



ROMÂNIA
Municipiul București
Primăria Sector 2



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

DIRECȚIA URBANISM, CADASTRU ȘI GESTIONARE TERITORIU

Nr. 7067/05.06.2020

ROMÂNIA

Sector 2 Municipiul București

Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de *1)

, Sector 1, București, cod poștal, telefon/fax, e-mail, înregistrată la nr., completată cu 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

PRIMĂRIA SECTOR 2 BUCUREȘTI
CABINET SECRETAR
INTRARE Nr. 2732
IEȘIRE
Ziua 25 Luna 06 Anul 2020

AVIZ

Nr. 1 CA 1/1 din 03.03.2020

Pentru Planul Urbanistic de Detaliu *) CONSTRUIRE LOCUINȚE – S+P+2E+M/3Er (cu încădrare în volumul unei mansarde), generat de imobilul din STR. ORZARI NR. 80, SECTOR 2, BUCUREȘTI.

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: Amplasamentul detaliat format din teren în suprafață totală de 184,0mp, este proprietate privată persoană fizică, conform certificatului de urbanism nr. 500/11"O" din 20.03.2019 și CU nr. 770/12"O" din 27.04.2020, imobil delimitat de următoarele repere urbane: str. Orzari. Terenul se află în zona de protecție a mai multor monumente istorice pentru care s-a prezentat avizul Ministerului Culturii și Identității Naționale nr. 1808/ZP/30.10.2019.

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, conform certificatului de urbanism nr. 500/11 "O" din 20.03.2019 și CU nr. 770/12"O" din 27.04.2020.

Funcțiuni predominante: locuințe și dotări conexe locuirii:

- H max = P+2E;
- POT max = 45%;
- CUT max = 1,3; se admite suplimentar un nivel mansardat/etaj retras, 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 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 stângă și dreaptă de proprietate, cu o curte de lumină pe limita dreaptă, cu respectarea acordului notarial prezentat la dosar conform planului anexat, cu respectarea Codului Civil și avizelor prezentate. Către față și limita posterioară, se pot amplasa balcoane, conform plan anexat.

- **retrageri minime față de limitele posterioare** = retras cu min. 10,0m la parter (8,0m în proiecție pe verticală) conform planului anexat;

- **circulații și accese:** accesul auto se va realiza din strada Orzari, conform avizului Comisiei Tehnice de Circulație a PMB nr. 1796124/28.11.2019 și a planului anexat vizat spre neschimbare conform H.C.G.M.B nr. 66/ 2006; Parcarea se va realiza la parter, în caz contrar construcția va fi prevăzută cu subsol, funcție de soluția adoptată la faza DTAC și a avizului Comisiei Tehnice de Circulație a PMB. Balcoanele/logiile din planul fațadei se vor proiecta astfel încât alinierea să coincidă cu aliniamentul.

- **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 planșa de rețele edilitare prezentată;

- P.O.T.= 45%, C.U.T. = 1,57; H. maxim în planul fațadei=10,0m; Rh. aprobat =P+2E+3Er, cu obligația ca etajul 3 retras să reprezinte echivalentul unei mansarde și se va înscrie în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită;

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 03.03.2020 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. 500/11 "O" din 20.03.2019 și CU nr. 770/12"O" din 27.04.2020, emis de Primăria Sectorului 2 și se taxează cu 14,0 lei conform chitanță seria DF nr. 11253/16.01.2020.

Anexa nr. 1

la H.C.L.S2 nr. 163 / 30.06.2020

Arhitect - șef,
Arh. urb/ Alina Alisa BRATU

Șef Serviciu,
ing. Maria DARABAN

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;

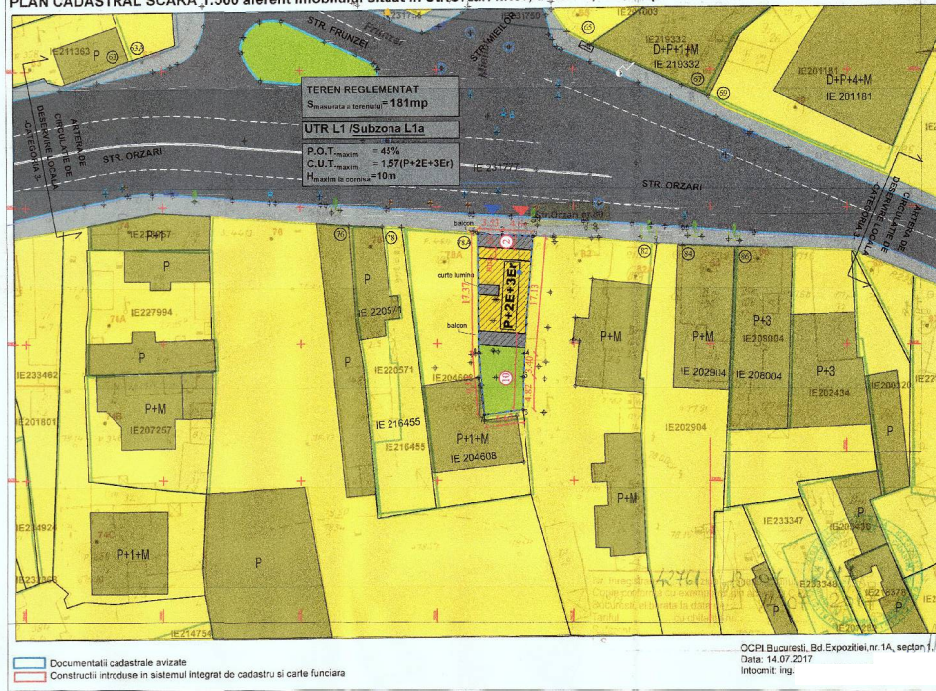
- Primăria Orașului;

- 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 CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat in Str.Orzari nr.80, sector 2, Bucuresti



Documentatii cadastrale avizate
 Constructii introduse in sistemul integrat de cadastru si carte funciara

OCPI Bucuresti, Bd. Expozitiei, nr. 1A, secdon 1, R
 Data: 14.07.2017
 Intocmit Ing.

BILANT TERITORIAL (EXISTENT / PROPOS)

| | EXISTENT | | PROPOS | |
|-----------------------|----------|--------|--------|--------|
| | S(mp) | P(%) | S(mp) | P(%) |
| OCUPAT DE CONSTRUCTII | 92.94 | 51.35% | 82 | 45% |
| PLATFORME CAROSABILE | 0 | 0% | 26.5 | 14.72% |
| PLATFORME PIETONALE | 88.06 | 48.65% | 10 | 5.63% |
| SPATII PLANTATE | 0 | 0% | 62.5 | 34.65% |

Inventar ce coordonate pe conturul limitelor de proprietate - Nr. Cad. 202736
 Sistem de proiectie: STEREO 70

| Nr Pct | Nord [m] | Est [m] | Distanța [m] |
|--------------------------|-----------|-----------|--------------|
| 1 | 326615.97 | 590505.95 | 3.53 m |
| 2 | 326615.79 | 590509.47 | 4.64 m |
| 3 | 326615.56 | 590514.11 | 17.13 m |
| 4 | 326598.49 | 590512.65 | 3.40 m |
| 5 | 326595.10 | 590512.44 | 4.82 m |
| 6 | 326590.28 | 590512.38 | 5.63 m |
| 7 | 326589.51 | 590506.80 | 9.13 m |
| 8 | 326598.60 | 590506.00 | 17.37 m |
| Suprafata din masuratori | | | 181 mp |
| Suprafata din acte | | | 184 mp |

PERMISIUNI conform P.U.G. - Municipiului Bucuresti aprobat cu HGMB nr. 269/2010 (prelungit valabilitate P.U.G. cu HGMB nr. 232/2012, prelungit prin Legea nr. 303/27.11.2015.

FUNCTIUNI ADMISE

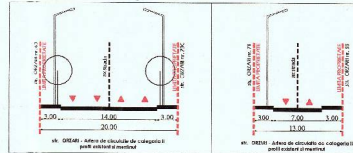
Locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri in regim de construire continuu (insiruit) sau discontinuu (cuplat/izolat); echipamente publice specifice zonei rezidentiale, scoaruri publice.

FUNCTIUNI ADMISE CU CONDITII

- Se admit functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati de manufacturiere, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 250mp ADC, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste ora 22:00 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie.
- Este admisa amplasarea unor functiuni complementare locuirii numai pe baza unui P.U.D. aprobat dupa cum urmeaza: dispensare, crese, invatamant, culte, sport - intretinere.
- Se admite mansardarea constructiilor existente cu conditia ca aceasta sa nu fie o falsa mansardare ci sa se inscrie in volumul unui acoperis cu panta de 45 de grade si suprafata nivelului mansardei sa fie maxim 60% din aria construita la sol a cladirii.

ARTERE DE CIRCULATIE DE CATEGORIA 3 - PROFILE EXISTENTE SI MENTINUTE.

In intersecție se schimba profilul strazii Orzari de la 20,00m la 13,00m, dar in dreptul terenului reglementat este cel de 20,00m. Nu se intervine asupra lor, profilele existente sunt mentinute.

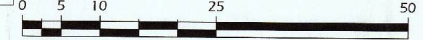


PLAN URBANISTIC DE DETALIU «Construire Locuinta P+2E+M/3Er si Imprejurire Teren»

Strada Orzari, Nr. 80, Sectorul 2, Municipiul Bucuresti

3. REGLEMENTARI URBANISTICE

Scara grafica:



VIZAT spre neschimbare SECRETAR

LOCALIZARE: Municipiul Bucuresti Strada Orzari, Nr. 80, Sectorul 2
 IDENTIFICARE: Numar cadastral 202736, intabulat in Carte Funciara nr. 202736
 PROPRIETAR: :
 SUPRAFATA TOTALA TEREN REGLEMENTAT: 181mp (suprafata masurata)

LIMITE

LIMITA TEREN CE A GENERAT PUD / LIMITA TERENULUI REGLEMENTAT

ZONIFICARE FUNCTIONALA

ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU P+2E

DRUMURI - CAI DE COMUNICATIE RUTIERA

CIRCULATII CAROSABILE

CIRCULATII PIETONALE

ACCESSE PROPUSE IN AMPLASAMENT

ACCESSE AUTO

ACCESSE PIETONALE

REGLEMENTARI URBANISTICE

ALINIERI ALE EDIFICABILULUI PROPOS

ZONA EDIFICABILA

EDIFICABIL PROPOS

P.O.T.-maxim = 45%

C.U.T.-maxim = 1,57 pentru P+2E+3Er

H-maxim la comisa = 10m

AMENAJARI PROPUSE aferente terenului reglementat

PLATFORME PIETONALE

SPATII PLANTATE

| | | | | | |
|---------------------------------|-------|------------|----------|---|---------------------|
| Verificat de part: | nume: | semnatura: | cariera: | referinta expertiza, nr, data: | PROIECT NR. 05/2019 |
| PROIECTANT GENERAL: | | | | BENEFICIAR: | FAZA PUD |
| SPECIALITATE urb. specificatie: | nume: | URBANSISM | SCARA | PLAN URBANISTIC DE DETALIU | PLANGA NR. U3 |
| SEF PROIECT: arh. | nume: | 1:500 | | «Construire Locuinta P+2E+M/3Er si Imprejurire Teren» | |
| PROIECTAT: arh. | nume: | DA'A | MAI 2019 | Adresa: Str. Orzari, nr. 80, sector 2, Bucuresti | |
| DESENAT: arh. | nume: | | | REGLEMENTARI URBANISTICE | |

3

N

Anexa nr. 2
 H.C. nr. 103 / 30.06.2010

RUR

MUNICIPIUL BUCURESTI
 PRIMARIA SECTORULUI 2
 PLAN ANEXA
 MAZUL C.T.A.T.
 Nr. 103/30.06.2010
 Arhitect Sef



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.P.
Nr. 67442/05.06.2020

VIZAT
cu privire la
deschidere
SECRETAR

**RAPORT DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI
PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU
STRADA ORZARI NR. 80, 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. Orzari nr. 80, Sector 2, București avizat sub nr. 1 CA 1/1 din 03.03.2020, privind CONSTRUIRE LOCUINȚE – S+P+2E+M/3Er (cu încadrare în volumul unei mansarde), a fost postată pe site-ul Primăriei Sectorului 2 – 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. Orzari nr. 80, Sector 2, București avizat sub nr. 1 CA 1/1 din 03.03.2020, privind - CONSTRUIRE LOCUINȚE – S+P+2E+M/3Er (cu încadrare în volumul unei mansarde), s-a prezentat la dosar acordul notarial al vecinului din dreapta și limita posterioară și s-a notificat vecinul din stânga fără observații din partea acestuia. De asemenea, a fost afișat panoul privind intenția de elaborarea a Planului Urbanistic de Detaliu și s-a deșus la dosar un studiu de însorire din care rezultă că propunerea nu afectează construcțiile învecinate.

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. 163 / 30.06.2020

ARHITECT ȘEF,
arh. urb. Alina Alisa BRATU

ȘEF SERVICIU,
ing. Maria DARABAN

Întocmit: ing. Alexandra Lazăr

Cod SADU – AI