



# ROMÂNIA

## Municipiul București

### Primăria Sector 2



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

DIRECȚIA URBANISM, CADASTRU ȘI GESTIONARE TERITORIU

Nr. 168500/20.11.2019  
ROMÂNIA  
Sector 2 Municipiul București  
Arhitect-șef

VIZAT  
spre neschimbat  
SECRETAR

PRIMĂRIA SECTOR 2 BUCUREȘTI  
CABINET SECRETAR  
INTRARE Nr. 5183  
IEȘIRE  
Ziua 09 Luna 12 Anul 2019

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

AVIZ  
Nr. 84 CA 6/4 din 31.10.2019

Pentru Planul Urbanistic de Detaliu \*)3) Locuință – Sp+P+1E+M generat de imobilul din STRADA GORGAN SPĂTARUL NR. 77, SECTOR 2, BUCUREȘTI;

**Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.:** Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului București, delimitat de următoarele repere urbane: Str. Sălciilor și Str. Gorgan Spătarul; suprafața terenului = 190,0 mp (193,0mp) este proprietate privată persoană fizică pentru care s-a eliberat certificatul de urbanism nr. 202/11"G" din 27.02.2018, prelungit.

**Prevederi P.U.G. - R.L.U. \*\*\*)** aprobate anterior Terenul se încadrează în zona mixtă "M3" – zonă mixtă situată în afara limitelor zonei de protecție cu înălțimi maxime de P+4E, în care POT=60%, CUT=2.5, 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, modificată și completată cu H.C.G.M.B. nr. 566/24.10.2019. Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri continuat cu tangenta la 45 grade.

**Funcțiuni predominante: servicii, birouri, locuințe:**

- H. max. = P+4E;
- P.O.T. max = 60%;
- CUT. max = 2.5;
- **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;
- **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;

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

- **retrageri minime față de limitele laterale** = pe limita dreaptă, (la aliniamentul străzii Sălciilor), pe limita stângă, cu respectarea Codului Civil și conform planului anexat.
- **retrageri minime față de limitele posterioare** = retras cu min. 3,0m față de limita posterioară conform planului de reglementări anexat. Construcția se va conforma astfel încât se va încadra în edificabilul maxim aprobat prin PUD. S-a prezentat la dosar acord vecin stânga (amplasare pe limită), acord spate – proprietar la parter, str. Sălciilor nr. 7 și studiu de însorire.
- **circulații și accese:** conform planului anexat.
- **echipare tehnico-edilitară:** toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico edilitare; se va respecta planul de rețele edilitare prezentat semnat de inginer
- P.O.T. =60%; CUT =1,8; H. maxim = 10,0m;

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 31.10.2019 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. 202/11"G" din 27.02.2018, prelungit emis de Primăria Sectorului 2 și se taxează cu 13,0 lei conform chitanță seria DF nr. 705/29.05.2019.

Anexa nr. 1

la H.C.L.S2 nr. 368 / 19.12.2019

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 MĂRCHEDON, prof. dr. arh. Angelica STAN, prof.dr.arh. Mihai COCCECI, prof.dr.arh. Mircea Silviu CHIRA, conf.dr.arh. Georgica MITRACHE, conf.dr.arh. Cătălin SĂRBU.

Întocmit: ing. urb. Alexandra LAZĂR / 4ex,  
Ediția 1/ Revizia 1

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.



# P.U.D.

PLANSĂ U03  
REGLEMENTĂRI URBANISTICE

SCARA  
1/500

Anexa nr. 2

la H.C.L.S2 nr. 368, 19.12.2019

## PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ București, Sector 2, Str. Gorgan Spătarul, nr. 77, CF216939



**AMPLASAMENT**

**VIZAT**  
pre neschimbare,  
SECRETAR,

- LEGENDA**
- LIMITA TERENULUI STUDIAT
  - TEREN CARE A GENERAT STUDIUL
  - LP LIMITA DE PROPRIETATE
  - DOCUMENTAȚII CADASTRALE AVIZATE - O.C.P.I. BUCUREȘTI
  - CONSTRUCȚII INREGISTRATE ÎN SISTEMUL INTEGRAT DE CADASTRU ȘI C.F.
  - IMOBILE EXISTENTE - CURȚI CONSTRUCȚII
  - ARTERE DE CIRCULAȚIE CU UN PROFIL CAROSABIL DE 7 M
  - CIRCULAȚIE PIETONALĂ PE
  - ACCES CAROSABIL PE LO
  - ACCES PIETONAL
  - PLANTATIE DE ALINIAMENT

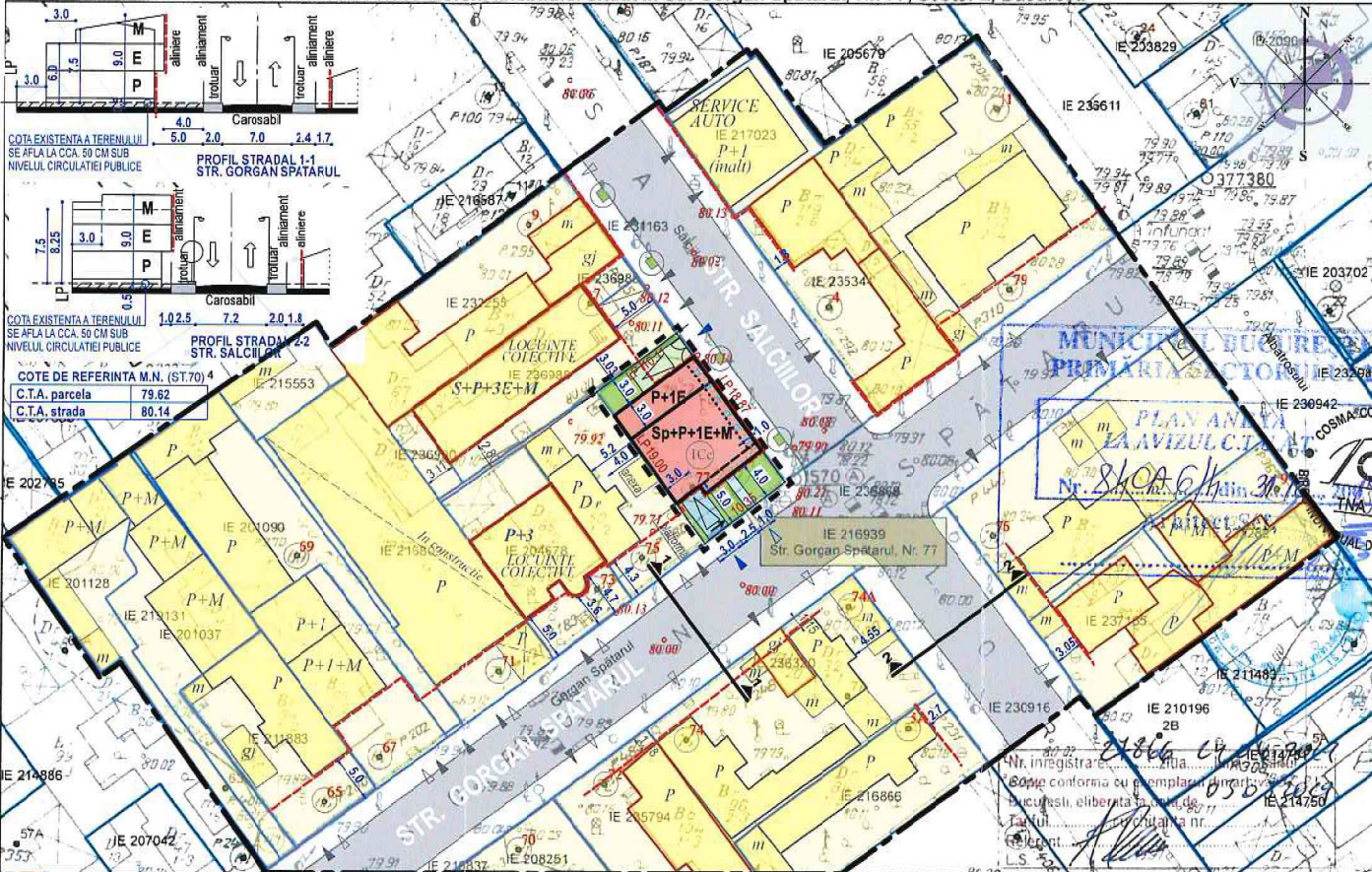
- REGLEMENTĂRI**
- EDIFICABIL PROPUȘ - LIMIT
  - ALINIERE CONSTRUCȚIE PROPUȘĂ, CONSTR. EXISTENTE
  - ALINIERE PARTER - AMPRENTA LA SOL
  - PARCARE / PARCARE POSIBILĂ - DALE ÎNIERBATE
  - CIRCULAȚIE PIETONALĂ / CIRCULAȚIE POSIBILĂ LA SOL
  - SPATIU PLANTAT
  - ACCES AUTO PROPUȘ / ACCES PIETONAL PROPUȘ

| BILANT TERITORIAL                | SITUAȚIE EXISTENTĂ                     | SITUAȚIE AUTORIZATĂ | SITUAȚIE PROPUȘĂ |
|----------------------------------|--|---------------------|------------------|
| SUPRAFATA TEREN                  | 190 mp din acte, 193 mp din măsuratori |                     |                  |
| P.O.T.                           | 62.5 %                                 | 0 %                 | 60 %             |
| C.U.T.                           | 0.62                                   | 0                   | 1.8              |
| SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL (mp) | 120.6                                  | 0                   | 115.8 / 60%      |
| SUPRAFATA DESFĂȘURATĂ (mp)       | 120.6                                  | 0                   | 350.0            |
| SUPRAFATA CIRCULAȚIEI            | -                                      | 0                   | 19.1 / 10%       |
| SUPRAFATA SPAȚIU VERDE (mp)      | -                                      | 0                   | 58.1 / 30%       |

(Din care 42.35mp teren neimpermeabilizat, 15.75mp cale înierbată/teren neimpermeabilizat)

REGIM ÎNALȚIME: Spatar + P + 1E + M H MAX. = 10 M

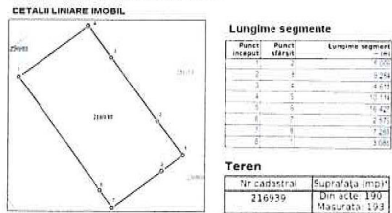
### EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat în Str. Gorgan Spătarul, Nr. 77, Sector 2, București



Documentații cadastrale avizate  
Construcții înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciara

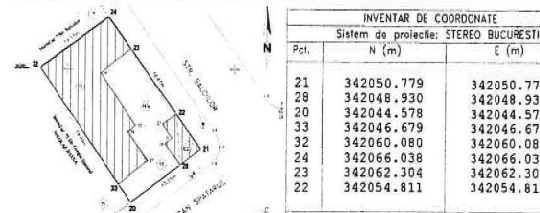
OCPI București, Bd. Expoziției, Nr. 1A, Sector 1, ROMÂNIA  
Data: 02.05.2019  
Intocmit:

### EXTRAS DE CARTE FUNCIARA NR. 216939 BUCUREȘTI SECTORUL 2



\* Suprafata este determinata în planul de proiectie Stereo 70  
Valoriile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie în plan  
\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiectie Stereo 70

### PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL - DOCUMENTAȚIE CADASTRALĂ ÎNTOCMITĂ PENTRU INTRODUCEREA IMOBILULUI ÎN BAZA DE DATE A O.N.C.G.C.



CONSTRUCȚII EXISTENTE PENTRU CARE S-A OBTINUT AUTORIZAȚIA DE DESFĂȘURARE (2019)  
(C1+C2 = 120.63mp/193mp teren, P.O.T 62.5%, C.U.T 0.62)

Executant: Ing. Ionel NICOLAE, serie B nr. 5007

### IMOBIL - str. Gorgan Spătarul nr. 77, sector 2, București - CF 216939

SITUAȚIA IMOBILULUI LA DATA ÎNTOCMIRII PREZENTELI DOCUMENTAȚII:  
Construcții existente - parter cu funcțiunea de locuințe, pentru care s-a obținut AUTORIZAȚIA DE DESFĂȘURARE nr. 1597/19 din 23.04.2019, emisa de Primăria S2 București, prin care se autorizează: "Execuțarea lucrărilor de desfășurare constr. existente în vederea eliberării amplasamentului și raderii din evidențele fiscale"

| PROIECTANT GENERAL |      |           |
|--------------------|------|-----------|
| SEF PROIECT        | NUME | SEMNATURA |
| PROIECTAT          |      |           |
| DESENAT            |      |           |

DATA: 08.2019  
SCARA: 1:500

### INDICATORI URBANISTICI CONFORM DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM

Certificat urbanism nr. 222/11/G din 27.02.2019, prelungit la nr. 28.02.2020 P.U.G. București aprobat cu HCGMB nr. 289/2000, prelungit cu HCGMB nr. 224/2015 imobilul aparține UTR "M" - zona mixtă, subzona "M3" - subzona mixtă cu clădiri având regim de construcție continuu sau discontinuu, regim P+4, Admis max. POT60%, CUT2.5 Imobilul nu se află amplasat în Zona protejată, sau în Lista Monumentelor Istorice.

| BENEFICIAR    |   | Nr. proiect                 |
|---------------|---|-----------------------------|
| AMPLASAMENT   | BUCUREȘTI, SECTOR 2<br>Str. GORGAN SPĂTARUL, Nr. 77 | U01<br>2019                 |
| TITLU PROIECT | LOCUINȚA INDIVIDUALĂ<br>Spatar+P+1E+M               | Documentație fază<br>P.U.D. |
| TITLU PLANȘA  | REGLEMENTĂRI URBANISTICE                            | Nr. planșă<br>U03/R1        |





ROMÂNIA  
Municipiul București  
Primăria Sector 2



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

DIRECȚIA URBANISM CADASTRU ȘI GESTIONARE TERITORIU - S.A.D.U.  
Nr. 171129/19.11.2019

VIZAT  
spre neschimbare,  
SECRETAR,

**RAPORT DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI  
PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU  
STRADA GORGAN SPĂTARUL NR. 77, 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. – Strada Gorgan Spătarul nr. 77, Sector 2, București avizat sub nr. 84 CA 6/4 din 31.10.2019, propunerea de edificare locuință – Sp+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 – Strada Gorgan Spătarul nr. 77, Sector 2, București avizat sub nr. 84 CA 6/4 din 31.10.2019, propunerea de edificare locuință – Sp+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, (dovada foto cu panoul afișat la teren) și s-au depus la dosar acorduri notariale privind amplasarea pe limita de proprietate (stânga).

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

la H.C.L.S2 nr. 368 / 19.12.2019

ARHITECT ȘEF,  
arb. urb. Alina Alisa BRATU



ȘEF SERVICIU,  
ing. Maria DARABAN

Întocmit: ing. Alexandra Lazăr

Cod SADU – AI