



ROMÂNIA
Sectorul 2 al Municipiului București
Primăria Sector 2



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

Anexa 1 HCL 52 / 19.12.2021

VIZAT
spre neschimbaro
SECRETAR

DIRECȚIA URBANISM, CADASTRU ȘI GESTIONARE TERITORIU

Nr. 197781/16.01.2022
ROMANIA
Sector 2 Municipiul București
Arhitect-sef
Ca urmare a cererii adresate de *1)
e-mail înregistrată cu nr.
următorul:

cu domiciliul/sediul*2 cod poștal, telefon/fax,
privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZ

Nr. 47 CA 5/2 din 14.12.2021

Pentru Planul Urbanistic de Detaliu *3) IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE CU PARTER MIXT – 2S+P+2E+E3r-9Er generat de imobilul din ȘOS. COLENTINA NR. 46, SECTOR 2, BUCUREȘTI NC: 239924. Față de soluția urbanistică avizată anterior - IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE CU PARTER MIXT – 2S+P+2E+E3r-9Er și respinsă prin H.C.L.S. 2 nr. 365/25.11.2021 s-au realizat următoarele modificări: s-a renunțat integral la corpul P+2E amplasat către limita dreaptă, astfel, față de limita dreaptă construcția se va retrage cu min. 5,0m (2S+P+5E), iar în planul fațadei (Colentina colț cu Cremenita) s-a introdus o retragere în trepte de la P+2E până la P+9Er. Totodată, POT(procentul de ocupare al terenului), va fi redus de la 70% până la 50%. De asemenea, a fost reluată procedura de informare a publicului cu privire la noua soluție avizată.

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului București delimitat de următoarele repere urbane: Șos. Colentina x Strada Cremenita și proprietăți particulare format din teren în suprafață totală de 1.453,0 mp și construcții ce urmează a se desființa, identificat cu număr cadastral 239924 este proprietate privată persoană juridică, pentru care s-a eliberat certificatul de urbanism nr. 1832/223"C" din 14.12.2020.

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. 1832/223"C" din 14.12.2020, 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 / desființare aflate în curs de emiterie și pentru care au fost deja emise certificate de urbanism în baza Hotărârii Consiliului General al Municipiului București", corelat cu modificarea HCGMB nr. 65/2021 prin HCGMB nr. 270/01.09.2021 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:

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

Prevederi P.U.G. - R.L.U. *aprobate anterior:** Imobil compus din teren și construcții reglementat prin P.U.Z. Coordonator Sector 2, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 339/2020 Sector 2 în zona M2 - zona mixtă cu regim de înălțime mare și foarte mare cu accente înalte, situate în afara perimetrelor de protecție - POT=70%, CUT=3,5 conform certificatului de urbanism nr. 1832/223"C" din 14.12.2020.

Funcțiuni predominante: locuințe colective, servicii, birouri, etc.

- H. max. = P+14E;
- POT max = 70%;
- CUT max = 3,5.

- **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 străzile nou propuse în care nu este constituită alinierea, retragerea față de aliniament va fi funcție de categoria străzii, respectiv 3 m pentru categoria IV și III și 5 m pentru categoria II și I, cu condiția să nu lase vizibile calcanle ale clădirilor învecinate, calcanle propuse a fi menținute datorită valorii lor arhitecturale/urbanistice sau de întreținere.

(3) Pentru străzile propuse în vederea lărgirii alinierea poate să coincidă cu aliniamentul nou format (realiniere) sau să preia alinieri constituite 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 se va stabili după cum urmează:

- a. Pentru clădiri având Hmax ≤ 20,0 m retragerea față de limitele laterale ale parcelei va fi ≥ 5,0 m;
- b. Pentru clădiri având Hmax > 20,0 m și ≤ 30,0 m retragerea față de limitele laterale ale parcelei va fi ≥ 7,5 m;
- c. Pentru clădiri având Hmax > 30,0 m retragerea față de limitele laterale ale parcelei va fi ≥ 10,0 m;
- d. Pentru toate clădirile retragerea față de limita posterioară va fi ≥ 5,0 m.

e. Prin excepție de la retragerile față de limitele de proprietate menționate se admite realizarea teraselor, balcoanelor și logiilor deschise care nu depășesc adâncimea de 1,5 m.
f. 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 posibilitatea realizării unor terase, balcoane, logii, care respectă prevederile Codului Civil. Pentru retragerea posterioară este aplicabil, în funcție de caz, Art. 42 subpunctul Regulii speciale de amplasare față de limita posterioară din RLU aferent P.U.Z. - „Sector 2”.

(2) În cazul clădirilor care se vor amplasa în regim cuplat/alipit (cu rost seismic) retragerea față de limita laterală opusă se va calcula în conformitate cu prevederile alin. (1). ...”(B) Pentru parcelele de colt se admit două niveluri în planul fațadei la clădirile de colț, apoi două niveluri retrase conform prevederilor de la lit.(A), precum și majorează Hmax corespunzător numărului de niveluri suplimentare calculate la Hmax conventional/nivel de 3.0 m locuințe, Hmax conventional/nivel de 4.5 m alte funcțiuni.

Prevederi P.U.D. propuse:

- **retrageri minime față de limitele laterale** = amplasat în regim izolat, retras cu min. 5,0m în proiecție față de limita dreaptă (P+5E), apoi etajele superioare (6-9) se vor retrage cu min. 10,0m față de această limită, respectând astfel retragerea impusă de Regulamentul de Urbanism aferent PUZ Sector 2. Față de limita stângă, respectiv Șos. Colentina, construcția se va retrage cu min. 6,0m respectând astfel retragerea impusă de avizul Apa Nova București nr. 921 06890/23.08.2021 (3,0m retras față de conducta de alimentare cu apă și 2,0m retragere față de conducta de canalizare), conform planului anexat, cu respectarea condițiilor impuse prin avizele prezentate precum și a Codului Civil.

- **retrageri minime față de limitele posterioare** = retras cu min. 6,0m față de limita posterioară, conform planului anexat, cu respectarea Codului Civil și avizelor prezentate. Se va respecta procentul de spațiu verde pe sol natural conform reglementărilor în vigoare.

- **circulații și accese:** accesul auto se va realiza numai din Strada Cremenita conform avizului Comisiei Tehnice de Circulație a PMB nr. 1950470/06.05.2021; se vor asigura locurile de staționare pentru autovehicule în incintă conform H.C.G.M.B nr. 66/ 2006. Accesul în subsol (intrare - ieșire) se va realiza astfel încât nu va fi afectat spațiul verde propus și, de asemenea vor fi respectate condițiile impuse prin avizele prezentate.

- **echipare tehnico-edilitară:** toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico edilitare, conform plan rețele prezentat, semnat de specialist atestat RUR ing. Daniel Gh. STANCIU, RUR F4, GI. Se vor respecta condițiile impuse prin avizele prezentate la dosar.

- **P.O.T. = 50%, CUT=3,5, R.H. = 2S+P+2E+E3r-9Ertras)+(E5-E8retras)+E9 retras; H. maxim=35,0m pentru Etaj 9 retras.**

Notă: Se va respecta înălțimea maximă a construcției=35,0m conform aviz AACR nr. 22320/1828/03.11.2021; În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 14.12.2021 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. 1832/223"C" din 14.12.2020, emis de Primarul Sectorului 2 și se taxează cu 15,0 lei conform OP nr. 460/21.04.2021.

Arhitect - sef,

arch. urb. Alina Alisa BRATU

Director executiv,

ing. Irina Elena SEVCIUC

Șef Serviciu,

ing. Nicoleta MACOVEI

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 revizuirea ulterioară a P.U.D.

*) Se completează, după caz:

- Primăria Municipiului;

- Primăria Orașului;

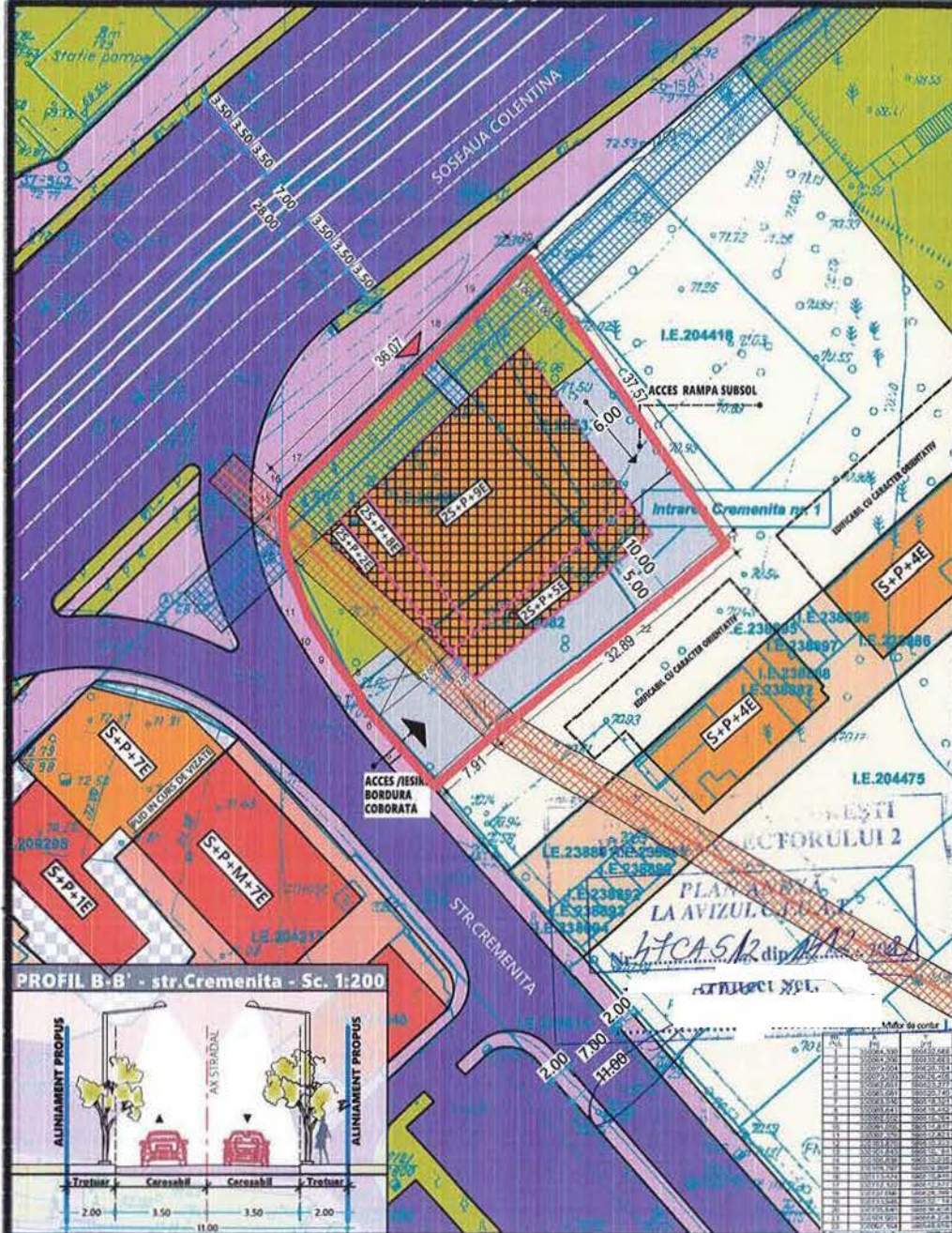
- Primăria Comunei

**) 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. PLAN URBANISTIC DETALIU

SOS.COLENTINA, NR.46 SECTOR 2, BUCURESTI



LEGENDA LIMITE

- LIMITA ZONA ANALIZATA
- LIMITA PLAN URBANISTIC DE DETALIU
- LIMITE PROPRIETATI

RESTRICTII TEHNICE

- ALINIAMENT
- ALINIERE PROPUSA
- ACCES PIETONAL PROPUS
- ACCES CAROSABIL PROPUS
- EDIFICABIL PROPUS
- AMPRENTA PARTER

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ZONA LOCUIRE INDIVIDUALA
- ZONA LOCUIRE COLECTIVA/ SEMI-COLECTIVA
- ZONA SERVICII
- SPATII VERZI AMENAJATE
- TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

CIRCULATII

- CIRCULATII CAROSABILE
- CIRCULATII PIETONALE

RESTRICTII EDILITARE

- ZONA DE PROTECTIE APA NOVA - C
- ZONA DE PROTECTIE APA NOVA - A

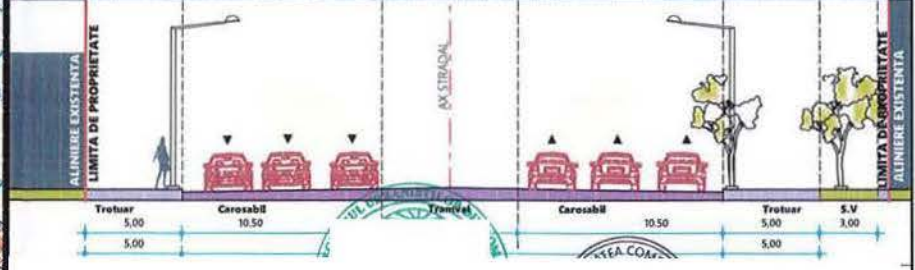


INDICATORI URBANISTICI EXISTENTI CONFORM C.U. 1832/2231/C/2020
U.T.R. M2 - subzona mixta cu cladiri avand regim de constructie continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+14 niveluri cu accente inalte;
D.P.O.T. maxim = 70%;
D.C.U.T. maxim = 3,5 mp ADC/mp

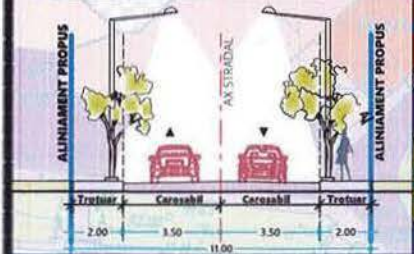
BILANT TERITORIAL PROPUS

	EXISTENT	CONFORM PUZ/PUG	PROBUS
Suprafata teren (acte/masuratori)	1453		1453
Suprafata construita	255		726.5
Suprafata desfasurata f.terata	255		5085.5
POT	18%	70%	50%
CUT	0.175	3.5	3.5
RMH	P	P+14	25+P+5+6-9ER
H MAX	4		35
SPATII VERZI TOTAL	0%		435.9 30%
SP.VERDE LA SOL			290.6 20%
SP.VERDE IN JARDINIERA			145.3 10%
NR. UNITATI LOCATIVE	0		60
SUPRAFATA BIROURI/COMERT	0		600 mp
NR. locuri de parcare	0		70

PROFIL A-A' - COLENTINA - Sc. 1:250



PROFIL B-B' - str. Cremenita - Sc. 1:200



SPECIFICATIE SEF PROIECT PROIECTAT DESEANAT	NUME SEMNTURA	SCARA: 1 : 500 DATA: APRILIE 2021	TITLU PROIECT: DESFINATARE CONSTRUCTIE EXISTENTA PE LOT IN VEDEREA ELIBERARII AMPLASAMENTULUI ,CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MAXIM DE INALTIME 25+P+2E+3E.R-9E.R. CU PARTER MIXT ,IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE DE SANCTIER TITLU PLANSA: REGULAMENTARI URBANISTICE; ZONIFICARE FUNCTIONALA, CAI DE COMUNICATIE , RESTRICTII TEHNICE	PROIECT NR.: 106/2021 FAZA: P.U.D. PLANSA NR.: 02
--	------------------------------------	---	---	---

VIZAT spre neschimbare
SECTOR 2



ROMÂNIA
Sectorul 2 al Municipiului București
Primăria Sector 2

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



DIRECȚIA URBANISM CADASTRU ȘI GESTIONARE TERITORIU - S.A.D.U.
Nr. 7920/17.01.2022

RAPORT DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI
PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU
ȘOS. COLENTINA NR. 46, SECTOR 2 – BUCUREȘTI

Față de soluția urbanistică avizată anterior - IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE CU PARTER MIXT – 2S+P+2E+E3r-9Er și respinsă prin H.C.L.S. 2 nr. 365/25.11.2021 s-au realizat următoarele modificări: s-a renunțat integral la corpul P+2E amplasat către limita dreaptă, astfel, față de limita dreaptă construcția se va retrage cu min. 5,0m (2S+P+5E), iar în planul fațadei (Colentina colț cu Cremenița) s-a introdus o retragere în trepte de la P+2E până la P+9Er. Totodată, POT (procentul de ocupare al terenului), va fi redus de la 70% până la 50%. De asemenea, a fost reluată procedura de informare a publicului cu privire la noua soluție avizată.

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, pentru P.U.D. – Șos. Colentina nr. 46, Sector 2, București avizat sub nr. 47 CA 5/2 din 14.12.2021, privind edificare imobil de locuințe colective cu parter mixt – 2S+P+2E+E3-9retras 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 – Șos. Colentina nr. 46, Sector 2, București avizat sub nr. 47 CA 5/2 din 14.12.2021, privind edificare imobil de locuințe colective cu parter mixt – 2S+P+2E+E3-9retras a fost reluată procedura de avizare și aprobare a planului Urbanistic de Detaliu. Astfel, proprietarul a fost informat cu privire la respingerea documentației PUD și s-a solicitat refacerea documentației cu propunerea unei alte soluții. De asemenea, a fost informat cu privire la reluarea procedurii de informare și consultare a publicului respectiv a procedurii de avizare și aprobare a Planului Urbanistic de Detaliu. S-a depus altă soluție, aceasta a fost afișată pe site în vederea consultării și au fost transmise notificări pentru reanalizare soluție (confirmare de primire 14.12.2021), fără a se primi observații din partea acestora până la data de 17.01.2021, data întocmirii prezentului raport.

În data de 14.12.2021 documentația a fost analizată în comisie și a primit aviz favorabil conform planșei de reglementări.

De asemenea, a fost afișat panoul privind intenția de elaborarea a Planului Urbanistic de Detaliu (noua soluție) și s-a prezentat un studiu de însorire cu concluzii din care rezultă că se respectă Normativul în vigoare cu privire la mediul de sănătate al populației.

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