



ANEXA 1 PCL S2 367/25.11.2021

**ROMÂNIA**  
**Sectorul 2 al Municipiului București**  
**Primăria Sector 2**



www.ps2.ro - Strada Christifigilor nr. 11-13, Tel: +(4021) 209.60.60 Fax: +(4021) 209.62.82

**DIRECȚIA URBANISM, CADASTRU ȘI GESTIONARE TERITORIUM**

Nr. 176754/ 10.11.2021

ROMÂNIA

Sector 2 Municipiul București

Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de \*1) \_\_\_\_\_, cu domiciliul/sediul\*

București, cod postal \_\_\_\_\_ 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

**AVIZ**

**Nr. 45 CA 4/9 din 28.09.2021**

**Pentru Planul Urbanistic de Detaliu \*3) Construire locuință unifamilială – P+1E+Etaj 2 retras, generat de imobilul din STR. PĂSĂRANI NR. 70, LOT 24/ 1, SECTOR 2, BUCUREȘTI.**

**Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.:** Amplasamentul este situat în intravilanul Municipiului București delimitat de următoarele repere urbane: strada Păsărani și proprietăți particulare care aparțin persoanelor fizice/ juridice, având un teren în suprafață totală de **200,00mp**, identificat cu **număr cadastral 230612** (conform extras de carte funciară) este **proprietate privată** persoană fizică.

**Prevederi P.U.G. - R.L.U. \*\*\*) aprobate anterior:** Imobil compus din teren și construcții reglementat anterior prin PUG și ulterior prin P.U.Z. Coordonator Sector 2, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 339/2020 Sector 2, este amplasat în zona M3 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțime medie - POT=60%, CUT=2,5 pentru P+4E, H. max. pentru funcțiuni de locuire = 17,0m, conform certificatelor de urbanism nr. 1270/ 197" P" din 08.08.2019 și nr. 132/ 22" P" din 10.02.2021.

**Notă:** Documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal al Sectorului 2, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 339/13.08.2020, aflat în vigoare la data emiterii Certificatului de urbanism nr. 132/ 22" P" din 10.02.2021, a fost suspendat prin H.C.G.M.B. nr. 65/ 26.02.2021 conf. art. 1, alin. 1, pentru o perioadă de 12 luni de la intrarea în vigoare a acesteia; Conform art. 2, alin. (1) din H.C.G.M.B. nr. 65 / 26.02.2021 "Prevederile art.1, alin. (1) nu se aplică certificatelor de urbanism pentru autorizații emise anterior adoptării prezentei hotărâri și autorizațiilor de construire / desfășurare aflate în curs de emiteri și pentru care au fost deja emise certificate de urbanism în baza Hotărârii Consiliului General al Municipiului București". Conform art. 56 din Legea 350/2001" (5) Valabilitatea prevederilor documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se extinde de drept pentru acele investiții care au început în timpul perioadei de valabilitate, până la finalizarea acestora, în următoarele situații:

- dacă în timpul perioadei de valabilitate a fost începută, în condițiile legii, procedura de autorizare a executării lucrărilor de construire/desfășurare;
- dacă a fost demarată punerea în aplicare a reglementărilor privind circulația juridică a terenurilor, stabilirea și delimitarea teritoriului intravilan sau delimitarea zonelor afectate de servituți publice;
- dacă au fost inițiate obiective de investiții de modernizare și/sau dezvoltare a infrastructurii tehnico-edilitare".

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

- H. max. = P+4E;
- P.O.T. max = 60%;
- CUT. max = 2,5;

- **retragerea minimă față de aliniament** = "(1) Toate categoriile de clădiri, se vor amplasa pe alinierea constituită în zonele în care aceasta există sau pe aliniament în cazul în care alinierea constituită coincide cu aliniamentul.

(2) Pentru zonele care conțin străzi existente (asupra cărora nu se impun modificări de profil) și pentru strazile nou propuse în care nu este constituită alinierea, retragerea față de aliniament va fi funcție de categoria străzii respectiv 3,0 m pentru categoria IV și III, 5,0 m pentru categoria II, I, cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor învecinate, calcane propuse a fi menținute datorită valorii lor arhitectural/urbanistice sau de întrebuințare.

(3) Pentru strazile propuse în vederea lărgirii alinierea poate să coincidă cu aliniamentul nou format (realiniere) sau să preia alinieri consiute față de aliniamentul nou dacă acestea există..."

- **retrageri minime față de limitele laterale și posterioare** = "(1) În cazul clădirilor care se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale și posterioară se va stabili după cum urmează:

- Pentru clădiri având Hmax ≤ 17,0m retragerea față de limitele laterale ale parcelei va fi ≥ 3,0m
- Pentru clădiri având Hmax > 17,0m și ≤ 25,0m retragerea față de limitele laterale ale parcelei va fi ≥ 5,0m
- Pentru toate clădirile retragerea față de limita posterioară va fi ≥ 5,00 m.
- Prin excepție de la retragerile față de limitele de proprietate menționate se admite realizarea teraselor, balcoanelor și logiilor deschise care nu depășesc adâncimea de 1,0 m pentru (lit a), 1,5 m (lit b și c), cu respectarea Codului Civil
- O reglementare detaliată a retragerilor laterale și posterioare menționate mai sus poate fi obținută prin aprobarea unui P.U.D. și doar până la o distanță ≥ 3,0 metri, cu respectarea literii d).

(2) În cazul clădirilor care se vor amplasa în regim cuplat/alipii (cu rost seismic) retragerea față de limita laterală opusă se va calcula în conformitate cu prevederile alin.(1)..."

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

- **retrageri minime față de limitele laterale** = construcție amplasată pe limita stângă, retras cu min. 3,0m față de limita dreaptă, cu respectarea Codului Civil, a planului anexat și avizelor prezentate.

- **retrageri minime față de limitele posterioare** = retras cu min. 5,0m față de limita posterioară, conform planului anexat.

- **circulații și accese:** accesul auto și pietonal se va realiza din str. Păsărani și se vor asigura locuințele 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; se vor respecta condițiile impuse prin avizele de utilități prezentate la dosar și planșa de rețele edilitare.

- **P.O.T.propus= 42%; C.U.T.propus= 1,1; R.H.= P+1E+E2R; H.max propus pentru etajul 2 retras = 10,0m**

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 28.09.2020 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. 1270/ 197" P" din 08.08.2019 și a certificatului de urbanism nr. 132/ 22" P" din 10.02.2021, emise de Primarul Sectorului 2 și se taxează cu 15,0lei conform chitanței seria FF nr. 46709/18.02.2020.

**Arhitect - șef,**  
**arh. urb. Alina ALESA BRATU**

**Director executiv,**  
**ing. Irina Elena SEVCIUC**

**Șef Serviciu,**  
**ing. Nicoleta MACOVEI**

## PRECIZĂRI

<sup>1)</sup> Numele și prenumele solicitantului.

- persoană fizică; sau
- reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum și a calității solicitantului în cadrul firmei.

<sup>2)</sup> Adresa solicitantului:

- pentru persoană fizică se completează cu date privind domiciliul acesteia;
- pentru persoană juridică se completează cu date privind sediul social al firmei.

<sup>3)</sup> Denumirea investiției/operațiunii propuse.

<sup>4)</sup> Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obținerea avizului de oportunitate.

<sup>5)</sup> 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.

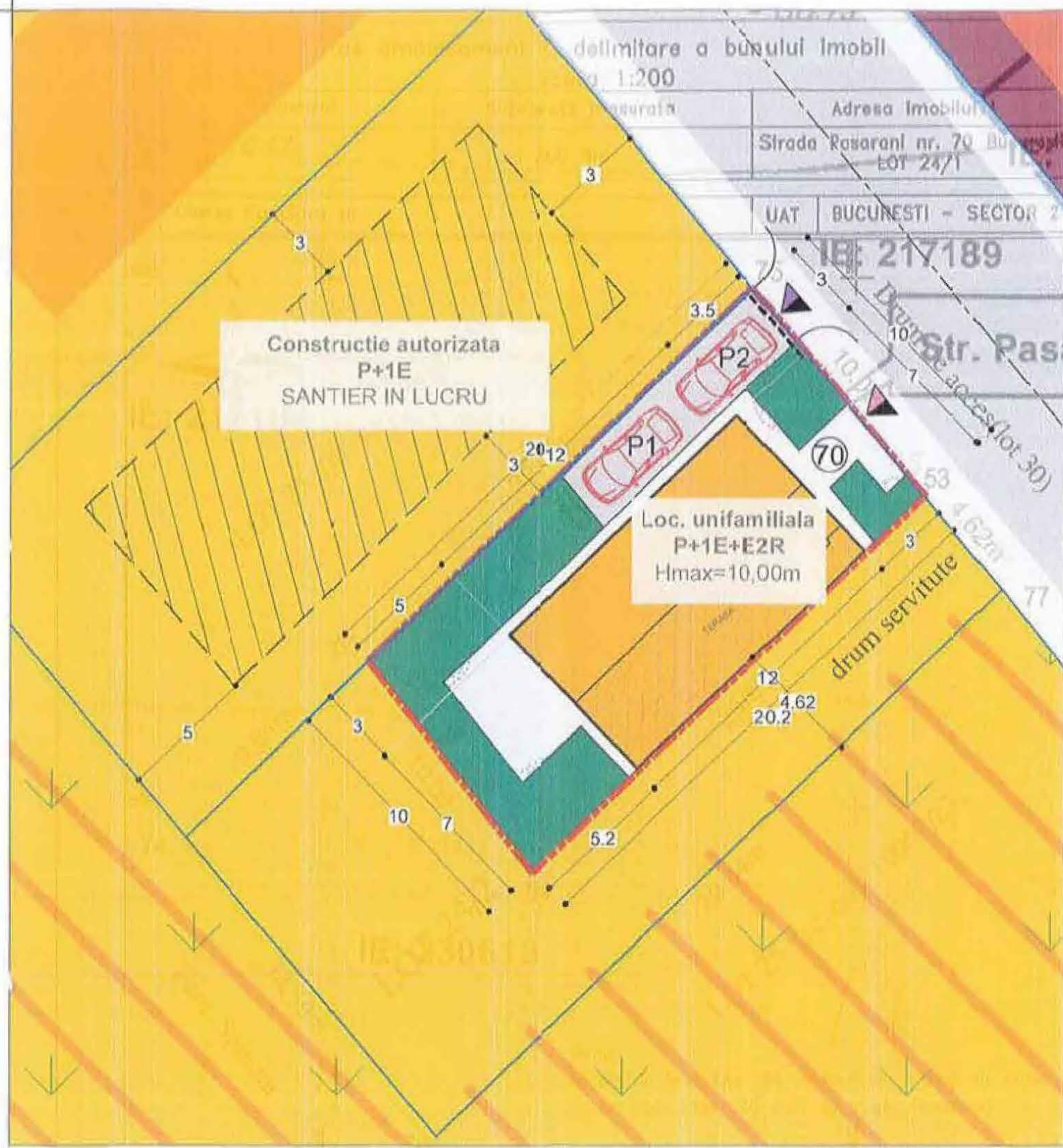
\*) Se completează, după caz:

- 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.



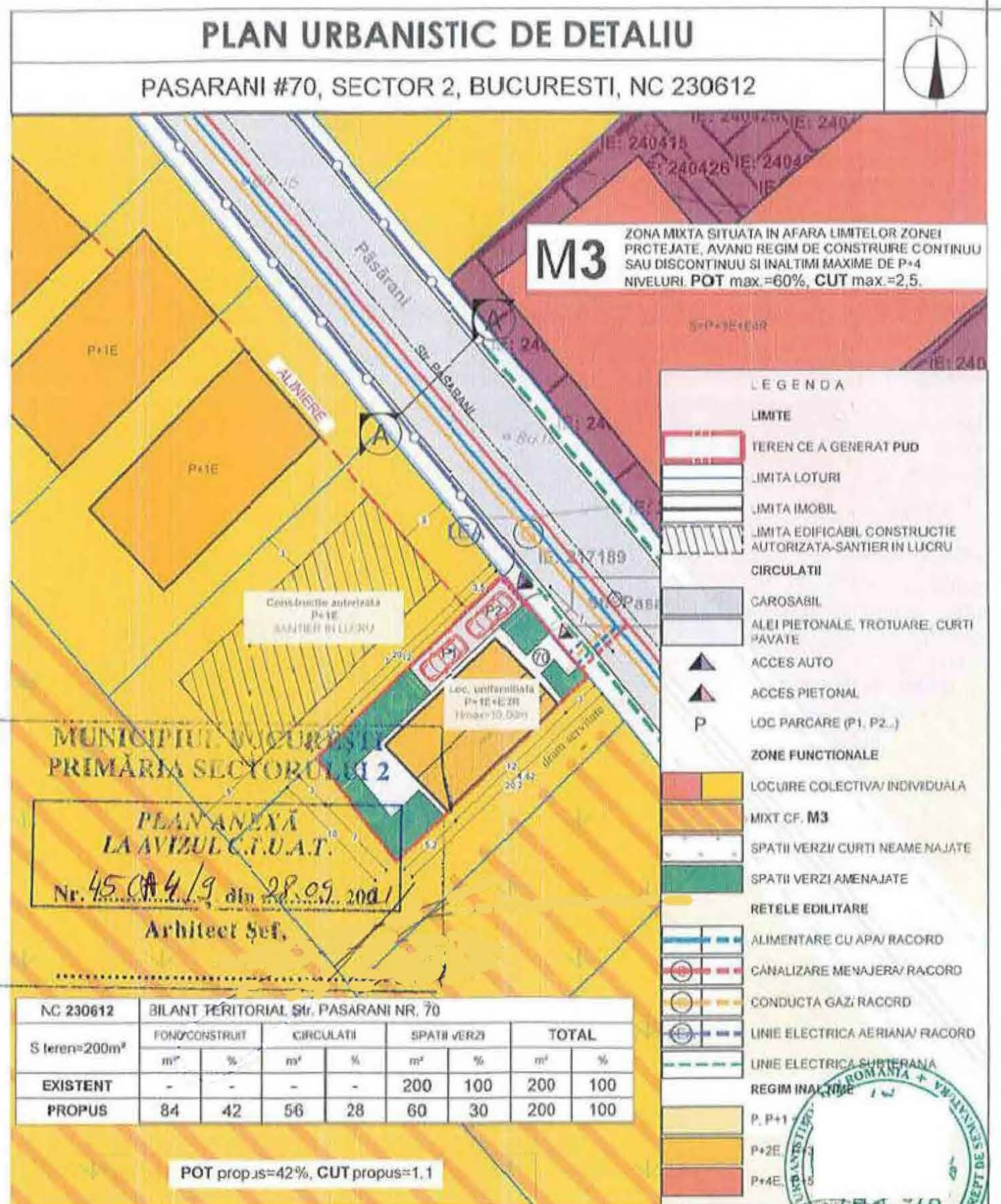
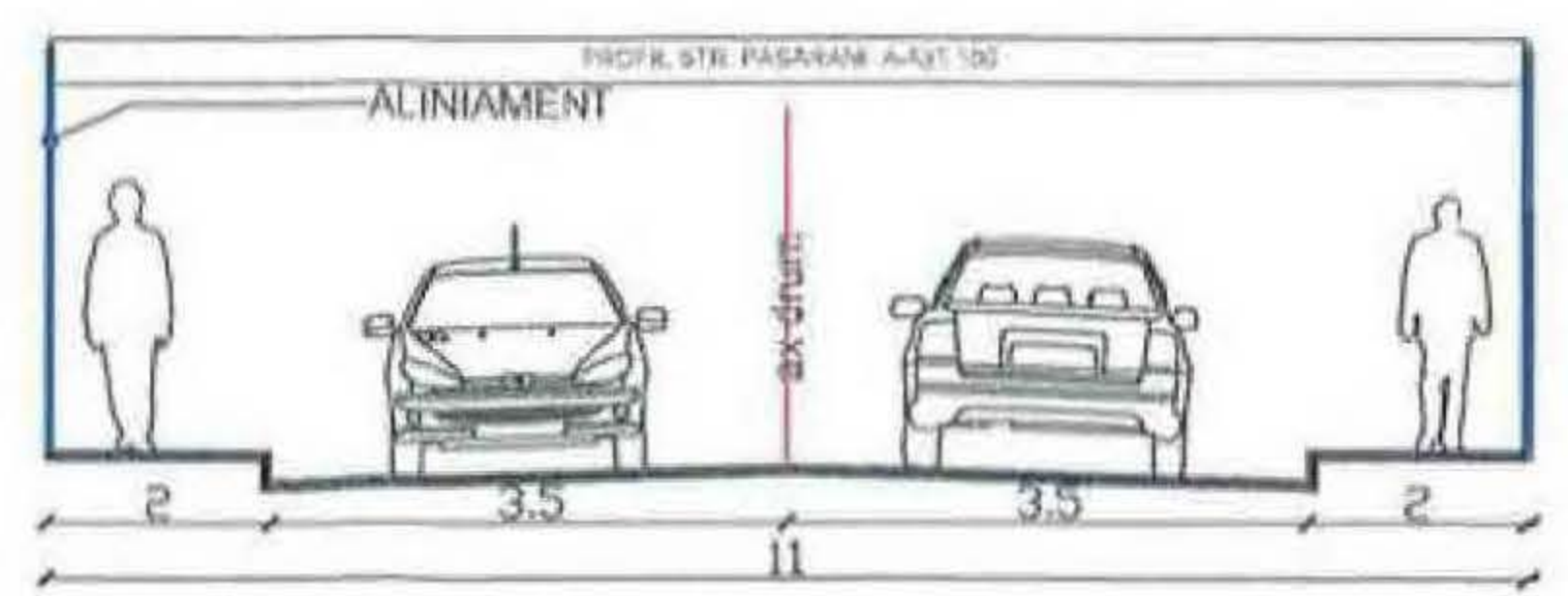


Plan mobilare

Inventar de coordonate Parcela  
IE: 240758

Nr. Pct.	X (m)	Y (m)
75	330279.535	592616.092
53	330271.827	592622.434
54	330257.751	592607.928
55	330265.580	592601.765

Suprafata acte = 200 mp  
Suprafata totala masurata = 200 mp



NC 230612	BILANT TERITORIAL Str. PASARANI NR. 70							
	FOND CONSTRUIT		CIRCULATI		SPATII VERZI		TOTAL	
S teren=200m²	m²	%	m²	%	m²	%	m²	%
EXISTENT	-	-	-	-	200	100	200	100
PROPOS	84	42	56	28	60	30	200	100

POT prop.us=42%, CUT prop.us=1.1

SEF PROIECT			Beneficiar :		FAZA
PRCIECTAT			Amplasament : PASARANI #70, SECTOR 2, BUCURESTI		PUD
DESENAT			Plansa:		U04
DATA			REGLEMENTARI URBANISTICE		
IUN 2021					





**DIRECȚIA URBANISM CADASTRU ȘI GESTIONARE TERITORIU - S.A.D.U.**  
Nr. 178820 / 10.11.2021

**RAPORT DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI  
PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU  
STR. PĂȘĂRANI NR. 70, LOT 24/1, 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. 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, P.U.D. – Str. Pășărani nr. 70, lot 24/ 1, Sector 2, București avizat sub nr. 45 CA 4/9 din 28.09.2021, privind lucrări de construire locuință unifamilială – P+1E+Etaj 2 retras, a fost postat pe site-ul Primăriei Sectorului 2 – [www.ps2.ro](http://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 – str. Pășărani nr. 70, lot 24/ 1, Sector 2, București avizat sub nr. 45 CA 4/9 din 28.09.2021, privind lucrări de construire locuință unifamilială – P+1E+Etaj 2 retras, 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. Deoarece la soluția inițială au fost depuse sesizări din partea vecinului din partea dreaptă cu privire la amplasarea construcției pe această limită, a fost modificată soluția cu amplasarea construcției pe limita stângă, cu respectarea regulamentului local de urbanism, respectiv a codului civil.

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,  
ing. Nicoleta MACOVEI**