în UTR 4_84 locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări anterioare cu P-P+2 niveluri situate în afara zonei protejate, cu POT_{max}=45%; CUT_{max}.0,9 (P+1); 1,3 (P+2).

Imobilul nu figurează în Lista Monumentelor Istorice actualizată în 2015, publicată în M.O. nr. 113 din 15.02.2016, și nu este la mai puțin de 100 m de imobile aflate pe această listă. Conform planșei aferente PUG MB amplasamentul nu este figurat pe culoarul de zbor, dar se află în zona de servitute aeronautică civilă. Amplasamentul se află parțial în zona de siguranță a metroului, conform Certificatului de Urbanism nr. 1051/07/Z/31279 din 28.07.2021 și a Certificatului de Urbanism nr. 738/13/Z/15655 din 14.06.2024. Prin Certificatele de urbanism nr. 1051/07/Z/31279 din 28.07.2021 și nr. 738/13/Z/15655 din 14.06.2024, eliberate de Sectorul 1 al Municipiului București, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, s-a stabilit necesitatea elaborării și aprobării unui plan urbanistic de detaliu.

Conform prevederilor art. 48 al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul urbanistic de detaliu nu poate modifica planurile de nivel superior.

Conform Ordinului Nr. 2701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism și a H.C.L S.1. nr. 145 din 03.08.2021, privind aprobarea Regulamentului local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului Sectorului 1 al Municipiului București, a fost îndeplinită procedura de informare și consultare a publicului.

Raportul informării și consultării publicului nr. 11262/02.09.2025 a concluzionat următoarele:

Observațiile transmise prin adresa nr. 40829/31.07.2024, prin care au fost formulate obiecții cu privire la proiectul afișat pe panou, având regimul de înălțime S+P+2E, fac referire la respectarea zonei de siguranță a metroului.



Se precizează că, în anul 2021, la nivelul Sectorului 1 a fost înregistrată o altă cerere de avizare/aprobare a documentației de urbanism PUD – Strada Zăgazului nr. 4F. Documentația respectivă a fost clasată ca urmare a necompletării acesteia, însă, în cadrul procedurii, au fost formulate obiecții referitoare la soluția de construire propusă, soluție identică cu cea care face obiectul prezentei documentații. Observațiile menționate se regăsesc anexate în prezentul dosar administrativ.

Modul în care solicitantul a rezolvat:

Procedura de informare s-a desfășurat prin prezentarea afișării panoului de la amplasament, prezentarea declarației notariale cu identificarea vecinătăților și a extraselor de carte funciară, în baza cărora Sector 1 a procedat la informarea vecinilor cu privire la propunerea de construire.

Aviz favorabil Metrex S.A nr. M.04.01.01/315/31.01.2022.

Avizul Arhitectului Șef nr. 47/02.09.2025, s-a emis în acord cu prevederile 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, ale Certificatului de urbanism nr. 832/72/M/23187 din 09.07.2023, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Planul Urbanistic de Detaliu - Construire imobil locuințe colective S+P+2E, Str. Zăgazului nr. 4F- Sector 1, București, este instrumentul de proiectare urbană care detaliază modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, modul de ocupare a terenului, accesul auto și pietonal, conformarea arhitectural-volumetrică.

În temeiul prevederilor art. 136 alin (1). și alin (2). a din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, SUPUN dezbaterii Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București, proiectul de hotărâre privind **aprobarea Planul Urbanistic de Detaliu – Construire imobil locuințe colective 2S+P+2E, Str. Zăgazului nr. 4F- Sector 1, București**

**PRIMAR,
GEORGE CRISTIAN TUȚĂ**

Nume si Prenume	Funcția	Semnatura	Întocmit/Avizat	Data
Dan Tudor	Arhitect Șef		Avizat	01.09.2025
Alina Miru	Consilier superior		Întocmit	01.09.2025



Nr.

11349/04.09.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

***privind aprobarea proiectului de hotărâre - Planul Urbanistic de Detaliu–
Construire imobil locuințe colective S+P+2E,
Str. Zăgazului nr. 4F- Sector 1, București***

Imobilul care a generat documentația de urbanism PUD este compus din teren în suprafață de 2165 mp , proprietate privată conform mențiunilor din Extrasul de Carte Funciară nr.283815. Conform PUZ- Închidere inel median de circulație la zona nord-autostrada urbană tronson cuprins între Lacul Morii și Șos. Colentina, aprobat cu HCGMB nr. 294/28.11.2013, aviz de urbanism nr. 27/12.09.2013, modificat cu HCGMB nr. 292/27.11.2014, aviz de urbanism nr. 13/28.07.2014, imobilul este cuprins în UTR 4_84 locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări anterioare cu P-P+2 niveluri situate în afara zonei protejate, cu POTmax.=45%; CUTmax.0,9 (P+1); 1,3 (P+2).

Imobilul nu figurează în Lista Monumentelor Istorice actualizată în 2015, publicată în M.O. nr. 113 din 15.02.2016, și nu este la mai puțin de 100 m de imobile aflate pe această listă. Conform planșei aferente PUG MB amplasamentul nu este figurat pe culoarul de zbor, dar se află în zona de servitute aeronautică civilă. Amplasamentul se află parțial în zona de siguranță a metroului, conform Certificatului de Urbanism nr. 1051/07/Z/31279 din 28.07.2021 și a Certificatului de Urbanism nr. 738/13/Z/15655 din 14.06.2024.

Documentația este însoțită de studiu de rețele însușit de ing. _____, și coordonat de urb. _____, ilustrare volumetrică însușită de arh. Sorin Puran, studiu geotehnic întocmit de ing. _____, verificat de dr. ing. _____, aviz Metrorex S.A. nr. M.04.01.01/315/31.01.2022; aviz Serviciul de Telecomunicații Speciale nr. 19225/12.09.2024 și nr. 19519/13.09.2024; aviz Ministerul Transporturilor și Infrastructurii nr. 9572/11.03.2022.

Pentru documentația **Planul Urbanistic de Detaliu – Construire imobil locuințe colective S+P+2E, Str. Zăgazului nr. 4F- Sector 1, București**, s-a emis Avizul Arhitectului Șef nr.

47/02.09.2025.

Planul Urbanistic de Detaliu – **Construire imobil locuințe colective S+P+2E, Str. Zăgazului nr. 4F- Sector 1, București – Sector 1, București**, este instrumentul de proiectare urbană care detaliază modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, modul de ocupare a terenului, accesul auto și pietonal, conformarea arhitectural-volumetrică.

Consultarea publică s-a efectuat în conformitate cu prevederile Ordinului Nr. 2701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism și a H.C.L S.1. 145 din 03.08.2021, privind aprobarea Regulamentului local privind implicarea publicului în elaborarea sau



revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului Sectorului 1 al Municipiului București.

Raportul informării și consultării publicului nr. 11262/02.09.2025 a concluzionat următoarele:

Observațiile transmise prin adresa nr. 40829/31.07.2024, prin care au fost formulate obiecții cu privire la proiectul afișat pe panou, având regimul de înălțime S+P+2E, fac referire la respectarea zonei de siguranță a metroului.

Se precizează că, în anul 2021, la nivelul Sectorului 1 a fost înregistrată o altă cerere de avizare/aprobare a documentației de urbanism PUD – Strada Zăgazului nr. 4F. Documentația respectivă a fost clasată ca urmare a necompletării acesteia, însă, în cadrul procedurii, au fost formulate obiecții referitoare la soluția de construire propusă, soluție identică cu cea care face obiectul prezentei documentații. Observațiile menționate se regăsesc anexate în prezentul dosar administrativ.

Modul în care solicitantul a rezolvat :

Procedura de informare s-a desfășurat prin prezentarea afișării panoului de la amplasament, prezentarea declarației notariale cu identificarea vecinătăților și a extraselor de carte funciară, în baza cărora Sector 1 a procedat la informarea vecinilor cu privire la propunerea de construire.

Aviz favorabil Metrorex S.A nr. M.04.01.01/315/31.01.2022.

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) sus menționat, împreună cu anexele sale: Avizul Arhitectului Șef și Planurile de reglementări vizate spre neschimbare, însoțit de Referatul de aprobare, Raportul de specialitate al Arhitectului - Șef și Raportul Informării și Consultării Publicului, se supune dezbaterii Consiliului Local al Sectorului 1 București, în conformitate cu prevederile Art. 5 lit. cc, Art. 129 - alin. 2-lit. c și Art. 129 - alin. 6 - lit.c din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

Față de cele mai sus expuse, analizând toate documentele prezentate, în conformitate cu prevederile art.136 alin.(3) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, am întocmit prezentul Raport de Specialitate prin care PROPUNEM supunerea dezbaterii Consiliului Local al Sectorului 1 a proiectului de hotărâre privind aprobarea **Planului Urbanistic de Detaliu- Construire imobil locuințe colective S+P+2E, Str. Zăgazului nr. 4F- Sector 1, București.**

Nume si Prenume	Funcția	Semnătura	Întocmit/ Avizat	Data
Dan Tudor	Arhitect Șef		Avizat	
Alina Miru	Consilier superior		Întocmit	



**DOCUMENTUL DE PLANIFICARE
A PROCESULUI DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI**

DOCUMENTATIE P.U.D.

Adresa:

Str. Zăgazului nr. 4F, Sector 1, București
Construire imobil locuințe colective S+P+2E

Art.10. – Documentul de planificare a procesului de informare și consultare a publicului în baza căruia se desfășoară procesul de participare cuprinde următoarele informații:

a) modalitatea prin care vor fi anunțați cei interesați și cei potențiali afectați referitor la inițierea procesului de elaborare a planului de urbanism sau amenajare a teritoriului și de schimbările propuse.

Afișare pe site; Panou consultarea populației;

Notificări vecini:

**Nr. E/36118/8228/1/07.08.2024; Nr. E/36118/8228/2/07.08.2024; Nr. E/36118/8228/3/07.08.2024;
Nr. E/36118/8228/4/07.08.2024; Nr. E/36118/8228/5/07.08.2024; Nr. E/36118/8228/6/07.08.2024.**

b) modalitatea prin care li se va oferi ocazia celor afectați sau interesați de a discuta propunerea cu inițiatorul și proiectantul și de a-și exprima rezerve, a formula observații sau a sesiza probleme legate de propunerile din planul de urbanism sau amenajare a teritoriului, înainte de supunerea spre avizarea autorităților competente

La sediul primăriei

c) calendarul propus de inițiator pentru îndeplinirea obligațiilor de informare și consultare a publicului

07.08.2024-22.08.2024 perioada decurge de la data registraturii – 16 zile calendaristice

d) datele de contact ale reprezentantului proiectantului, responsabil cu informarea și consultarea publicului

**Întocmit,
Alina Miru**



Nr.11262/02.09.2025.....

**RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI
DOCUMENTAȚIE P.U.D.**

Adresa:

Str. Zăgazului nr. 4F Sector 1, București
Construire imobil locuințe colective S+P+2E

METODE DE INFORMARE UTILIZATE

Art.11 - Raportul informării și consultării publicului, care fundamentează decizia consiliului local de adoptare sau neadoptare a planului de urbanism sau amenajare a teritoriului cuprinde:

a) detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul:

Afișare pe site; Panou consultarea populației; Anunț intenție;

1. datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului
La sediul primăriei

2. conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații

Afișare pe site; Panou consultarea populației;

Notificări vecini:

**Nr. E/36118/8228/1/07.08.2024; Nr. E/36118/8228/2/07.08.2024; Nr. E/36118/8228/3/07.08.2024;
Nr. E/36118/8228/4/07.08.2024; Nr. E/36118/8228/5/07.08.2024; Nr. E/36118/8228/6/07.08.2024.**

3. numărul persoanelor care au participat la acest proces

6 (șase)

b) un rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare, inclusiv

Observații transmise prin adresa nr. 40829/31.07.2024 prin care se aduc la cunoștință obiecții cu privire la proiect afișat pe panou cu RH 2S+P+2^E privind zona de siguranță a metroului .

1. modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public

Procedura de informare s-a desfășurat prin prezentarea afișării panoului de la amplasament, prezentarea declarației notariale cu identificarea vecinătăților și a extraselor de carte funciară, în baza cărora Sector 1 a procedat la informarea vecinilor cu privire la propunerea de construire.

Aviz favorabil Metrorex S.A. nr. M.04.01.01/315/31.01.2022.



Se precizează că, în anul 2021, la nivelul Sectorului 1 a fost înregistrată o altă cerere de avizare/aprobare a documentației de urbanism PUD – Strada Zăgazului nr. 4F. Documentația respectivă a fost clasată ca urmare a necompletării acesteia, însă, în cadrul procedurii, au fost formulate obiecții referitoare la soluția de construire propusă, soluție identică cu cea care face obiectul prezentei documentații. Observațiile menționate se regăsesc anexate în prezentul dosar administrativ.

2. probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru

Nu este cazul

3. orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor

Nu este cazul

**Întocmit,
Alina Miru**