



ROMÂNIA
Municipiul 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

Nr. 60256/29.05.2020

ROMÂNIA
Sector 2 Municipiul București
Arhitect-sef

VIZAT
spre neschimbare
SECRETAR

PRIMĂRIA SECTOR 2 BUCUREȘTI
CABINET SECRETAR
INTRARE Nr. 2754
IEȘIRE
Ziua 29 Luna 06 Anul 2020

Că urmare a cererii adresate de *1) cu domiciliul/sediul*2) municipiul București, și nr. Sector 2, telefon/fax e-mail înregistrată la nr. completată cu nr. și nr. în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 2 CA 1/3 din 03.03.2020

Pentru Planul Urbanistic de Detaliu *3) CONSTRUIREA UNEI CLĂDIRI DE LOCUIT – S+P+2E+M, parțial pe vechiul amplasament al corpului de clădire existent care se va desființa generat de imobilul din STR. PRECUPEȚII VECHI NR. 35, N.C. 238630, 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. Precupeții Vechi și Strada Ardeleni, format din teren în suprafață de totală 364,0mp conform actelor, identificat cu număr cadastral 238630 (conform extras de carte funciară) este proprietate privată persoană fizică, pentru care s-a eliberat certificatul de urbanism nr. 1430/224"P" 12.09.2019.

Prevederi P.U.G. - R.L.U. *) aprobate anterior:** Terenul se încadrează în U.T.R. „M3” – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri, în care POT maxim =60%, CUT admis = max. 2,5 conform Planului Urbanistic General al Municipiului București aprobat cu H.C.G.M.B. 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. 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 sa 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 buna 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** = la aliniere cu construcțiile existente pe strada Precupeții Vechi, pe limita dreaptă de proprietate, cu o curte de lumină pe această limită, retras cu min. 4,0m față de limita stângă, cu păstrarea unui drept de trecere pentru proprietatea din spate atât pentru acces cât și pentru rețele (lățime de 4,0m și înălțime de 4,2m) conform NP P 118 / 1 / 2013 și conform Codului Civil; Se poate ieși în consolă cu maxim 1,0m, (3,0m retras în proiecție pe verticală față de limita stângă, de la H=4,2m), conform planului anexat.

- **retrageri minime față de limita posterioară** = retras cu min. 5,0m față de limita posterioară, cu posibilitatea ieșirii în consolă cu un balcon cu lățimea de maxim 1,0m, conform planului anexat;

- **circulații și accese:** accesul auto și pietonal se va realiza din Strada Precupeții Vechi conform avizului Comisiei Tehnice de Circulație a PMB nr. 1819266/04.02.2020 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; Se va respecta dreptul de trecere marcat pe plan cu o lățime de 4,0m, pe toată lungimea terenului. În cazul în care la faza DTAC nu se poate asigura parcare în incintă (la parter), construcția va fi prevăzută cu subsol.

- **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 plan rețele edilitare prezentat, semnat de specialist atestat RUR – ing. Rețelele vor fi trasate astfel încât se va asigura accesul către acestea și pentru proprietatea din spate.

- P.O.T. = 60%; Rh. aprobat=P+2E+M/E3r (Etajul 3 retras va reprezenta echivalentul unei mansarde și se va înscrie în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită); H. maxim în planul fațadei=13,0m(conform art. 10 tabel); H. maxim coamă în punctul cel mai înalt=15,0m.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 03.03.2020 se avizează favorabil Planul Urbanistic de Detaliu, condiționat de respectarea unui drept de trecere atât pentru acces cât și pentru rețele edilitare pentru proprietatea din spate.

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. 1430/224"P" 12.09.2019, emis de Primăria Sectorului 2 și se taxează cu 140 lei conform chitanță seria DF nr. 10289/31.01.2020.

Anexa nr. 1

la H.C.L.S2 nr. 164 / 30.06.2020

Arhitect - sef
Arh. urb. Alma Alisa BRATU

Sef 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 COCECI, prof.dr.arh. Mircea SILVIU GHIRA, conf.dr.arh. Georgeta MITRACHE, conf.dr.arh. Catalin SÂRBU.

Întocmit: ing. 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:

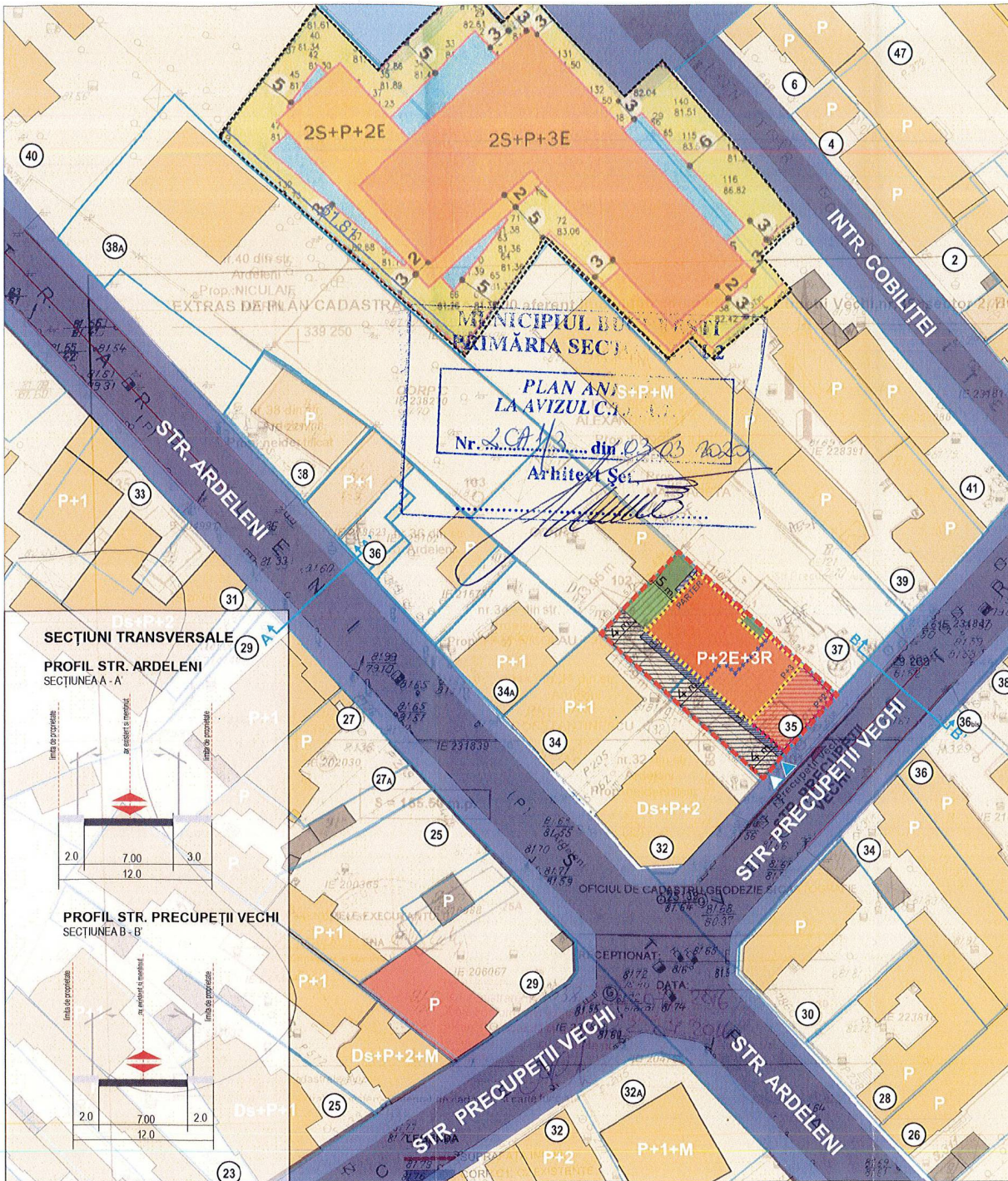
- Primăria Municipiului;

- 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.



LEGENDĂ

LIMITE

- LIMITĂ LOT CE A GENERAT P.U.Z.
- LIMITĂ PARCELE

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- LOCUINȚE INDIVIDUALE
- SERVICII/ BIROURI
- ANEXE/ GARAJE
- ÎNVĂȚĂMÂNT

VIZAT
spre neschimbare
SECRETAR

REGLEMENTĂRI

- EDIFICABIL PROPUȘ **2**
- LIMITA PARTER **1**
- LIMITA ETAJ 1 SF2 **164 / 30.06.2020**
- LIMITA ETAJ 3 RETRAS
- TERASE
- BALCOANE (SE POATE IESI ÎN CONSOLĂ CU BALCOANE MAX. 1,00 m.)
- SPAȚII VERZI (91,00 mp.)
- CIRCUAȚII
 - CIRCULAȚII CAROSABILE
 - CIRCULAȚII PIETONALE
 - SERVITUTE DE TRECERE - 4,00 m.

ACCESURI

- ACCES CAROSABIL
- ACCES PIETONAL LA LOT

DOCUMENTAȚII DE URBANISM ÎNVECINATE

- P.U.D. APROBAT-STR.PRECUPETII VECHI, NR.39, CU HCL NR. 131/26.04.2018

BILANȚ TERITORIAL

CRT.	EXISTENT		PROPUȘ	
	m ²	%	m ²	%
S. TEREN	364	-	364	100
S. CONSTRUITĂ	175	48	219	60
S. DESFAȘURATĂ	175	-	840	-
P.O.T.	48	-	-	60
C.U.T.	0,48	-	2,5	-
Rh. max.	P	-	P+2E+3R	-
SPAȚII VERZI AMENAJATE	-	-	91	25
ACCESURI, ALEI, PARCĂRI	-	-	54,6	15



P.U.D. - PLAN URBANISTIC DE DETALIU

BENEFICIAR

OBIECT

CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE
P+2E+3R

ADRESA

Str. Precupeții Vechi, nr. 35
Sector 2, Municipiul București

SPECIALITATEA: URBANISM

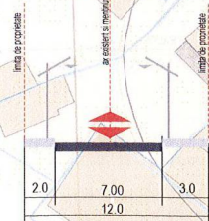
NR. PROIECT	/2020
CONTRACT	/2020
DATA FAZA	IANUARIE 2020
P.U.D.	

ȘEF PROIECT

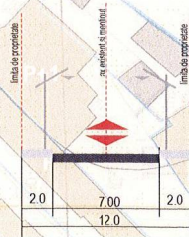
ARH.	
INTOCMIT	
ARH.	
COORDONATOR	
ARH.	
CONTRACTANT GENERAL	

SECȚIUNI TRANSVERSALE

PROFIL STR. ARDELENI
SECȚIUNEA A - A'



PROFIL STR. PRECUPETII VECHI
SECȚIUNEA B - B'



TITLUL PLANȘEI

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

SCARA COD PLANȘĂ

1:500 U05



ROMÂNIA
Municipiul 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 TERITORIU - S.A.D.U.
Nr. 64155/02.06.2020

**RAPORT DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI
PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU
STRADA PRECUPETII VECHI NR. 35, 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. Precupeții Vechi nr. 35, Sector 2, București avizat sub nr. 2 CA 1/3 din 03.03.2020, privind CONSTRUIREA UNEI CLĂDIRI DE LOCUIT – S+P+2E+M, partial pe vechiul amplasament al corpului de clădire existent care se va desființa 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. Precupeții Vechi nr. 35, Sector 2, București avizat sub nr. 2 CA 1/3 din 03.03.2020, privind CONSTRUIREA UNEI CLĂDIRI DE LOCUIT – S+P+2E+M, partial pe vechiul amplasament al corpului de clădire existent care se va desființa, 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 depus un studiu de însorire din care rezultă că se respectă OMS nr. 119/2014. S-au cerut lămuriri și s-au depus observații din partea vecinilor la care s-a răspuns. Nu au mai fost observații ulterioare.

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. 164 / 30.06.2020

ARHITECT ȘEF,
urb. Alina Alisa BRATU

ȘEF SERVICIU,
ing. Maria DARABAN

Întocmită de: ing. Alexandra Lazăr

Cod SADU – AI