

HOTĂRÂRE

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

Plan Urbanistic de Detaliu – Construire locuință individuală P+1E, Drumul Agatului nr. 58C – Sector 1, București

Văzând proiectul de hotărâre nr. K2-132/16.04.2026;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 90/25.02.2026 al Primarului Sectorului 1 al Municipiului București;

Ținând seama de Raportul de specialitate nr. 91/25.02.2026 al Arhitectului Șef al Sectorului 1, Raportul de termen nr. 20/15.04.2026 întocmit de Funcționarul responsabil cu aplicarea Legii nr. 52/2003 potrivit Dispoziției Primarului Sector 1 și Raportul de specialitate nr. M/3330/15.04.2026 al Direcției Generale Management și Operațiuni – Serviciul Juridic, Legislație, Contencios;

Luând în considerare Avizul nr. 145/23.04.2026 al Comisiei de administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor și patrimoniu și Avizul nr. 55/23.04.2026 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.12/24.02.2026, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1;

- Aviz de consultanță preliminară de circulație al Serviciului Proiecte Urbane - P.M.B. nr. 74518/24.06.2025;

- Studiu de rețele însușit de ing.

- Studiu de însorire întocmit de urb. Ana-Gabriela Zarif, verficator atestat M.L.P.D.A. ing.
- nr. 9863 9878;

- Ilustrare volumetrică însușită de urb

- Studiu geotehnic întocmit de ing. geol. , ing. geol.
geo' verficator atestat M.L.P.A.T. ing. - nr. 02043;

- Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr. 17305/04.07.2025.

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 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 locuință individuală P+1E, Drumul Agatului nr. 58C – Sector 1, București*, în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef nr. 12/24.02.2026, 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 – Serviciul Reglementări Urbanistice, Cadastru și GIS.

Art. 5 – (1) Primarul Sectorului 1 al Municipiului București și Arhitectul Șef, prin structura de specialitate – Serviciul Reglementări Urbanistice, Cadastru și GIS 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 de consilieri locali din 26 de consilieri locali în funcție, astăzi, 23.04.2026, 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,
Mădălina DUMITRACHE

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL

Mirona-Giorgiana MUREȘAN

23.04.15

Nr.131

Data: 23.04.2026

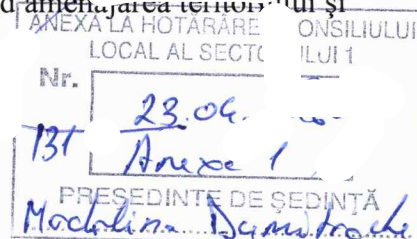


Ca urmare a cererii adresate de _____ cu adresa în str. _____ nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____ sector _____, București, înregistrată la nr. 52165/30.07.2025, completată cu nr. 1556/12.01.2026, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ NR. 12/24.02.2024

PENTRU

**Plan Urbanistic de Detaliu – Construire locuință individuală P+1E,
Drumul Agatului nr. 58C – Sector 1, București**



GENERAT DE IMOBILUL: în suprafață de 892,00 mp, proprietate privată conform mențiunilor din Extrasul de Carte Funciară nr. 283739.

INIȚIATOR:

PROIECTANT: S.C. URBAN WISE S.R.L.

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

(R.U.R.: DZI,

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: **Vest** – proprietate privată (Drumul Agatului nr. 56-58 – nr. cad. 260833); **Nord** – proprietate privată (Drumul Agatului nr. 52-54 – nr. cad. 226639), proprietate privată (Drumul Agatului nr. 52-54 – nr. cad. 226640); **Est** – proprietate privată (Drumul Agatului nr. 56-58 – nr. cad. 260831); **Sud** – proprietate privată (Drumul Muntele Găina nr. 88-92 – nr. cad. 226918).

Imobilul nu este monument istoric conform Listei Monumentelor Istorice a Municipiului București actualizată prin Ordinul nr. 2828/2015 al Ministerului Culturii publicat în M.O. 2016 și nu se află la mai puțin de 100 metri de imobile înscrise pe listă, dar se află în zona cu servitute aeronautică potrivit Reglementării aeronautice civile române privind stabilirea Zonelor cu servituți RACR-AVZ, ed. 2/2020 din 21.04.2020 (M 2126/18.05.2020), conform Certificatul de urbanism nr. 456/28/A/18661 din 16.04.2024.

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 și modificările ulterioare, amplasamentul este cuprins în subzona funcțională **L1c** - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi sau enclave neconstruite.

Indicatorii urbanistici: P.O.T.max.= 45%, C.U.T.max. pentru înălțimi P+1 = 0,9 mp. A.D.C./mp. teren, C.U.T.max. pentru înălțimi P+2 = 1,3 mp. A.D.C./mp. teren, R.H.max.= 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 – Clădirile, indiferent de regimul de construire, se vor retrage față de aliniament la o distanță de minim 5,0 metri pentru a permite în viitor parcare a celei de a doua mașini în fața garajului și pentru a se permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de față fără riscul deteriorării gardurilor și a trotuarelor de protecție ale clădirilor.

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 3,0 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 mai puțin de 5,0 metri.



PREVEDERI P.U.D. - PROPUSE:

Retragere față de aliniament – retras minim 5,0 metri față de aliniamentul propus prin documentații de urbanism aprobate și care au produs efecte.

Retrageri minime față de limitele laterale – dreapta – retras minim 4,0 metri, cu un element de arhitectură retras față de limita dreapta cu minim 2,5 metri; **stânga** – retras minim 3,5 metri spre fața lotului, respectiv retras minim 4,3 metri spre spatele lotului.

Retrageri minime față de limita posterioară – retras minim 25,5 metri.

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 pietonal se vor realiza din Drumul Agatului prin numărul cadastral 226918 (deținut în cotă-parte de inițiatorii documentației P.U.D.), conform avizului de consultanță preliminară de circulație al Serviciului Proiecte Urbane - P.M.B. nr. 74518/24.06.2025.

Lățimea accesului carosabil pe lot va fi de maxim 4,00 metri, astfel încât să permită accesul și manevrarea autovehiculelor din numărul cadastral 226918, ținând cont de raza de brațaj.

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

Documentația este însoțită de studiu de însorire întocmit de urb. _____, verificator atestat M.L.P.D.A. ing. _____ – nr. 9863 9878; ilustrare volumetrică însoțită de urb. _____

_____, studiu geotehnic întocmit de ing. geol. _____, ing. geol. _____, ing. geol. _____, verificator atestat M.L.P.A.T. ing. _____ - nr. 02043; aviz

Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr. 17305/04.07.2025.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism nr. 08/03.09.2025, se avizează 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.

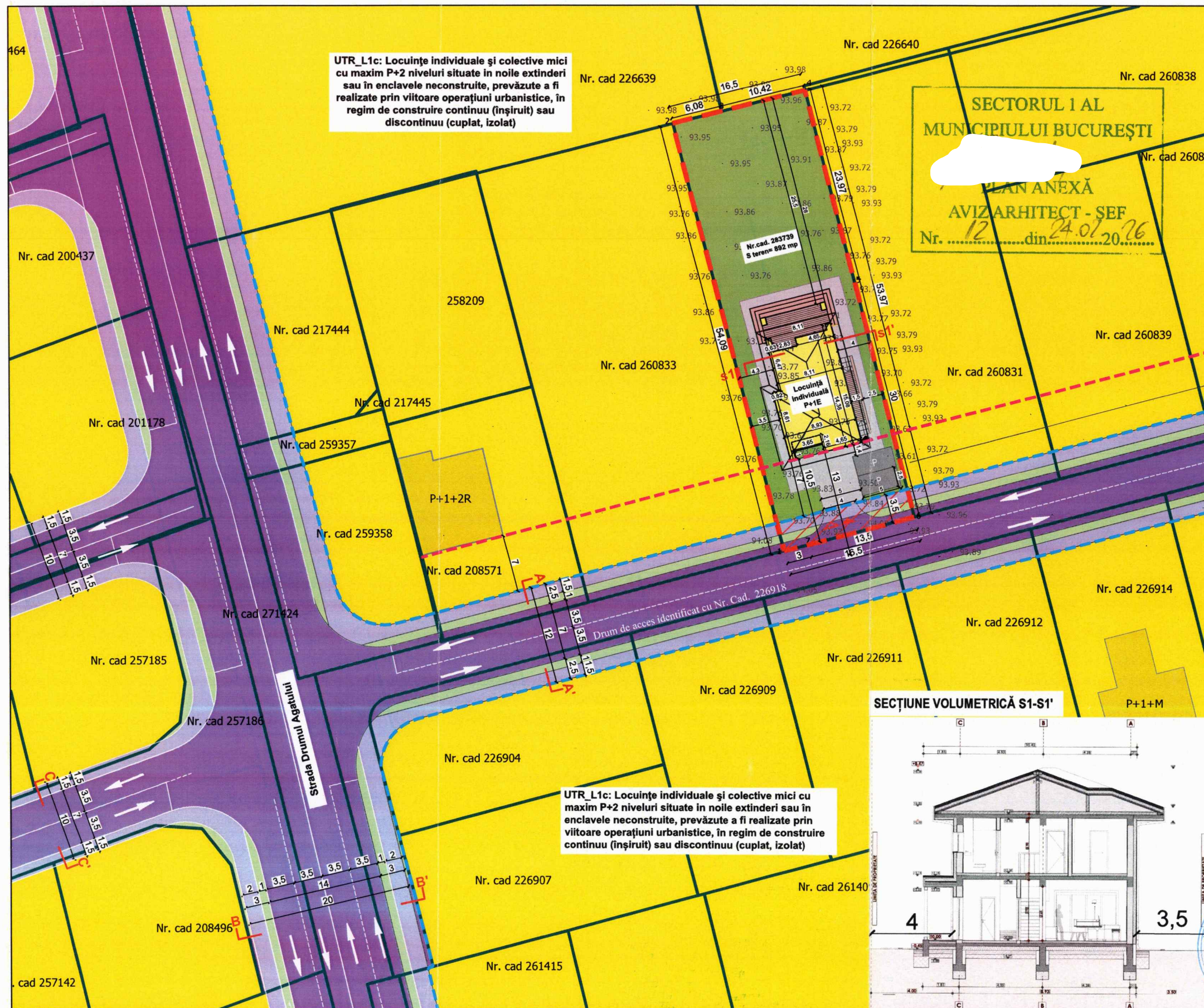
Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D.

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. 456/28/A/18661 din 16.04.2024, 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,
Andreea Marinescu



P.U.D.

"Constr"

Mun. Bucuresti, Sec

LA NOTARIE nr. 20 Cl. fost nr. 10

nr. cad. 283739

LOCAL AL SECTORULI

Nr. 131

23.09.2026

Aviz ARHITECT - SEF

Nr. 12 din 24.07.2026

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA TERENULUI CARA A GENERAT P.U.D.
- LIMITA PARCELELOR CADASTRALE
- LIMITA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE
- LIMITA CONSTRUCȚIEI PROPUSE P+1E
- LIMITA PARTERULUI CONSTRUCȚIEI PROPUSE

DIRECȚIA DE SCURGERE A APELOR

ALINIAMENT PROPUȘ

ALINIERE EXISTENTĂ ȘI MENTINUTĂ

FUNCTIUNI

- UTR_L1c: LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN NOILE EXTINDERI SAU ÎN ENCLAVELE NECONSTRUITE, PREVĂZUTE A FI REALIZATE PRIN VIITOARE OPERAȚIUNI URBANISTICE, ÎN REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU (ÎNȘIRUIT) SAU DISCONTINUU (CUPLAT, IZOLAT)

CIRCULAȚII

- CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE PUBLICE
- AX DRUM
- SENS DE MERS
- VEGETAȚIE DE ALINIAMENT ADIACENTĂ CIRCULAȚIILOR
- LOCURI DE PARCARE ÎN INCINTA PARCELEI
- CIRCULAȚIE PIETONALĂ ÎN INCINTA PARCELEI
- TERASĂ ACOPERITĂ
- SPATII VERZI ÎN INCINTA PARCELEI
- ACCES PIETONAL, CAROSABIL ȘI ACCES CONSTRUCȚIE
- SUPRAFAȚA DE TEREN DESTINATĂ LĂRGIRII TRAMEI STRADALE - 57,82 mp

Indici și indicatori urbanistici				
	Existent	Conform P.U.G. BUCUREȘTI	PROPUȘ	
Funcțiune	Curti constructii in intravilan	UTR_L1c: Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi sau în enclavile neconstruite, prevăzute a fi realizate prin viitoare operațiuni urbanistice, în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat)	Locuința individuală P+1	U.M.
S teren	892	892	892	mp
S teren care se va ceda/ expropria în vederea lărgirii tramei stradale	-	-	57,82	mp
S teren rezultat în urma lărgirii tramei stradale	-	-	834,18	mp
POT	-	45%	22%	%
CUT	-	0,9 (pentru P+1E) 1,3 (pentru P+2E)	0,44	
Rh	-	P+2E (10 m)	P+1E (H max coamă = 8,94 m; H max cornisă = 7 m)	m
SC max	-	401,4	196,24	mp
SCD max	-	802,8 (pentru P+1E) 1.204,2 (pentru P+2E)	392,48	mp
S circulații pietonale	-	-	119,11	mp
S circulații carosabile	-	-	25	mp
S verde	-	min. 30%	min. 30% = 267,6	mp

Profil transversal propus A-A' sc:1/200

Drum de acces identificat cu nr. cad. 226918

Nume proiect: Plan Urbanistic de Detaliu "Construire locuința individuală P+1E"

Adresa proiect: Mun. Bucuresti, Sector 1, Str. Drumul Agatului, nr.58C (fost nr. 56-58), nr. cad. 283739

Beneficiari: Nechita Robert-Mihai
Nechita Alexandra

Scara: 1:500

Data: Iulie 2025

Reglementari urbanistice

Proiect nr. 887/2024

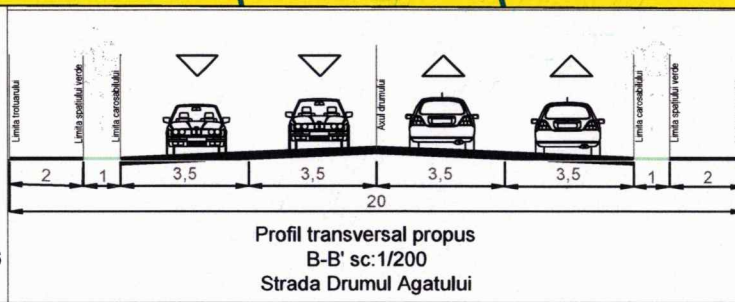
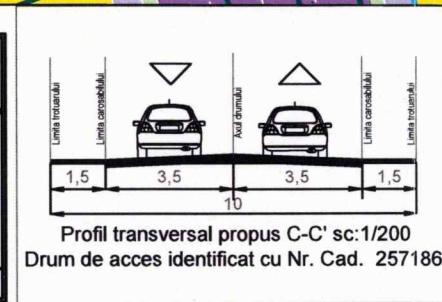
Faza: P.U.D.

Planșă nr.: U 04

I.E. 283739

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latitudini D(i,i+1)
	N [m]	E [m]	
1	336997.814	584386.668	54.09
2	337050.193	584373.189	6.08
3	337051.695	584379.081	10.42
4	337054.269	584389.182	23.97
5	337031.055	584395.153	30.00
6	337002.005	584402.626	13.50
7	336998.576	584389.570	3.00

S=892mp



S.C. URBAN WISE S.R.L.

Str. Dr. Jean Clujet nr.17, parter, ap.2, sector 5, Bucuresti

Nr. Reg. Com.: J2024019084004, CUI: RO50486668

Tel.: 0765.033.033

	Nume	Semnatura
Sef proiect	urb	
Proiectat	urb	
Desenat	urb	