

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu (P.U.D.)
Construire imobil locuințe colective S+P+2E,
Str. Zăgazului nr. 4F- Sector 1, București

Văzând proiectul de hotărâre nr. K2-319/29.10.2025;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 11348/04.09.2025 al Primarului Sectorului 1 al Municipiului București;

Ținând seama de Raportul de specialitate nr. 11349/04.09.2025 al Arhitectului Șef al Sectorului 1, Raportul de termen nr. 51/22.10.2025 întocmit de Funcționarul responsabil cu aplicarea Legii nr. 52/2003 potrivit Dispoziției Primarului Sector 1 și Raportul de specialitate nr. M/10209/05.11.2025 al Direcției Generale Management și Operațiuni – Serviciul Juridic, Legislație, Contencios;

Luând în considerare Avizul nr. 379/25.11.2025 al Comisiei de administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor și patrimoniu și Avizul nr. 98/25.11.2025 al Comisiei de administrare a domeniului public, de organizare și dezvoltare urbanistică și realizare a lucrărilor publice 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 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 însușit de ing. _____ și coordonat de urb. _____

- Ilustrare volumetrică însușită de arh. _____

- Studiu geotehnic însușit 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 ;

VIZAT
spre neschimbare
SECRETAR GENERAL

- 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 ședință ordinară

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. 47/02.09.2025, 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.

VIZAT
spre neschimbare
SECRETAR GENERAL

Art. 5. – (1) Primarul Sectorului 1 al Municipiului București 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, 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 consilieri locali din 27 de consilieri locali în funcție, astăzi, 25.11.2025, în ședința ordinară a Consiliului Local al Sectorului 1, convocată de îndată în temeiul art. 133 alin. (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ramona PORUM



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
Mirona-Giorgiana MUREȘAN

Nr. 351
Data: 25.11.2025

VIZAT
spre neschimbare
SECRETAR GENERAL



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

Nr. 351
25 NOV 2025
Anexa 1

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Ramona Perumă

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: S.C. UrbeE STUDIO SRL

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

(R.U.R. D₂₀, 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 POT_{max}. = 45%; CUT_{max}. 0,9 (P+1); 1,3 (P+2), M_{max}. = 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 adancime care nu va depăși 15 metri de la aliniament, cu o retragere față de limita laterala opusa a parcelei egala cu jumătate din înălțimea la cornișa, 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 4.0 metri.

VIZAT
spre neschimbare
SECRETAR GENERAL



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-EDILITARA: Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică. Se prezintă studiu de rețele însoșit de ing. și coordonat de urb.

Documentația este însoțită de ilustrare volumetrică însoșită 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.

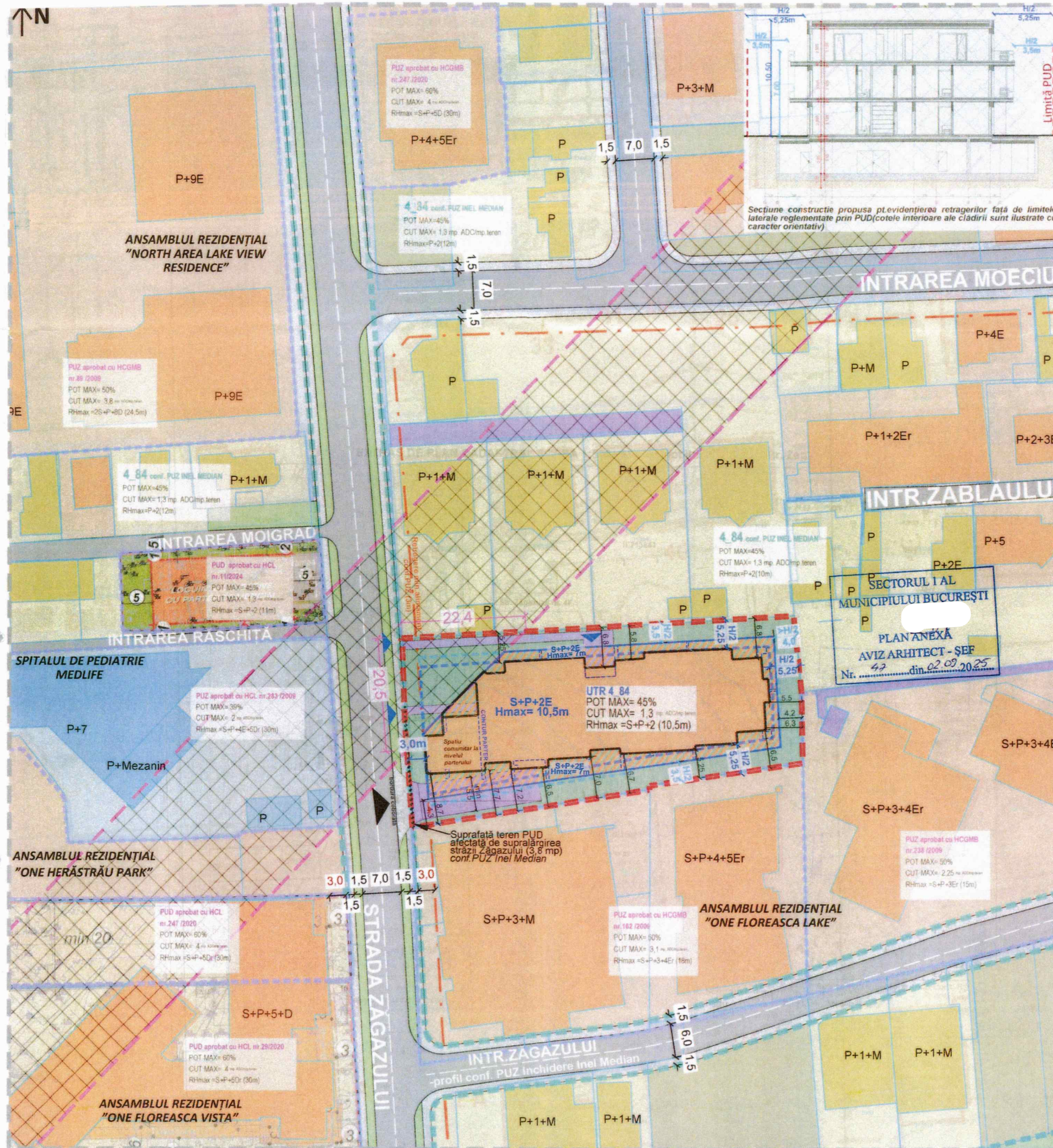
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 738/13//Z/15655 din 14.06.2024, cu preluarea avizelor obținute prin Certificatul de Urbanism nr. 1051/07/Z/31279 din 28.07.2021, până la aprobarea documentației de urbanism de către Consiliul Local, în conformitate cu art. I alin. (19) din OUG nr. 31/2025.

ARHITECT ȘEF
Dan Tudor

Întocmit,

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

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 anterioare cu P - P+2 niveluri, situate în afara zonei proiectate

POT MAXIM 45%
CUT MAXIM 1,3 mp A.D.C./mp.teren
RHmax = S+P+2E
Hmax = 10,5m

BIANȚ TERITORIAL

SITUAȚIE EXISTENTĂ	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	1,3
S.C.D. max. (mp)	X	2834,5	2834,5
Rh. max.	X	12m	12m
H max. (m)	X	10,5	10,5
Funcțiune	Pierdere / teren liber de construcții	Locuințe individuale și colective mici în baza unor parcelări anterioare cu P - P+2 situate în afara zonei proiectate	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 natural (mp)*	0,00	0,00% <td>433,00</td> <td>20,00%<td>433,00</td><td>20,00%</td></td>	433,00	20,00% <td>433,00</td> <td>20,00%</td>	433,00	20,00%
Suprafață minimă spații verzi pe placul subsolet/terase (mp)*	0,00	0,00% <td>216,50</td> <td>10,00%<td>216,50</td><td>10,00%</td></td>	216,50	10,00% <td>216,50</td> <td>10,00%</td>	216,50	10,00%
Suprafață minimă circulații pietonale, carosabile, amenajări	2165,00	100% <td>541,25</td> <td>25,00%<td>537,45</td><td>24,82%</td></td>	541,25	25,00% <td>537,45</td> <td>24,82%</td>	537,45	24,82%
Suprafață rezervată extinderii circulației publice	0,00	0,00% <td>X</td> <td>X</td> <td>3,80</td> <td>0,18%</td>	X	X	3,80	0,18%
Suprafață neamenajată	0,00	0,00% <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td>	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 Proiectului integrat de Gestionare a Calității Aerului în Municipiul București / configurarea exactă a sp.verzi pe lot se va definitiva la DTAC, cu respectarea procentelor minime

**Necesarul de locuri de parcare se va calcula și asigura exclusiv în incinta, conform HCGMB 66/2006.

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

PROIECTANT URBEESC URBEE STUDIO SRL
ETHOSS REAL HOLDING SRL

BENEFICIAR/ INITIATOR ETHOSS REAL HOLDING SRL

PROIECT NR. 1 / 2021

SEMINĂTURĂ SCARA : 500

DATA 2025

TITLUL PLANȘII REGULAMENTĂRI URBANISTICE- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Numar planșa 03.00

STRADA ZĂGAZULUI

profil existent

1,56 8,38 1,33 1,52

12,79

Strada Zăgăzului

profil propus

conform PUZ Inel Median 14.2, aprobat cu HCGMB nr. 294/ 28.11.2013 și modificat cu HCGMB nr. 292/ 27.11.2014

1,5 1,5 7,0 1,5 1,5

13,0