



Anexa nr 1 la HCL 52/182/26.05.2022

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. 92839/16.05.2022

ROMÂNIA

Sector 2 Municipiul București

Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de *1)

cu domiciliul/sediul*2) municipiul București, cod poștal



telefon/fax, e-mail, înregistrată la nr. n conformitate cu prevederile Legii

nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 8 CA 2/5 din 29.03.2022

Pentru Planul Urbanistic de Detaliu *3) **IMOBIL CU DESTINAȚIA LOCUINȚE COLECTIVE – S+P+3E**, generat de imobilul din STR. ARDELENI NR. 38A, N.C. 238270, SECTOR 2, BUCUREȘTI.

Inițiatori:

Proiectant: S.C. ZAMFIRESCU ARHITECTURA ȘI URBANISM S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arhitect: Dan I. ZAMFIRESCU BOCEANU- 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: Strada Ardeleni și proprietăți private, format din teren în suprafață de totală **956,0mp**, identificat cu **număr cadastral 238270** (conform extras de carte funciară nr. 38136/11.05.2022) și construcția existentă pe teren este **proprietate privată**, pentru care s-a eliberat certificatul de urbanism nr. 328/19"A" 16.03.2018 și 1539/66"A" din 16.10.2019, prelungit conform Legii nr. 55/2020.

Notă: În conformitate cu art. 4*), alin. (5) din Legea 55/ 2020 "Valabilitatea documentelor eliberate de instituțiile și autoritățile publice, precum și de entitățile private autorizate conform legii se menține pe toată perioada stării de alertă, precum și pentru o perioadă de 90 de zile de la încetarea acestei stări."

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** = retras cu min. 5,0m față de limita dreaptă, 5,0m retras față de construcția (corp C1), cu respectarea Codului Civil și conform planului anexat.

- **retrageri minime față de limita posterioară** = retras la parter cu 5,0m față de limita posterioară, cu ieșire în consolă parțial, parțial terase / balcoane, logii, respectând o retragere în proiecție pe verticală de min. 3,0m, conform planului anexat;

- **circulații și accese:** accesul auto și pietonal se va realiza din Strada Ardeleni, conform avizului Comisiei Tehnice de Circulație a PMB nr. 12191/23.02.2022 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; Accesul se va realiza prin servitutea de trecere stabilită conform Sentință Civilă nr. 11078/03.09.1999, pronunțată de Judecătoria Sectorului 2 în dosarul nr. 21190/1998, cu următoarele dimensiuni - lungime de 3,5m și o lățime de 3,5m.

- **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 plan rețele edilitare prezentat.

- P.O.T. = 53,7%; CUT=1,94; Rh.=S+P+3E; H. maxim în planul fațadei =13.0m.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 29.03.2022 se **avizează favorabil Planul Urbanistic de Detaliu, condiționat de respectarea avizelor, respectiv a studiilor prezentate la dosar. La faza DTAC, proiectul se va analiza funcție de Rh maxim adoptat.**

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. 957/158"P" 30.09.2021, emis de Primăria Sectorului 2 și se taxează cu 15,0 lei conform chitanță seria DF nr. 10288/31.01.2020 și FF nr. 23980/12.05.2022.

ARHITECT ȘEF,
arh. urb. Alina Alisa BRATU

DIRECTOR EXECUTIV,
ing. Irina Elena SEVCUC

ȘEF SERVICIU,
arh. Doru Stere ILIESCU

Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a Sectorului 2: prof.dr.arh. Florin MACHEDON, prof. dr. arh. Angelica STAN, prof.dr.arh. Mihail IOHECI, prof.dr.arh. Mircea Silviu CHIRA, conf.dr.arh. Georgică MITRACHE, conf.dr.arh. Cătălin SÂRBU.
Întocmit: ing. Alexandra Lazăr / 4ex

Ediția I / Revizia I

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.

Plan Urbanistic de Detaliu

Realizare locuință colectivă Rh= S+P+3E

LEGENDA

- TEREN CARE A GENERAT P.U.D.-ul
- LIMITE DE PROPRIETATE
- ALEI PARCELELOR

MOBILITATEA COLECTIVĂ
PLANUL DE DETALIU AL SECTORULUI 2
PROM. P.U.D. APROBAT STR. PRECUPETA VECHI
NR. 39 CU HCL NR.131/26.04.2018

PLAN ANEXAT
IMBUNAVUITAT
SCA 2/5 din 29.05.2022
ZONIFICARE FUNCTIONALA

Arhitect S.P.

- LOCUINTE
- SPATII VERZI MENAJATE
- INVATAȚANT
- TROTUAR
- CAROSABIL
- CONSTRUCTIE PROPUSA S+P+3E
- CONSTRUCTIE PROPUSA CONSOLA E1-E3
- BALCON DESCHIS - CONSTRUCTIE PROPUSA
- ACCES IN PARCELA

VIZAT
spre neschimbare
SECRETAR

REGLEMENTARI conform PUG MB
UTR M3 - Subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si RH maxim P+4 niveluri.
P.O.T. maximum = 60%
C.U.T. maximum = 2.5
H max= P+4E

BENEFICIAR

TITLU PROIECT
PROIECT URBANISTIC DE DETALIU
Bucuresti, sector 2, str. Ardeleani nr. 38A

FAZA
P.U.D.

TITLUL PLANSA
PLAN REGLEMENTARI

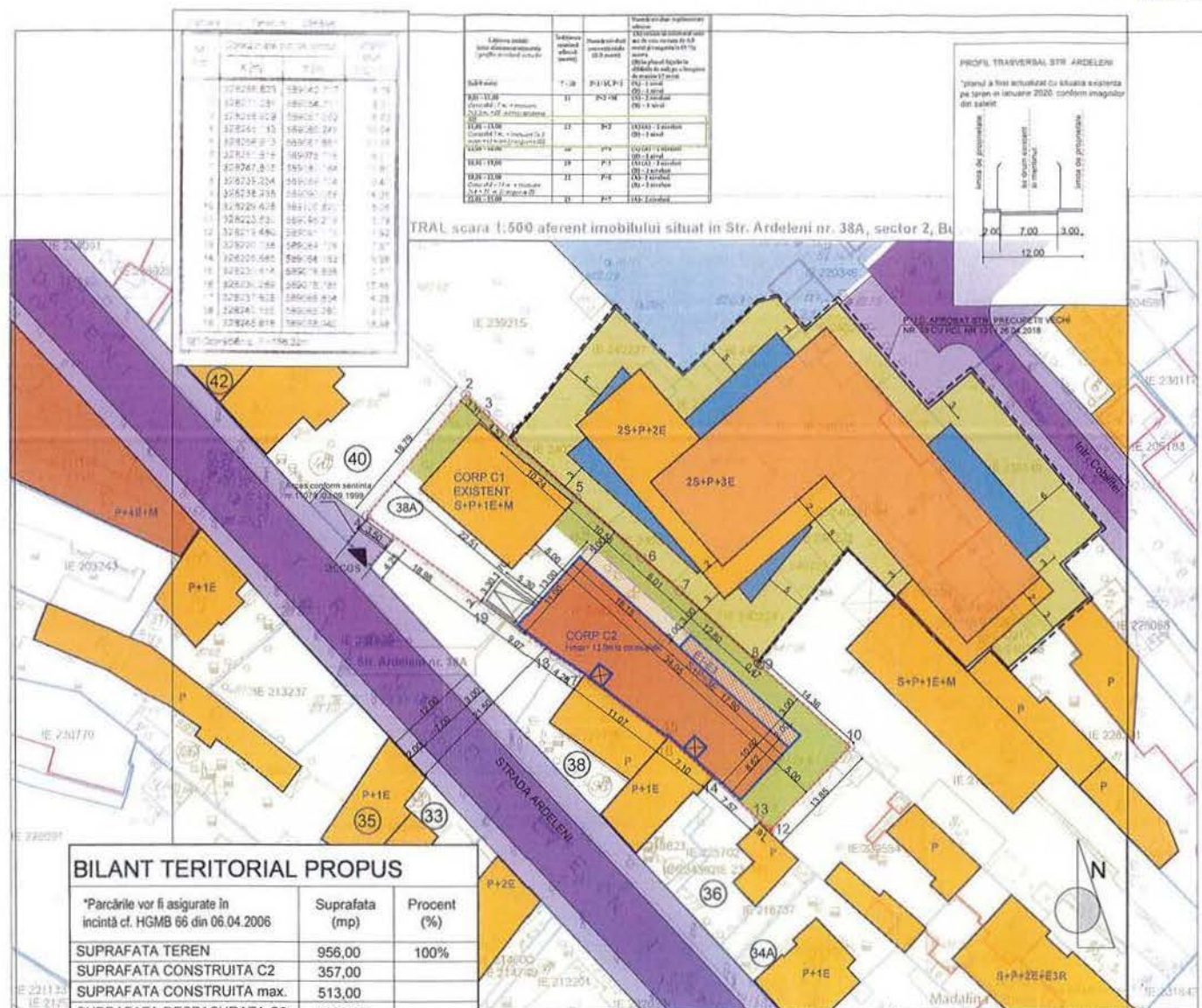
PLANSĂ NR.
U07

SCARA 1/500
DATA 02.2022

ZAMPIRESCU ARHITECTURA SI URBANISM S.R.L.
J40/15167/2007
RO 22241271, www.arhitecti.biz

arhitecti.biz

SEMNATURA



BILANT TERITORIAL PROPUIS		
*Parcările vor fi asigurate in incintă cf. HGMB 66 din 06.04.2006	Suprafata (mp)	Procent (%)
SUPRAFATA TEREN	956,00	100%
SUPRAFATA CONSTRUITA C2	357,00	
SUPRAFATA CONSTRUITA max.	513,00	
SUPRAFATA DESFASURATA C2	1392,00	
SUPRAFATA DESFASURATA max	1847,00	
ALEI SI PLATFORME BETONATE	155,00	16.3%
SPATII VERZI NATURALE	192,00	20%
SPATII VERZI TIP TERASE	96,00	10%
P.O.T.		53.7%
C.U.T.		1.94
NR. APARTAMENTE C2	12	
LOCURI PARCARE C2	12	



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. 92895/16.05.2022

VIZAT
spre neschimbare
SECRETAR

RAPORT DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI
PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU
STR. ARDELENI NR. 38A, NC: 238270, 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 documentația 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. – Str. Ardeleni nr. 38A, NC: 238270, Sector 2, București avizat sub nr. 8 CA 2/5 din 29.03.2022, privind edificare IMOBIL CU DESTINAȚIA LOCUINȚE COLECTIVE – S+P+3E, a fost postat pe site-ul Primăriei Sectorului 2 – www.ps2.ro, putând fi consultat 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. Ardeleni nr. 38A, NC: 238270, Sector 2, București avizat sub nr. 8 CA 2/5 din 29.03.2022, privind edificare IMOBIL CU DESTINAȚIA LOCUINȚE COLECTIVE – S+P+3E, s-au notificat vecinii de pe toate laturile parcelei ce a generat PUD. A fost afișat panoul privind intenția de elaborarea a Planului Urbanistic de Detaliu și s-a prezentat un studiu de însorire verificat la cerința D de verificator atestat MLPAT, din care rezultă la capitolul "Concluzii" că se respectă Normativul în vigoare cu privire la mediul de sănătate al populației. S-au depus observații din partea unui vecin referitor la afectarea gradului de însorire și reducerea regimului de înălțime până la S+P+2E, respectiv pe lungimea de vecinătate cu acesta. Modul de îndeplinire a acestui aspect la faza ulterioară aprobării documentației care face obiectul PUD – ului se va analiza în raport de RH max. adoptat. S-a răspuns la observații, de asemenea, vecinul a fost informat de existența studiului de însorire și a fost invitat prin adresă la sediul Primăriei Sectorului 2 să consulte documentația PUD. Până la data prezentei nu s-au mai depus alte observații.

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