



Anexa 1 HCL 52 21/26.01.2022

DIRECȚIA URBANISM, CADASTRU ȘI GESTIONARE TERITORIUM

Nr. 169900 / 18.01.2021

ROMANIA

Sector 2 Municipiul București

Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de *1)

cu domiciliul/sediul*2)

cod poștal, telefon/fax, e-mail, înregistrată cu nr. completată cu nr.

privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările

ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 46 CA 5/1 din 14.12.2021

Pentru Planul Urbanistic de Detaliu *3) Construire imobil de locuințe colective cu regim de înălțime P+3E+4Er generat de imobilul din STR. MEDIC CONSTANTIN ZLĂTESCU NR. 22A (FOST 22), 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. Medic Constantin Zlătescu și teren care aparține domeniului public, având un teren în suprafață totală de 134 mp din măsurători (134,16mp din acte), identificat cu număr cadastral **204838** este *proprietate privată* persoane fizice, pentru care s-a eliberat certificatul de urbanism nr. 1752/18"Z" din 25.11.2020.

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. 1752/18"Z" din 25.11.2020, 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 emitere 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:

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 servituți 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 anterior prin PUG București în zona M2 la limită cu L1a 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 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. 1752/18"Z" din 25.11.2020.

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 calcanale ale clădirilor învecinate, calcanale 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 alinierea constituită 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 PUZ - „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). ..."

Prevederi P.U.D. propuse:

- **retrageri minime față de limitele laterale** = construcția se va amplasa pe limitele laterale de proprietate (stânga și dreapta), conform planului anexat, cu respectarea Codului Civil și avizelor prezentate.

- **retrageri minime față de limitele posterioare** = retras cu min. 3m față de limita posterioară (conform pct. 6 lit. f. din P.U.Z. Coordonator Sector 2 "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.",) cu respectarea vecinătății posterioare (imobilul se învecinează cu domeniul public pe limita posterioară), conform planului anexat, cu respectarea Codului Civil și avizelor prezentate.

- **circulații și accese:** accesul auto și pietonal se va realiza din Strada Medic Constantin Zlătescu conform avizului Comisiei Tehnice de Circulație a PMB nr. 1997899/12.10.2021; se vor asigura locurile de staționare pentru autovehicule în incintă conform H.C.G.M.B nr. 66/ 2006. Locurile de parcare se vor soluționa la nivelul parterului.

- **echipare tehnico-edilitară:** toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico edilitare, conform plan rețele prezentat;

- P.O.T.= 70%; CUT=3,5; R.H. = P+3E+4Er; H. maxim=17,0m.

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. 1752/18"Z" din 25.11.2020, emis de Primarul Sectorului 2 și se taxează cu 15,0 lei conform chitanță seria AH nr. 14857/03.03.2021.

Arhitect-șef,

arh. urb. ~~Alina Alina~~ DRATU

Sef Serviciu.

ing. ~~Nicoleta~~ MACOVEI

Director executiv,

ing. ~~Arina Elena~~ SBUVICIUC



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.

12/2014
Primăria Municipiului
RAJ 2014

P.U.D. - IMOBIL DE LOCUIT STR. CONSTANTIN ZLATESCU NR.22A

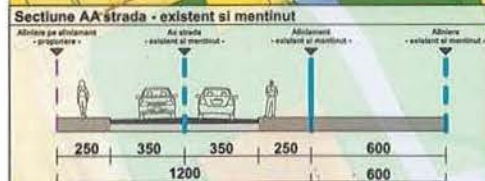
Anexa 2 HCL 52 21/26.01.2022

P.U.D. - REGLEMENTARI URBANISTICE

INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiecție: STEREO

Pct.	E (mp)	N (mp)
1	559150.58	338226.12
2	559155.05	338216.34
3	559143.69	338211.14
4	559139.22	338220.92

Suprafața totală măsurată = 134 mp
Suprafața din act = 134.16 mp



- Parcarea și gararea se vor realiza în conformitate cu prevederile H.C.G.M.B. nr. 66/2006.
- Reglementările actualei documentații sunt valabile pentru terenul studiat.
- Retragerile vor respecta servitutele de vedere stabilite prin Codul Civil.

Criteriu	PUG		Existent		Propunere	
	M2	PUZ SECTOR 2	mp	%	mp	%
S. TEREN studiat	-	-	134.16mp	100.00%	134.16mp	100.00%
S. Construita	-	-	-	-	93.91mp	70.00%
S. Deafasurata	-	-	-	-	469.58mp	-
C.U.T. TEREN studiat	3.00	3.50	-	-	3.50	-
P.O.T. TEREN studiat	70.00%	70.00%	-	-	70.00%	-
H.	13.00m	45.00m	-	-	17.00m	-
RH.	P+3E	P+4E	-	-	P+3E+4R	-
Spatiu verde	-	-	-	-	40.20mp	30.00 %

LEGENDA

- LIMITE**
- Limita teren studiat
- REGLEMENTARI FUNCTIONALE**
- P+3E+4er Edificabil propus
 - Logie / balcon
 - Spatiu verde propus
 - Platforma parcare
 - Aliniament frontal
 - Aliniere posteriora
- CIRCULATII**
- Circulatii carosabile
 - Circulatii pietonale
 - Acces carosabil
 - Acces orientativ garaje ilegale
 - Acces pietonal
- REGLEMENTARI FUNCTIONALE**
- Comert / Servicii
 - Zona locuinte individuale
 - Zona locuinte colective
 - Zona spatii verzi Mun. Bucuresti
 - Gospodarii comunale
 - Constructii provizorii ilegale-garaj
 - Constructii provizorii demolate partial-garaj
 - Constructii provizorii-garaj, amplasate pe spatiu verde Conform adresei 9700/18.10.2017 emisa de DUCGTSADU a Primariei Sector 2 Bucuresti
 - Punct colectare deseuri



Propunere:
P.O.T. propus = 70 %
C.U.T. propus = 3.50
H propus = 17.00m
RH propus = P+3E+4er
Balcon deschis la str.max.= 0.80m
Balcon/Logie deschis spate cu respectarea servitutiilor de vedere

Verificator	Nume	Semnatura	Referat/expertiza, nr./data	BENEFICIAR	PROIECT NR.
-	-	-	-	-	21/2020
SPECIFICATIE	NUME SI PRENUME	SEMNTATURA	SCARA	TITLU PROIECT	FAZA
SEF PROIECT	-	-	1:500	PROPOUNERE - IMOBIL DE LOCUIT P+3E+Et 4 retras STR. CONSTANTIN ZLATESCU NR.22A	P.U.D.
PROIECTARE	-	-	DATA	TITLU PLANSA	PLANSA NR
DESENAT	-	-	2021	PLAN SITUATIE - REGLEMENTARI	U01

VIZAT
cpre neschimbar
SECRETAR



DIRECȚIA URBANISM CADASTRU ȘI GESTIONARE TERITORIU - S.A.D.U.
Nr. 7971/ 17.01.2022

**RAPORT DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI
PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU
STR. MEDIC CONSTANTIN ZLĂTESCU NR. 22A (FOST 22), 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. Medic Constantin Zlătescu nr. 22A (fost 22), Sector 2, București avizat sub nr. 46 CA 5/1 din 14.12.2021, privind lucrări de construire imobil de locuințe colective cu regim de înălțime P+3E+4Er, 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 – str. Medic Constantin Zlătescu nr. 22A (fost 22), Sector 2, București avizat sub nr. 46 CA 5/1 din 14.12.2021, privind lucrări de construire imobil de locuințe colective cu regim de înălțime P+3E+4Er, 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. Au fost depuse sesizări referitor la respectarea regulamentului de urbanism în ceea ce privește amplasamentul construcției, accesele, circulațiile, staționarea autovehiculelor, precum și încadrarea în indicatorii maxim admiși, la care s-a răspuns. La dosar a fost depus studiul de însorire din care reiese că imobilul propus a fi edificat respectă necesarul de însorire specificat în legislația în vigoare, precum și avizul de circulație privind accesul imobilului.

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 BRĂTU

DIRECTOR EXECUTIV,
ing. Inina Elena SEVCU

ȘEF SERVICIU,
ing. Nicoleta MACOVEI

Întocmit: urb. Ana-Emanuela Marinescu

Cod SADU – AI

VIZAT
spre neschimbare
SECRETAR