



Anexa nr. 1 la HCL S2 nr. 305/28.09.2022

ROMANIA

Sectorul 2 al Municipiului București
Primăria Sector 2



www.p2.ro - Strada Christigilor nr. 11-13, Tel: +(4021) 20560.00 Fax: +(4021) 209.02.82

DIRECȚIA URBANISM, CADASTRU ȘI GESTIONARE TERITORIU

Nr. 184865 / 20.09.2022

ROMÂNIA

Sector 2 Municipiul București

Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de *1)

, cu domiciliul/sediul*2)

, 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

VIZAT
spre neschimbare
SECRETAR

AVIZ

Nr. 14 CA 3/4 din 18.05.2022

Pentru Planul Urbanistic de Detaliu *3) **CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+2E generat de imobilul din STR. MAGNOLIEI NR. 67B-69, SECTOR 2, BUCUREȘTI.**

INIȚIATORI:

Proiectant: S.C. SDH Architecture S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: urbanist - Daniela A. GLINISCHI - RUR - D, E, G7;

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: Amplasamentul studiat format din teren dezmembrat în două loturi, este situat în intravilanul municipiului București delimitat de următoarele repere urbane: Str. Magnoliei, proprietăți aflate în domeniul privat al Statului și proprietăți private care aparțin persoanelor fizice/ juridice, având un teren în suprafață totală de 342mp - identificat cu număr cadastral 238029, dezmembrat în două loturi. Lotul 1 are suprafața terenului de 269mp - identificat cu număr cadastral 241499 (conform extras de carte funciară), accesul către lotul 1 se face prin lotul 2, iar lotul 2 are suprafața terenului de 73mp - identificat cu număr cadastral 241500 (conform extras de carte funciară), reprezintă proprietate privată persoană fizică.

Prevederi P.U.G. - R.L.U. *aprobate anterior:** Terenul se încadrează în zona " „L4a” - subzona locuințelor colective înalte cu P+5 - P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate; și în afara Perimetrului Central al Municipiului București, în care indicatorii urbanistici admiși sunt: P.O.T.=max.20%; C.U.T.=1,4. În cazul unor enclave de lotizări existente în ansamblurile de locuințe colective, acestea vor fi considerate funcțional și urbanistic similar zonei L2 și se vor supune reglementărilor de construire pentru această subzonă; pentru P+2E, 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, cu valabilitatea prelungită prin HCGMB nr. 877/12.12.2018 până la intrarea în vigoare a unui nou PUG, precum și modificat prin HCGMB nr. 341/14.06.2018, nr. 877/12.12.2018, nr. 230/23.04.2019, nr. 566/24.10.2019, nr. 567/24.10.2019 și nr. 266/02.06.2022, conform certificatelor de urbanism nr. 236/18”M” din 13.04.2021 și nr. 1024/90”M” din 12.10.2021.

Funcțiuni predominante: locuințe colective, locuințe individuale, dotări conexe locuirii:

- H max = P+2E;
- POT max = 45%;
- CUT max = 1,3;

- **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 bună 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** = retras cu minim 3,0m față de limita stângă, retras cu minim 3,0m față de limita dreaptă, cu respectarea alinierii străzii Magnoliei, cu respectarea Codului Civil, a planului anexat și avizelor prezentate.
- **retragere minime față de limitele posterioare** = retras de la min. 3,0m până la 10,3m față de limita posterioară având în vedere forma terenului, astfel încât se vor respecta indicatorii maximi admiși;
- **circulații și accese:** accesul auto și pietonal se vor realiza exclusiv din strada Magnoliei, accesul către lotul 1 se face prin lotul 2 conform Avizului tehnic de consultanță preliminară de circulație nr. 1993784/ 28.09.2021 și a extrasului de carte funciară nr. 241499, cu respectarea avizului SPU nr. 110532/ 17.08.2022 în ceea ce privește profilul străzii Magnoliei; se vor asigura locurile de staționare pentru autovehicule în incintă conform H.C.G.M.B nr. 66/ 2006;
- **echipare tehnico-edilitară:** toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico edilitare; conform plan rețele prezentat semnat de specialist atestat RUR - ing. Cristian Căiță - RUR F₁, F₄, G₁, G₃, G₇;

Indicatorii urbanistici:

- teren înainte de dezmembrare (lot 1+lot 2): P.O.T.= 23,70%; CUT. = 0,72; R.H. = S+P+2E; H. max. cornișă P+2E=10,0m;
- lot 1: P.O.T.= 31%; CUT. = 1; Rh. = S+P+2E; H. max. cornișă P+2E=10,0m;

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.

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 certificatelor de urbanism nr. 236/18”M” din 13.04.2021 și nr. 1024/90”M” din 12.10.2021. emise de Primăria Sectorului 2 și se taxează cu 15,0 lei conform chitanței seria DF nr. 18075/24.02.2022.

ARHITECT ȘEF
arh. urb. Alina Alisa BRATT

DIRECTOR EXECUTIV,
ing. Irina Elena ȘENCIUC

ȘEF SERVICIU,
arh. Danu Stănilă IESCU

Comisia tehnica de amenajarea teritoriului și urbanism al Sectorului 2, prof.dr.arh. Florin MACHEDON, prof.dr.arh. Angelica STAN, prof.dr.arh. Mircea SILVIU CHIRA, conf.dr.arh. Georgeta MITRACHE, conf.dr.arh. Cătălin SĂRBU, lect.dr.arh. Sebastian Nicolae GUȚĂ.

Întocmit: urb. Arina-Emanuela Marinescu / dec.

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.

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

- STR. MAGNOLIEI NR.67B-69

SECTOR 2 nr. cadastral 241499

LEGENDA

- LIMITA P.U.D.
- LIMITA PROPRIETATE
- LIMITA U.T.R.
- LOCUINTE UNIFAMILIALE
- LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME MARE
- LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME MIC
- GARAJE
- CIRCULATII CAROSABILE
- CIRCULATII PIETONALE
- PROPUNERI REGLEMENTARI
- EDIFICABIL MAXIM PROPUȘ
- LOCUINTA UNIFAMILIALA
- ALINIAREA CLADIRILOR EXISTENTE
- SPATIU VERDE IN INCINTA
- RETRAGERI MINIME OBLIGATORII FATA DE LIMITELE DE PROPRIETATE PRIMAR
- ACCES AUTO/PIETONAL
- ARTERA PROPUSA conf. PUZ sector 2
- ZONA DE PROTECTIE SANITARA (ZPS) - S = 62,59mp

Nr. 1418/314 / 2022

INDICATORI URBANISTICI
conf. P.U.D.

POI propus maxim 31,00 (reglem. prin PUG - 45%)

CUT propus maxim 1,0 (reglem. prin PUG - 1,3)

RH S+P+2E

Hmax. la cornisa 10,0m - se admite mansardarea cladirilor existente avand ca sarpanta cu panta de 45%, cu o suprafata de maxim 60% din aria construita la sol a cladirii

2 locuri de parcare

Beneficiar:

Denumire proiect: P.U.D. CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ STR. MAGNOLIEI NR. 67B-69

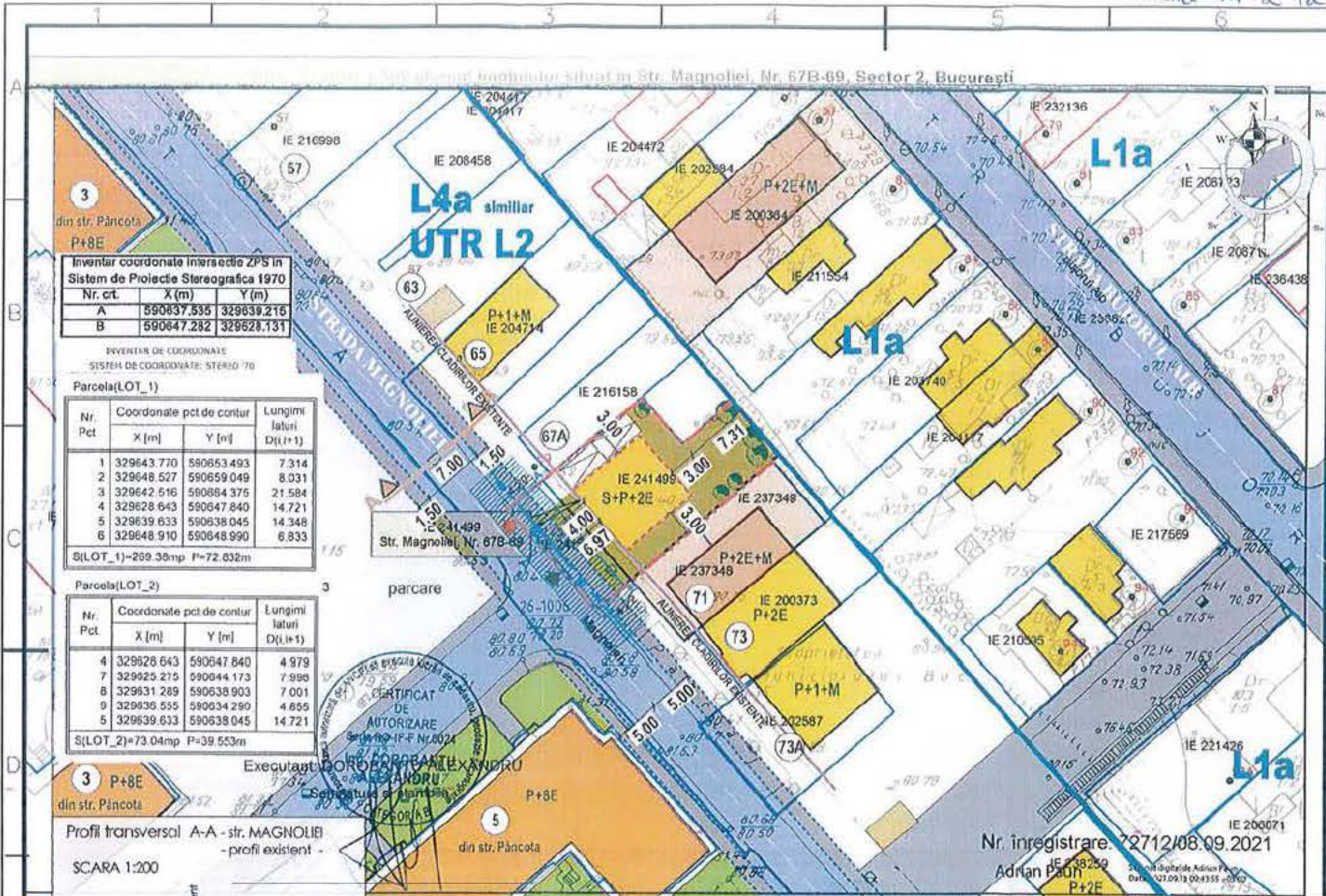
PR. NR. U08/2021

Scara 1/500

Faza PUD

REGLEMENTARI URBANISTICE

PI. 05



Inventar coordonate intersectie ZPS in Sistem de Proiecte Stereografice 1970

Nr. ct.	X (m)	Y (m)
A	590837,535	329639,216
B	590847,282	329628,131

INVENTAR DE COORDONATE SISTEM DE COORDONATE: STEREO 78

Parcela (LOT_1)

Nr. Pct	Coordonate pct de contur X [m] Y [m]	Lungimi laterale D(i,i+1)
1	329643,770 590653,493	7,314
2	329648,527 590659,049	8,031
3	329642,516 590684,375	21,584
4	329628,643 590647,840	14,721
5	329639,633 590638,045	14,348
6	329648,910 590648,990	6,833

SI(LOT_1)=269,38mp P=72,632m

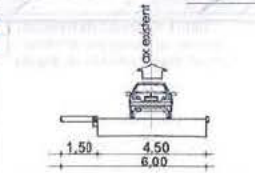
Parcela (LOT_2)

Nr. Pct	Coordonate pct de contur X [m] Y [m]	Lungimi laterale D(i,i+1)
4	329628,643 590647,840	4,979
7	329629,215 590644,173	7,998
8	329631,289 590638,903	7,001
9	329630,555 590634,299	4,855
5	329639,633 590638,045	14,721

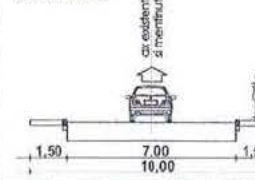
SI(LOT_2)=73,04mp P=39,553m

Executant: **CORPORATIILE EXANDRU SANDRU**

Profil transversal A-A - str. MAGNOLIEI - profil existent - SCARA 1:200



Profil transversal A-A - str. MAGNOLIEI - profil propus cf. PUZ Sector 2 suspendat temporar - SCARA 1:200



Criteriu	cf. P.U.G.	Existent	Propus raportat la S lot 1	Propus raportat la S lot 1 + lot 2
Zona/ Subzona/ UTR	L4a similar UTR L2	L4a similar UTR L2	L4a similar UTR L2	L4a similar UTR L2
S teren	—	342 mp - 100%	269 mp - 100%	342 mp - 100%
S construita	—	0,00 - 0,0%	81,05 - 30,13%	81,05 - 23,70%
S desfasurata	—	0,0	245,00	245,00
P.O.T.	45,0%	0,0%	30,13%	23,70%
C.U.T.	1,3	0,0	0,91	0,72
H maxim (nivel si m)	10,0m	—	S+P+2E (10,0m la cornisa)	S+P+2E (10,0m la cornisa)
S Spatii verzi	30% (20% pe teren natural si 10% pe altesa)	0,00 - 0,00%	80,70 - 30,00%	102,60 - 30,00%
Accesul Anei Parcar	—	0,00 - 0,00%	107,25 - 39,87%	158,35 - 46,30%

UCPI Bucuresti, B3, Expozitie, Nr. 1A, Sector 1, ROMANIA
Data: 10.09.2021
Intocmit: Adrian Păun



Proiectant General: **S.C. SDH Architecture S.R.L.**
str. Temisana nr.19, Bucuresti
J40/3174/2008 - CUI 23353656
tel: 0744838406

Specialitatea	URBANISM
Sef proiect	Urb. Daniela Glinischi
Proiectat	Urb. Daniela Glinischi



ROMÂNIA
Sectorul 2 al Municipiului București
Primăria Sector 2



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

DIRECȚIA URBANISM CADASTRU ȘI GESTIONARE TERITORIU - S.A.D.U.
Nr. 185402 / 20.09.2022

RAPORT DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI
PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU
STRADA MAGNOLIEI NR. 67B-69, 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.II.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. – Strada Magnoliei nr. 67B-69, Sector 2, București avizat sub nr. 14 CA 3/4 din 18.05.2022, privind construire locuință unifamilială cu regim de înălțime S+P+2E a fost postat pe site-ul Primăriei Sectorului 2 – www.ps2.ro, putând fi consultată 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 – Strada Magnoliei nr. 67B-69, Sector 2, București avizat sub nr. 14 CA 3/4 din 18.05.2022, privind construire locuință unifamilială cu regim de înălțime S+P+2E, 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 au fost notificați vecinii direcți. Nu au fost depuse sesizări până la data prezentei.

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 Alisa BRATU

~~DIRECTOR EXECUTIV,~~
 ing. Irina Elena SEVCIUC

~~ȘEF SERVICIU,~~
 arh. Doru Stere ILIESCU

Întocmit urb. Ana-Emanuela Marinăscu

Cod SAD – AI

VIZAT
 spre neschimbare
 SECRETAR