

PC - 26



## Consiliul General al Municipiului București

---

---

### HOTĂRÂRE

Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

#### privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) DRUMUL COSTEȘTI NR. 12 (T.21 - 26, P.106), SECTOR 1

Având în vedere Expunerea de motive a Primarului General, Raportul de specialitate al Arhitectului Șef al Municipiului București;

Luând în considerare Raportul Comisiei de Urbanism și Amenajarea Teritoriului și Avizul Comisiei Juridice și de Disciplină din cadrul Consiliului General al Municipiului București;

Ținând cont de Raportul informării și consultării publicului;

Ținând seama de prevederile:

- Legii nr. 50/ 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârii Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, modificată și completată;
- PUG - Municipiul București aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 269/ 21.12.2000, cu valabilitate prelungită prin H.C.G.M.B. nr. 324/ 2010, H.C.G.M.B. nr. 241/ 2011 și H.C.G.M.B. nr. 232/ 2012.

În temeiul prevederilor art. 36 alin. 2 lit. c, art. 36 alin. 5 lit. c, art. 45 alin. 2 lit. e, art. 85 și art. 115, alin. 1, lit. b, din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată,

## **CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**

### **HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1** Se aprobă **Planul Urbanistic Zonal - DRUMUL COSTEȘTI NR. 12 (T.21 - 26, P.106), SECTOR 1**, în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef nr. 6 din 17.02.2015, Planul de reglementări vizat spre neschimbare și Regulamentul Local de Urbanism aferent, anexe care fac parte din prezenta hotărâre.

**Art.2** Planul Urbanistic Zonal ce face obiectul prezentei hotărâri are caracter de reglementare specifică și nu dă dreptul la construire până la emiterea autorizației de construire.

**Art.3** Documentația de urbanism ce face obiectul prezentei hotărâri este valabilă până la aprobarea unei documentații de urbanism coincidente ce conține reglementări diferite.

**Art.4** Anexele nr. 1, nr. 2 și nr. 3 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.5** Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București și al Primarului Sectorului vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Această hotărâre a fost aprobată în Ședința ordinară ..... a Consiliului General al Municipiului București din data de .....

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL  
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
TUDOR TOMA

București, ..... 2015



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

## AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF nr. 6/17.02.2015 DRUMUL COSTEȘTI NR. 12 (T.21 - 26, p.106), SECTOR 1

INITIATOR/ BENEFICIAR: SUSAN ROSE MARIE

ELABORATOR: SC ARHINTEX SRL - Arh. Urb. Laurențiu Corneliu BRÂNZEANU (RUR: D, E)

NR. ÎNREGISTRARE CERERE: PMB cu Nr. 1290942/ 10.12.2014; Direcția Urbanism cu nr. 11381/ 11.12.2014.

SUPRAFATA REGLEMENTATA prin PUZ: O suprafață de 500,00 mp. situată în Tarlaua 21 - 26, parcela 106 proprietate privată persoane fizice pentru care s-a atribuit nr. 12 pe DRUMUL COSTEȘTI conform Certificatului nr. 1268495/ 11657/ 09.10.2014 eliberat de PMB - Direcția Patrimoniu.

AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU: Zona analizată și reglementată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 1.

PREVEDERI PUG/PUZ APROBATE ANTERIOR: Conform PUG-MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București, aprobate cu HCGMB nr. 269/2000 completată prin HCGMB nr. 324/2010 și HCGMB nr. 241/2011, amplasamentul este cuprins în subzona funcțională: L1c - subzona locuințe individuale și colective mici cu max. P+2 niveluri situate în noile extinderi sau în enclave neconstruite.

Indicatorii urbanistici reglementați: L1c - POT max. 45%; CUT max. 0,9 mp. ADC/mp. teren pentru P+1 și 1,3 mp. ADC/mp. teren pentru P+2; H max. 10 metri (P+2); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită.

AVIZE ȘI ACORDURI CARE STAU LA BAZA EMITERII AVIZULUI ARHITECTULUI ȘEF: Certificat de urbanism nr. 515/ 32/ D/ 2461 din 17.04.2014, eliberat de Primăria Sectorului 1; PMB - Direcția Urbanism - Aviz de oportunitate nr. 24/ 29.05.2014; PMB - Direcția Urbanism - Aviz preliminar nr. 40/ 30.09.2014; Agenția Regională pentru Protecția Mediului București - Decizia etapei de încadrare nr. 74/ 02.12.2014; Comisia de Coordonare Lucrări Edilitare - PMB - Aviz nr. 1273337/ 17.10.2014; Comisia Tehnică de Circulație - PMB - Aviz nr. 1273335/ 09.10.2014.

### SE AVIZEAZĂ PLANUL URBANISTIC ZONAL, CONFIGURAȚIA EDIFICABILULUI ȘI INDICATORII URBANISTICI CONFORM PLANULUI DE REGLEMENTĂRI VIZAT SPRE NESCHIMBARE ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT

FUNCȚIUNE AVIZATĂ: LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ P+1.

INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI: POT max. 45%; CUT max. 1,3 mp ACD/mp.teren; RmaxH: P+1E; Hmax: 10m.

CIRCULAȚII, ACCESE: Parcarea și gararea autovehiculelor, profilul transversal al circulațiilor propuse 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 HCGMB nr. 66/2006.

Prezentul aviz este eliberat în temeiul Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, modifică și completează prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior și poate fi folosit numai după aprobarea documentației de urbanism. Decizia privind aprobarea PUZ aparține C.G.M.B. conform competențelor stabilite prin Lege.

\* În conformitate cu art. 63 litera (g) din legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, elaboratorul și beneficiarul documentației de urbanism răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația de urbanism ce a stat la baza emiterii prezentului aviz.

\* S-a prezentat dovada achitării taxei de exercitare a dreptului de semnătură RUR - Chitanța nr. 5891/ 09.12.2014

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
ARH. GHEORGHE PĂTRAȘCU

Expert,  
arh. urb. Stelian Alexandru Constantinescu



Șef serviciu,  
Ciobanu Oprescu Olivia Ana

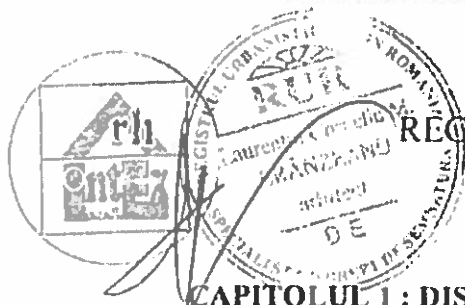
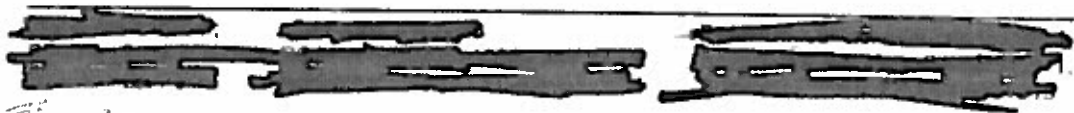
4ex. / 03.02.2015





Arhintex

s.r.l.



## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereant Planului Urbanistic Zonal

Drumul Costesti nr.12

### CAPITOLUL 1 : DISPOZITII GENERALE

#### 1.1 Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism are caracter de reglementare privind modul de utilizare și de amplasare a construcțiilor pe terenul studiat prin PUZ, în suprafața de 500,00 mp

Regulamentul Local de Urbanism detaliază reglementarea PUG pentru UTR - L1c și reglementarea instituită prin PUZ-Str REDEA Iac Straulești sos Buc.-Targoviste str Avionului - Sector 1 - UTR-L1a

#### 1.2. Baza legală a elaborării

În Regulamentul local de urbanism sunt preluate prevederile cuprinse în R.G.U. și R.L.U.-P.U.G. aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000, documentații de urbanism și proiecte de specialitate întocmite anterior, ale căror prevederi sunt personalizate pt. terenul detaliat.

### REGULAMENT

L1a - L1c - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi sau enclave neconstruite.

### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

L1a - L1c - locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire discontinuu cuplat/izolat): - echipamente publice specifice zonei rezidențiale;- scuaruri publice.

#### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

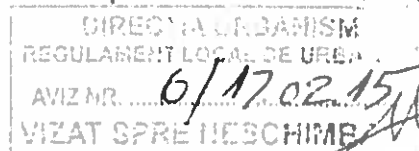
L1a - L1c - se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca acestea să fie anexe ale funcțiunii principale de locuire și să nu depășească 1/3 din Scd, 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;

#### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L1a - L1c - se interzic următoarele utilizări:

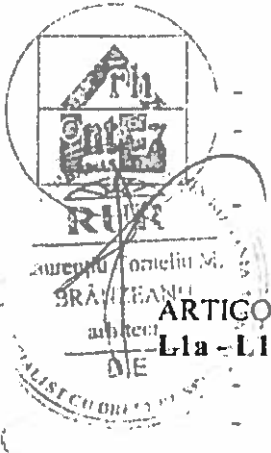
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcții provizorii;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor,
- depozitare en-gros;depozitări de materiale refofosibile;platforme de precolectare a deșeurilor urbane;depozitarea pentru vânzare a unor substanțe inflamabile sau toxice;





Arhintex

s.r.l.



- se interzice realizarea unor mansarde false;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- L1a - L1c** - toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit și / sau a cablurilor CATV vizibile din circulațiile publice ;

#### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE SI SPAȚII PLANTATE

- L1a - L1c** - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă:
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 25,0 50,0 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- L1a - L1c** - împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 și o parte transparentă dublată cu gard viu;
- gardurile pe limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțime maximă = 2.50 m.

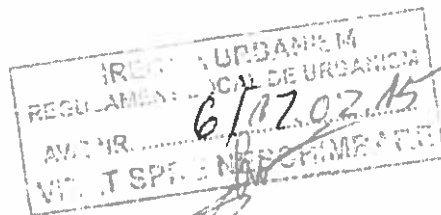
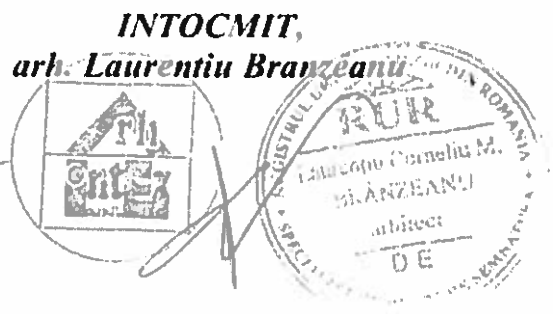
### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

**POT maxim = 45%**

#### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

**CUT maxim = 1,3 .**





# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

## Cabinet Primar General

### EXPUNERE DE MOTIVE

#### privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) DRUMUL COSTEȘTI NR. 12 (T.21 - 26, P.106), SECTOR 1

Prezenta Expunere de motive s-a redactat în conformitate cu prevederile Legii administrației publice locale nr. 215/ 2001, cu modificările și completările ulterioare și ale Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Amplasamentul care face obiectul documentației de urbanism PUZ - DRUMUL COSTEȘTI NR. 12 (T.21 - 26, P.106), se află în intravilanul Municipiului București pe teritoriul administrativ al Sectorului 1.

Conform PUG-MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr. 269/ 2000 completată cu HCGMB nr. 234/ 2010, nr. 241/ 2011 și nr. 232/ 2012, zona studiată se încadrează în subzona funcțională L1c - subzona locuințe individuale și colective mici cu max. P+2 niveluri situate în noile extinderi sau în enclave neconstruite. Indicatorii urbanistici reglementați sunt: POT max. 45%; CUT max. 0,9 mp. ADC/mp. teren pentru P+1 și 1,3 mp. ADC/mp. teren pentru P+2; H max. 10 metri (P+2); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită.

Prin Certificatul de urbanism nr. 515/ 32/ D/ 2461 din 17.04.2014, emitentul - Primăria Sectorului 1, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, a stabilit necesitatea elaborării și aprobării unui plan urbanistic zonal.

Conform prevederilor art. 47 al Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general. Planul urbanistic zonal DRUMUL COSTEȘTI NR. 12 (T.21 - 26, P.106), SECTOR 1, reglementează regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor.

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) DRUMUL COSTEȘTI NR. 12 (T.21 - 26, P.106), SECTOR 1, împreună cu anexele sale Avizul Arhitectului Șef nr. 6 din 17.02.2015, Planul de reglementări vizat spre neschimbare și Regulamentul Local de Urbanism aferent, însoțit de Raportul de specialitate al Arhitectului-șef, Expunerea de motive a Primarului general și Raportul Informării și Consultării Publicului, potrivit prevederilor art. 45, alin. 2, lit. e, art. 36, alin. 2, lit. c și art. 36, alin. 5, lit. c, din Legea administrației publice locale nr. 215/ 2001, cu modificările și completările ulterioare, se supune dezbaterii Consiliului General al Municipiului.

În scopul de mai sus, prezentăm spre dezbateră alăturatul proiect de hotărâre.

**PRIMAR GENERAL,**

**Prof. dr. Sorin Mircea OPRESCU**

**DIRECTIA JURIDIC**

**DIRECTOR EXECUTIV,  
ADRIAN IORDACHE**





# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

## RAPORT DE SPECIALITATE privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) DRUMUL COSTEȘTI NR. 12 (T.21 - 26, P.106), SECTOR 1

Prezentul Raport de specialitate s-a redactat în conformitate cu prevederile Legii administrației publice locale nr. 215/ 2001, cu modificările și completările ulterioare și ale Legii 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Amplasamentul care face obiectul documentației de urbanism **PUZ - DRUMUL COSTEȘTI NR. 12 (T.21 - 26, P.106)**, se află în intravilanul Municipiului București pe teritoriul administrativ al Sectorului 1.

Conform PUG-MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr. 269/ 2000 completată cu HCGMB nr. 234/ 2010, nr. 241/ 2011 și nr. 232/ 2012, zona studiată se încadrează în subzona funcțională L1c - subzona locuințe individuale și colective mici cu max. P+2 niveluri situate în noile extinderi sau în enclave neconstruite. Indicatorii urbanistici reglementați sunt: POT max. 45%; CUT max. 0,9 mp. ADC/mp. teren pentru P+1 și 1,3 mp. ADC/mp. teren pentru P+2; H max. 10 metri (P+2); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperșului, în suprafață de maxim 60% din aria construită.

Prin Certificatul de urbanism nr. 515/ 32/ D/ 2461 din 17.04.2014, emitentul - Primăria Sectorului 1, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, a stabilit necesitatea elaborării și aprobării unui plan urbanistic zonal.

Conform prevederilor art. 47 al Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general. Planul urbanistic zonal DRUMUL COSTEȘTI NR. 12 (T.21 - 26, P.106), SECTOR 1, reglementează regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor.

Avizul Arhitectului-șef s-a emis în acord cu Decizia etapei de încadrare nr. 74/ 02.12.2014 a Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București, Avizul nr. 1273337/ 17.10.2014 al Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare - PMB, Avizul nr. 1273335/ 09.10.2014 al Comisiei Tehnice de Circulație - PMB.

În conformitate cu prevederile Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobată prin Ordinul nr. 2701/ 2010 au fost desfășurate activități de informare și consultare a publicului finalizate cu raportul informării și consultării publicului.

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) DRUMUL COSTEȘTI NR. 12 (T.21 - 26, P.106), SECTOR 1, împreună cu anexele sale Avizul Arhitectului Șef nr. 6 din 17.02.2015, Planul de reglementări vizat spre neschimbare și Regulamentul Local de Urbanism aferent, însoțit de Raportul de specialitate al Arhitectului-șef, Expunerea de motive a Primarului general și Raportul Informării și Consultării Publicului, potrivit prevederilor art. 45, alin. 2, lit. e, art. 36, alin. 2, lit. c și art. 36, alin. 5, lit. c, din Legea administrației publice locale nr. 215/ 2001, cu modificările și completările ulterioare, se supune dezbaterii Consiliului General al Municipiului.

În scopul de mai sus, prezentăm spre dezbateri alăturatul proiect de hotărâre.

**ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,  
ARH. GHEORGHE PĂTRAȘCU**







# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Patrimoniu

Serviciul Cadastru

Nr.1268495/11657/ 09.10 2014

Spre știință:  
Primăria Sectorului 1  
D.I.T.L. Sector 1

## CERTIFICAT

Urmare cererii adresată de Doamna Rose Marie SUSAN, domiciliată în [redacted], adresa de corespondență, [redacted] înregistrată la Primăria Municipiului București sub nr.1268495/11.09.2014 și la Direcția Patrimoniu sub nr.11657/12.09.2014, certificăm următoarele:

Imobilul – tarla 21-26, parcela 106, în suprafață de 500 m.p. care face obiectul Contractului de Donație autentificat sub nr.1289/30.05.2011 de Notar Public "Carmen Struna", pentru care s-a folosit descrierea "zona Străulești, tarla 21-26, parcela 106", intabulat în Cartea Funciară nr. 223770, conform încheierii nr.57139/02.09.2014, căruia i s-a atribuit provizoriu numărul 12 pe Drumul Costești, sector 1, București, conform Adresei de Răspuns nr.1254196/8935/07.08.2014, **va purta numărul 12 pe DRUMUL COSTEȘTI sector 1, București.**

Identificarea imobilului s-a făcut în baza Documentației Cadastrale Tehnice avizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară al Municipiului București – imobilul fiind individualizat prin număr cadastral 223770 (nr.cadastral vechi 7656/1).

Orice neînțelegeri cu privire la identificarea și măsurarea parcelelor de teren, precum și cu privire la proprietarii acestora se vor soluționa de către instanțele judecătorești fără implicarea Primăriei Municipiului București.

Adresa poștală a fost atribuită potrivit prevederilor art.12 din Regulamentul privind atribuirea sau schimbarea de denumiri și atribuirea de numere poștale de imobile din Municipiul București, aprobat cu Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr.31/2003, la cererea proprietarului, în baza actului de proprietate.

Cu stimă

Director executiv,

ing. Maria PETRASCU

Șef serviciu,

ing. Dragoș RENAUD

Întocmit,

Expert superior

ing. Daniela BARBU

Data: 19.09.2014/4 ex.

conform H.C.G.M.B. nr.405/2009, s-au încasat 8 RON cu chitanța nr.107817



## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 5151/32 / DI 2461 din 17.04.2014

**ÎN SCOPUL:** Elaborarea documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții privind :  
construire locuinta P+M si imprejmuire teren

Urmare a cererii adresate de<sup>(1)</sup> Susan Rose Marie prin Constantinescu Oana

cu domiciliul<sup>(2)</sup> / sediul în județul ..... municipiul orașul comuna .....  
satul ..... sectorul ..... cod poștal .....  
strada ..... nr. ...., bloc ....., sc. ...., et. ...., ap. ....  
telefon/ fax ..... E-mail .....

Inregistrată la nr. 2461 din 30.01. 2014,

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în București sectorul 1, cod poștal .....  
strada Drum Costesti nr. ....sau  
identificat prin<sup>(3)</sup> Planuri cadastrale nr. ....

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 269/21.12.2000.. cu valabilitatea prelungită prin HCGMB nr. 232/19.12.2012.

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se

### CERTIFICĂ:

#### 1. REGIMUL JURIDIC

Teren intravilan cu suprafața de 500 mp situat în București, sector 1, zona Straulești, tarla 21-26, parcela 106, este proprietate particulară conform Contract Donatie autentificat sub nr. 1289/30.05.2011 de BNP Carmen Struna. Se prezintă Extras de Carte Funciara emis de OCPIS1 în baza cererii nr. 4413/24.01.2014, conform căruia imobilul cu nr. cadastral 223770 înscris în CF nr. 223770, este compus din teren intravilan cu S=500mp, este proprietatea d-nei Susan Rose Marie și a nu are înscrieri privitoare la sarcini. Imobilul nu se află pe lista monumentelor istorice și siturilor arheologice actualizată în 2010.

#### 2. REGIMUL ECONOMIC

Conform RLU aferent PUG-MB aprobat cu HCGMB 269/21.12.2000 având valabilitatea prelungită prin HCG nr. 232/19.12.2013, amplasamentul este inclus în subzona 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 construcție continuu (însiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat). Utilizări admise : locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construcție continuu (însiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat) ; - echipamente publice specifice zonei rezidențiale ; - scuaruri publice. Utilizări admise cu condiționari : - se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu panta de 45 grade ; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent ; - se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250mp. 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 250mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD ; - în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de construibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații PUD (după caz).

Beneficiarul solicită construirea unui imobil de locuit în regim de înălțime P+M și împrejmuirea proprietății. Amplasamentul se încadrează în zona fiscală "D".

### 3. REGIMUL TEHNIC:

Conform RLU aferent PUG – Mun. Bucuresti, amplasamentul se inscrie in zona L1c – locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri avand POTmax = 45 %, CUT maxim = 0,9 (pentru inaltime P+1E ), 1,3 (pentru inaltime P+2E), Hmax comisa = 10m; parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; locuințele înșiruite vor avea asigurat un acces în partea posterioară a parcelei de minim 2,5 metri.

Se solicita: construire locuinta in regim de înălțime P+M si împrejurire proprietate.

Conform RLU aferent PUG-MB în subzona L1c realizarea locuințelor este condiționată de existența unui P.U.Z. aprobat conform legii.

În conformitate cu prevederile art. nr.32 al Legii 350/ 2001 - privind amenajarea teritoriului și urbanismul (cu modificările și completările ulterioare), alin. (1) - "În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism: lit. e) să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate (...)". Conform alin. (5), lit. a) al Legii 350/2001 (r) prin Planul Urbanistic Zonal se stabilește reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (...).

Amplasamentul este cel figurat pe planurile anexă.

Solicitantul (proiectantul) este direct responsabil de identificarea cadastrală a imobilului în documentele care stau la baza eliberării prezentului certificat de urbanism, și pentru corectitudinea acestora.

Se vor respecta prevederile Ordinului 2701 din 2010 privind informarea și consultarea populației pe parcursul inițierii, elaborării, avizării și aprobării a documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului.

#### Nota:

1). Prezentul certificat de urbanism are doar caracter informativ cu privire la regimul juridic, economic și tehnic al imobilului, astfel cum reies din documentațiile de urbanism legal aprobate, precum și din documentațiile anexate cererii de către solicitant. Sectorul 1 al Municipiului București nu este responsabil pentru existența unor litigii aflate pe rolul instanțelor judecătorești sau a unor cereri formulate conform legilor de restituire în vigoare, altele decât cele menționate în documentația anexată cererii.

2). Conform art.1. alin.(1), al Legii 50/1991 (r), cu completările ulterioare, executarea lucrărilor de construcții este permisă numai în baza unei autorizații de construire sau de desființare, emisă în condițiile prezentei legi, la solicitarea titularului unui drept real asupra unui imobil – teren și/sau construcții – identificat prin număr cadastral, în cazul în care legea nu dispune altfel.

**Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul obținerii avizului de oportunitate în vederea elaborării și aprobării PUZ**

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII**

#### 4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / nelucrarea proiectului investiției publice / private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului. În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente. În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice. În aceste condiții:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acestora asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

În situația în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

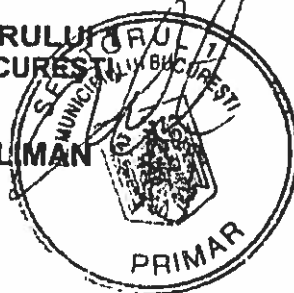
Susan Rose Marie  
Drum Costesti  
2481/30.01.2014  
Locuinta P+M si Imprejmuire



Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de .....12..... luni de la data emiterii.

**PRIMARUL SECTORULUI 1  
AL MUNICIPIULUI BUCURESTI**

**ANDREI IOAN CHILIMAN**



**SECRETAR,**

**REMUS ALEXANDRU MOLDOVEANU**

**ARHITECT ȘEF,**

**arh. ANDREI MARINESCU**

**ȘEF SERVICIU,**

**arh. Lilliana Măgureanu**

**INTOCMIT,  
Cristina Scariat-Dobroslov**

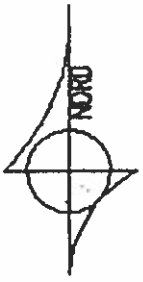
Achitat taxa de: .....8..... lei, conform chitanței nr. ....1028440..... din .....30.01.2014.....

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de .....18.04.2014.....



S

Rev. nr. 12 1997 CI



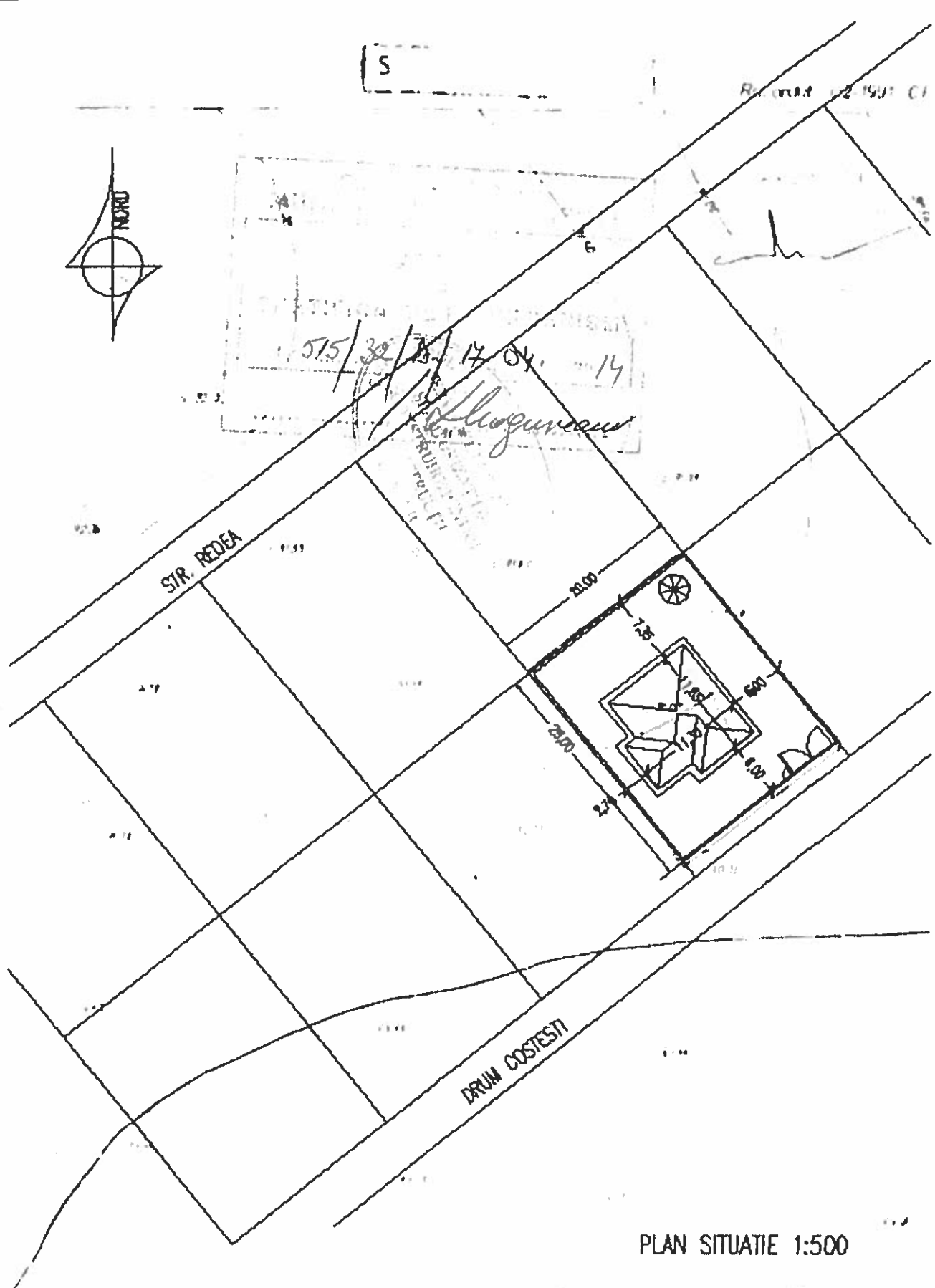
575/32/15/17 04. 14

*Blugumaru*

ST. ARHIEPISCOPULUI NICOLAE BAPTIȘT

STR. REDEA

DRUM COSTESTI



PLAN SITUATIE 1:500



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

## Direcția Generală Dezvoltare Urbană

### Directia Urbanism

### Serviciul Urbanism

APROBAT,  
PRIMAR GENERAL,  
Prof. Dr. Sorin Mircea OPRESCU

#### AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 24 129.05.2014

Având în vedere: solicitarea SUSAN ROSE MARIE în calitate de beneficiar, prin reprezentant S.C. ARHINTEX SRL - Arh. Urb. Laurențiu Cornel BRÂNZEANU, în calitate de proiectant și a CERTIFICATULUI DE URBANISM nr. 515/32/D/2481 din 17.04.2014 eliberat de PRIMĂRIA SECTORULUI 1, se emite prezentul aviz în vederea elaborării documentației:

#### PUZ - DRUMUL COSTEȘTI, Țărlăua 21 - 26, parcela 106, SECTOR 1

Conform art. 47 alin.(5) al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare „Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.” Documentația PUZ se va întocmi în conformitate cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM -010-2000. Regulamentul local de urbanism va detalia sub formă de prescripții (permisiuni și restricții) reglementările PUZ. RLU se elaborează în baza prevederilor Regulamentului general de urbanism cu adaptare la problematica zonei și reglementările din Planul Urbanistic General al Municipiului București.

#### I. DATE REFERITOARE LA TERENUL CE FACE OBIECTUL ELABORĂRII PUZ:

Imobilul este situat în intravilanul Municipiului București, având o suprafață totală de 500 mp, proprietate privată persoane fizice.

#### Prevederi PUG/PUZ aprobate anterior:

Conform PUG-MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București, aprobate cu HCGMB nr. 269/2000 cu completările ulterioare, amplasamentul este cuprins în subzona funcțională L1C – subzonă locuințe individuale și colective mici cu max. P+2; nivelul situat în noile extinderi sau în enclave reconstruite, având următorii indicatori urbanistici admisi: POT max. 45%; CUT max. 0,9 mp. ADC/mp. teren pentru P+1 și 1,3 mp. ADC/mp. teren pentru P+2; H max. 10 metri (P+2); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperșului; în suprafața de maxim 60% din aria construită se admite un nivel suplimentar la construcțiile de colț în cazul intersecțiilor în care cel puțin una dintre străzi este de categoria a II-a (14 metri).

#### II. ELEMENTELE PRINCIPALE ALE DEZVOLTĂRII URBANISTICE PROPUSE:

Reglementare funcțională: LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ P+1E

Indicatorii urbanistici propuși: POT max. 45%; CUT max. 1,3 mp. ADC/mp. teren; RmaxH; P+1E; Hmax. 10 m.

#### III. CONDIȚIONĂRI DE ORDIN GENERAL PENTRU ELABORAREA PUZ CE URMEAZĂ A FI SUPUS AVIZĂRII:

##### 1. TERITORIUL CARE URMEAZĂ A FI REGLEMENTAT PRIN PUZ:

- Zona ce urmează a fi studiată și pentru care se vor stabili reglementări cu caracter director este definită de următoarele repere urbane: malul nordic al Lacului Străulești, Str. Aeroportului, Str. Redea, Sos. București - Târgoviște. Reglementarea funcțională și a densității de ocupare se limitează la parcela proprietate a inițiatorului pentru care s-a obținut și prezentat Certificat de urbanism.
- Planul de reglementări urbanistice și de regim juridic al terenurilor va fi întocmit în mod obligatoriu pe suport topo-cadastral vizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară al Municipiului București. Planșa suport se va anexa la documentație.
- Se va face dovada regimului juridic al parcelelor conform extraselor de Carte funciară pentru fiecare dintre parcelele ce sunt supuse reglementării inclusiv a celor destinate asigurării acceselor. Se va prezenta certificatul de confirmare de adresă poștală pentru fiecare dintre parcelele reglementate.
- Reprezentarea Planurilor Urbanistice Zonale aprobate, avizate cuprinse în ana de studiu este obligatorie. Se vor figura limita fiecărui PUZ aprobat, avizat și o etichetă conținând denumirea și numărul Avizului de urbanism sau a HCGMB prin care a fost aprobat.
- Reglementarea circulațiilor, a acceselor și a echipamentelor edilitare se va argumenta în mod obligatoriu pe baza studiilor de specialitate: STUDIU DE CIRCULAȚIE și STUDIU REȚELE EDILITARE, ale căror arie de studiu se va extinde astfel



Încât să fie cuprinse suprafețele afectate și elementele de rețea majoră municipală existente în zonă precum și cele propuse prin PUG, integrând prevederile documentațiilor de urbanism incidente aprobate ulterior și a lucrărilor publice autorizate sau în curs de execuție.

- Circulația terenurilor va fi reprezentată pe planul de reglementări, elementele analitice vor fi incluse în bilanțul teritorial.
- Bilanțul teritorial va cuprinde datele referitoare la existent, propus și efect, în UM și %, pe funcțiuni și categorii de folosință a terenurilor.

## 2. CATEGORIA/ CATEGORIILE FUNCȚIONALĂ/ FUNCȚIONALE A/ ALE DEZVOLTĂRII ȘI EVENTUALE SERVICIURI:

Funcțiune propusă: **LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ P+1E.**

Indicatorii urbanistici vor respecta prevederile art. 46 (7) din Legea nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare. Hmax. se va exprima în metri.

- Se recomandă regim de construire în front discontinuu cu clădiri izolate sau cuplate cu înălțimea de max. P+1E sau P+1E+E2 retras/ M+Etajul 2 retras/ nivelul mansardat înscris în volumul acoperișului, vor avea o suprafață de maxim 60% din cea construită.
- Retragerile față de limitele de proprietate vor fi stabilite astfel încât să fie asigurat vecinilor confortul urban și un potențial echivalent de dezvoltare.
- Se vor prezenta variante ale configurației de ansamblu ținându-se seama de modul de rezolvare a circulației publice și a acceselor. Studiul de vizibilitate va ilustra modul de percepere de pe principalele trasee de circulație. Aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- Regulamentul local de urbanism aferent PUZ va cuprinde și detalia prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori, înălțimea minimă și maximă admisă, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora.

## 3. INDICATORII URBANISTICI OBLIGATORII - LIMITELE MINIME ȘI MAXIME:

- Indicatorii urbanistici se vor încadra în limitele prevăzute prin art. 32 alin.(7) și (10) din Legea nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare și se vor justifica prin PUZ;
- Hmax. se va exprima în metri.

## 4. REGLEMENTARI PRIVIND DOTĂRILE DE INTERES PUBLIC NECESARE, ASIGURAREA ACCESELOR, PARCAJELOR, UTILITĂȚILOR:

- Profilurile și elementele geometrice ale arterelor propuse vor respecta HCGMB nr. 68/2008 și normele tehnice naționale în vigoare;
- Asigurarea acceselor și locurilor de parcare și garare conform HCGMB nr. 68/2008;
- Asigurarea utilităților prin recordare la rețele publice existente sau propuse.

## 5. CAPACITĂȚILE DE TRANSPORT ADMISE:

**AVIZE/ ACORDURI SOLICITATE PRELIMINAR ÎNTOCMIRII PUZ, CARE ÎȘI PĂSTREAZĂ VALABILITATEA ȘI PE PARCURSUL AVIZĂRII ȘI APROBĂRII, CU CONDIȚIA NEMODIFICĂRII PARAMETRILOR RELEVANȚI:**

NOTA: În vederea aplicării prevederilor Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate cu Ordinul MDRT nr. 2701/2010 publicat în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 47 din 19.01.2011, înainte de transmiterea pe circuitul tehnic de avizare, inițiatorul și elaboratorul documentației de urbanism are obligația să respecte cerințele consemnate în Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului ce intră în competența de aprobare a Consiliului General al Municipiului București aprobat prin HCGMB nr. 136/2012.

Prezentul aviz este eliberat în temeiul LEGII nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările și completările ulterioare și reprezintă punctul de vedere al structurii de specialitate din PMB. Soluția urbanistică și indicatorii urbanistici pot suferi modificări pe parcursul procedurii de avizare a PUZ. Decizia privind aprobarea PUZ aparține CGMB conform competenței stabilite prin lege.

**ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
ARH. GHEORGHE PĂTRAȘCU**



Sef serviciu  
urb. Ciobanu Oprescu Olivia Ana

*[Signature]*

2ax/ 28.05.2014







# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

AVIZ PRELIMINAR NR. 40/30.09.2014

DRUMUL COSTEȘTI T.21 - 26, p.106, SECTOR 1

(nr. 12 - provizoriu cf. adr. nr. 1254196/8935/2014 PMB - Direcția Patrimoniu),

INITIATOR/ BENEFICIAR: SUSAN ROSE MARIE

ELABORATOR: SC ARHINTEX SRL - Arh. Urb. Laurențiu Corneliu BRÂNZEANU (RUR, D, E.)

SOLICITARE înregistrată la CIDRC-PMB cu Nr. 1264109/ 22.08.2014; Direcția Urbanism cu Nr. 7611/ 25.08.2014.

SUPRAFATA REGLEMENTATA prin PUZ: O suprafață totală de 500 mp. proprietate privată persoane fizice.

AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU: Zona analizată și reglementată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 1.

PREVEDERI PUG/PUZ APROBATE ANTERIOR: Conform PUG-MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București, aprobate cu HCGMB nr. 269/2000 completată prin HCGMB nr. 324/2010 și HCGMB nr. 241/2011, amplasamentul este cuprins în subzona funcțională: L1e - subzona locuințe individuale și colective mici cu max. P+2 niveluri situate în noile extinderi sau în enclave neconstruite.

Indicatorii urbanistici reglementați: L1e - POT max. 45%; CUT max. 0,9 mp. ADC/mp. teren pentru P+1 și 1,3 mp. ADC/mp. teren pentru P+2; H max. 10 metri (P+2); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită.

Certificat de urbanism nr. 515/ 32/ D/ 2461 din 17.04.2014, eliberat de Primăria Sectorului 1.

## SE AVIZEAZĂ PLANUL URBANISTIC ZONAL, CONFIGURAȚIA EDIFICABILULUI ȘI INDICATORII URBANISTICI CONFORM PLANULUI DE REGLEMENTĂRI ANEXA

FUNCȚIUNE AVIZATĂ: LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ P+1.

INDICATORI URBANISTICI PRELIMINARI: POT max. 45%, CUT max. 1,3 mp.ACD/mp.teren; RmaxH: P+1E; Hmax: 10m.

CIRCULAȚII, ACCESE: Parcarea și gararea autovehiculelor, profilul transversal al circulațiilor propuse 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 HCGMB nr. 66/2008.

ACORDURI, AVIZE NECESARE PENTRU EMITEREA AVIZULUI ARHITECTULUI ȘEF: avizul Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București; avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a PMB; avizul Comisiei Tehnice de Circulație, suport topografic/ cadastral vizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară al Municipiului București, certificatul de atribuire de număr poștal propriu, alte avize cf. legislației în vigoare.

\*În conformitate cu art. 63 litera (g) din legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, elaboratorul și beneficiarul documentației de urbanism răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația de urbanism ce a stat la baza emiterii prezentului aviz.

NOTĂ: Prezentul aviz reprezintă Aviz preliminar și poate fi folosit numai pentru obținerea acordurilor și avizelor instituțiilor avizatoare competente. Avizul Arhitectului șef se va emite după obținerea și prezentarea tuturor avizelor solicitate prin prezentul aviz preliminar pentru varianta definitivă a PUZ și RLU. Soluția urbanistică poate suferi modificări pe parcursul procedurii de avizare.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
ARH. GHEORGHE PĂTRAȘCU



Șef serviciu,  
arch. urb. Stelian Alexandru Constantinescu

2ex. / 26.09.2014





Ministerul Mediului și Schimbărilor Climatice  
Agenția Națională pentru Protecția Mediului



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI**

**DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE M. BUCUREȘTI**

**Nr. 74 din 02.12.2014**

AI. Lacul Morii, Nr. 1, Sector 6, București
INTRARE Nr. 17653
IESIRE
ZI 02 Luna 12 An 2014

Ca urmare a notificării adresate de Susan Rose - Marie, cu sediul în [redacted] cu punctul de lucru Susan Rose - Marie, cu adresa Str. Drumul Costești, Nr. 12, București - Sectorul 1, Județul București, privind Planul Urbanistic Zonal PUZ - construire locuință P+M și împrejmuire teren, înregistrată la APM București cu nr. 17653/03.11.2014, în baza:

- HG nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ord. nr. 995/2006 pentru aprobarea listei planurilor și programelor care intră sub incidența H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;
- Ord. nr. 19/2010 pentru aprobarea Ghidului metodologic privind evaluarea adecvată a efectelor potențiale ale planurilor sau proiectelor asupra ariilor naturale protejate de interes comunitar;
- Ord. nr. 2387/2011 pentru modificarea Ord. nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România.

**Agenția pentru Protecția Mediului București,**

ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 20.11.2014:

- în conformitate cu prevederile anexei nr. 1 - Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat,

**decide:**

Planul Urbanistic Zonal PUZ - construire locuință P+M și împrejmuire teren - Drumul Costești nr. 12 (provizoriu), sector 1, București, titular Susan Rose - Marie, cu punctul de lucru Susan Rose - Marie nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.



Planul Urbanistic Zonal prevede soluționarea și reglementarea din punct de vedere urbanistic a arealului, în suprafață de 500 mp (conform Certificatului de Urbanism nr. 515/32/D/2461/17.04.2014 emis de Primăria Sectorului 1).

Obiectivul lucrării îl constituie construirea unei locuințe în regim de înălțime P+M și împrejmuirea proprietății. Se mențin indicatorii urbanistici avizați: POT max=45% C.U.T max =1,3 mpADC/mp teren (conform Certificatului de Urbanism nr. 515/32/D/2461/17.04.2014 emis de Primăria Sectorului 1 și Avizului Preliminar nr. 40/30.09.2014 emis de Primăria Municipiului București).

Obiectivul propus de prezentul P.U.Z. se va realiza cu respectarea tuturor condițiilor impuse prin avizul tehnic de specialitate emise de instituțiile competente, conform legii.

Suprafața de spațiu verde de 210 mp va fi amenajată și întreținută.

Se vor respecta prevederile P.U.G. referitoare la utilizări interzise.

Motivele care au stat la baza luării deciziei sunt următoarele:

planul urbanistic de detaliu analizat nu are efecte semnificative asupra mediului, opiniile exprimate pe baza criteriilor relevante prevăzute în anexa nr. 1 la H.G. nr. 1076/2004, de membrii Comitetului Special Constituit în cadrul ședinței din data de 20.11.2014;

lipsa comentariilor din partea publicului ca urmare a celor 3 anunțuri publice privind inițierea procesului de elaborare a P.U.Z-ului;

Elaboratorul și beneficiarul documentației de urbanism răspund pentru exactitatea și veridicitatea datelor și înscrisurilor cuprinse în documentația de urbanism ce a stat la baza emiterii prezentei.

Prezenta decizie este valabilă de la data emiterii, pe toată perioada punerii în aplicare a planului/programului dacă nu intervin modificări ale acestuia;

Titularul planului/programului are obligația de a notifica autoritatea competentă pentru protecția mediului, dacă intervin elemente noi, necunoscute la data emiterii deciziei, precum și asupra oricăror modificări ale condițiilor care au stat la baza emiterii acesteia, înainte de realizarea modificării. Titularul planului/programului are obligația de a supune procedurile de adoptare planul/programul, precum și orice modificare a acestuia, după caz, numai în forma avizată de autoritatea competentă pentru protecția mediului;

Nerespectarea condițiilor prezentei decizii constituie contravenție și se sancționează conform prevederilor legale în vigoare.

Răspunderea pentru corectitudinea informațiilor puse la dispoziția autorităților competente pentru protecția mediului și a publicului revine titularului planului/programului, iar răspunderea pentru corectitudinea lucrărilor de evaluare revine autorului acestuia, conform O.U.G. nr. 195/2005 aprobată prin Legea nr. 265/2006 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare.

Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările și completările ulterioare.

**DIRECTOR EXECUTIV**

**Chim. Simona Mihaela CATRINA**

**Șef Serviciu,**  
**Ing. Roxana Gostache**

**Întocmit,**  
**Ing. Andrei ROȘU**





# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Directia Generală Dezvoltare Urbană

Directia Urbanism

COMISIA DE COORDONARE

Nr. 1273337/17.10.2014

## AVIZUL COMISIEI DE COORDONARE

FAZA DOCUMENTAȚII DE URBANISM

Din P.V. nr. 33/17.10.2014 al sesiunii

Comisiei de Coordonare a P.M.B.

Nr. 18. SC ARHINTEX SRL cu sediul/domiciliul în \_\_\_\_\_ prezintă spre avizare documentația de precoordonare a P.U.Z. - ului „DRUMUL COSTEȘTI NR. 12 LOT 23, SECTOR 1”, împreună cu avizele întreprinderilor edilitare. În conformitate cu Dispoziția Primarului General nr. 812/24.06.2014, se avizează favorabil strict din punct de vedere al rețelelor edilitare planul de precoordonare menționat mai sus cu condiție:

- pentru faza de Autorizare de Construire se vor respecta prevederile art. 13 al HG 525/1996 cu modificările și completările ulterioare;

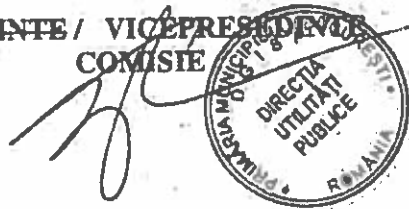
- se vor respecta condițiile impuse prin avizele anexa la documentație;

- se va respecta planul de precoordonare anexat avizului,

- documentația va continua procedura de avizare și aprobare în conformitate cu legislația în vigoare;

- prezentul aviz este valabil numai la faza P.U.Z.

PREȘEDINTE / VICEPREȘEDINTE  
COMISIE



SECRETAR - COMISIE,

ing. ec. DRUMEN CONSTANTIN

ARHITECT ȘEF AL  
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,

GHEORGHE PĂTRAȘCU

REPREZENTANT

DU-COMISIE,

ing. ANDREI ZAHARESCU

FPS-2.3.2.6-02/2

Intocmit, ing. Camelia Puiu

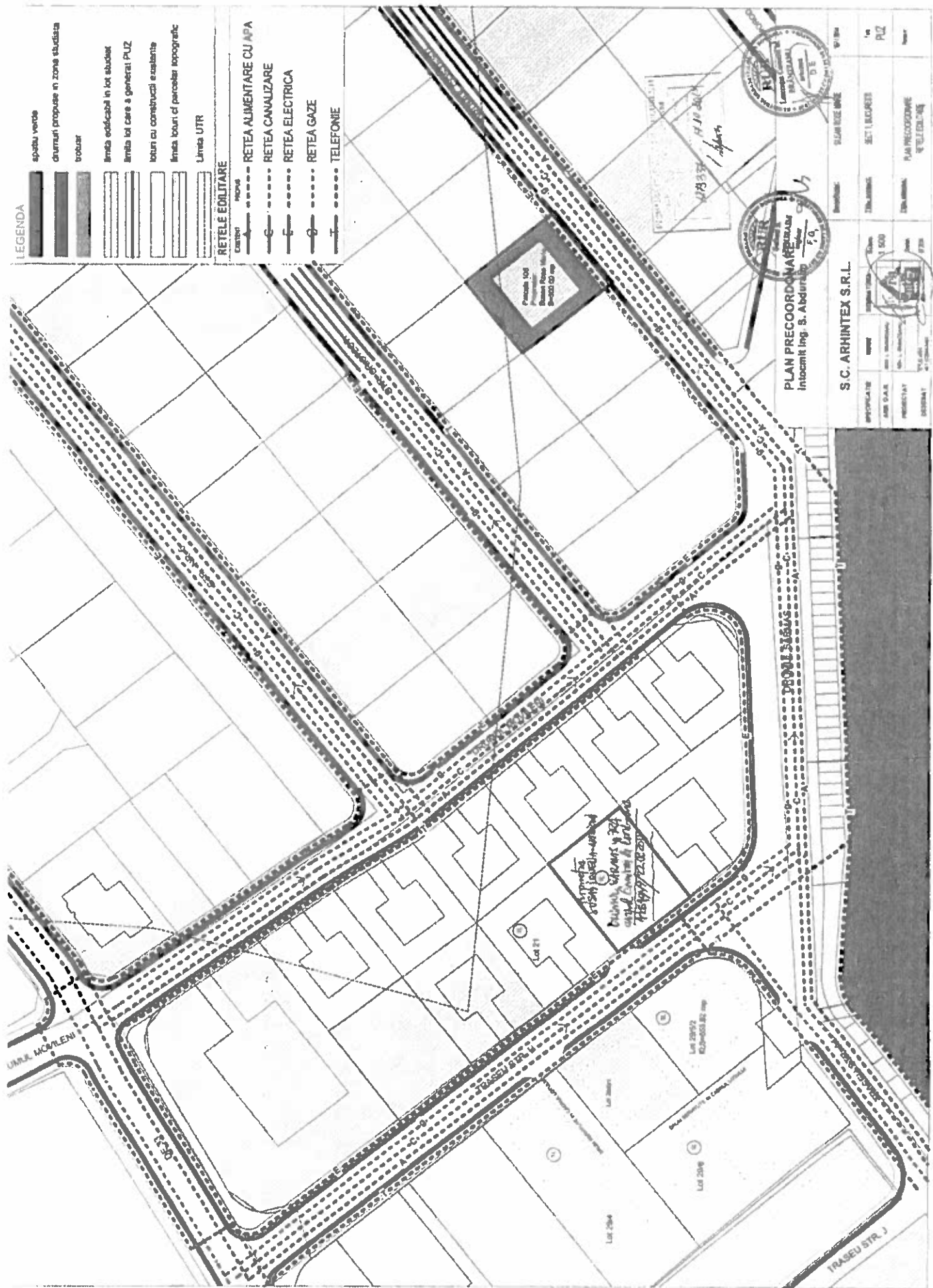


LEGENDA

- spațiul verde
- drumurile propuse în zona studiată
- trotuar
- limita edificabilă în lot studiat
- limita lotului casa și general P.U.Z.
- teren cu construcții existente
- limita terenurilor de parcelare topografică
- Linia UTR

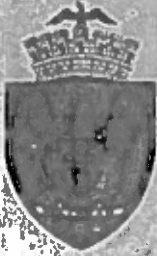
RETELE EDILITARE

- REȚEA ALIMENTARE CU APA
- REȚEA CANALIZARE
- REȚEA ELECTRICĂ
- REȚEA GAZE
- TELEFONIE



**S.C. ARHINTEX S.R.L.**  
 PLAN PRECOORDONARE  
 Intocmit Ing. S. Abdrințiu  
 1/0

PROIECTANT	ING. S. ABDRINȚIU	SCALA	1:500	PROIECT	PLAN PRECOORDONARE
APR. DATE	11.11.2011	PROIECTANT	ING. S. ABDRINȚIU	PROIECT	PLAN PRECOORDONARE
PROIECTANT	ING. S. ABDRINȚIU	PROIECTANT	ING. S. ABDRINȚIU	PROIECTANT	ING. S. ABDRINȚIU
PROIECTANT	ING. S. ABDRINȚIU	PROIECTANT	ING. S. ABDRINȚIU	PROIECTANT	ING. S. ABDRINȚIU



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

## Dirrecția Generală Infrastructură și Servicii Publice

### Dirrecția Transporturi, Drumuri și Sistemizarea Circulației

Nr. 13900 / 05.10.2014

1273335

Oct0931

Către

S.C. ARHINTEX S.R.L.

SFATII VEI

CUT prop.

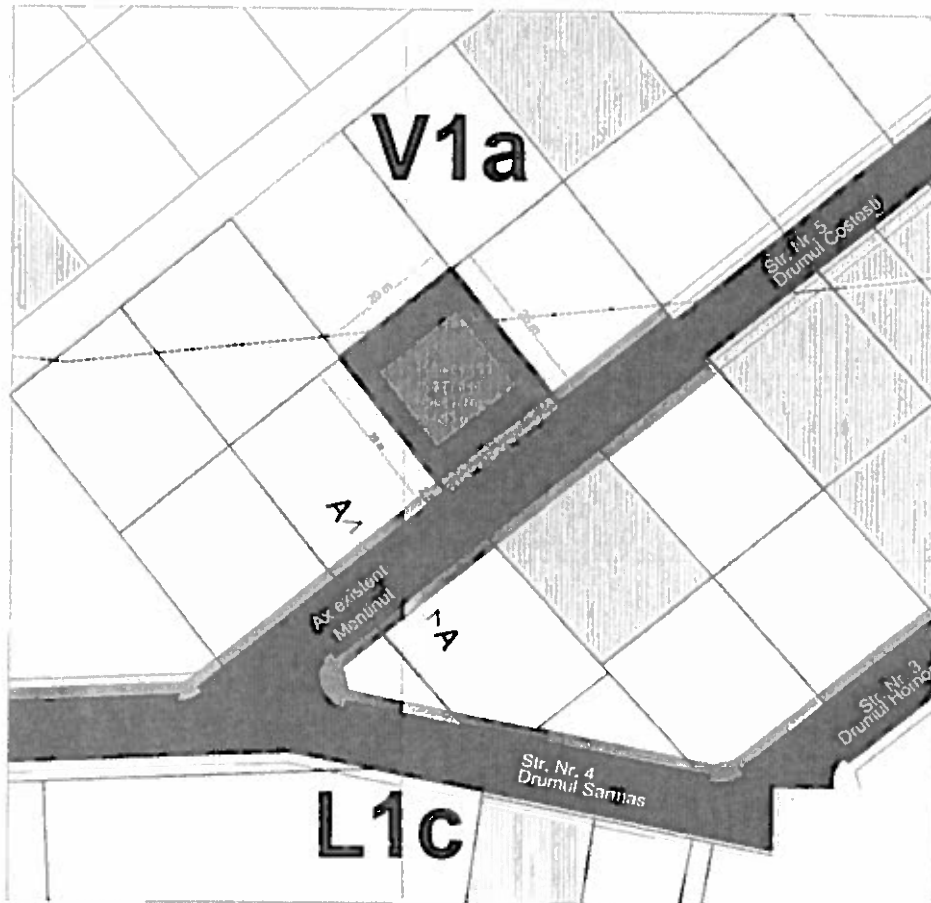
CUT = 13,

În ședința Comisiei Tehnice de Circulație din data de 09.10.2014 s-a dat acordul de principiu pentru documentația P.U.Z. imobil locuință P+1E – str. Drumul Costești nr. 12, sector 1 conform avizului de oportunitate, certificatului de urbanism și planului anexat, cu condiția asigurării parcarii în incintă, în conformitate cu prevederile HCGMB nr.66/2006.

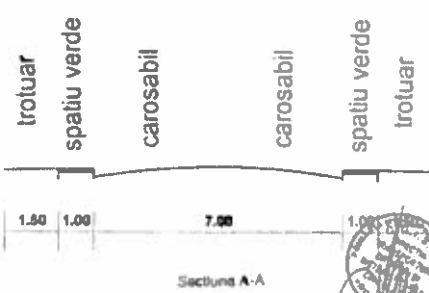
Pentru avizul comisiei veți reveni la următoarea fază de proiectare, după aprobarea documentației P.U.Z...

DIRECȚIA EXECUTIVĂ





BILANT TERITORIAL PROPUȘ LOT 23		
FUNCTIUNI	mp	%
SUPRAFATA TOTALA TEREN	500.00	
SUPRAFATA CEDATA	50.00	
PARCELA REZULTATA	450.00	100
CONSTRUCTII, INSTALATII	190.00	42
PARCAJE SI DRUMURI ACCES	50.00	11
SPATII VERZI	210.00	47
POT propus = 45%		
CUT = 1:3, Hmax = 10m		



- LEGENDA**
- scaki edificii
  - spatii verzi
  - drumuri propuse la raze studiate
  - trotuar
  - zona constructiilor pe care s-a facut studiu de teren si care a general P.U.Z. teren cascat amenajat public
  - zona edificabil in lot studiat
  - limita lot care a general P.U.Z.
  - limita constructiilor existente
  - limita constructiilor existente
  - limita U.T.R.

COMISA TERMINA DE CIRCULATIE A MUNICIPIULUI SUCUREȘTI  
 S-a realizat conform aviz nr. 167/2024 al CIT.C. din 05.10.2024  
 Simetrio



<b>S.C. ARHINTEX S.R.L.</b>				Redactat:	2024.10.14	Plan nr. 1912/14
SPECIFICAȚII	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:2000 / 1:500	TITLU PROIECT:	DRUMUL COSTEI, PARCELA 13, SUCUREȘTI	Faza: P.U.Z.
ARH. D.A.R.	ARH. I. BRANZEANU		Data: 24.10	TITLU REALIZAT:	PLAN REGULAMENTAR CIRCULATIE	Plan nr.
PROIECTAT	ARH. I. BRANZEANU					
DESEINAT	ARH. I. BRANZEANU					



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

## DOCUMENTUL DE PLANIFICARE A PROCESULUI DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI

PUZ - DRUMUL COSTEȘTI NR. 12 (T.21 - 26, P.106), SECTOR 1

1. Identificarea părților interesate, persoane fizice sau juridice, instituții publice care pot fi afectate de prevederile propuse prin planul de urbanism sau amenajarea teritoriului

Deținătorii dreptului de proprietate al imobilelor învecinate și a celor din zona propusă spre reglementare.

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

Amplasarea de panouri de informare la fața locului și publicarea materialului informativ pe pagina de internet a Primăriei Municipiului București.

3. 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

Observațiile și propunerile vor fi transmise prin poștă pe adresa Primăriei Municipiului București, în mod direct prin Registratura PMB și prin comentarii atașate pe pagina de internet a PMB la secțiunea Urbanism – Consultarea publicului.

4. Calendarul propus de inițiator pentru îndeplinirea obligațiilor de informare și consultare a publicului

Procedura de informare și consultare a publicului se va desfășura în toate etapele de elaborare a planului, astfel:

- etapa de inițiere - min. 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei;
- etapa de elaborare - idem;
- etapa de avizare - idem;
- etapa de aprobare - conform prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, prin procedura standard prin intermediul site-ului [www.pmb.ro](http://www.pmb.ro).

5. Datele de contact ale reprezentantului proiectantului, responsabil cu informarea și consultarea publicului

ELABORATOR : SC ARHINTEX SRL - Arh. Urb. Laurențiu Corneliu BRÂNZEANU (RUR: D, E.)

ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
ARH. GHEORGHE PĂTRAȘCU

Expert,  
arch. urb. Stelian Alexandru Constantinescu



Sef serviciu,  
Ciobanu Oprescu, Olivia Ana

2ex./ 24.02.2015







# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

## Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

### RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

#### PUZ - DRUMUL COSTEȘTI NR. 12 (T.21 - 26, P.106), SECTOR 1

##### 1. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul.

În vederea informării și consultării publicului, solicitantul a procedat la amplasarea de panouri de informare la fața locului și publicarea materialului informativ pe pagina de internet a Primăriei Municipiului București.

Procedura s-a desfășurat conform Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului ce intră în competența de aprobare a Consiliului General al Municipiului București, aprobat prin HCGMB nr. 136/ 2012, în toate etapele de elaborare a planului, astfel:

- etapa anunț de inițiere - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei - etapa s-a desfășurat în perioada 22.08.2014 - 08.09.2014;
- etapa de elaborare a propunerilor - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei - etapa s-a desfășurat în perioada 25.09.2014 - 10.10.2014;
- etapa de avizare a proiectului - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei - etapa s-a desfășurat în perioada 23.12.2014 - 07.01.2014;
- etapa de aprobare - proiectul de hotărâre privind aprobarea PUZ urmează a fi supus dezbaterii publice în conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, prin procedură standard prin intermediul site-ului [www.pmb.ro](http://www.pmb.ro).

În etapa de avizare, PUZ a fost supus și procedurii de evaluare de mediu pentru planuri și programe ceea ce presupune informarea publicului interesat prin anunțuri repetate în mass-media asupra solicitării de emitere a avizului de mediu, declanșarea procedurii de evaluare și a parcurgerii etapei de încadrare, precum și publicarea deciziei etapei de încadrare în presa și pe portalul ARPMB.

- Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului.

Nu au fost organizate întâlniri.

- Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații;

Nu este cazul.

- Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise.

Nu este cazul.

##### 2. Numărul persoanelor care au participat la acest proces.

Nu s-au înregistrat persoane interesate.

##### 3. Rezumatul problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare.

Nu au fost exprimate observații.

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

Nu este cazul.

- 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.

- Orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.

Procedura de avizare a documentațiilor de urbanism presupune prezentarea lucrărilor în cadrul Comisiei tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism din cadrul Primăriei Municipiului București, comisie compusă din specialiști în domeniul

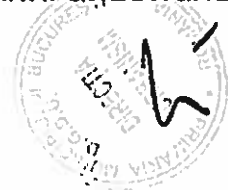


amenajării teritoriului, urbanismului și arhitecturii din România, cadre universitare, specialiști recunoscuți de organizațiile profesionale, reprezentanți ai Ministerului Culturii, ai Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului și ai Ministerului Mediului. Printre membrii invitați permanent la ședințele comisiei se numără și arhitecții șefi ai celor 6 sectoare, directori ai celor mai importante direcții din PMB. Ulterior obținerii Avizului Arhitectului șef, pentru a deveni operațional, planul urbanistic urmează procedura de aprobare conform competențelor stabilite prin lege. În acest scop, procedura prealabilă presupune obținerea avizelor de specialitate solicitate prin avizul prealabil de la instituțiile interesate și abilitate prin lege, procedură ce presupune de asemenea analiza proiectului în cadrul unor comisii alcătuite din specialiști în domeniile respective. În mod obligatoriu se cer avizele Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București, al Comisiei Tehnice de Circulație a DTDCS- PMB și al Comisiei de Coordonare Lucrării Edilitare. Pentru amplasamente situate în zone protejate sau în zona de protecție a monumentelor istorice se solicită și avizul Ministerului Culturii.

Prin urmare configurația edificabilelor, a circulațiilor și a modului de intervenție asupra clădirilor existente și a spațiului public adiacent concretizate în planul urbanistic este rezultatul unui efort colectiv, la care participă numeroși profesioniști, pornind de la elaboratorul proiectului și membrii comisiilor de avizare. Puncte de vedere diferite sunt exprimate în cursul dezbaterilor în cadrul acestor comisii, iar hotărârile se iau de persoanele investite legal cu competență. Este de înțeles faptul că atât în mediul profesional cât și în cel public există opinii diferite și ca manifestarea lor responsabilizează activitatea specialiștilor implicați în procesul de elaborare și avizare, însă nu poate fi luată în considerare posibilitatea preluării tuturor propunerilor. Decizia asupra formei finale a proiectului aparține autorităților ce dețin competența legală.

**ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
ARH. GHEORGHE PĂTRAȘCU**

Expert,  
arh. urb. Stelian Alexandru Constantinescu



Șef serviciu,  
Ciobanu Oprescu Olivia Ana



2ex./ 24.02.2015







# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

## Secretar General

~~Directia Asistență Tehnică și Juridică~~

Serviciul Transparență decizională  
Nr. 855/1/13 .03.2015

### ANUNȚ

În conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, se aduc la cunoștință publică următoarele proiecte de acte normative:

1. Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) –STR. VÂNĂTORI, NR. 8, SECTOR 5, BUCUREȘTI
2. Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) –DRUMUL SĂRMAȘ, NR. 78 A (FOST 76- 82 - LOT 23), SECTOR 1, BUCUREȘTI
3. Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) –DRUMUL COSTEȘTI, NR. 12 (T.21 – 26, P.106), SECTOR 1, BUCUREȘTI
4. Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) –DRUMUL BINELUI, NR. 180B – LOT 3, SECTOR 4, BUCUREȘTI

Potrivit art. 7, alin. 2 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, "Anunțul referitor la elaborarea unui proiect de act normativ va fi adus la cunoștința publicului, în condițiile alin. (1), cu cel puțin 30 de zile lucrătoare înainte de supunerea spre avizare de către autoritățile publice ..."

Proiectele de acte normative, mai sus amintite, cu documentația de bază, pot fi consultate:

- pe site-ul P.M.B. – [www.pmb.ro](http://www.pmb.ro);
- la sediul PMB, str. Splaiul Independenței nr. 291-293, sector 6.

Proiectele de acte normative se pot obține în copie, pe bază de cerere depusă la Centrul de Informare.

În conformitate cu prevederile art. 7, alin. 4 din Legea 52/2003, republicată, până la data de **27.03.2015**, se pot trimite în scris, propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectele de acte normative supuse dezbaterii publice.

Propunerile, sugestiile, opiniile privind proiectele de acte normative, se vor transmite:

- prin site-ul [www.pmb.ro](http://www.pmb.ro);
- prin poștă pe adresa P.M.B. – str. Splaiul Independenței nr. 291-293, sector 6 –  
Directia Asistență Tehnică și Juridică;

- depuse la Centrul de Informare – P.M.B., B-dul Regina Elisabeta, nr. 42, sector 5.

Materialele transmise vor purta mențiunea:

**„Recomandare la proiect de act normativ”**

DIRECTOR EXECUTIV  
GEORGIANA ZAMFIR



Sef serviciu,  
Gabi Florea

Întocmit, Cons. Jur. E. L. Șerban

