



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

spre ne schimbare  
**SECRETAR**

**DIRECȚIA URBANISM, CADASTRU ȘI GESTIONARE TERITORIUL**

Nr. 68311/13.04.2022

ROMANIA

Sector 2 Municipiul București

Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de \*1)

cu domiciliul/sediul\*2

București, cod poștal ....., telefon/fax ....., e-mail ....., înregistrată cu 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. 9 CA 2/6 din 29.03.2022

Pentru Planul Urbanistic de Detaliu \*3) **LOCUIȚĂ INDIVIDUALĂ – P+2E+M generat de imobilul din STR. SCHEIUL DE SUS NR. 15, SECTOR 2, BUCUREȘTI.**

**INIȚIATORI:**

Proiectant: S.C. ARIA 42 STUDIO S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură **RUR: arhitect – Timur V. MIHĂILESCU – RUR – D, E**

**Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.:** Amplasamentul studiat format din teren în suprafață de 332,0mp(322 mp din măsurători) și construcții ce urmează a se desființa identificat cadastral cu nr. 236888 este **proprietate privată** persoană fizică pentru care s-a prezentat certificatul de urbanism nr. 817/67”S” din 13.09.2021.

**Prevederi P.U.G. - R.L.U. \*\*\*aprobate anterior:** Terenul se încadrează în zona „L1a” - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție și în afara Perimetrului Central al Municipiului București, în care indicatorii urbanistici admiși sunt: P.O.T.=max.45%; C.U.T.= 0,9 pentru P+1E, C.U.T.= 1,3 pentru P+2E, conform Planului Urbanistic General al Municipiului aprobat cu HCGMB nr. 269/2000, prelungit valabilitate PUG cu H.C.G.M.B. nr. 224/15.12.2015 până la 30.12.2018, precum și modificat prin H.C.G.M.B. nr. 341/14.06.2018, nr. 877/12.12.2018 nr. 230/23.04.2019, nr. 566/24.10.2019 și nr. 567/24.10.2019.

**Funcțiuni predominante: locuințe individuale și colective mici, etc.**

- H. max. = P+2E (mansarda va reprezenta 60% din suprafața nivelului curent);

- POT max = 45%;

- CUT max = 1,3; se admite suplimentar un nivel mansardat, înscris în volumul acoperișului în suprafață de maxim 60% din aria construită

- **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** = construcția va fi amplasată pe limita stângă, cuplată cu imobilul existent pe această limită, pe lungimea calcanului existent, retras cu min. 3,0m față de limita dreaptă, cu posibilitatea proiectării unor balcoane/logii/bowindouri către limita dreaptă de maxim 1m la etajele 1 și 2, conform planului anexat, cu respectarea Codului Civil și avizelor prezentate. La faza DTAC se va stabili poziția exactă a curții de lumină astfel încât să se respecte prevederile RLU potrivit căruia ”clădirile se vor alipi la calcanul clădirii alăturate pe o adâncime de max. 15m”.

- **retrageri minime față de limitele posterioare** = retras cu min. 5,0m față de limita posterioară de proprietate, conform planului anexat, cu respectarea Codului Civil și avizelor prezentate.

- **circulații și accese:** accesul auto și pietonal se va realiza din Strada Scheiul de Sus conform planului anexat; se vor asigura locurile 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, conform plan rețele prezentat;

- P.O.T.= 45%, CUT=1,57, R.H. = P+2E+M; H. maxim (H. măsurat în planul fațadei la CTN)=10,0m; (mansarda va reprezenta 60% din suprafața nivelului curent);

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 29.03.2022 se avizează favorabil Planul Urbanistic de Detaliu, cu următoarele condiții: construcția se va încadra în edificabilul maxim aprobat prin PUD; Se vor respecta condițiile impuse prin avizele prezentate (avizul Ministerului Culturii nr. 81/ZP/25.01.2022).

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice anexată și vizată spre ne schimbare. 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. 869/17”O” din 23.09.2021, emis de Primarul Sectorului 2 și se taxează cu 15,0 lei conform chitanța seria AF nr. 180559/19.08.2021.

**ARHITECT ȘEF,**

arh. urb. Alina Alisa BRATU

**DIRECTOR EXECUTIV,**

ing. Irina Elena SEVCIUȚ

**ȘEF SERVICIU,**

h. Doru Stere ILESCU

## 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 . . . . .;

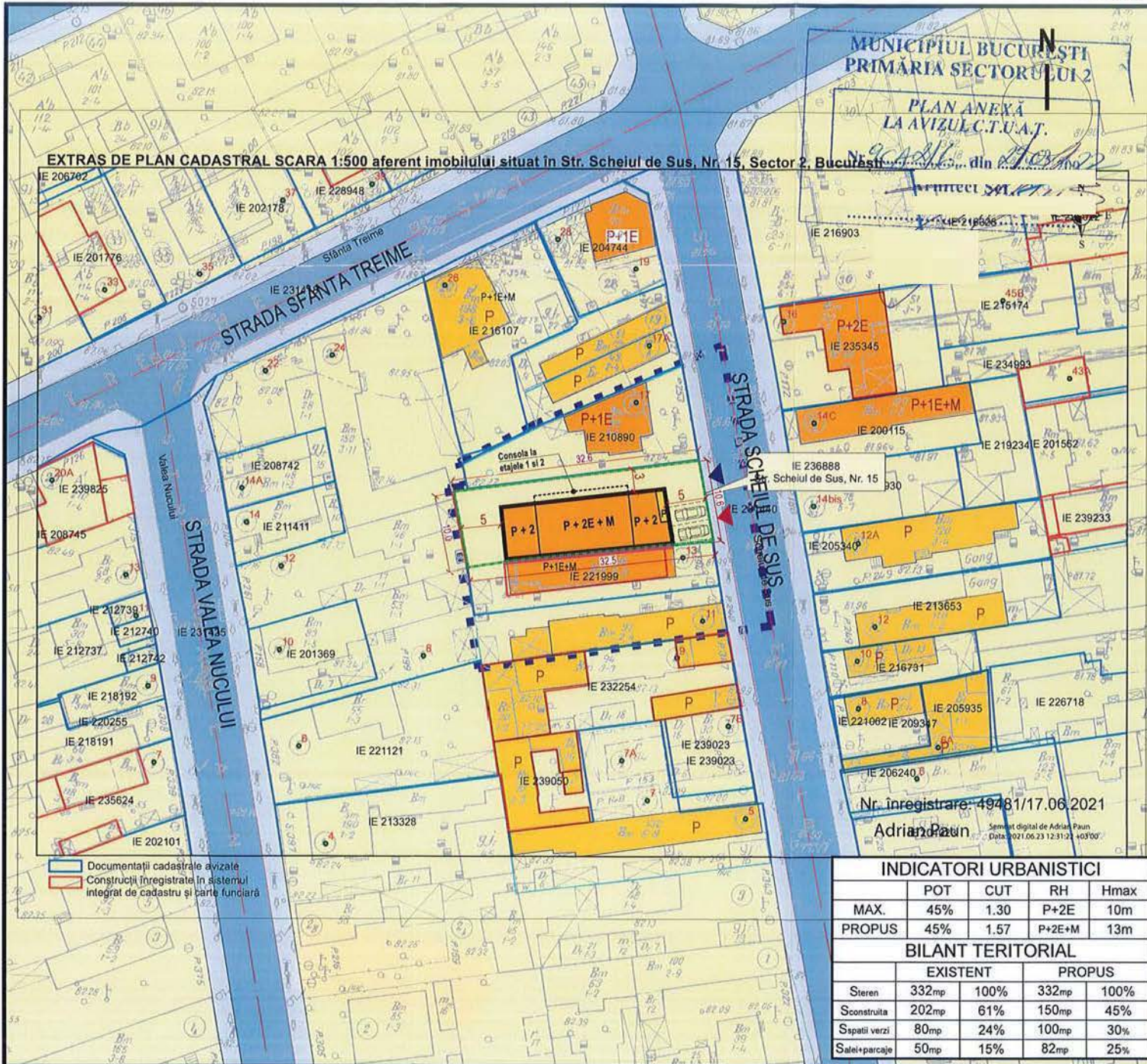
- Primăria Orașului . . . . .;

- 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.





EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat in Str. Scheiul de Sus, Nr. 15, Sector 2, Bucuresti

MUNICIPIUL BUCUREȘTI  
PRIMĂRIA SECTORULUI 2

PLAN ANEXĂ  
LA AVIZUL C.T.U.A.T.

**5**

**P.U.D.**  
**LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ**  
Str. SCHEIUL DE SUS, NR. 15,  
SECTOR 2, BUCUREȘTI,  
NR. CAD. 236888  
REGLEMENTĂRI  
URBANISTICE

SC. 1 : 500



- LIMITE**
- LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ
  - LIMITĂ TEREN CARE A GENERAT PUD
  - LIMITĂ PARCELE
  - AX STRADĂ
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**
- SUBZONĂ LOCUINȚE - L1a
  - CIRCULAȚII PIETONALE
  - CIRCULAȚII CAROSABILE
- CONSTRUCȚII / AMENAJĂRI**
- LOCUINȚE PARTER
  - LOCUINȚE P+1 / P+2
  - ANEXE ȘI GARAJE EXISTENTE PARTER
  - EDIFICABIL PROPUȘ P+2E+M
  - CONSOLA LA ETAJELE 1 ȘI 2
  - CALCAN EXISTENT CĂTRE TEREN
- ACCES TEREN**
- ACCES PIETONAL
  - ACCES AUTO
  - PARCAJ AUTO

Documentații cadastrale divizate  
Construcții înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară

Nr. înregistrare: 49481/17.06.2021  
Adrian Paun  
Semnat digital de Adrian Paun  
Data: 2021.06.23 12:31:22 +03'00'

INDICATORI URBANISTICI				
	POT	CUT	RH	Hmax
MAX.	45%	1.30	P+2E	10m
PROPUȘ	45%	1.57	P+2E+M	13m
BILANT TERITORIAL				
	EXISTENT		PROPUȘ	
Steren	332mp	100%	332mp	100%
Sconstruita	202mp	61%	150mp	45%
Spatii verzi	80mp	24%	100mp	30%
Satei+parcaje	50mp	15%	82mp	25%



S.C. ARIA42 STUDIO SRL J40/9280/15.06.2017  
Proiect nr. 11/2021 PUD LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E+M str. SCHEIUL DE SUS, nr.15, sector 2, București  
Inițiator  
Proiectat  
Desenat  
Desenat  
Desenat  
Desenat  
Desenat  
Planșa 5 REGLEMENTĂRI URBANISTICE SC. 1:500





**ROMÂNIA**  
**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 - S.A.D.U.**  
**Nr. 69523/12.04.2022**



**RAPORT DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI**  
**PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU**  
**STRADA SCHEIUL DE SUS NR. 15, 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 Scheiul de Sus nr. 15, Sector 2, București avizat sub nr. 9 CA 2/6 din 29.03.2022, privind edificare LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ – P+2E+M 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 – Strada Scheiul de Sus nr. 15, Sector 2, București avizat sub nr. 9 CA 2/6 din 29.03.2022, privind edificare LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ – P+2E+M, 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 însorire cu concluzii din care rezultă că se respectă Normativul în vigoare cu privire la mediul de sănătate al populației. Nu s-au primit observații pe parcursul consultării publicului.

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,**  
**arh. Doru Stere ILIESCU**