



ANEXA 1 la HCL nr 245/27.07.2022
ROMANIA
Sectorul 2 al Municipiului București
Primăria Sector 2



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

VIZAT
spre neschimbare
SECRETAR

DIRECȚIA URBANISM, CADASTRU ȘI GESTIONARE TERITORIUM

Nr. 74801/14.07.2022

ROMANIA

Sector 2 Municipiul București

Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de *1) S.C. ȘURA MARE INVESTMENTS S.R.L.. cu domiciliul/sediul*2 Intrarea Chefalului nr. 11-13, bl. D, et. 1, ap. 4, Sector 2, București, cod poștal, telefon/fax, e-mail, înregistrată cu nr. 192226/2021, 193969/09.12.2021, completată cu nr. 74801/19.04.2022, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 17 CA 3/7 din 18.05.2022

Pentru Planul Urbanistic de Detaliu *3) IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE - S+P+3E+E4r, generat de imobilul din SOSEAUĂ FABRICA DE GLUCOZĂ NR. 38, NC: 228484, SECTOR 2, BUCUREȘTI.

INIȚIATORI: S.C. ȘURA MARE INVESTMENTS S.R.L.

Proiectant: S.C. MODERN CITY DEVELOPMENT S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: urbanist –

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: Amplasamentul studiat format din teren în suprafață totală de **1.999 mp** identificat cadastral cu nr. 228484, este **proprietate privată** persoană juridică conform extras CF prezentat, pentru care s-a eliberat certificatul de urbanism nr. 381/51”F” din 20.08.2021.

Prevederi P.U.G. - R.L.U. *aprobate anterior:** Imobil compus din teren reglementat prin PUZ – Fabrica de Glucoză nr. 6-8, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 87/28.04.2011, a cărui valabilitate se extinde de drept în conformitate cu art. 56, alin. 5 din Legea 350/2001, coroborat cu prevederile Ordonanței nr. 51/2018 și cu H.C.G.M.B. 566/2019; Funcțiunea avizată: locuințe, conform certificatului de urbanism nr. 381/51”F” din 20.08.2021. Se menține neschimbată ponderea spațiilor verzi de aliniament prevăzute în bilanțul teritorial.

Funcțiuni predominante: locuințe, birouri, comerț;

UTR: 13

- Rh. max. = P+3E+4Er; H. max.15,0m;

- P.O.T. max. = 40%;

- CUT. max. = 2;

- **retragerea minimă față de aliniament** = se va respecta o retragere de minim 5,00 metri, conform planșei de Reglementari Urbanistice atașată regulamentului aferent PUZ „Fabrica de Glucoză nr. 6-8, aprobat cu HCGMB nr. 87/28.04.2011 a cărui valabilitate se extinde de drept conform art. 56 din Legea 350/2001 coroborat și cu H.C.G.M.B. 566/2019;

- **retragere minime față de limitele laterale:** retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5,00 metri conform planșei de Reglementari Urbanistice atașată regulamentului aferent PUZ „Fabrica de Glucoză nr. 6-8, aprobat cu HCGMB nr. 87/28.04.2011 a cărui valabilitate se extinde de drept conform art. 56 din Legea 350/2001 coroborat și cu H.C.G.M.B. 566/2019;

- **retragere minime față de limitele posterioare** = Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00, conform planșei de Reglementari Urbanistice atașată regulamentului aferent PUZ „Fabrica de Glucoză nr. 6-8, aprobat cu HCGMB nr. 87/28.04.2011 a cărui valabilitate se extinde de drept conform art. 56 din Legea 350/2001 coroborat și cu H.C.G.M.B. 566/2019;

Prevederi P.U.D. propuse (în raport cu adresa administrativă detaliierii privind aplicarea reglementărilor urbanistice) sunt după cum urmează:

- **retragere minime față de limitele laterale** = se propune realizarea unui imobil de locuințe colective, având regim de înălțime S+P+3E+E4r amplasat conform planșei de reglementări, retras cu min. 5,0m față de limita stângă, respectiv profilul străzii Anton Holban propusă prin PUZ „Fabrica de Glucoză nr. 6-8”, aprobat cu HCGMB nr. 87/28.04.2011, care va avea un profil de 15,0m cu dublu sens (carosabil 7m și trotuar de 4m pe fiecare parte), min. 5m retras față de limita dreaptă de proprietate, min. 5,0m retras față de viitorul aliniament al străzii Ionel Teodoreanu (limita sud), care va avea un profil de 13,0m cu dublu sens (carosabil 7m, spațiu verde separator de 1,5m și trotuar de 1,5m pe fiecare parte), conform planului anexat, cu respectarea Codului Civil și avizelor prezentate. Se va rezerva teren în suprafață de aproximativ 418,04mp în vederea realizării arterelor de circulație propuse prin PUZ conform planului anexat. Se pot proiecta balcoane / logii/terase/bowindouri pe fațadele construcțiilor, conform planului anexat.

- **retragere minime față de limitele posterioare** = retras cu min. 6,0m în proiecție pe verticală, conform planului anexat.

- **circulații și accese:** accesul auto propus se va realiza conform avizului Comisiei Tehnice de Circulație a PMB nr. 2013365/16.12.2021 și a planului anexat vizat spre neschimbare, se vor asigura locurile de staționare pentru autovehicule în incintă conform H.C.G.M.B nr. 66/ 2006 prin arterele propuse prin PUZ „Fabrica de Glucoză nr. 6-8”, aprobat cu HCGMB nr. 87/28.04.2011 a cărui valabilitate se extinde de drept conform art. 56 din Legea 350/2001 coroborat și cu H.C.G.M.B. 566/2019, în partea de vest și sud a terenului;

- **echipare tehnico-edilitară:** toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico edilitare; se vor respecta condițiile impuse prin avizele de utilități prezentate la dosar și studiul de rețele semnat de specialist atestat RUR – ing. Zenobia C. NICOLESCU – RUR – F4, G1, referitor la propunerea de extindere rețele edilitare (Apa Nova);

- P.O.T. max. = 40%;

- C.U.T. max. = 2;

- Rh. max. = S+P+3E+4Er; H. max.15,0m (înălțimea maximă în planul fațadei).

Notă: La faza DTAC se vor respecta prevederile din adresa nr. 744/M-N.G. / 01.02.2022 transmisă de Romsilva, referitor la terenurile poziționate în imediata vecinătate a fondului forestier, funcție de caz cu respectarea legislației în vigoare. Amenajarea terenului (spații plantate, alei, etc) sunt orientative cu rol exemplificativ. Acestea vor fi soluționate la faza DTAC cu respectarea indicatorilor urbanistici adoptați conform Regulamentului Local de Urbanism și în limita edificabilului propus. În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 18.05.2022 se avizează favorabil Planul Urbanistic de Detaliu, cu următoarele condiții: construcția se va încadra în edificabilul maxim aprobat prin PUD. Regimul de înălțime (H. max.) va respecta condițiile impuse de avizul AACR nr. 11836/9763/714/13.04.2022.

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 înscrirurilor 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. 381/51”F” din 20.08.2021 emis de Primăria Sectorului 2 și se taxează cu 15,0 lei conform factură, MAN00003898 / 19.04.2022.

ARHITECT ȘEF,
arh. urb. Alina-Alisa BRATU

DIRECTOR EXECUTIV
ing. Irina Elena SERVICIU

ȘEF SERVICIU,
arh. Doru Stere ILIESCU

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. Georgeta MITRACHE, conf. dr. arh. Cătălin SĂRBU, lect. dr. arh. Sebastian Nicolae GUTĂ.

Întocmit: ing. Alexandru Lazăr / 4ex.
Ediția 2 / Revizia 0

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 revizarea ulterioară a P.U.D.

*) Se completează, după caz:

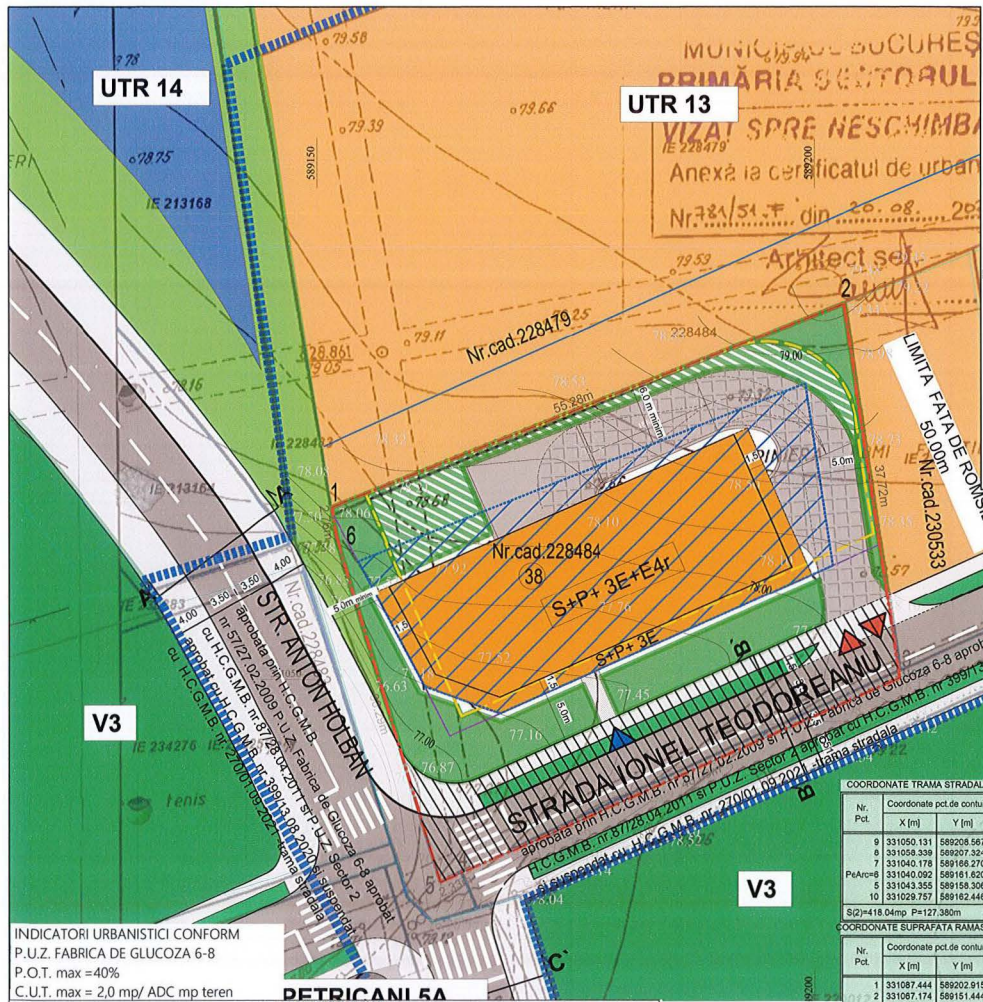
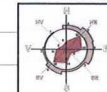
- Primăria Municipiului;

- Primăria Orașului;

- Primăria Comunei

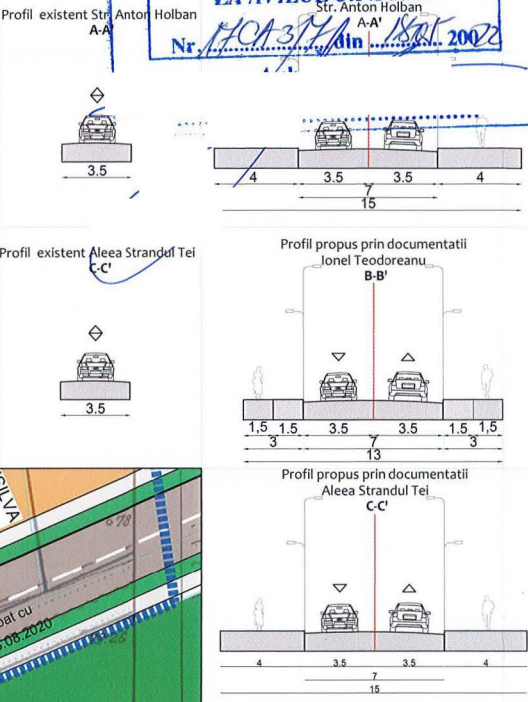
**) Se va semna de arhitectul-șef sau, "pentru arhitectul-șef", de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, specificându-se funcția și titlul profesional, după caz.

**) 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.



MUNICIPIUL BUCUREȘTI
PRIMĂRIA SECTORULUI 2

PLAN ANEXĂ LA AVIZUL DE ÎNTOPLINȚĂ
 Str. Anton Holban
 Nr. 14013/14 din 18.01.2022



- LEGENDA:**
- Limita de studiu
 - Limita P.U.D.
 - Limite O.C.P.I.
- CIRCULATII**
- Circulatie carosabila publica
 - Circulatie pietonala
 - Spatiu verde de aliment
- ZONIFICARE FUNCTIONALA:**
- Locuinte
 - Culte
 - Teren aflat intre aliniament si aliniere
 - UTR V3-Spatii verzi pentru agrement
- REGLEMENTARI:**
- Edificabil maxim propus
 - Locuinte colective
 - Aliniere conform PUZ Fabrica de Glucoza 6-8
 - Retragere etaj
 - Disponerea orientativa a limitei de subsol
 - Acces carosabil
 - Acces pietonal
 - Circulatie carosabila de incinta
 - Circulatii pietonale de incinta
 - Suprafata rezervata in vederea modernizarii tramei stradale
 - Disponerea orientativa a spatiului verde pe sol natural -Orientativ(*)
 - Disponerea orientativa a spatiului verde pe placa subsol(*)

INDICATORI URBANISTICI CONFORM P.U.Z. FABRICA DE GLUCOZA 6-8
 P.O.T. max =40%
 C.U.T. max = 2,0 mp/ ADC mp teren

CRITERIU	P.U.Z FABRICA DE GLUCOZA NR.6-8	P.U.D
ZONA/SUBZONA/UTR	UTR 13	UTR 13
P.O.T.	40%	40%
C.U.T.	2,0 mp ADC/mp teren	2,0 mp ADC/mp teren
h _{max.} (metri)	15,00 m	15,00 m
Pe placă-amenajat	S+P+3E+4E	S+P+3E
Suprafata desfasurata	3.998,58 mp	
CONSTRUCTII		
Suprafata construita		632,49 mp 40%
Spații verzi		
La sol		316,24 mp 20%
Pe placă-amenajat		158,12 mp 10%
Circulații		474,37 mp 30%
S teren ramasa dupa rezervare	1581,24 mp	100%
S teren rezervata in vederea extinderii profilor stradale	418,04 mp	20 90% din S teren initiala
S teren initiala	1.999,28 mp*	

INDICATORI URBANISTICI CONFORM P.U.Z FABRICA DE GLUCOZA NR.6-8
 P.O.T. max =40%
 C.U.T. max = 2,0 mp/ ADC mp teren

BETRICANI SA
 BILANT TERITORIAL

NOTA:
 Cel puțin 30% din suprafata aferenta va fi amenajat ca spatiu verde, din care cel puțin 2/3 va fi pe sol natural, iar restul va avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de arbuști și condiții de drenare a excesului

COORDONATE TRAMA STRADALA

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi latitud D(L+1)
	X [m] Y [m]	
9	331050.131 589208.567	8.302
8	331058.339 589207.324	44.892
7	331040.178 589166.270	4.778
PeAr06	331040.092 589161.620	4.778
5	331043.355 589158.306	14.214
10	331029.757 589162.446	50.421
S(2)=118.04mp P=127.380m		

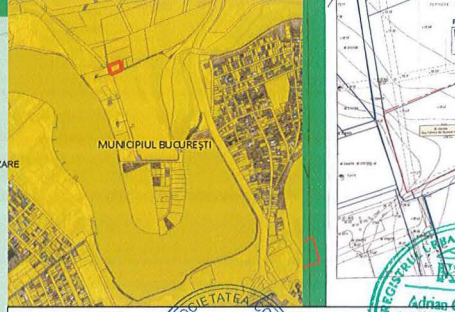
COORDONATE SUPRAFATA RAMASA DUPA MODERNIZARE

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi latitud D(L+1)
	X [m] Y [m]	
1	331087.444 589202.915	55.319
2	331087.174 589151.444	2.742
3	331084.468 589151.877	17.558
4	331047.671 589156.991	4.512
5	331043.355 589158.306	4.778
PeAr06	331040.092 589161.620	4.778
7	331040.178 589166.270	44.892
8	331058.339 589207.324	29.437
S(1)=1581.24mp P=164.010m		

COORDONATE PUNCTE CONTUR IMOBIL

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi latitud D(L+1)
	X [m] Y [m]	
1	331087.444 589202.915	29.437
8	331058.339 589207.324	8.302
9	331050.131 589208.567	50.421
10	331029.757 589162.446	14.214
5	331043.355 589158.306	4.512
4	331047.671 589156.991	17.558
3	331084.468 589151.877	2.742
2	331087.174 589151.444	55.319
S(2)=1999.28mp P=182.503m		

PLAN INCADRARE IMOBILE ETERRA PLAN INCADRARE O.C.P.I.



MODERN CITY DEVELOPMENT

SEF PROIECT: Urb. Adrian RĂDULESCU
 PROIECTAT: Urb. Adrian RĂDULESCU

SCARA: 1/500
 Data: 2021



PLAN URBANISTIC DE DETALIU
 CONSTRUIRE IMOBILE DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME S+P+3E+4E

Strada Fabrica de Glucoza, Nr.38, Nc.228484, Sector 2, Bucuresti

PLANSĂ : 04.00 REGLEMENTARI URBANISTICE
 BENEFICIAR: SURA MARE INVESTMENT S.R.L.

FAZA P.U.D.
 REVISIA : 1
 PROIECT nr :99 2021



ROMÂNIA
Sectorul 2 al Municipiului București
Primăria Sector 2



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

VIZAT
spre neschimbare
SECRETAR

DIRECȚIA URBANISM CADASTRU ȘI GESTIONARE TERITORIU - S.A.D.U.
Nr. 136101/14.07.2022

RAPORT DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI
PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU
ȘOSEAUA FABRICA DE GLUCOZĂ NR. 38, NC: 228484, SECTOR 2 – BUCUREȘTI

Conform art. 166 alin(2), lit^o.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. 248/27.08.2020 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. – Șoseaua Fabrica de Glucoză nr. 38, NC: 228484, Sector 2, București avizat sub nr. 17 CA 3/7 din 18.05.2022, privind edificare Imobil de locuințe colective - S+P+3E+E4r, a fost postat pe site-ul Primăriei Sectorului 2 – www.ps2.ro, putând fi consultat la Secțiunea Informații de Interes Public - fereastra Documentații Urbanism – Documentații supuse avizării și aprobării.

Menționăm faptul că în vederea aprobării P.U.D. pentru imobilul din – Șoseaua Fabrica de Glucoză nr. 38, NC: 228484, Sector 2, București avizat sub nr. 17 CA 3/7 din 18.05.2022, privind edificare Imobil de locuințe colective - S+P+3E+E4r, 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 și s-a prezentat un studiu de însorire cu concluzii din care rezultă că se respectă Normativul în vigoare cu privire la mediul de sănătate al populației.

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.

ARHITECT – ȘEF,
Arh. urb. Alina Aîsa BRATU

DIRECTOR EXECUTIV,
ing. Irina Elena SERVICIU

ȘEF SERVICIU,
arh. Dan Stere ILIESCU

Întocmit: *ing. Alexandra Lazăr*

Cod SADU – AI