



ROMANIA
Sectorul 2 al Municipiului București
Primăria Sector 2



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

DIRECȚIA URBANISM, CADASTRU ȘI GESTIONARE TERITORIU

Nr. 201976 / 15.03.2022

ROMANIA

Sector 2 Municipiul București

Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de *1) S.C. NDC CONCEPT- CONSTRUCT S.R.L. cu domiciliul/sediul*2) municipiul București, cod poștal, Sector 2, Str. Precupeții Vechi nr. 35, Sector 2, telefon/fax, e-mail, înregistrată la nr. 171329/2021 completată cu nr. 183361/2021, 201976/2021 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 1/2 din 02.02.2022

Pentru Planul Urbanistic de Detaliu *3) ACTUALIZARE ȘI MODIFICARE PUD APROBAT ANTERIOR CU H.C.L.S. 2 nr. 164/30.06.2020, CA URMARE A SOLICITĂRII DE MODIFICARE DE TEMĂ PE PARCURSUL EXECUȚIEI LUCRĂRIILOR AUTORIZATE CU AC NR. 701/99" P" din 03.12.2020, CONSTĂND ÎN SUPRAETAJARE CU UN ETAJ RETRAS LOCUINȚĂ COLECTIVĂ, REZULTÂND UN REGIM FINAL DE ÎNĂLȚIME - S+P+2E+E3r+E4r, generat de imobilul din STR. PRECUPEȚII VECHI NR. 35, N.C. 238630, SECTOR 2, BUCUREȘTI. Anterior, pentru imobilul menționat a fost aprobat prin H.C.L.S. 2 nr. 164/30.06.2020 LOCUINȚĂ COLECTIVĂ cu Rh=S+P+2E+E3r. Față de soluția urbanistică aprobată anterior se propune supraetajarea cu un nivel rezultând Imobil cu destinația locuințe colective - S+P+2E+E3r+E4r. Se va respecta H. maxim în planul fațadei=13,0m(conform art. 10 tabel);

Inițiatori: S.C. NDC CONCEPT- CONSTRUCT S.R.L

Proiectant: S.C. ARHIS DESIGN S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arhitect: Daniel M. JITARU - RUR - D, E

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 funciara) și construcția în curs de execuție conform AC NR. 701/99" P" din 03.12.2020 este proprietate privată, pentru care s-a eliberat certificatul de urbanism nr. 957/158" P" 30.09.2021.

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 urbanistica;

- 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. 2005245/16.11.2021 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.

- 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 (servituți înscrise în cartea funciara) și plan rețele edilitare prezentat. Rețelele vor fi trasate astfel încât se va asigura accesul către acestea și pentru proprietatea din spate.

- P.O.T. = 60% calculat la proiecția etajelor superioare, CUT=2,23; Rh.=S+P+2E+E3r+E4r; H. maxim în planul fațadei=13,0m(conform art. 10 tabel); H. maxim coamă în punctul cel mai înalt=18,20m; Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; Etajul 4 se va retrage în limita unui arc de cerc cu raza de 4,0m continuat cu tangenta sa la 45 de grade.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 02.02.2022 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 înscririlor 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. 957/158" P" 30.09.2021, emis de Primăria Sectorului 2 și se taxează cu 15,0 lei conform cotașanță seria AF nr. 70332/18.11.2021.

ARHITECT ȘEF

arh. urb. Alina Mișă BRĂȚIU

DIRECTOR EXECUTIV,
ing. Irina Elenă SEVCIU

ȘEF SERVICIU
arh. Dorușteră ILIEȘCU

Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a Sectorului 2: prof.dr.arh. Florin MACHEDON, prof. dr. arh. Angena STAN, prof.dr.arh. Mihai COCHELI, prof.dr.arh. Mircea Șilviu CHIRĂA, conf.dr.arh. Georgică MITRACIIE, conf.dr.arh. Cătălin SĂRBU.

Întocmit: ing. Alexandra Lazăr, J. lex.

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

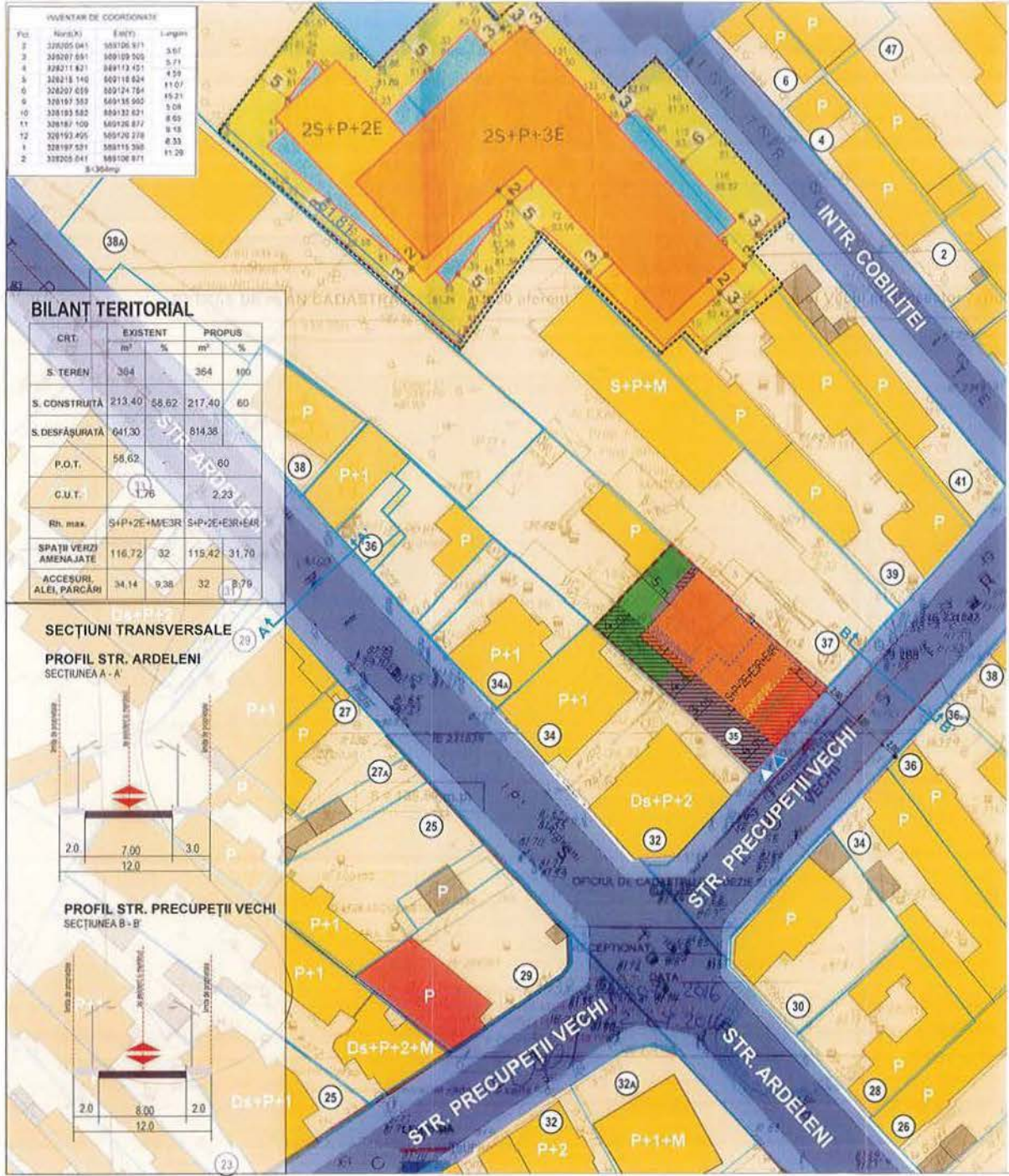
- LIMITE**
 - - - - - LIMITA LOT CE A GENERAT P.U.D.
 - - - - - LIMITA PARCELE
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**
 ■ LOCUINȚE INDIVIDUALE
 ■ SERVICII/ BIROURI
 ■ ANEXE/ GARAJE
 ■ ÎNVĂȚĂMÂNT
- REGLEMENTĂRI**
 ■ EDIFICABIL PROPUȘ
 - - - - - LIMITĂ PARTER
 - - - - - LIMITĂ ETAJ 1,2
 - - - - - LIMITĂ ETAJ 3 RETRAS
 - - - - - LIMITĂ ETAJ 4 RETRAS
 ■ TERASE
 ■ SPAȚII VERZI (20% PE SOL+10% PE PLACĂ)
- CIRCUȚII**
 ■ CIRCULAȚII CAROSABILE
 ■ CIRCULAȚII PIETONALE
 ■ SERVICIILE 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

INVENTAR DE COORDONATE

Pct.	Nordic(X)	Estic(Y)	Longim.
1	328205.041	589106.911	3,67
2	328207.051	589109.900	5,71
3	328211.421	589113.451	4,24
4	328218.140	589118.624	11,07
5	328207.019	589124.784	15,21
6	328197.353	589135.950	3,08
7	328193.823	589133.811	8,59
8	328187.100	589126.877	8,59
9	328193.406	589126.278	9,18
10	328197.531	589115.300	4,33
11	328205.041	589106.911	11,20

BILANȚ TERITORIAL

CRT.	EXISTENT		PROPUȘ	
	m ²	%	m ²	%
S. TEREN	364	-	364	100
S. CONSTRUITĂ	213,40	58,62	217,40	60
S. DESFĂȘURATĂ	641,30	-	814,38	-
P.O.T.	58,62	-	60	-
C.U.T.	1,76	-	2,23	-
Rh. max.	S+P+2E+ME3R	-	S+P+2E+3R+4E4R	-
SPAȚII VERZI AMENAJATE	116,72	32	115,42	31,70
ACCESURILE ALĚI, PARCĂRI	34,14	9,38	32	8,79



BILANȚ SUPRAFETE TOTALE PROPUȘE:
 S. TEREN = 364.00 mp
 S.CONSTRUITA (PARTER) = 88.10 mp
 S.CONSTRUITA PARTER (PROIEȚIE ETAJ CURENT PENTRU CALCUL POT) = 217.40 mp
 S.CONSTR. DESF. SUPRATERANA = 814.38 mp
 S.CONSTRUITA SUBTERANA = 158.54 mp
 S. UTILA TOTALA = 754.19 mp
 S. LOCUIBILA = 355.78 mp
 POT (RAPORTAT LA S. CONSTRUITA PROIECTIE ETAJ CURENT) = 60%
 CUT = 2.23
 LOCURI DE PARCARE - SISTEM KLAUS - WOHR = 8
 LOCURI DE PARCARE LA SOL = 1
 TOTAL LOCURI DE PARCARE = 9
 REGIM DE ÎNĂLȚIME - S + P + E3R + 4ER
 H MAXIM (raportat la CTA) = 18.20 m.
 S. SPAȚII VERZI = 115.42 (31.70%)
 S. ACCESE = 32.00 mp (8.79%)
 S. ACCESE + SPAȚII VERZI = 147.42 mp (40.49%)

MUNICIPIUL BUCUREȘTI
PRIMĂRIA SECTORULUI 2
 PLAN AN. SĂ
 LA AVIZUL C.T.A.T.
 Nr. 201/112 din 02.02.2012

Arhitect Șef

BENEFICIAR
 NDC CONCEPT
 CONSTRUCT S.R.L.
 OBIECT
 CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE
 S+P+2E+E3R+4ER
 ADRESA
 Str. Precupetii Vechi, nr. 35
 Sector 2, Municipiul București

SPECIALITATEA: URBANISM
 NR. PROIECT /2022
 CONTRACT /2022
 DATA FEBRUARIE 2022
 FAZA P.U.D.

ȘEF PROIECT

ÎNTOCMIT

COORDONATOR

CONTRACTANT GENERAL

VIZAT
 Schimbare
SECRETAR

arhis
 design in every meter
 TEL/FAX:3019904
 J40/9258/09072003
 cod iban RO68RNCB507800001695001

ARHIS DESIGN S.R.L.
 Daniei JITARU

TITLUL PLANȘII
REGLEMENTĂRI URBANISTICE
 SCARA COD PLANȘĂ
 1:500 U05



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. 46306/15.03.2022

RAPORT DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI
PRIVIND
ACTUALIZAREA ȘI MODIFICAREA DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM PUD, APROBATĂ
ANTERIOR PRIN H.C.L.S.2 NR. 164/30.06.2020
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. 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. – Strada Precupeții Vechi nr. 35, Sector 2, București avizat sub nr. 2 CA 1/2 din 02.02.2022, privind ACTUALIZARE ȘI MODIFICARE PUD APROBAT ANTERIOR CU H.C.L.S. 2 nr. 164/30.06.2020, CA URMARE A SOLICITĂRII DE MODIFICARE DE TEMĂ PE PARCURSUL EXECUȚIEI LUCRĂRILOR AUTORIZATE CU AC NR. 701/99"P" din 03.12.2020, CONSTÂND ÎN SUPRAETAJARE CU UN ETAJ RETRAS LOCUINȚĂ COLECTIVĂ, REZULTÂND UN REGIM FINAL DE ÎNĂLȚIME - S+P+2E+E3r+E4r 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 – Strada Precupeții Vechi nr. 35, Sector 2, București avizat sub nr. 2 CA 1/2 din 02.02.2022, privind ACTUALIZARE ȘI MODIFICARE PUD APROBAT ANTERIOR CU H.C.L.S. 2 nr. 164/30.06.2020, CA URMARE A SOLICITĂRII DE MODIFICARE DE TEMĂ PE PARCURSUL EXECUȚIEI LUCRĂRILOR AUTORIZATE CU AC NR. 701/99"P" din 03.12.2020, CONSTÂND ÎN SUPRAETAJARE CU UN ETAJ RETRAS LOCUINȚĂ COLECTIVĂ, REZULTÂND UN REGIM FINAL DE ÎNĂLȚIME - S+P+2E+E3r+E4r 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 prezentat un studiu de însoțire cu concluzii din care rezultă că se respectă Normativul în vigoare cu privire la mediul de sănătate al populației. S-au primit observații din partea vecinului din dreapta și ulterior a fost depus la dosar acordul notarial pentru amplasare pe limită. Anterior, pentru imobilul menționat a fost aprobat prin H.C.L.S. 2 nr. 164/30.06.2020, PUD - LOCUINȚĂ COLECTIVĂ cu Rh= S+P+2E+E3r. Față de soluția urbanistică aprobată anterior se propune supraetajarea cu un nivel rezultând Imobil cu destinația locuințe colective – S+P+2E+E3r+E4r. Se va respecta H. maxim în planul fațadei=13,0m(conform art. 10 tabel).

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.

VIZAT
spre neschimbare
SECRETAR

ARHITECT – ȘEF
Arh. urb. Alina Anisa BRATU

DIRECTOR EXECUTIV,
ing. Irina Elena SEVCIUC

ȘEF SERVICIU,
arh. Doru Ștere ILIESCU