



ROMÂNIA
Municipiul București
Primăria Sector 2



www.ps2.ro - Strada Christigililor nr. 11-13, Tel: +(4021) 209.60.00 Fax: +(4021) 209.62.82

DIRECTIA URBANISM, CADASTRU SI GESTIONAREA TERITORIULUI

ROMÂNIA
Sector 2 Municipiul București
Arhitect-șef

Annexa nr. 1
la H.C.L.S2 nr. 81 29.05.2019

PRIMĂRIA SECTOR 2 BUCUREȘTI
CABINET SECRETAR
INTRARE Nr. 1189
IESIRE
Ziua 25 Luna 03 Anul 2019

Ca urmare a cererii adresate de *) (cu domiciliul/sediul*2) municipiul București, cod poștal, sector 3, telefon/fax, e-mail, înregistrată la nr. completată cu nr. în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 22 CA 1/27 din 13.02.2019

Pentru Planul Urbanistic de Detaliu *3) Consolidare, remodelare, extindere și supraetajare locuință - rezultând - P+2E+3Er(înscris în volumul acoperișului în suprafață de max. 60% din aria construită) generat de imobilul din STRADA MĂGURA VULTURULUI NR. 46, SECTOR 2, BUCUREȘTI;

Ampiasare, delimitare, suprafața zona studiată în P.U.D.: Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului București, delimitat de următoarele repere urbane: Str. Măgura Vulturului; format din teren și construcții în suprafață 182,0mp (180,0mp din măsurători) este proprietate privată persoană fizică pentru care s-a eliberat certificatul de urbanism nr. 561/52”M”din 08.05.2018.

Prevederi P.U.G. - R.L.U. *)** aprobate anterior Terenul se încadrează în U.T.R. „L1a” - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, pe parcelări tradiționale/spontane, în care indicatori urbanistici admiși sunt: P.O.T.=max.45%; C.U.T.= 0,9 pentru P+1E, P.O.T.=max.45%; C.U.T.= 1,3 pentru P+2E, conform Planului Urbanistic General al Municipiului aprobat cu HCGMB nr. 269/2000, prelungit valabilitate PUG cu H.C.G.M.B. nr. 224/15.12.2015 până la 30.12.2018 și H.C.G.M.B. nr. 877/12.12.2018.

Funcțiuni predominante: locuințe;

- H max = P+2E
- POT max = 45%;
- CUT. max = 1,3; se admite suplimentar un nivel mansardat / etaj retras, înscris în volumul acoperișului în suprafață de maxim 60% din aria construită;
- retragerea minimă față de aliniament = clădirile se dispun pe aliniament sau cu retragere conform tipologiei predominante existente pe strada pe care se amplacează. În cazul în care sunt retrase de la aliniament acest lucru este posibil cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate aflate în stare bună sau cu valoare arhitecturală urbanistică;

- retrageri minime față de limitele laterale = clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;

- retrageri minime față de limitele posterioare = 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; în cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje.

Prevederi P.U.D. propuse:

- retrageri minime față de limitele laterale = amplasat la aliniere cu construcțiile existente (la stradă), pe limita dreaptă a terenului, cuplat cu imobilul existent pe această limită, retras față de limita stângă de la 2,2 până la min. 2,0m în proiecție pe verticală, cu respectarea Codului Civil și conform planului de reglementări anexat. Se va respecta dreptul de servitute de trecere pentru parcela din spate - Str. Măgura Vulturului nr. 46 - planul 2, conform actelor de proprietate existente și extrasului de carte funciară prezentat.

- retrageri minime față de limitele posterioare = retras cu min. 6,0m față de limita posterioară, conform planului anexat. Construcția se va conforma astfel încât se va încadra în edificabilul maxim aprobat prin PUD.

- circulații și accese: din strada Măgura Vulturului conform avizului Comisiei Tehnice de Circulație a PMB nr. 1686201/17.01.2019 și planului anexat. Parterul va fi parțial liber la stradă în vederea asigurării locurilor de parcare în incintă.

- echipare tehnico-edilitară: toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico edilitare; se vor respecta condițiile impuse prin avizele de utilități și plan rețele edilitare prezentat;

- P.O.T.=45%; CUT=1,57; H. maxim în planul fațadei= 10,0m;

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 13.02.2019 se avizează favorabil Planul Urbanistic de Detaliu.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice anexată și vizată spre neschimbare. Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D. cu respectarea avizelor prezentate la dosar, precum și a Codului Civil. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia. Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 561/52”M”din 08.05.2018 emis de Primăria Sectorului 2 și se taxează cu 13,0 lei conform chitanță seria AF nr. 57567/29.11.2018.

VIZAT
spre neschimbare,
SECRETAR,

Arhitect - șef,
Arh. urb. Alina Alisa BRATU

Șef Serviciu,
ing. Maria DARABAN

PRECIZĂRI

¹⁾ Numele și prenumele solicitantului.

- persoană fizică; sau

- reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum și a calității solicitantului în cadrul firmei.

²⁾ Adresa solicitantului:

- pentru persoană fizică se completează cu date privind domiciliul acesteia;

- pentru persoană juridică se completează cu date privind sediul social al firmei.

³⁾ Denumirea investiției/operațiunii propuse.

⁴⁾ Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obținerea avizului de oportunitate.

⁵⁾ Se precizează condițiile pentru:

- completarea P.U.D., în cazul avizului cu condiții; sau

- refacerea P.U.D., în cazul avizului nefavorabil, pentru revizarea ulterioară a P.U.D.

*) Se completează, după caz:

- Primăria Municipiului;

- Primăria Orașului;

- Primăria Comunei

**) Se va semna de arhitectul-șef sau, "pentru arhitectul-șef", de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, specificându-se funcția și titlul profesional, după caz.

***) Referitor la aliniatul -Prevederile PUG-RLU aprobate anterior, pentru Certificatele emise în baza PUZ S2 –respectiv HCLS2 117 aflate în perioada de valabilitate sau de prelungire a acesteia, se vor descrie prevederile PUZS2-RLU.

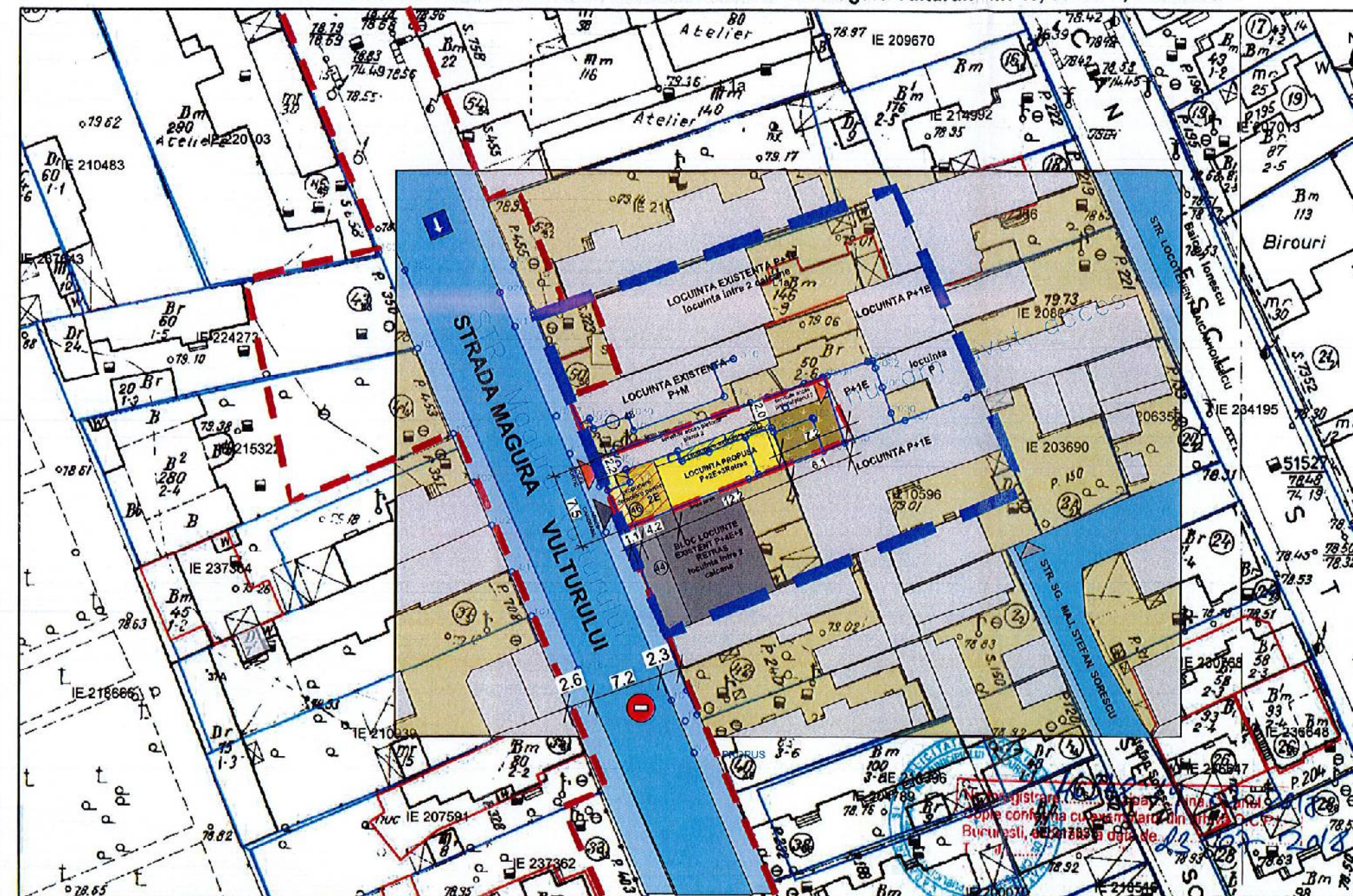
PLAN CADASTRAL scara 1:500 aferent imobilului situat in Str. Magura Vulturului nr. 46, sector 2, Bucuresti

Anexa nr. 2
 8/12/2019

P.U.D.
 STR. MAGURA VULTURULUI, NR. 46, SECTOR 2
 BUCURESTI
 CONSOLIDARE, REMODELARE PARTIALA, EXTINDERE SI
 SUPRAETAJARE LOCUINTA P+2E si 3 RETRAS

LEGENDA

- LIMITE**
- parceta care a generat P.U.D.
 - linie aliniament stradal impus
 - limita zonei studiate prin P.U.D.
 - limite de proprietate
 - limite ridicare topografica
- CLĂDIRI**
- FOND CONSTRUIT EXISTENT**
- construcții existente - P+1+2E
 - construcții existente - P+1E
- ZONIFICARE EXISTENTA**
- carosabil
 - trotuar/zone pietonale
 - acces pietonal / acces auto
- ZONIFICARE PROPUȘĂ**
- construcție nouă propusă S+P+1E+2R+3R
 - alee acces teren planul 2 (servitute)
 - spatiu verde lot studiat
 - propunere extindere la parter
 - propunere demolare la parter



REGLEMENTARI URBANISTICE CONFORM P.U.G.

subzona L1a - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, cu regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat); dezvoltate în timp prin refaceri succesive, acestea prezintă o diversitate de situații din punctul de vedere al calității și viabilității;

- se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca acestea să nu fie o falsă mansardare și 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; P.O.T. maxim 45%

C.U.T. maxim pentru înălțimi P+2 = 1,3 mp. ADC/mp. teren

în cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0,8 din AC.

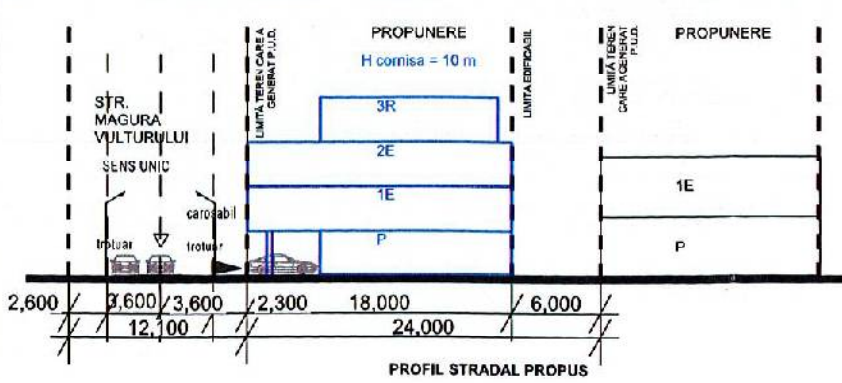
TEREN STUDIAT: POT PROPUS 35,5%
 CUT 1.57
 P+2E+3RRETRAS

VIZAT
 spre neschimbare
 SECRETAR,

nr.cri.	SUPRAFAȚĂ TEREN	EXISTENȚE		PROPUȘE		TOTAL
		MP	%	MP	%	
1	Teren în proprietate	180	100	-	-	-
2	Arie construită	80	44	84	35,5	P.O.T. = 35,5%
3	Arie desfasurată supraetajată	00	0,44	285,5	-	C.U.T. = 1,57
	Arie utilă apartament 1			98,5mp		97mp
	Arie utilă apartament 2			96,0mp		94mp
	arie spații comune, CASA SCALI			91,0mp		91,0mp
	Locuri parcare în incintă			2 locuri		2 locuri
4	Terrasa la parter			7,6	4	4%
5	Suprafața pavată parcare			27	15	15%
6	Alee pietonale			3,7	2	2%
7	Cale de acces 1,5 m lățime (pavată cu dale înleabate)			36	20	20%
8	Spațiu verde pe sol natural			41,7	23,5	24%
	Total spații verzi			77,7	44	44%
	TOTAL	180	100	100	100	100%

documentații cadastrale avizate
 construcții introduse în sistemul integrat de cadastru și carte funciara

OCPI Bucuresti, B-dul Expoziției nr. 1A, sector 1, Bucuresti
 Data: 2018
 Intocmit: Mihale



DESFAȘURATA LA STRADA - PROPUNERE

Verif Expert	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza Nr. / Data
Proiectant:	S.C. GREEN ARCHITECTURAL DESIGN S.R.L.		Beneficiar:
Calitatea	Nume	Semnatura	Titlu proiect: CONSOLIDARE, REMODELARE PARTIALA, EXTINDERE SI SUPRAETAJARE LOCUINTA P+2E si 3 RETRAS str. Magura Vulturului, nr. 46, sector 2, Bucuresti;
Sef proiect			Pr. Nr. 11/2018
Proiectat			Faza: P.U.D.
			Plansa nr. U04
			Titlu planșă: PLAN REGLEMENTARI
			Data Ian. 2019