MUNICIPIUL BUCUREŞTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) Construire două imobile cu destinația de locuințe individuale cuplate, cu regim de înălțime P+1E Drumul Agatului nr. 28A– Sector 1, București

Văzând proiectul de hotărâre nr. K2-345/14.10.2026;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 353/20.08.2026, al Primarului Sectorului 1 al Municipiului Bucureşti;

Ţinând seama de Raportul de specialitate nr. 354/20.08.2026 întocmit de Arhitectul Şef, Raportul de specialitate nr. M/8607/14.10.2026 întocmit de Direcţia Juridică, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1 al Municipiului Bucureşti;

Având în vedere Avizul nr. 376/22.10.2026 al Comisiei de administraţie publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor şi libertăţilor cetăţenilor şi patrimoniu şi Avizul nr. 114/22.10.2026 al Comisiei de administrare a domeniului public, de organizare şi dezvoltare urbanistică si realizare a lucrărilor publice, ale Consiliului Local al Sectorului 1;

Luând în considerare Raportul de termen nr. 65/13.10.2026 întocmit de Funcţionarul responsabil cu aplicarea Legii nr. 52/2003 potrivit Dispoziţiei Primarului Sector 1;

Ţinând cont de Raportul informării şi consultării publicului, redactat în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale şi Turismului, pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism şi prevederile Hotărârii 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 competenţa de aprobare a Consilului Local al Sectorului 1 al Municipiului Bucureşti;

Văzând documentele emise:

- Aviz Arhitectului Şef nr. 59/19.08.2026, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1;
- Studiul de însorire însuşit de urb.
- Ilustrarea volumetrică însuşită de urb.
- Studiul geotehnic întocmit de ing.

Ţinând seama de prevederile:

- Constituţiei României ;
- art. 3, alin. (2) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrarilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legii nr. 52/2003 privind transparenţa decizională în administraţia publică, cu modificările şi completările ulterioare;
- Hotărârii Guvernului României nr. 525/1996 republicată pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Hotărârii Consiliului General al Municipiului Bucureşti nr. 269/21.12.2000 privind aprobarea Planului Urbanistic General, cu modificările şi completările ulterioare;

VIZAT
spre neschimbare
SECRETAR GENERAL

- 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) şi art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările şi completările ulterioare, cu modificările şi completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1
întrunit în şedinţă ordinară
HOTĂRĂŞTE:

Art. 1. Se aprobă documentaţia de urbanism Planul Urbanistic de Detaliu - Construire două imobile cu destinaţia de locuinţe individuale cuplate, cu regim de înălţime P+1E, Drumul Agatului nr. 28A – Sector 1, Bucureşti, în conformitate cu Avizul Arhitectului Şef nr. 59/19.08.2026, prezentat în **Anexa nr. 1** şi cu Planşa de Reglementări vizată, prezentată în **Anexa nr. 2.**

Art. 2. Prezenta documentaţie de urbanism are caracter de reglementare specifică şi nu dă dreptul la construire până la obţinerea autorizaţiei de construire.

Art. 3. Planul Urbanistic de Detaliu detaliază prevederile documentaţiilor de rang superior şi este valabil 3 ani.

Art. 4. Anexele nr. 1 şi nr. 2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre şi sunt redactate în 3 exemplare originale, dintre care un exemplar original se păstrează la dosarul special al şedinţei, un exemplar original se comunică beneficiarului/proiectantului documentaţiei de urbanism P.U.D. şi un exemplar original se păstrează la Arhitect Şef, prin structura de specialitate – Compartimentul Reglementări Urbanistice, Cadastru şi G.I.S.

Art. 5. (1) Primarul Sectorului 1 şi Arhitectul Şef, prin structura de specialitate – Compartimentul Reglementări Urbanistice, Cadastru şi G.I.S. vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

(2) Arhitectul Şef va asigura comunicarea prezentei hotărâri şi a anexelor beneficiarului sau, după caz, proiectantului documentaţiei de urbanism P.U.D.

(3) Serviciul Tehnică Legislativă, Secretariat, Arhivă, Evidenţă Electorală va asigura comunicarea prezentei entităţilor menţionate la alin. (1), precum şi Instituţiei Prefectului Municipiului Bucureşti.

Această hotărâre a fost adoptată cu unanimitate, în momentul votului fiind prezenţi 22 de consilieri locali din 27 de consilieri locali în funcţie, astăzi, 22.10.2026, în şedinţa ordinară a Consiliului Local al Sectorului 1, convocată în temeiul art. 133 alin. (1) din Ordonanţa de Urgenţă nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
Florina-Isabela CICAN

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
Georgeta RAPORTARU

Nr. 349
Data: 22.10.2026

VIZAT
spre neschimbare
SECRETAR GENERAL

Ca urmare a cererii adresate de , a cu adresa în
ți, înregistrată la nr. completată cu nr.
.2026, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

A HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL AL SECTORULUI 1
Nr. 34 / 24 2026
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

AVIZ NR. 59/19.08.2026
PENTRU
Plan Urbanistic de Detaliu – Drumul Agatului nr. 28A- Sector 1, București
Construire două imobile cu destinația de locuințe individuale cuplate, cu regim de înălțime P+1E

GENERAT DE IMOBILUL: în suprafață de 2.730 mp (2.711mp din măsurătorile cadastrale), proprietate privată conform mentiunilor din Extrasul de Carte Funciară nr. 236003.
INIȚIATOR:
PROIECTANT: S.C. DACRA STUDIO S.R.L.
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ R.U.R.: master urbanist
(R.U.R .D, Ezo).
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 – 201776; **Est** – număr cadastral 235675; **Sud** – număr cadastral 228970; **Vest** — număr cadastral – 236005 și nr. cadastral 236001.
PREVEDERI P.U.G./ P.U.Z. APROBATE ANTERIOR: : Conform PUG - MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București, aprobate cu HCGMB nr. 269/2000 cu completările și modificările ulterioare, amplasamentul este cuprins în subzona **M3** – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri. Indicatorii urbanistici maxim admiși: POT=60%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu max. 2 niveluri (8m) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje etc.; CUT= 2,5 ; înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente. Pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de **4.0** metri continuat cu tangenta sa la 45 grade.
Retragerea minimă față de aliniament – în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de min 5m.
Retragerea minimă față de față de limitele laterale – la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3.00** metri;
Retragerea față de limita posterioară a terenului – clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 metri.
Imobilul nu figurează în Lista Monumentelor Istorice a Municipiului București actualizată prin Ordinul Ministerului Culturii nr. 2828/2005 și publicată în M.O. al României în 2016, dar se află în zona de servitute aeronautică civilă aferenta Aeroportului Internațional București Băneasa Aurel Vlaicu, zona II, conform informațiilor din certificatul de urbanism nr. 957/31/D/43963 din 21.08.2025.
PREVEDERI P.U.D. - PROPUSE:
Retragerea minimă față de aliniament –5,00m față de strada reglementată prin documentații de urbanism (PUZ) aprobate anterior.
Retragerea minimă față de limitele laterale – dreapta - 4,00; stânga – 4,00m.
Retragerea față de limita posterioară a terenului – 5,00m.
Distanța dintre cele două corpuri de clădire - 6,00 m, măsurată între fațadele acestora.
Construcția se va amplasa cu respectarea specificațiilor planului de reglementări vizat spre neschimbare.

VIZAT
spre neschimbare
SECRETAR GENERAL

CIRCULAŢII ŞI ACCESE: Parcarea şi gararea autovehiculelor vor respecta „Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcţii şi amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului Bucureşti şi a prospectelor necesare unei corecte funcţionări a arterelor de circulaţie" aprobate prin H.C.G.M.B. nr. 66/2006. Accesul auto şi pietonal se va realiza din Drumul Agatului, prin intermediul lotului identificat cu numărul cadastral 236005, aflat în proprietate comună, în cotă indiviză.

ECHIPARE TEHNICO EDILITARA: Este obligatorie racordarea construcţiilor la reţelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică. Se prezintă studiu de rețele însușit de ing.

Documentaţia este însoţită de studiu de însorire însuşit de urb. ; ilustrare volumetrică însuşită de urb. ; studiu geotehnic întocmit de ing.

În urma şedinţei Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului şi urbanism nr. 03/18.05.2026, s-a avizat favorabil Planul Urbanistic de Detaliu – Drumul Agatului nr. 28A - Sector 1, Bucureşti.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planşa de reglementări urbanistice anexată şi vizată spre neschimbare.

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

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

Documentaţia tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. şi 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. 957/31/D/43963 din 21.08.2025, până la aprobarea documentaţiei de urbanism de către Consiliul Local, în conformitate cu art. I alin. (19) din OUG nr. 31/2025.

ARHITECT ŞEF
Dan Tudor

Întocmit
Alina Miru

VIZAT
spre neschimbare
SECRETAR GENERAL

Bd. Banu Manta nr. 9, Sectorul 1, Bucureşti
Tel: +4021/319.10.13; +4021/319.10.14
registratura@primarias1.ro
www.primariasector1.ro

P.U.D.

Str. Drumul Agatului nr.28A
Sector 1, Bucuresti

Construire doua imobile de locuinte unifamiliare, P+1E

5. REGLEMENTARI URBANISTICE

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL, SCARA 1:500 al/ale imobilului situat/ situate la str. Agatului, nr.28A, sector 1, Bucuresti

Str. Drumul Agatului (SOLA 309, Parcela 10), Nr.20-24
NC 201776

Drumul Muntele Gaina, Nr.20-26
NC 235675

Str. Drumul Muntele Gaina, Nr.28-30
NC 235576

Drumul Agatului , Nr.28
NC 236001

Str. Drumul Agatului , Nr.26-28
NC 236005

Str. Drumul Agatului, Nr.30-32
NC 228966

Str. Drumul Agatului, Nr.30-32
NC228970

Aliniere conf. PUZ- Zona de Nord

STR. DRUMUL AGATULUI

STR. DRUMUL MUNTELE GAINA

P+1E
P+2E
P+4E
P+M
P+1

Locuinte unifamiliare cuplate P+1E
Locuinte unifamiliare cuplate P+1E

SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
PLAN ANEX
AVIZ ARHITECT ȘEF
Nr. 1524/28.04.26

LEGENDA

Limita proprietate - terenl care a generat PUD
Str. Drumul Agatului nr.28A
sector 1, Bucuresti NC 236003
S teren = 2.711mp

ZONIFICARE FUNCTIONALA - Conf PUG Bucuresti
- M3 - subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+4 niveluri

CIRCULATII EXISTENTE:
- Circulatii carosabile
- Circulatii pietonale
- Spatii verzi adiacente circulatiilor
- Circulatii private

CONSTRUCTII EXISTENTE:
- Constructii locuire individuale
- Constructii locuire colectiva
- Constructii comert/servicii
- Constructii pozitionate orientativ conform imagine satelit
- Constructii existente

REGLEMENTARI PROPUSE:
- Aliniere conf. PUZ - Zona de Nord
- Edificabil
- Constructii propuse cu functiunea de locuire individuale cuplate (tip Duplex)
- Amenajari exterioare
- Spatii verzi amenajate pe sol natural
- (E) Retrageri minime obligatorii fata de limitele de proprietate
- Teren rezervat pentru extinderea circulatiei
- Acces Auto / Acces Pietonal

REGLEMENTARI EXISTENTE:
M3 - subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+4 niveluri

P.O.T max =60%
(cu posibilitatea ocuparii restului terenului in proportie de 75% cu cladiri cu maxim 2 niveluri (S mezil) pentru activitati comerciale, sali de spectacol, garaje, etc.)

C.U.T max = 2.5 ADC/ mp. teren

H maxim = inaltimea maxima a cladirilor nu va depasi distanta dintre alinieramente: pot fi adaugate suplimentar unul sau doua niveluri in functie de volumetrii caracteristice strazii

P.O.T propus = 40%

C.U.T propus = 0.8 ADC/ mp. teren

H max propus = 8.20m

Parcela ramasa dupa largire drum conform PUZ

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
102	337354.181	584335.471	71.13
107	337379.325	584402.010	29.36
108	337351.031	584409.856	4.37
115	337346.792	584410.919	68.00
114	337322.960	584347.230	33.36

S(2)=2330mp P=206.23m

Parcela cedata pentru largire drum conform PUZ

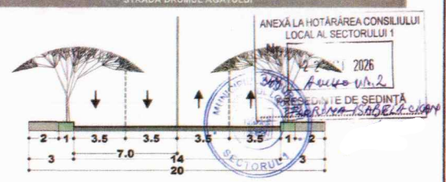
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
114	337322.960	584347.230	68.00
115	337346.792	584410.919	5.68
109	337341.090	584412.350	23.03
110	337333.292	584390.882	0.59
111	337333.087	584390.127	23.29
112	337324.892	584368.328	20.42
113	337317.704	584349.210	3.74
103	337321.206	584347.891	1.67

S(1)=381mp P=146.83m

BILANT TERITORIAL PE PARCELA STUDIATA

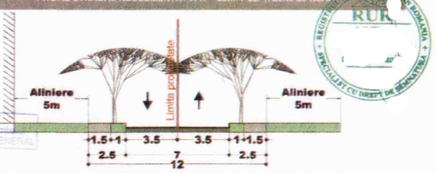
	EXISTENT	PREVEDERI P.U.G.	PROPUS
Suprafata teren	2.711mp		2.711mp
Suprafata construita maxima	0		923.66mp
Suprafata desfasurata maxima	0		1.847,36mp
P.O.T.	0	60	40%
C.U.T.	0	2.50	0.80
R.H. Max	0	P+4E	P+1E
H max la cornisa		-	8.20m
Spatii verzi 30% (din care 25% pe sol natural si 10% pe teren)			692,76mp
S. cu acces asigurat contruirii, dupa cedarea catre domeniul public			2.309,2mp
Suprafata cedata pentru supralargire strada			401,8mp

PROFIL STRADAL REGLEMENTAT - conf. PUZ -, Zona de Nord "
STRADA DRUMUL AGATULUI



ANEXĂ LA HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL AL SECTORULUI 1
Nr. 2026

PROFIL STRADAL REGLEMENTAT A-A' - conf. PUZ -, Zona de Nord



Proiectant: S.C. TOSCRA STUDIO S.R.L.			Beneficiar: HANANDEH HAITHAM , HANANDEH CAMELIA		Proiect 546/2025
ELABORAT	NUME	SEMNĂTURA	Scara 1/500	Titlu proiect: P.U.D. - Str. Drumul Agatului nr. 28A, Sector 1, Bucuresti	Faza P.U.D.
SEF PROIECT	urb.		Data 08.04.2026	Titlu planse: REGLEMENTARI URBANISTICE	Planse nr. 05
PROIECTAT	urb.				
DESENAT	urb.				