



ROMÂNIA  
Municipiul București  
Primăria Sector 2



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

DIRECȚIA URBANISM, CADASTRU ȘI GESTIONARE TERITORIU

Nr. 179146/13.02.2020

ROMÂNIA

Sector 2 Municipiul București

Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de \*1)

VIZAT  
spre neschimbare  
SECRETAR



, cu domiciliul/sediul\*2) Str.

Sector 2, București, cod poștal ....., telefon/fax ....., e-mail ....., înregistrată la nr. .... în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul

AVIZ

Nr. 96 CA 7/5 din 17.12.2019

Pentru Planul Urbanistic de Detaliu \*3) Extinderea și etajarea construcției existente (garaj), rezultând un imobil cu destinația locuință unifamilială și regim de înălțime – D+P+1E+M generat de imobilul din STR. SACHELARIE VISARION NR. 45A (FOST STR. MĂGURA VULTURULUI NR. 86), SECTOR 2, BUCUREȘTI.

**Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.:** Amplasamentul detaliat format din teren în suprafață de 221,0mp (223,0mp din măsurători), este proprietate privată persoane fizice, conform certificatului de urbanism nr. 1723/155 "M" din 18.11.2019, imobil delimitat de următoarele repere urbane: Strada Sachelarie Visarion și Strada Măgura Vulturului.

**Prevederi P.U.G. - R.L.U. \*\*\*aprobate anterior:** Terenul se încadrează în zona „L1a” - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție și în afara Perimetrului Central al Municipiului București, în care indicatorii urbanistici admiși sunt: P.O.T.=max.45%; C.U.T.= 0,9 pentru P+1E, 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 și dotări conexe locuirii:**

- H max = P+2E;

- POT max = 45%;

- CUT max = 1,3; se admite suplimentar un nivel mansardat, 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 amplasează. 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 buna sau cu valoare arhitectural urbanistică;

- **retragere 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;

- **retragere 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;

**Prevederi P.U.D. propuse:**

- **retragere minime față de limitele laterale** = amplasată pe limita dreaptă a terenului, retrasă față de limita stângă a terenului cu min. 7,0m conform planului anexat, cu respectarea Codului Civil, cu posibilitatea realizării unor balcoane / terase către limita stângă.

- **retragere minime față de limitele posterioare** = pe limita posterioară cu Demisol / terasă, cu respectarea prevederilor Codului Civil apoi construcția se va retrage în trepte, conform planului anexat;

- **circulații și accese:** accesul auto se va realiza din strada Sachelarie Visarion conform planului anexat. Parcarea se va realiza în incintă conform H.C.G.M.B nr. 66/ 2006 ;

- **echipare tehnico-edilitară:** toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico edilitare;

- **P.O.T.= 45%, CUT=1,3, H. cornișă = 9m, R.H. maxim – D+P+1E+M.**

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 17.12.2019 se avizează favorabil Planul Urbanistic de Detaliu, cu următoarele condiții: construcția se va încadra în edificabilul maxim aprobat prin PUD.

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. 1723/155 "M" din 18.11.2019, emis de Primăria Sectorului 2 și se taxează cu 14,0 lei conform chitanță seria FJ nr. 7491/2020.

Anexa nr. 1

la H.C.L.S2 nr. 27 2020

Arhitect-șef,

Arh. urb. Alina Alisa BRATU

Șef Serviciu,  
ing. Maria DARABAN

Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a Sectorului 2: prof.dr.arh. Florin MACHEDON, prof. dr. arh. Angelica STAN, prof.dr.arh. Mihai COCHECI, prof.dr.arh. Mircea Silviu CHIRA, conf.dr.arh. Georgică MITRACHE, conf.dr.arh. Cătălin SĂRBU.

Întocmit: ing. Alexandra Lazăr / șef,  
Ediția I / Revizia I

Cod SADU - AVA

## 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 revizuirea 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.

# PUD

PLAN URBANISTIC DE DETALIU  
Str. Sachelarie Visarion nr 45A, Sector 2, Bucuresti



EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat in Str. Măgura Vulturului, Nr. 86, sector 2, București

## REGLEMENTARI URBANISTICE





Anexa nr. 2 ZONIFICARE FUNCTIONALA  
la H.C.L. S2 nr. 27 / 20.02.2010 CAI DE COMUNICATII  
RESTRICTII TEHNICE

### LEGENDA



#### LIMITE

-  Terenul reglementat prin PUD
-  Limita de proprietate

#### ZONE FUNCTIONALE

-  L1a Subzona locuinte individuale
-  Spatii verzi
-  Circulatie carosabila / pietonala
-  Constructii existente

#### REGLEMENTARI


-  Locuinta individuala
-  Perimetrul maxim construitibil

POT max = 45%

CUT max = 1,3

Rh max = D+P+1E+M

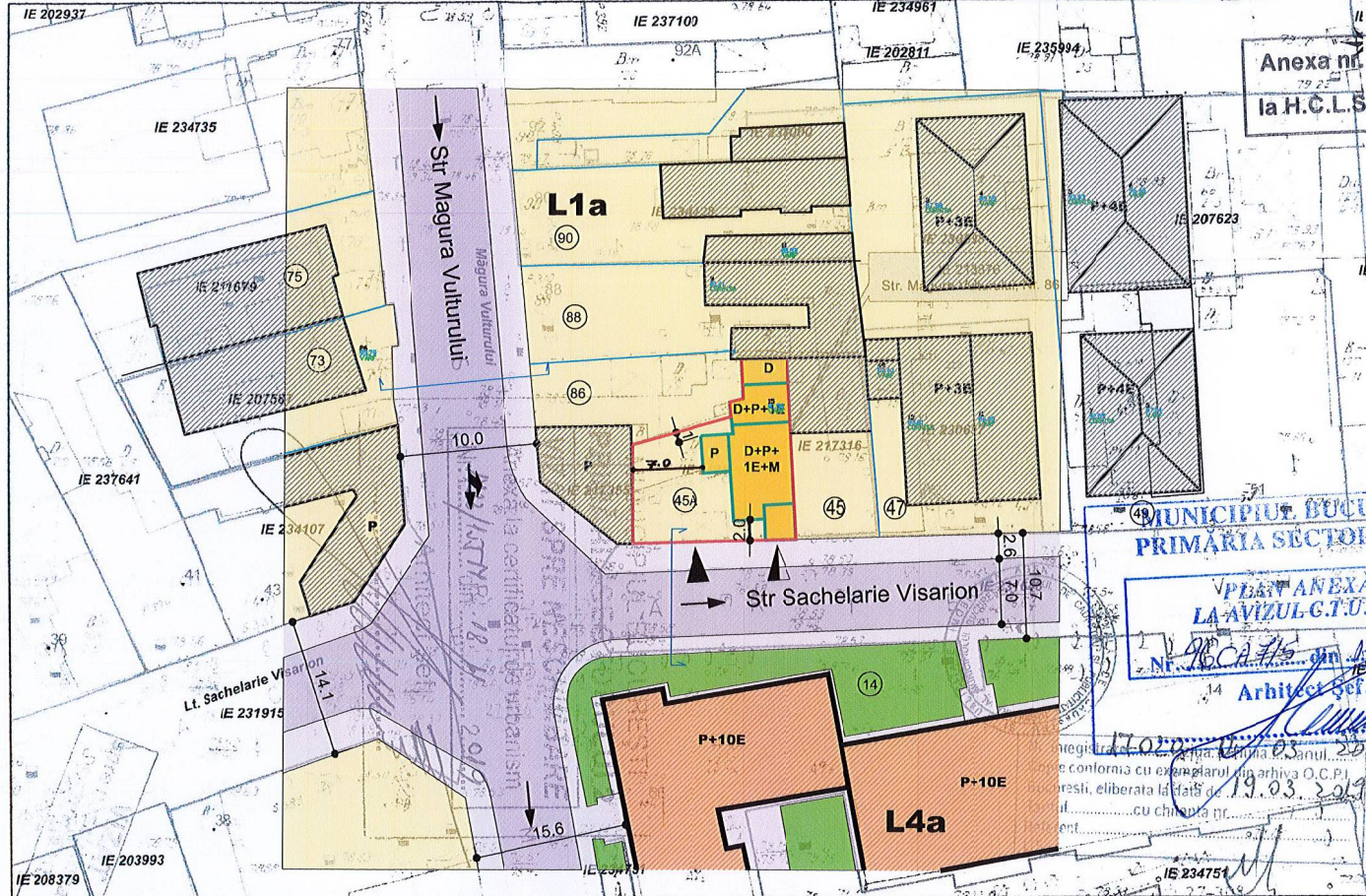
H max cornisa = +9,00m

 Acces pietonal

 Acces auto

BILANT TERITORIAL	EXISTENT	PROPIUS
Suprafata teren (conform masuratori)	221,00 mp	221,00 mp
Suprafata construita	48,15 mp	100,00 mp
Suprafata construita desfasurata	48,15 mp	248,00 mp
Suprafata spatiu verde plantat	-	65,00 mp
Suprafata circulatii	-	45,00mp
Regim de inaltime	P	D+P+1E+M
H maxim la cornisa	+4,50m	+9,00m
POT max propus	21%	45%
CUT max propus	0,21	1,15

Parcarea autovehiculelor se va asigura strict in incinta proprietatii , cu respectarea HCGMB nr 66/2006



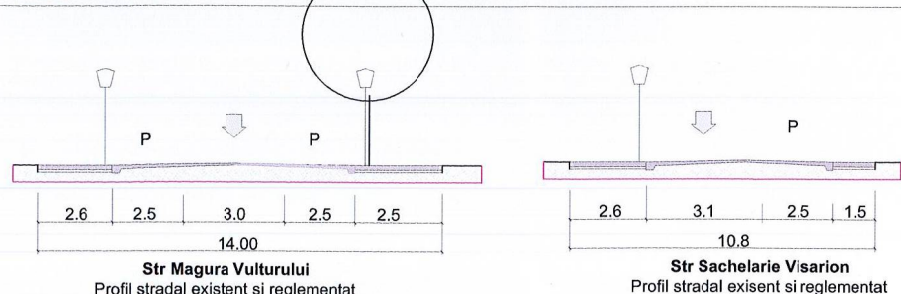
MUNICIPIUL BUCUREȘTI  
PRIMĂRIA SECTORULUI 2  
PLAN ANEXA LA AVIZUL C.T.U.A.T.  
Nr. 96 CA 7/5 din 14.12.2019  
Arhitect șef,  
*[Signature]*

OCPI București, Bd.Expoziției, nr.1A, sector 1, R  
Data: 18.03.2019  
Intocmit:



PROIECTANT URBANISTIC

Documentații cadastrale avizate  
Construcții introduse în sistemul integrat de cadastru și carte funciară





ROMÂNIA  
Municipiul București  
Primăria Sector 2



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

DIRECȚIA URBANISM CADASTRU ȘI GESTIONARE TERITORIU - S.A.D.U.  
Nr. 22393/13.02.2020

VIZAT  
spre neschimbare  
SECRETAR

**RAPORT DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI  
PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU  
STR. SACHELARIE VISARION NR. 45A (FOST STR. MĂGURA VULTURULUI NR.  
86), SECTOR 2, BUCUREȘTI**

Conform art. 166 alin(2), lit"j" din O.U.G. 57/2019 privind Codul Administrativ, publicată în Monitorul Oficial al României nr. 555/05.07.2019, Consiliul Local al Sectorului 2 aprobă documentații de urbanism în condițiile legii.

Având în vedere noile modificări legislative prevăzute prin Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministrul 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, publicat în Monitorul Oficial nr. 47 din 19 ianuarie 2011 și prin Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, au fost adoptate:

- Hotărârea nr. 3 din 13.01.2014 a Consiliului Local Sector 2 privind reactualizarea Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului a Sectorului 2 al Municipiului București, astfel cum a fost modificată prin Hotărârea Consiliului Local Sector 2 nr. 363/22.11.2018;

- Hotărârea Consiliului Local Sector 2 nr. 27/25.04.2016 privind aprobarea" Regulamentului de organizare și funcționare al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism a Sectorului 2" și a componenței nominale a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism a Sectorului 2;

Astfel, pentru P.U.D. – STR. SACHELARIE VISARION NR. 45A (FOST STR. MĂGURA VULTURULUI NR. 86), SECTOR 2, BUCUREȘTI, avizat sub nr. 96 CA 7/5 / 17.12.2019, privind Extinderea și etajarea construcției existente (garaj), rezultând un imobil cu destinația locuință unifamilială și regim de înălțime – D+P+1E+M a fost postată pe site-ul Primăriei Sectorului 2 – [www.ps2.ro](http://www.ps2.ro), putând fi consultată la Secțiunea Informații Publice - fereastra Documentații Urbanism – Documentații supuse avizării și aprobării.

Menționăm faptul că în vederea aprobării P.U.D. pentru imobilul din – STR. SACHELARIE VISARION NR. 45A (FOST STR. MĂGURA VULTURULUI NR. 86), SECTOR 2, BUCUREȘTI, avizat sub nr. 96 CA 7/5 / 17.12.2019, privind Extinderea și etajarea construcției existente (garaj), rezultând un imobil cu destinația locuință unifamilială și regim de înălțime – D+P+1E+M, s-au notificat vecinii de pe toate laturile parcelei ce a generat PUD. De asemenea, a fost afișat panoul privind intenția de elaborarea a Planului Urbanistic de Detaliu. S-au solicitat lămuriri din partea unui vecin la care s-a răspuns.

În conformitate cu art. 43 și 44 din Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministrul 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, în vederea aprobării PUD, se va asigura introducerea în documentația supusă aprobării consiliului local a raportului informării și consultării publicului, respectiv informațiile cuprinse în P.U.D. ce reprezintă informații de interes public, vor fi furnizate și puse la dispoziție în urma solicitărilor, conform Legii nr. 544/2001, cu modificările și completările ulterioare.

Anexa nr. 3  
a H.C.L.S2 nr. 27 / 20.02.2020

ARHITECT ȘEF,  
arh. urb. Alina Alisa BRATU



ȘEF SERVICIU,  
ing. Maria DARABAN

Întocmit: ing. Atexandra Lăzăreanu

Cod SADU – AI