

PT. 27



## Consiliul General al Municipiului București

---

### HOTĂRÂRE

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

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ)**

**DRUMUL BINELUI NR. 180B - LOT 3, SECTOR 4**

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 BINELUI NR. 180B - LOT 3, SECTOR 4, în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef nr. 7 din 24.02.2015, 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 4 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. 7/14.02.2015 DRUMUL BINELUI NR. 180B - lot 3, SECTOR 4

**INITIATOR/ BENEFICIAR:** ARON CRISTIAN MARIUS și ARON OANA LACRAMIOARA

**ELABORATOR:** SC M&A TRADING CO. SRL - Urb. Constantin Marian OLTEANU (RUR: B, C, D, E.)

**NR. ÎNREGISTRARE CERERE:** PMB cu Nr. 1298171/ 15.01.2015; Direcția Urbanism cu nr. 404/ 16.01.2015.

**SUPRAFATA REGLEMENTATA prin PUZ:** O suprafață totală de 415mp. proprietate privată persoane fizice și 57,23mp. cotă indiviză din drumul de acces.

**AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU:** Zona analizată și reglementată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 4.

**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 80% din aria construită.

**AVIZE ȘI ACORDURI CARE STAU LA BAZA EMITERII AVIZULUI ARHITECTULUI ȘEF:** Certificat de urbanism nr. 1516/ 31745 din 06.12.2012, eliberat de Primăria Sectorului 4; PMB - Direcția Urbanism - Aviz de oportunitate nr. 25/ 03.10.2013; PMB - Direcția Urbanism - Aviz preliminar nr. 9/ 25.03.2013; Agenția Regională pentru Protecția Mediului București - Decizia etapei de încadrare nr. 46/ 11.08.2014; Comisia de Coordonare Lucrări Edilitare - PMB - Aviz nr. 1167551/ 21.06.2013; Comisia Tehnică de Circulație - PMB - Aviz nr. 1138060/ 30.05.2013 și 1279178/ 06.11.2014.

### **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+2.

**INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI:** POT max. 45%; CUT max. 1,3 mp.ACD/mp.teren; RmaxH: P+2E+M; Hmax: 12m.

**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 CGMB 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. 4934/ 09.07.2013

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

Expert,  
arb. urb. Stelian Alexandru Constantinescu



Șef serviciu,  
Ciobanu Oprescu Olivia Ana

4ex. / 17.02.2015





# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

## AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF nr. 7124-022015 DRUMUL BINELUI NR. 180B - lot 3, SECTOR 4

**INITIATOR/ BENEFICIAR:** ARON CRISTIAN MARIUS și ARON OANA LACRAMIOARA

**ELABORATOR:** SC M&A TRADING CO. SRL - Urb. Constantin Marian OLTEANU (RUR: B, C, D, E.)

**NR. ÎNREGISTRARE CERERE:** PMB cu Nr. 1298171/ 15.01.2015; Direcția Urbanism cu nr. 404/ 16.01.2015.

**SUPRAFATA REGLEMENTATA prin PUZ:** O suprafață totală de 415mp. proprietate privată persoane fizice și 57,23mp. cotă indiviză din drumul de acces.

**AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU:** Zona analizată și reglementată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 4.

**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 nivelul 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. 1516/ 31745 din 06.12.2012, eliberat de Primăria Sectorului 4; PMB - Direcția Urbanism - Aviz de oportunitate nr. 25/ 03.10.2013; PMB - Direcția Urbanism - Aviz preliminar nr. 9/ 25.03.2013; Agenția Regională pentru Protecția Mediului București - Decizia etapei de încadrare nr. 46/ 11.08.2014; Comisia de Coordonare Lucrări Edilitare - PMB - Aviz nr. 1167551/ 21.06.2013; Comisia Tehnică de Circulație - PMB - Aviz nr. 1138060/ 30.05.2013 și 1279178/ 06.11.2014.

### **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+2.

**INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI:** POT max. 45%; CUT max. 1,3 mp.ACD/mp.teren; RmaxH: P+2E+M; Hmax: 12m.

**CIRCULAȚII, ACESE:** 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.

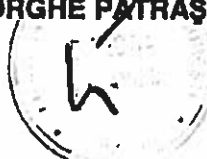
Prezentul aviz este eliberat în temeiul Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, modifică și completează prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior și poate fi folosit numai după aprobarea documentației de urbanism. Decizia privind aprobarea PUZ aparține CGMB 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. 4934/ 09.07.2013

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

Expert,  
arh. urb. Stelian Alexandru Constantinescu



Sef serviciu,  
Ciobanu Opreșcu Olivia Ana

4ex. / 17.02.2015



**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM – PLAN URBANISTIC ZONAL STRADA DRUMUL BINELUI NR.  
180 B, LOT 3, SECTOR 4, BUCUREȘTI**

**1. Rolul RLU**

Prezentul regulament reprezintă un extras din Regulamentul local de urbanism al municipiului București, și detaliază modul de aplicare al acestuia pe parcela analizată.

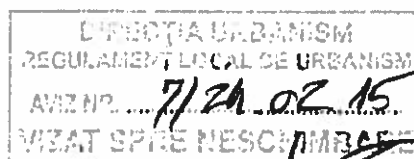
Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materialelor și culorilor, pe zone, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora.

Prezenta documentație la nivel de Plan Urbanistic Zonal își propune detalierea prevederilor PUG municipiul București în vederea obținerii autorizației de construire pentru un imobil de locuințe colective S+P+2E+M. Suprafața de teren care a generat documentația și căreia i se aplică prezentul RLU are o suprafață de:

**S.lot = 415,00 mp. și S.drum de acces = 57,23mp (Cf. acte de proprietate anexate)**

Amplasamentul studiat se află localizat în zona funcțională L1 mai exact în subzona L1c – subzona de locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi, sau în enclave neconstruite, prevăzute a fi realizate prin viitoare operațiuni urbanistice, în regim de construire continuu sau discontinuu. Prezenta documentație își propune a modifica următoarele caracteristici ale subzonei L1c:

- coeficientul de utilizare al terenului (care va crește cu 0,16 mp. ADC/mp. teren), de la 1,30 mp. ADC / mp. teren până la 1,46 mp. ADC / mp. teren
- regimul de înălțime prin realizarea unui nivel mansardat, de la P+2E până la S+P+2E+M
- retragerile față de limitele laterale de la 3,0 metri la 2,6 metri, respectiv retragerea față de limita posterioară de la 5,0 metri la 4,5 metri.



## 2. Baza legală a elaborării

- Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu completările și modificările ulterioare.
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completările și modificările ulterioare.
- Noul Cod Civil, Legea 289/2009
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.
- Normativ privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru grădinițe de copii indicativ - NP01197

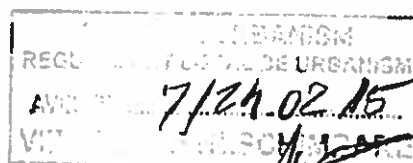
## 3. Corelări cu alte documentații

Proprietatea care constituie obiectul prezentului PUZ este situată în intravilanul municipiului București, în sectorul IV, în partea de sud a acestuia, într-o zonă periferică aflată în constituire. Dezvoltarea acestei zone a fost reglementată prin Planul Urbanistic General al Municipiului București, aprobat prin HCGMB nr. 269/2000, prelungit cu HCGMB nr. 232/19.12.2012. De asemenea, zona a fost reglementată de-a lungul ultimilor ani de mai multe documentații urbanistice dintre care mai importantă este Planul Urbanistic Zonal "Strada Drumul Binelui – strada Drumul Jilavei – Bulevardul Metalurgiei, sector IV" aprobat prin HCGMB nr. 187/28.09.2011. Totodată în zonă s-a propus a trece și Autostrada București – Giurgiu, însă acesta nu va afecta parcela care a generat prezenta documentație, conform Avizului tehnic de consultanță preliminară de circulație nr. 63/03.04.2013.

În ceea ce privește vecinătățile amplasamentului studiat acestea sunt următoarele:

- la nord-est - drum de acces neamenajat
- la nord-vest - teren liber intravilan lotul 4, nr 180B
- la sud-est - teren liber intravilan lotul 2, nr 180B
- la sud-vest - teren liber intravilan ISAC Vasile

De menționat faptul că din punct de vedere funcțional prezenta documentație a păstrat funcțiunea stabilită prin Planul Urbanistic General al Municipiului București, propunându-și a modifica doar condițiile de ocupare a terenului – Coeficientul de utilizare al terenului (CUT), respectiv regimul de înălțime (Rh).



Prezentul regulament menține - cu unele modificări și adaptări - prevederile cuprinse în "Regulamentul General de Urbanism" al Planului Urbanistic General al municipiului București.

#### **L - ZONA DE LOCUIT**

Zona de locuit este alcătuită din următoarele subzone și unități de referință:

**L1** - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri:

**L1a** - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție;

**L1b** - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în interiorul perimetrelor de protecție;

**L1c** - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi sau enclave neconstruite; - subzonă care reglementează parcela analizată

**L1d** - locuințe individuale mici cu parcele cu POT < 20% situate în zona culoarelor plantate propuse pentru ameliorarea climatului Capitalei;

**L1e** - locuințe individuale pe loturi subdimensionate cu / sau fără rețele edilitare.

#### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

**L1c** - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi sau în enclave neconstruite, prevăzute a fi realizate prin viitoare operațiuni urbanistice, în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat);

#### **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

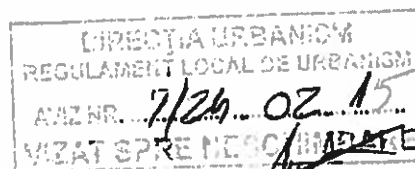
##### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

**L1** - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat):

- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri publice.

##### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

**L1a + L1b + L1c + L1d** - 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 suprafața acestora să nu depășească 250 mp 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 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;

**L1c** - realizarea locuințelor este condiționată de existența unui P.U.Z. aprobat conform legii.

### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

**L1** - se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;

- realizarea unor false mansarde;

- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subsistență;

- construcții provizorii;

- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;

- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;

- depozitare en-gros;

- depozități de materiale refolosibile;

- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

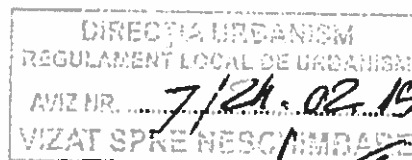
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;

- stații de betoane;

- autobaze;

- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;

- spălători chimice;





- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice

## SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

L1a + L1b + L1c - se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesionării terenului*		Dimensiune minimă în zone protejate		Dimensiune minimă în alte zone constituite	
	Suprafața (mp.)	Front (m.)	Suprafața (mp.)	Front (m.)	Suprafața (mp.)	Front (m.)
Înșiruit	150	8	250	10	150	8
Cuplat	200	12	350	12	250	10
Izolată	200	12	350	14	350 **	14 ***
Parcelă de colț	-	-	Reducere cu 50 mp.	Reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă	Reducere cu 50 mp.	Reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă

\* ) - conform Regulamentului General de Urbanism

\*\* ) - pentru L 1d – suprafața minimă = 500 mp.

\*\*\* ) - pentru L1d – front minim = 14 m

Parcela analizată are o suprafață de 415,00mp. și un front de 15,65m., deci se poate încadra în regimul de construite izolat.

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L1c – retragerile față de aliniament se stabilesc prin P.U.Z. aprobat conform legii, cu următoarele condiționări:

- 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 fațadă fără riscul deteriorării gardurilor și a trotuarelor de protecție ale clădirilor;
- în cazul clădirilor înșiruite, nu se admit pe parcelele de colț decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate);

- în fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție, cu excepția împrejuririlor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterior lucrărilor de terasament.

Parcela analizată se va retrage față de aliniament cu 5.0 metri, păstrând nemodificată prevederea PUG-ului aflat în vigoare.

#### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- 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;

Pentru parcela analizată retragerea față de limitele laterale va fi de 2.6 metri;

L1a + L1c + L1d + L1e - 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.

Pentru parcela analizată retragerea față de limita posterioară va fi de 4.5 metri;

Astfel, parcela analizată se va retrage față de limitele laterale cu 2.6 metri și față de limita posterioară cu 4.5 metri, modificând prevederile PUG-ului aflat în vigoare.

#### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

L1a + L1b + L1c + L1d + L1e - distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4.0 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

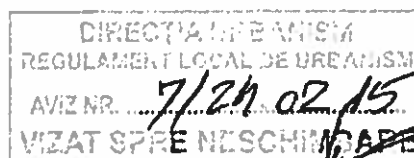
#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

L1a + L1b + L1c + L1d + L1e - 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;

Strada propusă prin prezenta documentație va avea un profil de 10,0 metri din care carosabilul va fi de 7,00 metri iar tortuarele de câte 1,50 metru fiecare.

#### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

L1a + L1b + L1c + L1d + L1e - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.



Pentru parcela analizată vor fi realizate 8 locuri de parcare (2 locuri pe parcelă și 6 în subsol)

#### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

**L1a + L1c + L1d + L1e** - înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10 metri); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită;

**L1a + L1c + L1d** – 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)

Propunerea prezentei documentații prevede modificarea înălțimii maxime a clădirii care va fi **S+P+2E+M (12 metri)**

#### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

**L1a + L1b + L1c + L1d + L1e** - clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

- 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;

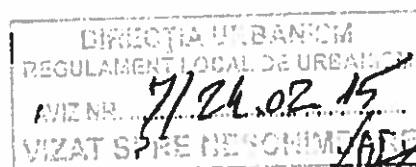
#### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

**L1a + L1b + L1c + L1d** - toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;

#### **ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

**L1a + L1b + L1c + L1d + L1e** - 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 100 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 + L1b + L1c + L1d + L1e** - 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 spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.50 metri.

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

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

**L1a + L1b + L1c** - POT maxim = 45%

Propunerea prezentei documentații pentru parcela analizată se încadrează în POT-ul stabilit de Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG mun. București

**POT = 40,5 %**

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

**L1a + L1b + L1c** - CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 0,9 mp. ADC/mp. teren

- CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 1,3 mp. ADC/mp. teren

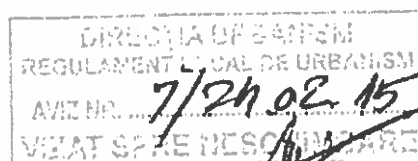
**L1a + L1b + L1c + L1d + L1e** - în cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC.

Propunerea prezentei documentații prevede modificarea CUT-ului pentru parcela analizată

**CUT maxim pentru înălțimi S+P+2+M = 1,46 mp. ADC/mp. teren**

întocmit,

urb. OLTEANU Ctin Marian





# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

## Cabinet Primar General

### EXPUNERE DE MOTIVE privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) DRUMUL BINELUI NR. 180B - LOT 3, SECTOR 4

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 BINELUI NR. 180B - LOT 3, se află în intravilanul Municipiului București pe teritoriul administrativ al Sectorului 4.

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. 1516/ 31745 din 06.12.2012, emitentul - Primăria Sectorului 4, 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 BINELUI NR. 180B - LOT 3, SECTOR 4, 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 BINELUI NR. 180B - LOT 3, SECTOR 4, împreună cu anexele sale Avizul Arhitectului Șef nr. 7 din 24.02.2015, 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.

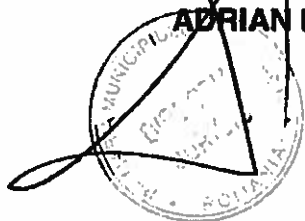
**PRIMAR GENERAL,**

**Prof. dr. Sorin Mircea OPRESCU**



**DIRECTIA JURIDIC**

**DIRECTOR EXECUTIV,  
ADRIAN IORDACHE**





# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Directia Generală Dezvoltare Urbană

Directia Urbanism

## RAPORT DE SPECIALITATE privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) DRUMUL BINELUI NR. 180B - LOT 3, SECTOR 4

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 BINELUI NR. 180B - LOT 3, se află în intravilanul Municipiului București pe teritoriul administrativ al Sectorului 4.

Conform PUG-MB și Regulamentul 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. Indicatori 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. 1516/ 31745 din 06.12.2012, emitentul - Primăria Sectorului 4, 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 BINELUI NR. 180B - LOT 3, SECTOR 4, 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 postenoare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor.

Avizul Arhitectului-șef s-a emis în acord cu Decizia etapei de încadrare nr. 46/ 11.08.2014 a Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București, Avizul nr. 1167551/ 21.06.2013 al Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare - PMB, Avizele nr. 1138060/ 30.05.2013 și 1279178/ 06.11.2014 ale 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 Informări și Consultări publicului.

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) DRUMUL BINELUI NR. 180B - LOT 3, SECTOR 4, împreună cu anexele sale Avizul Arhitectului Șef nr. 7 din 24.02.2015, 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 Informări și Consultări 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.

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





**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
- PRIMAR -**

**\*APARATUL DE SPECIALITATE\***

**B-dul George Coșbuc nr. 6-16, sector 4, București  
Tel. : +40-21-335.92.30 / Fax. : +40-21-337.07.90**



**CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr. 1576 / 31 745 din 06.12 2012

**În scopul: locuinte colective S+P+2E+M**

Ca urmare a Cererii adresate de **ARON CRISTIAN MARIUS SI ARON OANA LACRAMIOARA**, cu domiciliul in orașul ~~.....~~ cod poștal ~~.....~~ - str. ~~.....~~ telefon/fax ~~.....~~, e-mail ~~.....~~, înregistrată la nr. 31 745 din 30.08 2012

13 pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul ~~.....~~ municipiul/orașul/comuna ~~.....~~ - satul ~~.....~~ - sectorul 4, cod poștal ~~.....~~ **STRADA DRUMUL BINELUI nr. 180 B LOT 3** bl. ~~.....~~ sc. ~~.....~~ et ~~.....~~ ap. ~~.....~~, sau identificat prin planuri cadastrale 1.500 ; 1;2000

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. ~~.....~~ - faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean/Local ~~.....~~ nr. ~~.....~~

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 în suprafața de 415 și cota indiviză din drumul acces în sup 57 23 mp este proprietate particulară aparținând **ARON CRISTIAN MARIUS SI ARON OANA LACRAMIOARA** conform contract de vânzare cumpărare nr 1984 / 08 / 2005, extrasului de Carte Funciara nr ~~.....~~ eliberat de OCPI București, sector ~~.....~~ imobilul înscris în ~~.....~~ având nr. cadastral ~~.....~~ Imobilul nu se afla pe lista monumentelor istorice actualizată în 2004.

**2. REGIMUL ECONOMIC :** Imobilul teren-construcții se afla situat în subzona **L1c**, respectiv subzona de locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi sau în enclave neconstruite, prevăzute a fi realizate prin viitoare operațiuni urbanistice, în regim de construire continuu sau discontinuu.

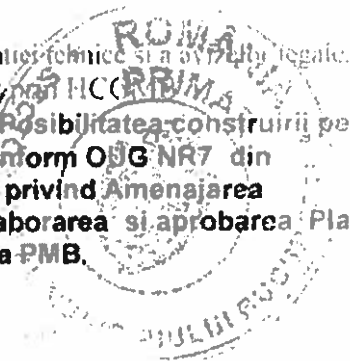
Teren-curți construcții ;

Destinație-locuințe ;

Folosința actuală-teren c-ții ;

Solicitare- **locuințe colective S+P+2E+M**

**3. REGIMUL TEHNIC :** În baza documentației tehnice și a actelor legale, în conformitate cu prevederile PUG al Municipiului București aprobat prin HCGMB nr. 269/2000, prelungit cu un an conform HCGMB nr. 241 / 2011, **posibilitatea construirii pe acest teren se poate studia printr-un Plan Urbanistic Zonal conform OUG NR7 din 02.02.2011 pentru modificarea și completarea legii 350 / 2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului conform art 32 alin 1 litera B, elaborarea și aprobarea Plan Urbanistic Zonal se face de către unitatea publică competentă PMB.**





Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru: documentație 2ex /doc PUZ

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

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

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului  
Ministerul Mediului - Agenția Pentru Protecția Mediului București  
Aleea Lacul Morii Nr.1 Sector 6 București

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/neîncadrarea 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 să se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare alternativă.

În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, 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 impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)

c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1 ) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

alimentare cu apă

gaze naturale

transport urban

canalizare

salubritate

telefonizare

alimentare cu energie electrică

alimentare cu energie termică

d.2 ) avize și acorduri privind:

- [X] Certificat de rol fiscal
- [X] IICGMB –aprobare PUZ
- [X] Aviz Comisia de Circulație
- [X] Aviz Precoordonare Rețele

[x] securitatea la incendiu    [ ] protecția civilă    [x] sănătatea comunității

d.3 ) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)

d.4 ) studii de specialitate (1 exemplar original)

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie):

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

**Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 (douazecisipatru) luni de la data emiterii.**

Primarul Sectorului 4 al Municipiului Bucuresti

POPESCU Cristian Victor Piedone

Secretar,

DRAGOMIRESCU Radu

Arhitect-Şef,

CARAMIDA Daniela

Achitat taxa de: ..... lei, conform Chitanței nr. 389 din 22.01.2016

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 22.01.2016

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

**se prelungește valabilitatea  
Certificatului de urbanism**

de la data de ..... până la data de .....

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

Primarul Sectorului 4 al Municipiului Bucuresti

POPESCU Cristian Victor Piedone

Secretar,

DRAGOMIRESCU Radu

Arhitect-Şef,

CARAMIDA Daniela

Data prelungirii valabilității: .....

Achitat taxa de: ..... lei, conform Chitanței nr. .... Din .....

Transmis solicitantului la data de ..... direct/prin poștă

Intocmit de: Ionela Stefanescu



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

APROBAT,  
PRIMAR GENERAL,  
Prof. Dr. Ștefan Mărcuș OPRESCU

## AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 25 B.10.2013

Având în vedere, solicitarea ARON CRISTIAN MARIUS și ARON OANA LACRAMIOARA în calitate de beneficiar, prin reprezentant SC M&A TRADING CO. SRL - Urb. Constantin Marfan OLTEANU, în calitate de proiectant și a CERTIFICATULUI DE URBANISM nr. 1518/ 31745 din 06.12.2012 eliberat de PRIMĂRIA SECTORULUI 4, se emite prezentul aviz în vederea elaborării documentației:

### DRUMUL BINELUI NR. 180B - lot 3, SECTOR 4 LOCUINTE COLECTIVE S+P+2E+E3 retras

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 415mp. proprietate privată persoane fizice și 57,23mp. cotă indiviză din drumul de acces.

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 – subzona locuințe individuale și colective mici cu max. P+2 niveluri situate 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 acoperișului, în suprafață 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 generală: ANSAMBLU REZIDENȚIAL LOCUINȚE COLECTIVE MICI CU P+2E+M/ E3 retras

Indicatori urbanistici propuși: POT max. 40%; CUT max. 1,55 mp. ACD/mp. teren; Rmax: P+2E+M/ E3 retras; Hmax: 12m.

#### 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: Str. Drumul Binelui, strada propusă prin PUZ - Str. Dealul Cucului - Str. Poștalionului și penetrația autostrăzii București - Giurgiu - Bd. C.în Brâncoveanu. 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. Se va prezenta certificatul de confirmare de adresă poștală pentru fiecare dintre parcelele reglementate.

- Reprezentarea Planurilor Urbanistice Zonale aprobate/ avizate cuprinse în aria 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 echipării edilitare se va argumenta în mod obligatoriu pe baza studiilor de specialitate: **STUDIUL DE CIRCULAȚIE** și **STUDIUL REȚELEI EDILITARE**, ale căror aria 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: **ANSAMBLU REZIDENȚIAL LOCUINȚE COLECTIVE MICI CU P+2E+M/ E3 retras.**  
 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 vor respecta zonele de protecție a echipamentelor de infrastructură impuse de către administratorii rețelelor ce afectează amplasamentul.

- Se recomandă regim de construire în front discontinuu cu clădiri izolate sau cuplate cu înălțimea de max. P+2E+E3 retras sau P+2+M. Etajul 3 retras/ nivelul mansardat înscris în volumul acoperișului, vor avea o suprafață de maxim 80% din aria 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.

**3. REGLEMENTARI OBLIGATORII ȘI DOTĂRI DE INTERES PUBLIC NECESARE:**

- Dezvoltarea/ completarea tramei stradale existente în relație cu structura stradală existentă și cu proiectul penetrației autostrăzii București - Giurgiu pe baza Avizului preliminar de circulație eliberat de PMB-DU - Serviciul Proiecte Urbane.
- Amenajarea peisajeră și dezvoltarea traseelor pietonale, a spațiilor publice și a spațiilor verzi cu acces nelimitat;
- Se vor asigura dotări publice corespunzătoare capacităților zonelor funcționale propuse;
- Se va asigura echiparea edilitară necesară prin extinderea/ modernizarea rețelelor publice existente;

**4. REGLEMENTĂRI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR, PARCAJELOR, UTILITĂȚILOR:**

- Traseele, profilurile și elementele geometrice ale arterelor propuse vor respecta HCGMB nr. 66/2006 și normele tehnice naționale în vigoare;
- Asigurarea acceselor și locurilor de parcare și garare conform HCGMB nr. 66/2006;
- Asigurarea utilităților prin racordare la rețele publice existente sau propuse;

**5. CAPACITĂȚI ȘI INDICATORI MAXIMALI PENTRU VOLUMELE DE MARFĂ VEHICULATE, EMISII DE NOXE:**

- Nu este cazul.

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

**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 aprobată cu Ordinul Ministerului dezvoltării regionale și turismului 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 urbanismul cu modificările și completările ulterioare și reprezintă punctul de vedere al structurii de specialitate din PMB. Soluția urbanistică poate suferi modificări pe parcursul procedurii de avizare și aprobare a PUZ. Decizia privind aprobarea PUZ aparține CGMB conform competenței stabilite prin lege.

**ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
 ARH. GHEORGHE PĂTRĂSCU**

Expert,  
 arh. urb. Stelian Alexandru Constantinescu



Sef serviciu,  
 urb. Ciobanu Oprea Olivia Ana

Zona 29.03.2012





# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

## AVIZ PRELIMINAR NR. 9/25.03 .2013 DRUMUL BINELUI NR. 180B - lot 3, SECTOR 4

INITIATOR/ BENEFICIAR:  
ELABORATOR:

ARON CRISTIAN MARIUS și ARON OANA LACRAMIOARA  
SC M&A TRADING CO. SRL  
Urb. Constantin Marian OLTEANU (RUR B, C, D, E.)

SOLICITARE înregistrată la CIDRC-PMB cu Nr. 1223551/06.03.2014; Direcția Urbanism cu Nr. 1883/07.03.2014.  
SUPRAFATA REGLEMENTATA prin PUZ: O suprafață totală de 415mp, proprietate privată persoane fizice și 57,23mp. cotă indiviză din drumul de acces.

AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU: Zona analizată și reglementată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 4.

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.

Certificat de urbanism nr. 1516/31745 din 06.12.2012, eliberat de Primăria Sectorului 4.

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

FUNCȚIUNE AVIZATĂ: LOCUINTE COLECTIVE S+P+2E+W/ E3 retras; în vederea asigurării unui caracter urban contemporan ansamblului se recomandă ca soluția de arhitectură a obiectului să prevadă în locul nivelului mansardat înscris în volumul acoperișului un al treilea nivel retras în suprafață de maxim 60% din aria construită și acoperit în terasă.

INDICATORII URBANISTICI PRELIMINARI:

POT max. 40%; CUT max. 1,4 mp. ACD/mp. teren; RmaxH: P+2E+W/ E3 retras; Hmax: 12m.

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.

ACORDURI, AVIZE NECESARE PENTRU EMITEREA AVIZULUI ARHITECTULUI SEF: 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, 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 SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
ARH. GHEORGHE PĂTRAȘCU

Expert,  
arh. urb. Stelian Alexandru Constantinescu

Seș serviciu, *fuotw*  
urb. Ciobanu Opreșcu Olivia Ana

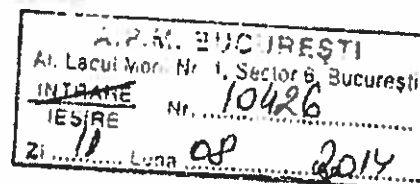
2ex. / 17.03.2014





**Agenția pentru Protecția Mediului București**

Nr. 10426/11.08.2014



**DECIZIA  
ETAPEI DE INCADRARE**

**a Planului Urbanistic Zonal – "Construire locuinte colective S+P+2E+M/E3 retras"  
- str. Drumul Binelui nr. 180 B Lot 3, sector 4, București  
Nr. 46 din 11.08.2014**

Ca urmare a notificării adresate de **Aron Cristian Marius si Aron Oana Lacramioara**, cu domiciliul în ~~.....~~ nr. ~~.....~~, înregistrată la A.P.M. București cu nr. 10426/51/27.05.2014, în urma analizei documentelor transmise și a verificării, în urma parcurgerii etapei de încadrare, în baza în baza Hotărârii Guvernului nr. 48/2013 privind organizarea și funcționarea Ministerului Mediului și Schimbărilor Climatice și pentru modificarea unor acte normative în domeniul mediului și schimbărilor climatice, a cu modificările și completările ulterioare, Hotărârii Guvernului nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia și a OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului modificată și aprobată de Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare, în conformitate cu HGR nr. 1076/2004 (art. 13), **Planul Urbanistic Zonal – "Construire locuinte colective S+P+2E+M/E3 retras" - str. Drumul Binelui nr. 180 B Lot 3, sector 4, București, nu necesita evaluare de mediu, urmand sa fie supus procedurii de adoptare fara aviz de mediu.**

Planul Urbanistic Zonal prevede solutionarea și reglementarea din punct de vedere urbanistic a arealului în **suprafata totala de 415 mp** teren proprietate privată și 57,23 mp cota indiviza din drumul de acces (conform Avizului Preliminar nr. 9/25.03.2013 emis de Primaria Municipiului București).

Obiectivul lucrării îl constituie "Construire locuinte colective S+P+2E+M/E3 retras" - str. Drumul Binelui nr. 180 B Lot 3, sector 4, București.

Obiectivul propus de prezentul PUZ se va realiza cu respectarea tuturor condițiilor impuse prin avizele tehnice de specialitate emise de institutiile competente, conform legii.

Suprafața de spații verzi de 37% (conform planșa vizată spre neschimbare, anexa la Avizul Preliminar nr. 9/25.03.2013), va fi amenajată și întreținută.

**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI**

Aleea Lacul Morii nr. 1, sectorul 6 București, Cod 06084  
E-mail: [office@apmbuc.anpm.ro](mailto:office@apmbuc.anpm.ro); Tel. 021.430.66.77; Fax 021.430.66.77



Motivele care au stat la baza luarii deciziei sunt urmatoarele :

- planul urbanistic zonal analizat nu are efecte semnificative asupra mediului;
- opiniile exprimate, pe baza criteriilor relevante prevazute in anexa nr.1 la H.G. nr. 1076/2004, de membrii Comitetului Special Constituit în cadrul sedintei din data de 17.07.2014;
- lipsa comentariilor din partea publicului ca urmare a celor 3 anunturi publice privind initierea procesului de elaborare a PUZ-ului.

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

DIRECTOR EXECUTIV,  
chim. Simona Mihaela Catrina



SEF SERVICIU AVIZE, ACORDURI,  
AUTORIZAȚII,  
ing. Roxana Costache

INTOCMIT,  
ing. Victoria Dumbravă



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

COMISIA DE COORDONARE

Nr. 1167551/21.06.2013

## AVIZUL COMISIEI DE COORDONARE

FAZA DOCUMENTAȚII DE URBANISM

Din P.V. nr. 22/21.06.2013 al sedinței

Comisiei de Coordonare a P.M.B.

Nr. 1: ARON CRISTIAN MARIUS ȘI ARON OANA, cu sediul/domiciliul str. ,  prezintă spre avizare documentația de preordonare a PUZ „DRUMUL BINELUI NR. 180 B LOT 4 SECTOR 4” împreună cu avizele întreprinderilor edilitare. În conformitate cu Dispoziția Primarului General nr. 782/03.06.2009, se avizează favorabil strict din punct de vedere al rețelelor edilitare planul de preordonare menționat mai sus cu condițiile:

- se vor respecta condițiile impuse prin avizele anexa la documentație,
  - se va respecta planul de preordonare anexat avizului,
  - documentația va continua procedura de avizare și aprobare în conformitate cu legislația în vigoare.
- prezentul aviz este valabil numai la faza PUZ

PREȘEDINTE – COMISIE,  
DIRECTOR GENERAL,

MADALIN DUMITRU

SECRETAR – COMISIE,

ing. ec. DRUMEN CONSTANTIN

ARHITECT ȘEF AL  
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,

GHEORGHE PATRAȘCU

REPREZENTANT  
DU-COMISIE,  
ing. ANDREI ZAHARESCU

FPS-2.3.2.6-02/2

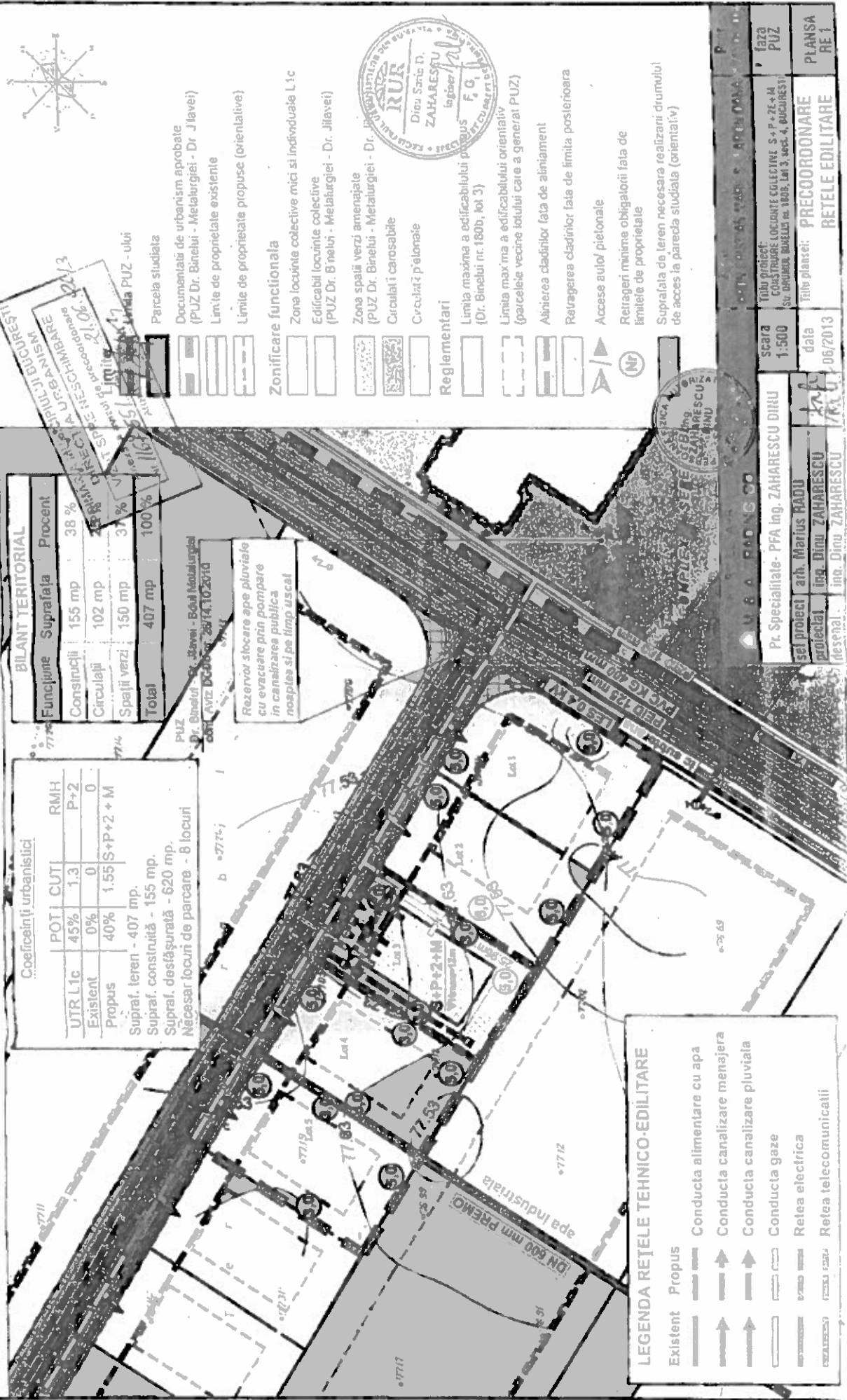
Intocmit, ing. Camelia Puiu





# P.U.Z. Str. DRUMUL BINELUI nr. 180B lot 3, sector 4, BUCURESTI

## CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE S+P+2E+M



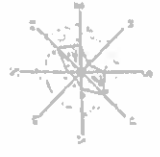
Coeficienții urbanistici

UTR L1c	POT	CUTI	RMH
Existent	45%	1.3	P+2
Propus	0%	0	0
	40%	1.55	S+P+2+M

Supraf. teren - 407 mp.  
 Supraf. construită - 155 mp.  
 Supraf. desfășurată - 620 mp.  
 Necesari locuri de parcare - 8 locuri

BILANT TERITORIAL

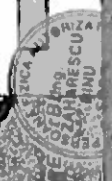
Funcțiune	Suprafața	Procent
Construcții	155 mp	38 %
Circulații	102 mp	25 %
Spații verzi	150 mp	37 %
Total	407 mp	100 %



Rezervor stocare ape pluviale cu evacuare prin pompare în canalizarea publică noaptea și pe timp uscat

LEGENDA REȚELE TEHNICO-EDILITARE

Existent	Propus
Conducta alimentare cu apă	Conducta canalizare menajeră
Conducta canalizare pluvială	Conducta gaze
Conducta electrică	Rețea telecomunicatii



- Documentații de urbanism aprobate (PUZ Dr. Binelui - Metatargiei - Dr. Jilavei)  
 Limite de proprietate existente  
 Limite de proprietate propuse (orientative)
- Zonificare funcțională  
 Zona locuințe colective mici și individuale L1c  
 Edificabil locuințe colective (PUZ Dr. Binelui - Metatargiei - Dr. Jilavei)  
 Zona spații verzi amenajate (PUZ Dr. Binelui - Metatargiei - Dr. Jilavei)  
 Circulații carosabile  
 Circulații pietonale
- Reglementări  
 Limita maximă a edificabilității propuse (Dr. Binelui nr. 180B, lot 3)  
 Limita maximă a edificabilității orientativ (parcelele vecine lotului care a generat PUZ)  
 Alinierea clădirilor față de aliniament  
 Retragera clădirilor față de limita posterioară  
 Accese auto/ pietonale  
 Retrageri minime obligatorii față de limitele de proprietate  
 Suprafața de teren necesară realizării drumului de acces la parcela studiată (orientativ)

scara	1:500	data	06/2013
Pr. Specialitate	PFA Ing. ZAHARESCU DIRU	set proiect	arh. Marius RADU
proiectant	ing. Dinu ZAHARESCU	desenați	ing. Dinu ZAHARESCU
Titlu studiu	CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE S+P+2E+M	Titlu planșă	PRECOORDONARE REȚELE EDILITARE
Sup. Drumul Binelui nr. 180B, lot 3, sect. 4, BUCUREȘTI			
PLANSĂ	RE 1		



**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**  
**Diracția Generală Infrastructură și Servicii Publice**  
**Diracția Transporturi, Drumuri și Sistemizarea Circulației**

Nr. 15389 / ...18.11.14.  
Nov0639

1279178

Către

**S.C. M & A TRADING CO S.R.L.**

În ședința Comisiei Tehnice de Circulație din data de 06.11.2014 s-a dat acordul de principiu pentru documentația „P.U.Z. imobil locuințe colective S+P+2E+M – str. Drumul Binelui nr.180B, lot 3, sector 4”, conform avizului preliminar de urbanism, certificatului de urbanism și planului anexat, cu condiția asigurării parcării 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. și obținerea Hotărârii Consiliului General al Municipiului București.

**DIRECTOR EXECUTIV**

**ION DEDU**



A38U6U

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**  
Direcția Generală Infrastructură și Servicii Publice  
Direcția Transporturi, Drumuri și Sistemizarea Circulației

Nr. 1775 / ... 10.06.2013  
Mai3018

1138060

Către

S.C. URBAN TRAFIC S.R.L.

În ședința Comisiei Tehnice de Circulație din data de 30.05.2013 s-a dat acordul de principiu, din punct de vedere tehnic al circulației rutiere pentru documentația „P.U.Z. imobil locuințe colective S+P+2E+M – str. Drumul Binelui nr.180B, lot 3, sector 4”, conform certificatului de urbanism și planului anexat, cu condiția asigurării parcării 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..

DIRECTOR EXECUTIV

ION DEBUTU





# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

## RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

PUZ - DRUMUL BINELUI NR. 180B - LOT 3, SECTOR 4

### 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 13.12.2013 - 30.12.2013;
- 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 18.04.2014 - 05.05.2014;
- 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 02.02.2015 - 17.02.2015;
- 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 procedura 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 propunerile 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 DTDS- PMB și al Comisiei de Coordonare Lucrări 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 SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
ARH. GHEORGHE PĂTRAȘCU**

Expert,  
arh. 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

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

PUZ - DRUMUL BINELUI NR. 180B - LOT 3, SECTOR 4

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

Deținători 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 M&A TRADING CO. SRL - Urb. Constantin Marian OLTEANU (RUR: B, C, D, E.)

ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
ARH. GHEORGHE PĂTRAȘCU

Expert,  
arh. urb. Stelian Alexandru Constantinescu



Sef serviciu,  
Ciobanu Oprea Ana

2ex./ 24.02.2015











# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

## Secretar General

~~Direcția 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 – Direcția 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

