



## Consiliul General al Municipiului București

### HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) – Str. Magnoliei nr. 125,  
Sector 2, București

Având în vedere referatul de aprobare al Primarului General al Municipiului București și raportul de specialitate al Arhitectului Șef al Municipiului București nr. 12184/15.10.2019;

Luând în considerare avizul Comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului nr. 8/28.01.2020 și avizul Comisiei juridice și de disciplină nr. 31/28.01.2020 din cadrul Consiliului General al Municipiului București;

Ținând cont de raportul informării și consultării publicului redactat în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului, pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și prevederile Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 136/2012;

Văzând documentele emise de:

- Primăria Sectorului 2 – Certificatul de urbanism nr. 61/6„M”/04.02.2019;
- Primăria Municipiului București - Direcția Urbanism: avizul de oportunitate nr. 144/08.01.2018;
- Primăria Municipiului București - Direcția Urbanism: avizul preliminar nr. 65/19.06.2018;
- Agenția pentru Protecția Mediului București: decizia etapei de încadrare nr. 62/19.08.2019;
- Comisia de coordonare a Primăriei Municipiului București: avizul nr. 1724516/29.05.2019;
- Comisia Tehnică de Circulație – avizul de principiu nr. 1688431/22743/17.12.2018;

În conformitate cu prevederile:

- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârii Guvernului nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- Planului Urbanistic General al Municipiului București aprobat prin Hotărârea C.G.M.B. nr. 269/21.12.2000, cu valabilitate prelungită prin Hotărârea C.G.M.B. nr. 324/2010,
- Hotărârea C.G.M.B. nr. 241/2011, Hotărârea C.G.M.B. nr. 232/2012, Hotărârea C.G.M.B. nr. 224/15.12.2015 și Hotărârea C.G.M.B. nr. 877/12.12.2018;



Cu respectarea prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. c) și art. 139 alin. (3) lit. e), din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

**CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**  
**H O T Ă R Ă Ș T E:**

Art.1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal Strada Magnoliei nr. 125, Sector 2, București, în conformitate cu avizul Arhitectului Șef nr. 69/15.10.2019 (2 exemplare), prevăzut în anexa nr. 1, planul de reglementări urbanistice - vizat spre neschimbare (2 exemplare), prezentat în anexa nr. 2, Regulamentul Local de Urbanism (2 exemplare), reprezentând anexa nr. 3 și Raportul informării și consultării publicului nr. 12183/15.10.2019 (1 exemplar), reprezentând anexa nr. 4.

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, nr. 3 și nr. 4 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5 Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București și al Primarului Sectorului 2 vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Această hotărâre a fost adoptată în ședința ordinară a Consiliului General al Municipiului București din data de 30.04.2020.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Marius Adrian Pavel



SECRETAR GENERAL

AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,  
Georgiana Zamfir

București, 30.04.2020  
Nr. 192



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului  
 Direcția Urbanism

Anexa nr. 1  
H.C.G.H.B. nr. 192/2020

## SERVICIUL URBANISM

Ca urmare a cererii adresate de LACRARU& LACRARU ARHITECTII ASOCIATI - urb. Adrian Constantin RĂDULESCU (RUR: D,E), în calitate de elaborator, cu sediul în București, Sector 1, Cod poștal 010131, str. Brezoianu nr. 21, telefon: 0733 496 062, pentru FLORIAN IONIȚĂ în calitate de beneficiar, înregistrată cu nr. 1743632/ 05.06.2019, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

## AVIZ

NR. 69 / 15-10-2019

PENTRU

### PUZ - STR. MAGNOLIEI NR. 125 - SECTOR 2



**GENERAT DE IMOBILUL** din STR. MAGNOLIEI NR. 125, SECTORUL 2, compus din teren în suprafață de 152,00 mp. din măsurători cadastrale, proprietate privată a persoanelor fizice, conform Certificatului de urbanism nr. 61/ 6 "M"/ 04.02.2019, eliberat de Primăria Sectorului 2.

**INIȚIATOR:**

**PROIECTANT GENERAL:**

**LACRARU& LACRARU ARHITECTII ASOCIATI**

**SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ RUR:** urb. Adrian Constantin RĂDULESCU (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 2.

**PREVEDERI PUG/ PUZ APROBATE ANTERIOR:** Conform Planului Urbanistic General al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr. 269/2000 (completată cu H.C.G.M.B. nr. 324/17.11.2010, H.C.G.M.B. nr. 241/ 20.12.2011, H.C.G.M.B. nr. 232/ 19.12.2012, H.C.G.M.B. nr. 224/ 15.12.2015 și H.C.G.M.B. nr. 341/ 14.06.2018 amplasamentul care face obiectul studiului se încadrează în Unitatea Teritorială de Referință - (UTR): L1a – Subzona locuințelor individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, situate în afara perimetrelor de protecție, în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;

Conform PUZ SECTOR 2, aflat în curs de avizare, Aviz Preliminar nr. 59/ 03.06.2019, imobilul are reglementarea funcțională L – subzona locuințelor individuale și colective.

În conformitate cu prevederile art. 32 alin. 7 din legea 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare: *Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/ sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.*

**UTR: L1a – Subzona locuințelor individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, situate în afara perimetrelor de protecție, în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;**

- **Regim de construire:** discontinuu (cuplat, izolat), continuu (înșiruit);
- **Funcțiuni predominante:** locuire;
- **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor (H max.):** 10 m;
- **Procent de ocupare a terenului (POT max.):** 45%;
- **Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT max.):** 0,9 mp. ACD/ mp.teren pentru P+1E și 1,3 mp. ACD/ mp.teren pentru P+2E; în cazul mansardelor se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0,6 din AC;
- **Retragerea minimă față de aliniament:** pe aliniament sau retras cu 3 m, respectiv 4m pentru străzi de categoria a III-a și 5m pentru străzi de categoria a II-a și I;

- **Retrageri minime față de limitele laterale:** la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3m sau alipire la calcan pentru regimul de construire continuu;

- **Retrageri minime față de limitele posterioare:** la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5m;

#### **PREVEDERI PUZ - RLU PROPUSE:**

**UTR L1a 1** – Subzona locuințelor individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, situate în afara perimetrelor de protecție, în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;

- **Regim de construire:** discontinuu;

- **Funcțiuni predominante:** LOCUIRE – Extinderea locuinței existente;

- **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor (H max.):** 7 m;

- **Procent de ocupare a terenului (POT max.):** 64%;

- **Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT max.):** 0,9 mp. ACD/ mp.teren pentru P+1E;

- **Retragerea minimă față de aliniament:** conform planului de reglementari și ale Regulamentului local de urbanism aferent, vizate spre neschimbare;

- **Retrageri minime față de limitele laterale:** cuplare la calcan pe limita vestică și parțial pe limita estică, conform planului de reglementari și ale Regulamentului local de urbanism aferent, vizate spre neschimbare;

- **Retrageri minime față de limitele posterioare:** cuplare la calcan pe limita nordică, conform planului de reglementari și ale Regulamentului local de urbanism aferent, vizate spre neschimbare;

- **SPAȚII VERZI:** Se va asigura o suprafață de min. 23% spații verzi pe sol natural și se va respecta Decizia Etapei de Încadrare nr. 62/ 19.08.2019 a Agenției pt. Protecția Mediului București;

- **CIRCULAȚII ȘI 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 și va fi conform Acordului de principiu nr. 1688431/ 22743/ 17.12.2018 emis de Direcția Transporturi, Comisia Tehnică de Circulații a PMB;

- **ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ:** Rețelele edilitare aferente se vor realiza anterior rețelei stradale. Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, precum și a specificațiilor Avizului Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare - PMB nr. 1724516/ 29.05.2019.

Se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal STR. MAGNOLIEI NR. 125, SECTORUL 2, BUCUREȘTI cu respectarea condițiilor din acordurile/ avizele specifice ale organismelor centrale și/ sau teritoriale pentru etapele de avizare/ aprobare a P.U.Z

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 aviz 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 Certificatului de urbanism nr. 61/ 6 "M"/ 04.02.2019, eliberat de Primăria Sectorului 2.

**ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
ARH. ȘTEFAN CALIN DUMITRASCU**

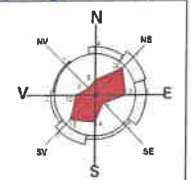
Expert,  
Urb. Liliana Ionić

4ex./ 28.08.2019

Șef. Serviciu,  
Arh. Cristina Topîrceanu

# P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

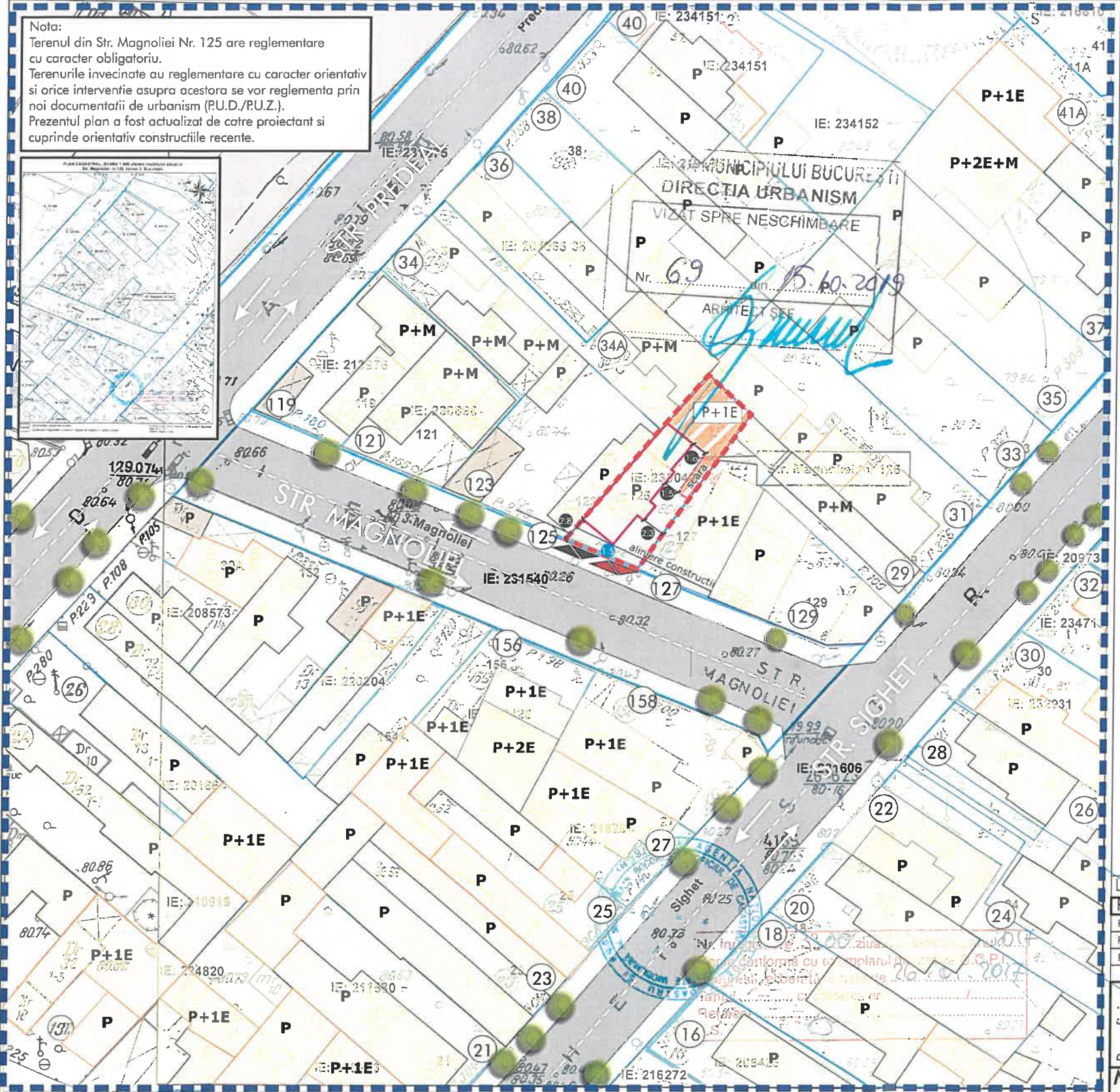
## STRADA MAGNOLIEI NR. 125, SECTOR 2, BUCURESTI



### U.04.01. REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCTIONALA

SCARA 1/ 500

**Nota:**  
Terenul din Str. Magnoliei Nr. 125 are reglementare cu caracter obligatoriu.  
Terenurile invecinate au reglementare cu caracter orientativ si orice interventie asupra acestora se vor reglementa prin noi documentatii de urbanism (P.U.D./P.U.Z.).  
Prezentul plan a fost actualizat de catre proiectant si cuprinde orientativ constructiile recente.



#### LEGENDA

##### LIMITE

- Limita zonei de studiu
- Limita teren studiat
- Limite parcele

##### ZONIFICARE FUNCTIONALA

- Zona locuire individuala/colectiva
- Zona industrie/anexe/garaje
- Aliniament vegetal / Arbori

##### CIRCULATII

- Circulatii carosabile
- Circulatii pietonale

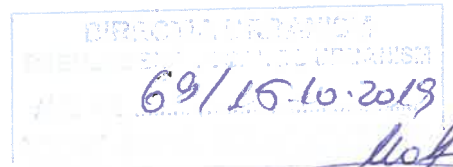
##### REGLEMENTARI PENTRU TERENUL STUDIAT

- Edificabil propus/existent
- Alinieri obligatorii ale cladirilor
- Scara acces etaj
- Retrageri minime obligatorii (metri)
- Acces/intrare auto/pietonal (caracter orientativ)

L1a
Sup.teren = 152mp
P.O.T.max = 64%
C.U.T.max = 0.9
R.M.H.max = P+1E

U.T.R.	L1a	P.U.G. Bucuresti <small>sub locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrului de protectie</small>	EXISTENT	PROPOS
SUPRAFATA TEREN		152,00 mp / 100%	152,00 mp / 100%	152,00 mp / 100%
SUPRAFATA CONSTRUITA			56,00 mp / 36,84%	96,00 mp / 64%
SUPRAFATA DESFASURATA			56,00 mp	136,86 mp
P.O.T.	45%		36,84%	64%
C.U.T.	0,9 pentru P+1E si 1,3 pentru P+2E pentru mansarda -0,5 din AC		0,36	0,9
Hmax niv/m			P/4m	P+1E/7m
SPATII VERZI			10,00 mp / 6,57%	35,66 mp / 23,09%
CIRCULATII (alei, circ, parcuri)			86,00 mp / 56,59%	21,00 mp / 13,00%

LACRARU & LACRARU ARHITECTURA SOCIATA			
Proiectat:	verificat	obiectiv:	
Proiectat: arh. RAZVAN LACRARU	urb. A. RADULESCU	imobil locuinta P/P+1E	
Proiectat: arh. MIHAELA LACRARU		extindere locuinta existenta P cu un corp P+1E	
Proiectat: urb. ADRIAN RADULESCU		adresa:	
		strada Magnoliei 125, Sector 2, Bucuresti	
		specialitatea: urbanism	
Beneficiar:	scara	data	
	1:500	27 AUG 2019	
	revizii	editia	
	4	1	
	proiect	numar	
	M.1		
	desen	U04.01	total
			P.U.Z.



Amasa nr. 3  
H.C.G. M. B. nr. 192/2020

VOLUMUL II



## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### PLAN URBANISTIC ZONAL

LOCUINTA INDIVIDUALA P+1E  
(extinderea locuintei parter cu un corp P+1E)



Strada Magnoliei Nr. 125,  
Sector 2,  
Mun. București



2019

**FOAIE DE GARDA**

<b>Proiectant</b>	LACRARU & LACRARU ARHITECTI ASOCIATI J40..... C.U.I. ....
<b>Proiect nr.</b>	M/2017
<b>Beneficiar</b>	Domnul [REDACTED]
<b>Titlul documentației</b>	P.U.Z. – Imobil locuinta
<b>Amplasament</b>	Str. Magnoliei nr.125, Sector 2, Municipiul Bucuresti
<b>Data</b>	IUN 2019

**COLECTIV DE ELABORARE**

<b>Urbanism</b>	Urb. Adrian Radulescu - Set proiect
<b>LACRARU &amp; LACRARU</b>	Arh. Razvan Lacraru
<b>ARHITECTI ASOCIATI</b>	Arh. Mihaela Lacraru



CONTINUT:

**TITLUL I - PRESCRIPTII GENERALE**

**TITLUL II - PRESCRIPTII SPECIALE PE ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

[Signature]

**CUPRINS - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**TITLUL I – PRESCRIPTII GENERALE.....4**

1.1 Domeniu de aplicare.....4

1.2 Corelări cu alte documentații .....4

**TITLUL II – PRESCRIPTII SPECIALE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ .....5**

2.1 Unități Teritoriale de Referință .....5

**SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ .....5**

*Articolul 1 - UTILIZĂRI ADMISE.....5*

*Articolul 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.....5*

*Articolul 3 - UTILIZĂRI INTERZISE .....5*

**SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR .....5**

*Articolul 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).....5*

*Articolul 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT .....5*

*Articolul 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI .....5*

*POSTERIOARE ALE PARCELELOR .....6*

*Articolul 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI ... PARCELĂ. ....6*

*Articolul 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE .....6*

*Articolul 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR .....6*

*Articolul 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.....7*

*Articolul 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.....7*

*Articolul 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ .....7*

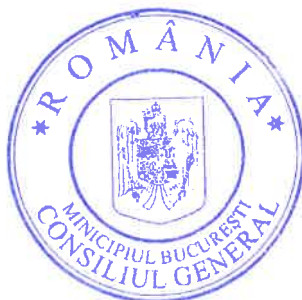
*Articolul 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE .....7*

*Articolul 14 - ÎMPREJMUIRI .....7*

**SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....8**

*Articolul 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).....8*

*Articolul 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).....8*



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



## TITLUL I – PRESCRIȚII GENERALE

### 1.1 Domeniu de aplicare

Prezentul regulament aferent **Planului Urbanistic Zonal P.U.Z. – IMOBIL LOCUINTA (extindere), STRADA MAGNOLIEI NR. 125**, Sector 2, București, se aplică pe teritoriul delimitat cu linie roșie neîntreruptă din planșa de reglementări care face parte integrantă din prezentul regulament, la nivel local, astfel:

- la nord - Lacul Colentina,
- la sud - Strada Magnoliei,
- la vest - Soseaua Colentina,
- la est - Strada Heliade Intre Vii;

### 1.2 Corelări cu alte documentații

#### P.U.G. Bucuresti

Prezentul regulament preia prevederile **Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului București** aprobat prin **H.C.G.M.B. nr. 269/2000**, unde zona studiată se încadrează în **U.T.R. L1a –Subzona** locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție,

#### **Utilizari admise:**

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construcție continuu (însiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat);
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri publice.

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

#### **Procent Maxim de Ocupare a Terenului – P.O.T.**

**P.O.T. Maxim = 45%,**

#### **Coefficient Maxim de Utilizare a Terenului – C.U.T.**

**C.U.T. Maxim = 0,9 pentru P+1E și 1,3 pentru P+2E**



## TITLUL II – PRESCRIPȚII SPECIALE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

### 2.1 Unități Teritoriale de Referință

Regulamentul cuprinde prevederi cu privire la următoarea zonă și unități teritoriale de referință: **L1a – locuire** - subzonă locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie înălțimi maxime de **P+1E**.

#### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

##### **Articolul 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

###### **L1a – locuire**

sunt admise următoarele utilizări:

- locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri in regim de construire continuu (insiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat);



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

###### **L1a – locuire**

- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- se amite mansardarea cladirilor existente cu conditia ca aceasta sa nu fie o falsa mansardare si sa se inscribe in volumul unui acoperis cu panta de 45 grade – suprafata nivelului mansardat va fi de maxim 60 % din aria unui nivel curent

##### **Articolul 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

###### **L1a – locuire -**

- functiuni comerciale, de servicii, activitati productive poluante si cu risc tehnologic sau care sa incomodeze traficul generat, corelate cu prevederile de R.L.U. de P.U.G. Bucuresti pentru U.T.R. L1a

#### SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

###### **L1a – locuire -**

- conform prevederilor de R.L.U. de P.U.G. Bucuresti pentru U.T.R. L1a
- terenul are o forma aproape rectangulara si nu presupune modificari in ceea ce priveste alipiri sau dezmembrari.



## Articolul 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

### L1a – locuire -

- conform prevederilor de R.L.U. de P.U.G. Bucuresti pentru U.T.R. L1a
- corpul de cladire se propune pe limita posterioara a terenului studiat si nu implica modificari ale alinimentului existent

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

### L1a – locuire -

- conform prevederilor de R.L.U. de P.U.G. Bucuresti pentru U.T.R. L1a
- corpul de cladire ce va extinde cladirea existenta presupune urmatoarele retrageri  
La 00,00 metri (si lipire la calcan existent) fata de limita de proprietate din nord,  
La 00,00 metri (si lipire la calcan existent) fata de limita de proprietate din vest,  
La 00,00 metri (si lipire la calcan existent) fata de limita de proprietate din est,



## Articolul 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

### L1a – locuire -

- corpul de cladire se lipeste la constructia existenta, spre zona de nord spre limita de fund de lot, conform cu planșa de P.U.Z. –U.04.01 – Reglementări Urbanistice – Zonificare Funcțională.

## Articolul 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

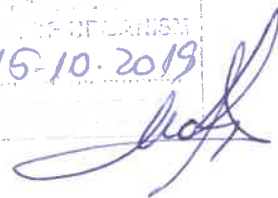
### L1a – locuire -

- accesul carosabil si pietonal se va realiza din strada Magnoliei, cu pastrarea accesului existent fara a duce modificari la acesta, conform cu planșa P.U.Z. –U.04.01 – Reglementări Urbanistice – Zonificare Funcțională;
- accesul in corpul de cladire se va realiza printr-o scara exteriora lipita (paralela) pe limita de proprietate stanga, conform cu planșa P.U.Z. –U.04.01 – Reglementări Urbanistice – Zonificare Funcțională.

## Articolul 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

### L1a – locuire -

- staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice, în conformitate cu H.C.L. nr. 66 din 6.04.2006 “privind aprobarea normelor privind asigurarea numarului 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” si in concordanta cu prevederile de R.L.U. de P.U.G. Bucuresti aferente pentru U.T.R. L1a



## Articolul 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

### L1a – locuire -

- conform prevederilor de R.L.U. de P.U.G. Bucuresti pentru U.T.R. L1a
- înălțimea maximă a clădirilor va fi: **P+1E – 7,00 metri**, coroborat cu plansa de P.U.Z. –U.04.01 – Reglementări Urbanistice – Zonificare Funcțională.

## Articolul 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

### L1a – locuire -

- conform P.U.Z., cu condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de “coerență” și “eleganță”.

## Articolul 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

### L1a – locuire -

- viitorul corp de cladire se va racorda la rețele /utilitati in conformitate cu conditiile impuse de detinatorii de rețele din zona si in conformitate cu avizul de precoordonare emis de PMB prin departamentul de specialitate

## Articolul 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

### L1a – locuire -

- se va incerca pastrarea si totodata intretinerea spatiului verde existent




## Articolul 14 - ÎMPREJMUIRI

### L1a – locuire -

- imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2,00 metri din care soclu opac de 0.60 si o parte transparenta
- garddurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu inaltime de maxim 2,50 metri



REGISTRUL DE URZIRE  
 NR. 69 / 15.10.2019  


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

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

- P.O.T. maxim 64%.

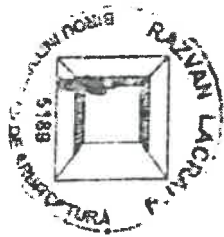
**Articolul 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)**

- C.U.T. maxim = 0,9

U.T.R.	PU.G. Bucuresti	EXISTENT	PROPUȘ
L1a	suba locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrului de protecție		L1a
SUPRAFATA TEREN	152,00 mp / 100%	152,00 mp / 100%	152,00 mp / 100%
SUPRAFATA CONSTRUITA		56,00 mp / 36,84%	96,00 mp / 64 %
SUPRAFATA DESFASURATA		56,00 mp	136,80 mp
P.O.T.	45%	36,84%	64%
C.U.T.	0,9 pentru P+1E și 1,3 pentru P+2E pentru mansarda -0,6 din AC	0,36	0,9
Hmax niv/m		P/4m	P+1E/7m
SPATII VERZI		10,00 mp / 6,57%	35,00 mp / 23,00%
CIRCULATII (alei, circ, parcazi)		86,00 mp / 56,59%	21,00 mp / 13,00%

**Notă:**

Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism se aplică numai asupra terenului care a generat P.U.Z. (terenul din STRADA MAGNOLIEI NR. 125, Sector 2).









# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului  
Direcția Urbanism

Ameza nr. 4  
H.C.G.M.B. nr. 192/2020

SERVICIUL URBANISM

Nr. 12/83 / 15.10.2019



## RAPORTUL INFORMARII ȘI CONSULTARII PUBLICULUI PUZ - STR. MAGNOLIEI NR. 125 - SECTOR 2

### 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 - etapa s-a desfășurat în perioada **27.02.2018 - 13.03.2018**;
- **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 **23.05.2018 - 06.06.2018**;
- **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 **04.10.2018 - 18.10.2018**;
- **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](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.

### 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 comenatrile 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.**

Nu este cazul.

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

Nu au fost exprimate observații.

**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.

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

Procedura de avizare a documentațiilor de urbanism presupune prezentarea lucrărilor în cadrul comisiilor de specialitate, comisii compuse 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 Administrației Publice și ai Ministerului Mediului și Schimbărilor Climatice. 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 / PMB și al Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare / PMB și, după caz, cele ale Autorității Aeronautice Civile Române, Ministerului Apărării Naționale, Ministerului Afacerilor Interne și Serviciului Român de Informații. Pentru amplasamente situate în zone protejate sau în zona de protecție a monumentelor istorice se solicită și avizul Ministerului Culturii și Identității Naționale.

Referitor la propunerea soluției tehnice de configurația edificabilului au fost respectate prevederile PUG- RLU aprobat, legislația, normele și reglementările în vigoare. Prin urmare configurația edificabilului, 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 că 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.

Referitor la propunerea soluției de reglementare a circulației au fost respectate cerințele din acordul de principiu al Comisiei tehnice de circulație nr. 1688431/ 22743/ 17.12.2018 emis de Direcția Transporturi a PMB.

Referitor la evaluarea de mediu, PUZ-ul a fost supus procedurii de evaluare de mediu în urma căruia a fost emisă Decizia etapei de încadrare nr. 62/ 19.08.2019 de către Agenția pt. Protecția Mediului București.

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 – STR. MAGNOLIEI NR. 125 - SECTOR 2.

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 CALIN DUMITRAȘCU**



Expert,  
Urb. Liliana Ionici

P. Șef. Serviciu,  
Arh. Cristina Topîrceanu

