



Amexa nr. 1 la HCGMB nr. 215/13.05.2026

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Direcția Urbanism – Serviciul Urbanism

-+

Ca urmare a cererii adresate de **EZEN STUDIO SRL** / urb. Nicoleta Roxana Pană – RUR / D3,D20,E în calitate de elaborator al documentației de urbanism, cu sediul în Voluntari/ Ilfov, Bd. Pipera Tunari nr.172, reprezentant al inițiatorilor – Sabin Alexandru Taclit și George Emanuel Nicu, înregistrată cu nr.1742979 din data de 04.06.2019 – nr.6825 / 05.06.2019 – DGUAT/PMB, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

NR. 44 / 22.07.2020

PUZ – DRUMUL PĂDUREA PUSTNICU NR. 67J / SECTOR 1 IE 272827, IE 272828 ȘI IE 215496 / DRUM DE SERVITUTE

GENERAT DE IMOBILELE situate în București, **Drumul Pădurea Pustnicu nr.67J / IE 272827(Lot 1), IE 272828 (Lot 2) și IE 215496 (drum de servitute) / sector 1**, teren în suprafață cumulată de 1.004,00 mp, proprietate persoane fizice - Sabin Alexandru Taclit și George Emanuel Nicu / format din terenurile:

- Lot 1 (locuire individuală) - IE 272827 – suprafața 391,00mp
- Lot 2 (locuire individuală) - IE 272828 – suprafața 390,00mp
- Drum de servitute - IE 215496 – suprafața 223,00mp / conform extras CF pentru informare nr. 5559 / 27.01.2017 - înscriere drept de servitute în favoarea celorlalte loturi

Conform regimului juridic înscris în **CertIFICATELE DE URBANISM nr. 216 / CVDV / P / 44675 din 13.11.2018** (afereent Lotului 1), și nr. **217 / CVDV / P / 44674 din 13.11.2018** (afereent Lotului 2), emise de Primăria Sectorului 1 / București.

INIȚIATORI: Sabin Alexandru TACLIT și George Emanuel NICU
PROIECTANT GENERAL: EZEN STUDIO SRL
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ RUR: urb. Nicoleta Roxana Pană / RUR – D,E

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ: Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 1.

PREVEDERI PUG / PUZ APROBATE ANTERIOR:

Încadrare funcțională:

- **Conform PUG-MB și RLU aferent** - HCGMB nr. 269 / 2000, cu modificările și completările ulterioare:
L1c – locuire individuală / colectivă cu regim maxim de înălțime P+2, situată în noi extinderi sau enclave neconstruite
 - POTmax – 45%
 - CUTmax – 0,9 mpADC/mp teren (pentru P+1) / CUTmax - 1,3 mpADC/mp teren (pentru P+2)
 - RH max – P+2E

Condiții de amplasare, echipare și conformare a clădirilor / PUG-MB / L1c

- **Regim de construire:** preponderent discontinuu
- **Funcțiuni predominante:** locuire individuală / colectivă
- **Înălțimea maximă admisă :** P+2E
- **Retragere minimă față de aliniament:** conform PUZ / minim 5,00m
- **Retrageri minime față de limitele laterale:** 1/2 din înălțime dar nu mai puțin de 3,00m.
- **Retrageri minime față de limita posterioară:** 1/2 din înălțimea la cornișă / minim 5,00m

3

7

- AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 10 / 02.04.2019
- AVIZ PRELIMINAR NR. 88 / 11.10.2019

PREVEDERI PUZ - RLU PROPUSE:

FUNCTIUNE: **LOCUIRE INDIVIDUALĂ**

INDICATORI URBANISTICI:

- POT max = 54 %
- CUT max = 1,56 mp. ADC/mp. teren
- RH max = P+2E
- H max = 10,00 m

Retragerile minime față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare vor respecta specificațiile Planului de Reglementări și ale Regulamentului Local de Urbanism aferente PUZ, vizate spre neschimbare.

- Retrageri față de aliniament: 3,00m
- Retrageri față de limitele laterale: 3,00m / 2,60m
- Retrageri față de limita posterioară: 3,00m

Propunerea PUZ - DRUMUL PĂDUREA PUSTNICU NR. 67J / SECTOR 1 va fi în acord cu prevederile PUZ COORDONATOR SECTOR 1 / BUCUREȘTI.

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”/ HCGMB nr. 66/2006. **Aviz circulație/PMB nr.10522 / 12877 / 15147 / 06.09.2019**

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ: Obiectivul propus va fi racordat la rețelele edilitare urbane, modernizate și capacitate în scopul preluării încărcării survenite prin implementarea obiectivului. Vor fi respectate prevederile **Avizului de preordonare rețele edilitare /PMB nr. 1844128 / 15.06.2020**

SPAȚII VERZI: conform legislației în vigoare și **Avizului de mediu/ etapa încadrare nr. 90 / 11.12.2019**

Se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal DRUMUL PĂDUREA PUSTNICU NR. 67J / SECTOR 1, cu respectarea condițiilor din acordurile/avizele specifice ale organismelor centrale și /sau teritoriale pentru etapele de avizare/aprobare a PUZ

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări și regulamentul local de urbanism aferent, anexate și vizate spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) litera g) din Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul document este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării PUZ.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUZ și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a **Certificatelor de Urbanism nr. 216 / CVDV / P / 44675 din 13.11.2018 (aferent Lotului 1), și nr. 217 / CVDV / P / 44674 din 13.11.2018 (aferent Lotului 2),** emise de Primăria Sectorului 1 / București.

**ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ȘTEFAN CĂLIN DUMITRAȘCU**

**Șef Serviciu
Arh. Cristina Topirceanu**

Întocmit: Arh. C.Ciser
4 exemplare / 20.05.2020



Anexa nr. 1 la HCGMB nr. 215/13.05.2016

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Direcția Urbanism – Serviciul Urbanism

Că urmărire a cererii adresate de **EZEN STUDIO SRL** / urb. Nicoleta Roxana Pană – RUR / D3, D20, E în calitate de elaborator al documentației de urbanism, cu sediul în Voluntari/ Ilfov, Bd. Pipera Tunari nr.172, reprezentant al inițiatorilor – Sabin Alexandru Taclit și George Emanuel Nicu, înregistrată cu nr.1742979 din data de 04.06.2019 – nr.6825 / 05.06.2019 – DGUAT/PMB, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

NR. 44 / 22.07.2020

PUZ – DRUMUL PĂDUREA PUSTNICU NR. 67J / SECTOR 1

IE 272827, IE 272828 ȘI IE 215496 / DRUM DE SERVITUTE

GENERAT DE IMOBILELE situate în București, **Drumul Pădurea Pustnicu nr.67J / IE 272827(Lot 1), IE 272828 (Lot 2) și IE 215496 (drum de servitute) / sector 1**, teren în suprafață cumulată de 1.004,00 mp, proprietate persoane fizice - Sabin Alexandru Taclit și George Emanuel Nicu / format din terenurile:

- Lot 1 (locuire individuală) - IE 272827 – suprafața 391,00mp
- Lot 2 (locuire individuală) - IE 272828 – suprafața 390,00mp
- Drum de servitute - IE 215496 – suprafața 223,00mp / conform extras CF pentru informare nr. 5559 / 27.01.2017 - înscriere drept de servitute în favoarea celorlalte loturi

Conform regimului juridic înscris în **CertIFICATELE DE URBANISM nr. 216 / CVDV / P / 44675 din 13.11.2018** (afereant Lotului 1), și **nr. 217 / CVDV / P / 44674 din 13.11.2018** (afereant Lotului 2), emise de Primăria Sectorului 1 / București.

INIȚIATORI: Sabin Alexandru TACLIT și George Emanuel NICU
PROIECTANT GENERAL: EZEN STUDIO SRL
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ RUR: urb. Nicoleta Roxana Pană / RUR – D,E

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ: Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 1.

PREVEDERI PUG / PUZ APROBATE ANTERIOR:

Încadrare funcțională:

- **Conform PUG-MB și RLU aferent - HCGMB nr. 269 / 2000**, cu modificările și completările ulterioare:
L1c – locuire individuală / colectivă cu regim maxim de înălțime P+2, situată în noi extinderi sau enclave neconstruite
 - POTmax – 45%
 - CUTmax – 0,9 mpADC/mp teren (pentru P+1) / CUTmax - 1,3 mpADC/mp teren (pentru P+2)
 - RH max – P+2E

Condiții de amplasare, echipare și conformare a clădirilor / PUG-MB / L1c:

- **Regim de construire:** preponderent discontinuu
- **Funcțiuni predominante:** locuire individuală / colectivă
- **Înălțimea maximă admisă :** P+2E
- **Retragere minimă față de aliniament:** conform PUZ / minim 5,00m
- **Retrageri minime față de limitele laterale:** 1/2 din înălțimea clădirii sau mai puțin de 3,00m.
- **Retrageri minime față de limita posterioară:** 1/2 din înălțimea la cornișă sau minim 5,00m

- AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 10 / 02.04.2019
- AVIZ PRELIMINAR NR. 88 / 11.10.2019

PREVEDERI PUZ - RLU PROPUSE:
FUNCTIUNE: LOCUIRE INDIVIDUALĂ

INDICATORI URBANISTICI:

- POT max = 54 %
- CUT max = 1,56 mp. ADC/mp. teren
- RH max = P+2E
- H max = 10,00 m

Retragerile minime față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare vor respecta specificațiile Planului de Reglementări și ale Regulamentului Local de Urbanism aferente PUZ, vizate spre neschimbare.

- Retrageri față de aliniament: 3,00m
- Retrageri față de limitele laterale: 3,00m / 2,60m
- Retrageri față de limita posterioară: 3,00m

Propunerea PUZ - DRUMUL PĂDUREA PUSTNICU NR. 67J / SECTOR 1 va fi în acord cu prevederile PUZ COORDONATOR SECTOR 1 / BUCUREȘTI.

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” / HCGMB nr. 66/2006. **Aviz circulație/PMB nr.10522 / 12877 / 15147 / 06.09.2019**

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ: Obiectivul propus va fi racordat la rețelele edilitare urbane, modernizate și capacitate în scopul preluării încărcării survenite prin implementarea obiectivului. Vor fi respectate prevederile **Avizului de preordonare rețele edilitare /PMB nr. 1844128 / 15.06.2020**

SPAȚII VERZI: conform legislației în vigoare și **Avizului de mediu/ etapa încadrare nr. 90 / 11.12.2019**

Se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal DRUMUL PĂDUREA PUSTNICU NR. 67J / SECTOR 1, cu respectarea condițiilor din acordurile/avizele specifice ale organismelor centrale și /sau teritoriale pentru etapele de avizare/aprobare a PUZ

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări și regulamentul local de urbanism aferent, anexate și vizate spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) litera g) din Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.
 Prezentul document este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării PUZ.
 Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUZ și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.
 Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a **Certificatelor de Urbanism nr. 216 / CVDV / P / 44675 din 13.11.2018 (aferent Lotului 1), și nr. 217 / CVDV / P / 44674 din 13.11.2018 (aferent Lotului 2), emise de Primăria Sectorului 1 / București.**

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ȘTEFAN CALIN DUMITRAȘCU

Șef Serviciu
Arh. Cristina Topîrceanu

Întocmit: Arh. C.Ciser
 4 exemplare / 20.05.2020

REGLEMENTARI URBANISTICE

LEGENDA Anexa nr. 2 la HGMB
nr. 215/13.05.2012

- LIMITE**
- Limite de proprietate
 - Limite imobile inregistrate OCP
 - Limite zona de studiu
 - Limite teren reglementat PUG
- RESTRICTII TEHNICE**
- Edificabil maxim admis
 - Retrageri minime obligatorii
 - Aliniere
 - Zona de protectie CFR severa (20m)
 - Zona de siguranta CFR (100m)

- CIRCULATII SI SPATII PLANTATE**
- Circulatii carosabile publice
 - Circulatii pietonale publice
 - Circulatii carosabile aflate in proprietate privata
 - Circulatii pietonale publice aflate in proprietate privata
 - Spatii plantate publice
 - Acces auto
 - Acces pietonal
 - Zona CFR

- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- Locuinte individuale
 - Locuinte colective inalte

PRESCRIPTII PUG MUN. BUCURESTI
UTR ca L1c - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in noile extinderi sau enclave neconstruite:

POT max. Propus = 45,00%
CUT max. Propus = 0,9 ADCmp teren pentru P+1E
CUT max. Propus = 1,3 ADCmp teren pentru P+2E
Spatiu verde min. = 30%

PRESCRIPTII PUZ
UTR ca L1a-1 - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2

POT max. Propus = 54,00%
CUT max. Propus = 1,08 ADCmp teren pentru P+1E
CUT max. Propus = 1,56 ADCmp teren pentru P+2E
Spatiu verde min. = 30%

Suprafata teren LOT 1 = 391 MP
Suprafata teren LOT 2 = 390 MP

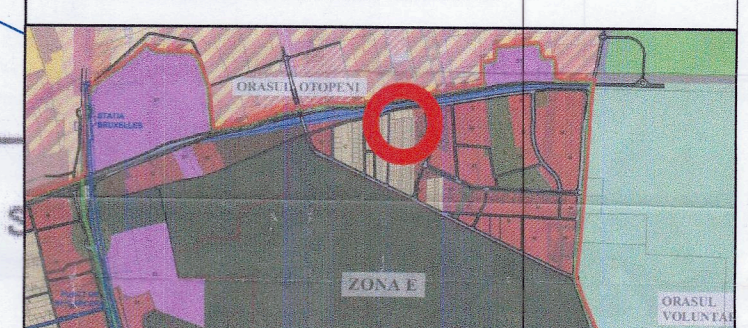
BILANT TERITORIAL- LOT 1

	Reglementat		Existent		Propus	
	MP	%	MP	%	MP	%
Suprafata construita	211,14	54,00	0,00	0,00	162,68	41,68
Suprafata desfasurata	422,28	-	0,00	0,00	391,00	-
Suprafata verde	117,30	30,00	0,00	0,00	158,00	40,43
Suprafata carosabila	-	-	0,00	0,00	25,00	6,39
Suprafata pietonala	-	-	0,00	0,00	45,00	11,50

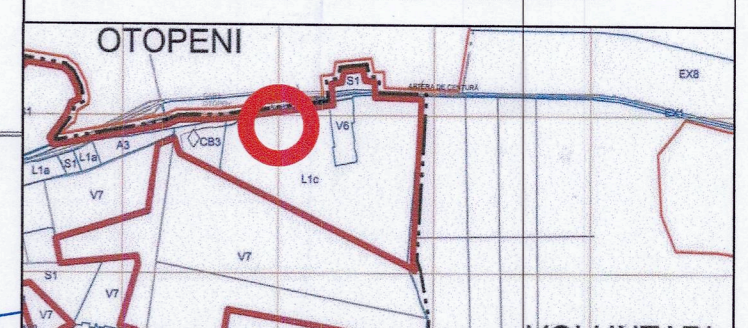
BILANT TERITORIAL- LOT 2

	Reglementat		Existent		Propus	
	MP	%	MP	%	MP	%
Suprafata construita	210,60	54,00	0,00	0,00	162,68	41,80
Suprafata desfasurata	421,20	-	0,00	0,00	390,00	-
Suprafata verde	117,00	30,00	0,00	0,00	157,00	40,25
Suprafata carosabila	-	-	0,00	0,00	25,00	6,41
Suprafata pietonala	-	-	0,00	0,00	45,00	11,54

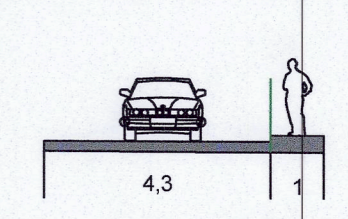
INCADRARE PUZ SECTOR 1



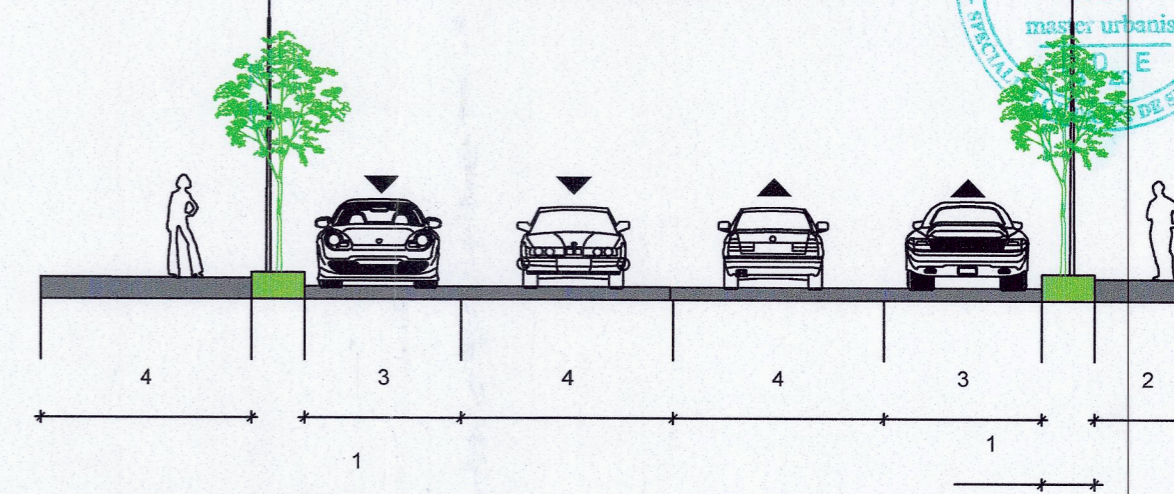
INCADRARE PUG MUN. BUCURESTI



SECTIUNE TRANSVERSALA B-B'



SECTIUNE TRANSVERSALA A-A'



NUME	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA
SC EZEN STUDIO SRL J/29/2695/2017			BENEFICIAR: Tacit Sabin, Nicu George AMPLASAMENT: Drumul Padurea Pustnicu nr. 67J, sector 1, Bucuresti NC 272828; NC 272827
SEF PROIECT	urb. Nicoleta Roxana Pana		PROIECT NR. P28/2018
PROIECTAT	urb. TARA PATASCU urb. SIMONA RADULESCU urb. COSTIN NITA urb. ELENA RADUTA urb. ELENA NITA		FAZA PUZ PLANSA NR. REGLEMENTARI URBANISTICE U 03

Parcela (272827)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi
	X [m]	Y [m]	D(i, i+1)
1	338109.783	586834.914	20.569
2	338130.350	586835.230	18.261
3	338131.938	586853.422	22.398
4	338109.542	586853.120	18.208

S(272827)=390.73mp P=79.436m

Parcela (Nr.Cad.272828)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi
	X [m]	Y [m]	D(i, i+1)
5	338088.148	586852.832	18.248
6	338088.389	586834.586	21.397
1	338109.783	586834.914	18.208
4	338109.542	586853.120	21.396

S(Nr.Cad.272828)=390.00mp P=79.248m

Str. Padurea Pustnicu

Ansamblu rezidential
Greenfield
RH=P+4E

Dr. Padurea Pustnicu, nr.67J
E: 272827

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCIMBARE
B 44 22.07.2017

OCP Bucuresti P+1, Expozitiei, nr. 1A, s
Data: 14.05.2017
Intocmit: Daboni, Vlad

Amexa nr. 3 la HGHRB nr. 215/13.05.2016

FOAIE DE CAPAT si SEMNATURI

Proiect nr.: 28 / 2018

Faza de proiectare: PUZ

Titlul lucrarii: Construire locuinte individuale cu regim de inaltime P+1E

Amplasament: Drumul Padurea Pustnicu nr. 67J, Sector 1, Bucuresti

Beneficiar: TACLIT SABIN si NICU GEORGE

Proiectantul lucrarii: EZEN STUDIO S.R.L.

Data: Iunie 2019

COLECTIV DE ELABORARE:

Urbanism: urb. Roxana Nicoleta Pana
urb. Irina Patasanu
urb. Costin Nita
urb. Eveline Raduta
urb. Elis Minea



BORDEROU**A - Borderou piese scrise**

- Regulament Local de Urbanism

B - Borderou piese desenate

1. Incadrare
2. Situatia existenta
3. Reglementari urbanism
4. Retele edilitare
5. Regim juridic
6. Cai de circulatii
7. Ilustrare de Urbanism

C - Anexe

- CU
- Acte proprietate
- CI beneficiari
- Planuri cadastrale
- Extrase de carte funciara



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM afereant Planului Urbanistic Zonal

ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului si de amplasare a constructiilor pe teritoriile aferente pentru amplasament Str. Drumul Padurea Pustnicu, nr. 67J, NC272827, NC 272828, NC 215496, Sector 1, Bucuresti, in suprafata de 391mp, 390 mp, respectiv 223mp avand ca obiectiv **Construire locuinte individuale cu regim de inaltime P+1E**

Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executiilor constructiilor in limitele teritoriului studiat in PUZ.

Prezentul Regulament local de urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal privind stabilirea conditiilor de edificare a terenurilor aflate in Str. Drumul Padurea Pustnicu, nr. 67J, Sector 1, Bucuresti.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei locale si se aproba impreuna cu Planul Urbanistic Zonal, in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 – legea amenajarii teritoriului si urbanismului.

Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai in cazul aprobarii unor modificari ale PUZ-ului, cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

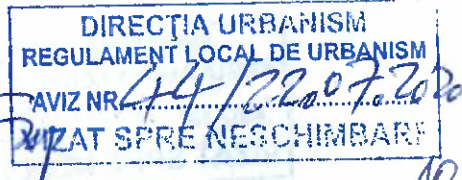
BAZA LEGALA A ELABORARII

La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism afereant Planului urbanistic zonal, sta Regulamentul general de Urbanism aprobat prin H.G.R. NR. 525/1996 modificat, ale caror prevederi sunt detaliate in conformitate cu conditiile specifice zonei studiate.

De asemenea, a fost avut in vedere «Ghidul cuprinzand precizari, detalieri si exemplificari pentru elaborarea si aprobarea Regulamentului local de urbanism.

Regulamentul se elaboreaza in conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului , dintre care mentionam:

- Constitutia Romaniei;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul (cu modificarile ulterioare);
- Legea nr. 190/2013 privind aprobarea Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 7/2011 pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul;
- Legea nr. 50/1991 (republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea depozitare lor;(cu modificarile ulterioare);
- Legea nr. 453/2001 care modifica si completeaza Legea nr. 50/1991;
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicata);
- Legea privind circulatia juridica a terenurilor (nr. 247/2005);
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica (nr. 33/1994);
- Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare (nr. 7/1996);
- Legea privind calitatea in constructii (nr. 10/1995);
- Legea privind protectia mediului (nr. 195/2005);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997);
- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998);
- H.G.R. NR. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G.R.. nr. 855/2001 privind modificarea Hotararii Guvernului nr. 525/1996;



- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
- Hotarare nr. 1076 din 8 iulie 2004 privind stabilirea proceduri de realizare a evaluari de mediu pentru planuri si programe;
- Legile privind aprobarea sectiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului National;
- H.G.R. nr. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G.R. nr. 855/2001 privind modificarea Hotararii Guvernului nr. 525/1996;
- Codul Civil.

In cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau prevederile cuprinse in documentatii de urbanism si proiecte de specialitate intocmite anterior sau concomitent cu elaborarea PUZ-ului.

Printre acestea se inscrie si Planul Urbanistic General al Municipiului Bucuresti.

DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Prevederile cuprinse in Regulamentul local de urbanism se aplica pentru terenurile aflate in intravilan, in limitele teritoriului studiat prin PUZ:

- terenuri in suprafata de 391 mp (din masuratori), nr. cadastral 272827, 390 mp (din masuratori), nr. Cadastral 272828, respectiv 223 mp, nr. Cadastral 215496, situate in Municipiul Bucuresti, Sector 1, Str. Drumul Padurea Pustnicu nr. 67J, loturile 1 si 2, proprietati private a persoanelor fizice TACLIT SABIN SI NICU GEORGE conform contractului de dezlipire si partaj voluntar, autentificat cu nr. 653/02.04.2018, emis de Societatea Profesionala Notariala COGNITIO, situata in Municipiul Bucuresti, Calea Calarasilor, nr. 181, bl.50.

Terenurile studiate sunt incadrate in L1c, conform PUG Municipiul Bucuresti, -locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in noile extinderi sau enclave neconstruite, prevazute a fi realizate prin viitoare operatiuni urbanistice, in regim de construire continuu (insiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat).

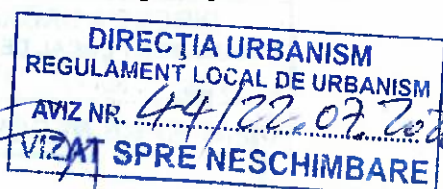
UTR-ul este o reprezentare conventionala cuprinzand o zona cu functiune rezidentiala, cu omogenitate teritoriala si functionala, delimitata in general prin axele strazilor principale si/sau limitele cadastrale sau naturale.

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Cladirea, drumurile, retelele edilitare, amenajarile exterioare, imprejmuirile, etc se vor realiza pe baza PUZ aprobat, in intravilanul localitatii, in baza certificatului de urbanism si autorizatiei de construire eliberate conform prevederilor prezentului Plan Urbanistic Zonal.

La eliberarea autorizatiei de construire urmeaza sa se verifice:

- dreptul de proprietate al solicitantului asupra terenului;
- inscrierea functiunii solicitate in functiunea dominanta a zonei in care urmeaza sa se amplaseze cladirea;
- respectarea conditiilor impuse prin certificatul de urbanism emis anterior;
- existenta tuturor pieselor scrise si desenate prevazute de Ordinul nr.1943/2001 al M.L.P.A.T. de aplicare a Legii nr.50/1991 modificata si completata, in documentatia de executie;
- respectarea aliniamentelor, distantelor, regimului de inaltime, POT- ul si CUT- ul, prevazute in documentatia PUZ;
- respectarea executarii cladirilor si amenajarilor din materiale durabile;
- asigurarea bransarii cladirilor la retelele edilitare;
- asigurarea parcajelor necesare conform HCGMB 66/2006;



- asigurarea platformelor de intoarcere.

Cladirile pot avea subsol, cota + 0,00 fiind situate la min. + 0,30 m peste cota terenului sistematizat.

Toate cladirile vor fi prevazute cu fundatii la min. 1.20 m adancime, cu respectarea recomandarilor avizului geotehnic anexat.

REGLEMENTARI PRIVIND PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Utilizarea functionala a terenurilor se reprezinta grafic in documentatia de urbanism prin plansa: Reglementari – Zonificare functionala, cai de comunicatie, restrictii tehnice.

Colectarea deseurilor se va face la nivel de zona, prin pubele cu rotile sau cu saci din material plastic. La pozitionarea si dimensionarea punctelor de colectare se vor avea in vedere normele si actele normative in vigoare.

Se vor evita de asemenea depozitarile intamplatoare ale gunoiului, mai ales in zonele plantate. In caz contrar, se vor lua masurile necesare, faptele in cauza fiind sanctionate drastic, conform legilor in vigoare.

De asemenea, activitatile de salubritate vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate, poluarea mediului sau sa degradeze cadrul ambiental si imaginea civilizata.

REGLEMENTARI PRIVIND SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia respectarii indicilor maximi admisibili P.O.T. si C.U.T. stabiliti prin prezenta documentatie de urbanism.

Indicii P.O.T. si C.U.T.

Procentul de ocupare a terenului – P.O.T. reprezinta raportul dintre suprafata ocupata la sol (construita) si suprafata terenului considerat.

Coeficientul de utilizare – C.U.T. reprezinta raportul dintre totalul ariei construite desfasurate si suprafata terenului considerat.

Valorile mentionate in documentatiile de urbanism sunt maxime.

Indicatori cf PUG Mun Bucuresti:

Subzona L1c- locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in noile extinderi sau enclave neconstruite, prevazute a fi realizat prin viitoare operatiuni urbanistice, in regim de construire continuu (insiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat)

POT maxim = 45 %

CUT maxim = 0.9 mp ADC/mp teren pentru P+1E

CUT maxim = 1.3 mp ADC/mp teren pentru P+2E

Rh maxim = P+2E

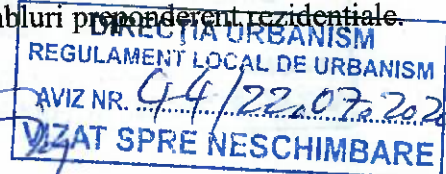
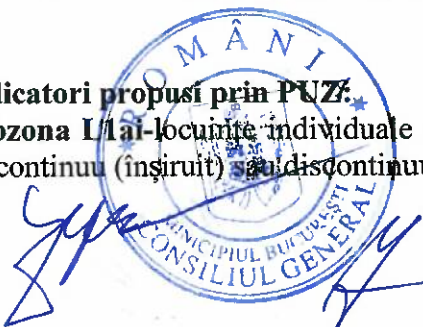
Indicatori existenti:

POT existent = 0 %

CUT existent = 0 mp ADC/mp teren

Indicatori propusi prin PUZ:

Subzona L1ai-locuinte individuale și colective joase cu maxim P+2E niveluri, cu regim de construire continuu (insiruit) sau discontinuu (izolat, cuplat), în ansambluri preponderent rezidentiale.



LOT 1:

POT maxim = 54%

CUT maxim = 1.08 ADC/ mp teren

Rh= P+1E

LOT 2:

POT maxim = 54%

CUT maxim = 1.08 ADC/ mp teren

Rh= P+1E

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**Caracterizare generală; componenta**

Subzona locuințelor individuale și colective joase cu maxim P+2E niveluri, cu regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (izolat, cuplat), în ansambluri preponderent rezidențiale.

Funcțiunea dominantă;

locuinte individuale

Funcțiuni complementare admise;

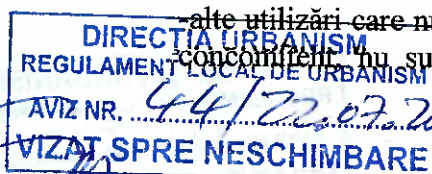
- locuinte colective
- servicii publice aferente zonelor de locuit
- spații verzi

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**Utilizări admise;**

- locuințe individuale;
- locuinte colective;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
- parcaje la sol;
- spații verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- spații libere pietonale;

Utilizări admise cu condiționări;

- anexe gospodărești care nu produc murdărie (garaj, magazie, etc.);
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care nu depășesc suprafața de 250 mp ADC, care nu generează un trafic important de persoane și marfuri, și nu au program prelungit după orele 22.00 produc poluare;
- panouri publicitare potrivit regulamentului local de publicitate
- alte utilizări care nu generează transporturi grele, nu atrag mai mult de 5 autoturisme concomitent, nu sunt emise noxe peste nivelurile admise în zona de locuit, nu au



program prelungit peste orele 22:00 și nu utilizează terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție

-se admit echipamente publice specifice zonei rezidențiale

-se admite mansardarea cladirilor existente cu conditia ca aceasta sa nu fie o falsa mansardare ci sa se inscrie in volumul unui acoperis cu panta de 45 grade ; suprafata nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent

Utilizări interzise;

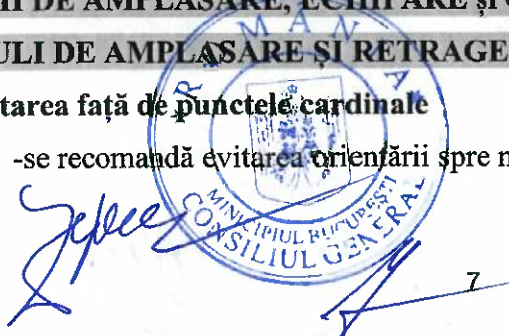
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele 22.00 ;
- realizarea unor false mansarde ;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta ;
- constructii provizorii ;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajula cestora ;
- depozitare en-gros ;
- depozitari de materiale re folosibile ;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane ;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice ;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice ;
- statii de betoane ;
- autobaze
- statii de intretinere auto cu capacitatea peste 3 masini ;
- spalatorii chimice ;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente ;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE și CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea față de punctele cardinale

-se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.



-amplasarea clădirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure însorirea acestora pe o durata de minimum 1 ½ ore la solstitiul de iarnă, a încăperilor de locuit din cladire si din locuintele învecinate.

Amplasarea față de drumurile publice

-se vor respecta prospectele străzilor prevăzute în planșa U.06. CAI DE CIRCULATIE

Amplasarea față de aliniament

Clădirile vor fi retrase față de aliniament cu minim 3.0 m, aceasta fiind retragerea minimă admisibilă; retragerea maximă admisă este de 5,00 m de la aliniamentul reglementat

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare

Clădirile izolate se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță de cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișa clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu la mai puțin de 2,00 m;

Clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim 15,00 m fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 2,00 m;

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

- Accese carosabile

Conform avizului Comisiei tehnice de circulatii PMB nr. 10522/12877/15147 din 06.09.2019, accesul catre loturi se va face prin circulatia cu profil de 5.3 m, aflat in proprietate privata. Parcela va avea asigurat un acces carosabil în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (servitute de trecere) de minim 4,00 m lățime;

Se va asigura, în mod obligatoriu, accesul carosabil pentru colectarea deșeurilor și pentru mijloacele de stingere a incendiilor;

Staționarea autovehiculelor

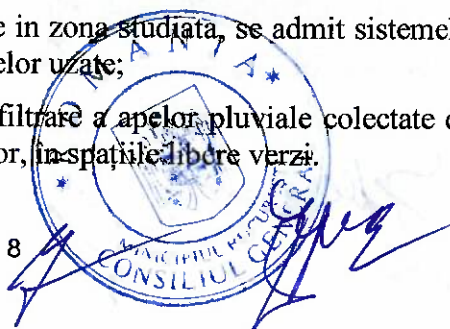
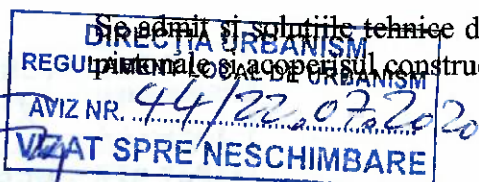
Parcarea autovehiculelor se va realiza în afara circulațiilor publice, în interiorul parcelei;

Pentru construcțiile de locuințe individuale, se va asigura, în mod obligatoriu, minim un loc de parcare în interiorul lotului pentru locatari.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Din cauza lipsei utilitatilor publice in zona studiata, se admit sistemele individuale de alimentare cu apă și evacuare a apelor uzate;

Se admit și soluțiile tehnice de infiltrare a apelor pluviale colectate de pe circulațiile individuale și acoperșul construcțiilor, în spațiile libere verzi.



In etapa 1 se propune evacuarea apleor uzate menajere la bazine vidanjabile montate in incinta care , in urma unui contract cu o firma abilitata se vor vidanja la intervale de cca 2 sapt. Apele pluviale se vor evacua la rigole montate in incinta si apoi la bazine de retentie sau la teren. La montarea retelelor stradale noile imobile se vor racorda la acestea prin camine de racord montate in incinta

Branșamentele se vor realiza obligatoriu ingropat. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau, după caz, în construcție

REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- Înălțimea construcțiilor

- Înălțimea maximă admisibilă nu va depăși S+P+2E+M/ P+2E+M (la cornișă maxim 12,0 m), măsurată prin raportare la nivelul străzii;

- Aspectul exterior al construcțiilor

- Aspectul clădirilor va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță".
- Aspectul exterior al clădirilor va ține seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- Se interzice utilizarea unor materiale colorate strident.
- Pentru finisajele de suprafață se vor utiliza predominant culori pale.
- Se admit accente de culoare reprezentând maxim 15% din suprafața fiecărei fațade.
- Gabaritul construcțiilor noi se va corela cu al celor existente pe parcelele adiacente (sau al celor caracteristice străzii).
- Se admit învelitorile tip terasă.
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice principale.
- Se va evita dispunerea unităților exterioare ale sistemelor de climatizare pe fațadele clădirilor, vizibile din circulațiile principale.
- Clădirile noi vor ingloba în arhitectura clădirii echipamentele tehnice necesare, astfel încât cablurile, conductele și dispozitivele tehnice să nu fie vizibile din spațiul public.

REGULI CU PRIVIRE LA SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI

- Spații plantate

- Spațiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelelor;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de garda și gradina cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;

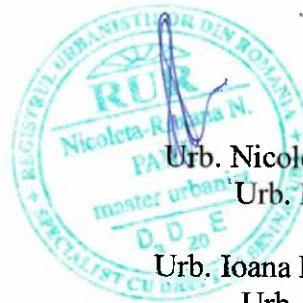


- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm;
- **Împrejmuiri**
- Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea, în zona de locuințe individuale, înălțimea minimă de 1,60 m și înălțimea maximă de 2,00 m din care un soclu opac cu înălțimea minimă de 0,3 m și înălțimea maximă de 0,8 m și o parte transparentă/traforată, realizată din grilaj metalic, scanduri din lemn sau un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.
 - Împrejmurile vor putea fi dublate de garduri vii.

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENURILOR

L1ai – locuințe individuale și colective joase cu maxim P+2E niveluri, cu regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (izolat, cuplat), în ansambluri preponderent rezidențiale

- **Procent maxim de ocupare a terenului (POT max)** = 54%
- **Coefficient maxim de utilizare a terenului (CUT max)**
= 1.08 mp ADC/mp teren pentru P+1E
= 1.56 mp ADC/mp teren pentru P+2E



INTOCMIT,
Urb. Nicoleta Roxana PANA
Urb. Irina PATASANU
Urb. Elis MINEA
Urb. Ioana Eveline RADUTA
Urb. Elena OLTEANU
Urb. Costin NITA



DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 64/22.07.2020
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului
 Direcția Urbanism – Serviciul Urbanism

SERVICIUL URBANISM
 Nr. 8463 / 23.04.2020

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI PUZ – DRUMUL PĂDUREA PUSTNICU NR. 67J / SECTOR 1 IE 272827, IE 272828 ȘI IE 215496 / DRUM DE SERVITUTE

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 intenție**
 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei /
perioada de desfășurare: 09.05.2019 - 24.05.2019
- **etapa de elaborare a propunerilor**
 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei /
perioada de desfășurare: 05.06.2019 - 20.06.2019
- **etapa de avizare a proiectului**
 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei /
perioada de desfășurare: 24.04.2020 - 09.05.2020

- **etapa de aprobare a PUZ** - 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.

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.

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

- Nu au fost organizate întâlniri.

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

Observațiile și propunerile cetățenilor au fost consemnate pe portalul dedicat al PMB "URBONLINE" (<http://urbanism.pmb.ro>), secțiunea Planuri urbanism în consultare.

Răspunsurile elaboratorului documentației la observațiile cetățenilor, corespunzătoare fiecărei etape a procedurii de informare și consultare, au fost comunicate în mod public, tot prin intermediul portalului "URBONLINE".

Atât comenziile și recomandările persoanelor interesate cât și răspunsurile elaboratorului documentației la acestea sunt accesibile publicului în continuare.

Pentru informații și sesizări legate exclusiv de procedura administrativă, aparatul de specialitate din cadrul PMB a răspuns cetățenilor, după caz, prin procedura standard de comunicare a răspunsurilor prin Direcția Relații Publice și Informare sau prin e-mail.

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

- Nu este cazul.

Numărul persoanelor care au participat la acest proces.

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

- Nu este cazul

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

- Nu este cazul

6. 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.

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

Avizul Arhitectului Șef nr./.....2020 s-a emis cu respectarea prevederilor din avizele de specialitate:

- Avizul Preliminar nr. 88 / 11.10.2019 / PMB
- Avizul de Oportunitate nr. 10 / 02.04.2020 / PMB
- Certificatul de Urbanism nr. 216 / CVDV / P / 44675 din 13.11.2018 / PS1
- Certificatul de Urbanism nr. 217 / CVDV / P / 44674 din 13.11.2018 / PS 1
- Avizul Ministerului Mediului - APMB – Decizia Etapei de Încadrare nr. 90 / 11.12.2019
- Avizul Comisiei Tehnice de Circulație / PMB - nr. 10522 / 12877 / 15147 din 06.09.2019
- Avizul de consultanță preliminară de circulație/SPU-PMB – nr.519 / 17.05.2019
- Avizul de consultanță preliminară de circulație/SPU-PMB – nr.520 / 17.05.2019
- Avizul Comisiei de Coordonare Rețele / PMB - nr. 1844128 / 15.06.2020

Pe parcursul procesului de informare și consultare cu publicul, nu au fost depuse observații sau reclamații cu privire la PUZ-ul descris mai sus, PUZ care în conformitate cu legislația, normele și reglementările specifice urbanismului a respectat soluțiile funcționale, gradul de însoțire al construcțiilor învecinate și normele privind asigurarea spațiilor verzi.

Potrivit prevederilor Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și a H.C.G.M.B nr.136/30.08.2012 privind aprobarea 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 art.12. a), b) și c) s-a întocmit prezentul raport privind documentația

PUZ – DRUMUL PĂDUREA PUSTNICU NR. 67J – SECTOR 1 / IE 272827, IE 272828 ȘI IE 215496 / DRUM DE SERVITUTE.

Conform Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 Art.6 Informarea și consultarea publicului în etapa aprobării fiecărei categorii de plan în parte se face conform Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, și conform Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare.

Față de cele prezentate mai sus, se constată că sunt îndeplinite cerințele Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism iar în conformitate cu prevederile art.11 și 12 din Ordin și a H.C.G.M.B nr.136/30.08.2012 propunem Consiliului General al Municipiului București însușirea prezentului raport.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ȘTEFAN CĂLIN DUMITRAȘCU

Întocmit: Arh. C.Ciser
2 exemplare / 30.04.2020