



ROMANIA la HCL 52 183/26.05.2022
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

VIZAT
spre neschimbaro
SECRETAR

DIRECȚIA URBANISM, CADASTRU ȘI GESTIONARE TERITORIU

Nr. 72204/10.05.2022

ROMANIA

Sector 2 Municipiul București

Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de *) S.C. NUSCO IMOBILIARA S.A. cu domiciliul/sediul*2 Șos. Pipera nr. 48, Pavilion Administrativ, etaj 3, camera 20, Sector 2, București, cod poștal, telefon/fax, e-mail, înregistrată cu nr. 2523/06.1.2022, completată cu nr. 53028/23.03.2022 și 72204/14.04.2022, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul

AVIZ

Nr. 6 CA 2/2 din 29.03.2022

Pentru Planul Urbanistic de Detaliu *) ANSAMBLU REZIDENȚIAL ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (SERVICII, COMERȚ, AGREMENT, ACTIVITĂȚI CULTURALE ȘI SPORTIVE, EXPOZIȚII, LOISIR, PARCAJE, ALTE FUNCȚIUNI CONFORM REGULAMENT) - 2S+P+10E+11D, 2S+P, BRANȘARE UTILITĂȚI - generat de imobilul din ȘOS. PIPERA NR. 48, NC: 242186 (rezultat în urma alipirii conform solicitării din certificatul de urbanism), SECTOR 2, BUCUREȘTI.

INIȚIATORI: S.C. NUSCO IMOBILIARA S.A

Proiectant: S.C. SILPA N 2000 S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: urbanist - Alexandra BOGDAN - RUR - D, E, F.

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: Amplasamentul studiat format din teren și construcții existente conform extras CF prezentat, în suprafață totală de **45.282,0mp** identificat cadastral cu nr. 242186, este **proprietate privată** persoană juridică.

Prevederi P.U.G. - R.L.U. **) aprobate anterior: Imobil compus din teren reglementat prin P.U.Z. - „Închidere Inel median de circulație la zona nord / autostrada urbană” aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 294/ 28.11.2013, modificat prin H.C.G.M.B. nr. 292/27.11.2014 este încadrat parțial în **UTR 3 23 - subzona mixtă cu funcțiune dominantă locuire colectivă, spații publice, dotări conexe cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14, POT=70%, CUT=3 și parțial în UTR 3 52 - conform PUG Municipiul București - subzona spațiilor verzi publice cu acces nelimitat - parc privat, înălțimea maximă admisibilă a clădirilor, cu excepția instalațiilor nu va depăși P+2 niveluri (10,0 metri), POT cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale = maxim 15%, CUT=0,2 mp ADC/mp teren, conform certificatului de urbanism nr. 1302/207”P” din 29.12.2021.**

Funcțiuni predominante: **cu funcțiune dominantă locuire colectivă, spații publice, dotări conexe, spații verzi publice cu acces nelimitat, etc.**

UTR: 3 23 - S=23166 mp S=11048 mp- circulații cf PUZ Inel Median

UTR: 3 52 - S=11068mp

- H. max. = P+14E;

H. max. = P+2E;

- POT max = 70%;

POT max = 15%;

- CUT max = 3;

CUT max = 0,2;

- **retragerea minimă față de aliniament** = În cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5,00 metri, conform planșei de Reglementari Urbanistice atasate regulamentului aferent PUZ „Închidere inel median de circulație la zona nord / autostrada urbană” aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 294/ 28.11.2013, modificat prin H.C.G.M.B. nr. 292/ 27.11.2014;

- **retragere minime față de limitele laterale**: retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5,00 metri. Se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona mixtă cu alte funcțiuni decât locuințe care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de 10,00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1,90 metri de la pardoseala încăperilor.

- **retragere minime față de limitele posterioare** = Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00;

Prevederi P.U.D. propuse:

- **retragere minime față de limitele laterale** = Pentru UTR 3 23 se propune realizarea unui ansamblu rezidențial cu funcțiuni complementare format din corpuri de clădire 2S+P+10E+11D și un corp de legătură 2S+P cu destinație servicii și comerț, amplasate conform planșei de reglementări, cu respectarea distanței H/2 între clădiri, inclusiv în raport cu retragerile succesive. Față de limitele laterale, construcțiile se vor retrage cu min. 5,0m față de viitorul profil al străzilor propuse prin PUZ Inel Median, în partea de N-E a terenului (PC1), care va avea un profil de 13,0m, cu dublu sens (carosabil 7,0m, spațiu verde separator de 1,5m și trotuar de 1,5m), retras cu min 5,0m față de viitorul aliniament al străzii propusă în partea de S-V a terenului (PS-01) și (PS -02), care va avea un profil de 30,5m conform PUZ Spital Metropolitan; 5,0m retras față de viitorul aliniament (limita S-E), conform planului anexat, cu respectarea Codului Civil și avizelor prezentate. Se va rezerva teren în suprafață de aproximativ 11.048mp în vederea realizării arterelor de circulație propuse prin PUZ conform planului anexat.

- **retragere minime față de limitele posterioare** = retras de la min. 5,0m față de limita UTR 3 52, cu posibilitatea proiectării unor balcoane / logii, conform planului anexat.

- **circulații și accese**: accesul auto propus se va realiza conform avizului Comisiei Tehnice de Circulație a PMB nr. 318/06.01.2022 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 prin arterele propuse prin PUZ Inel Median în partea de est, sud și vest a terenului PC1, PC2 și PS-01, PS02; Conform actului de alipire, autentificat cu nr. 485/11.03.2022, accesul la lotul alipit se va realiza conform mențiunilor din extrasul de carte funciară nr. 36499/2022, emis de OCPI.

- **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 studiul de rețele semnat de specialist atestat RUR - ing. Zenobia C. NICOLESCU - RUR - F4, G1.

UTR: 3 23 - S=23.166 mp

S=11.048 mp- circulații cf PUZ Inel Median

UTR: 3 52 - S=11.068mp

- Rh.= 2S+P+10E+11D, H=44,99m

preluate în PUD

Rh. = P+2E; H=10m

- POT max = 40%;

POT max = 15%;

- CUT max = 3;

CUT max = 0,2;

Notă: Amenajarea terenului (spații plantate, alei, etc) sunt orientative cu rol exemplificativ. Acestea vor fi soluționate la faza DTAC cu respectarea indicatorilor urbanistici adoptați conform Regulamentului Local de Urbanism și în limita edificabilului propus. Amenajarea spațiului plantat aferent UTR 3 52 face obiectului unui studiu peisagistic la faza DTAC. Conformarea clădirilor în vederea realizării unor spații tehnice conform normelor în vigoare, respectiv Legea 372/2005, dacă va rezulta necesitatea peste ultimele niveluri a amplasării unor structuri metalice, etc, acestea se admit cu condiția ca la faza DTAC să fie avizate de către instituțiile / organismele abilitate.

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. Regimul de înălțime (H. max.) va respecta condițiile impuse de avizul AACR nr. 11836/9763/714/13.04.2022.

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. 1302/207”P” din 29.12.2021, emis de Primăria Sectorului 2 și se taxează cu 15,0 lei conform chitanță seria FJ nr. 17711/14.04.2022.

ARHITECT ȘEF,

arch. urb. Alina Alisa BRATU

DIRECTOR EXECUTIV,
ing. Irina Elena SEVCIUC

ȘEF SERVICIU,
arch. Doru Stere ILIESCU

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.

Anexa nr. 1 la SCURTUL 1351 AK din 2022

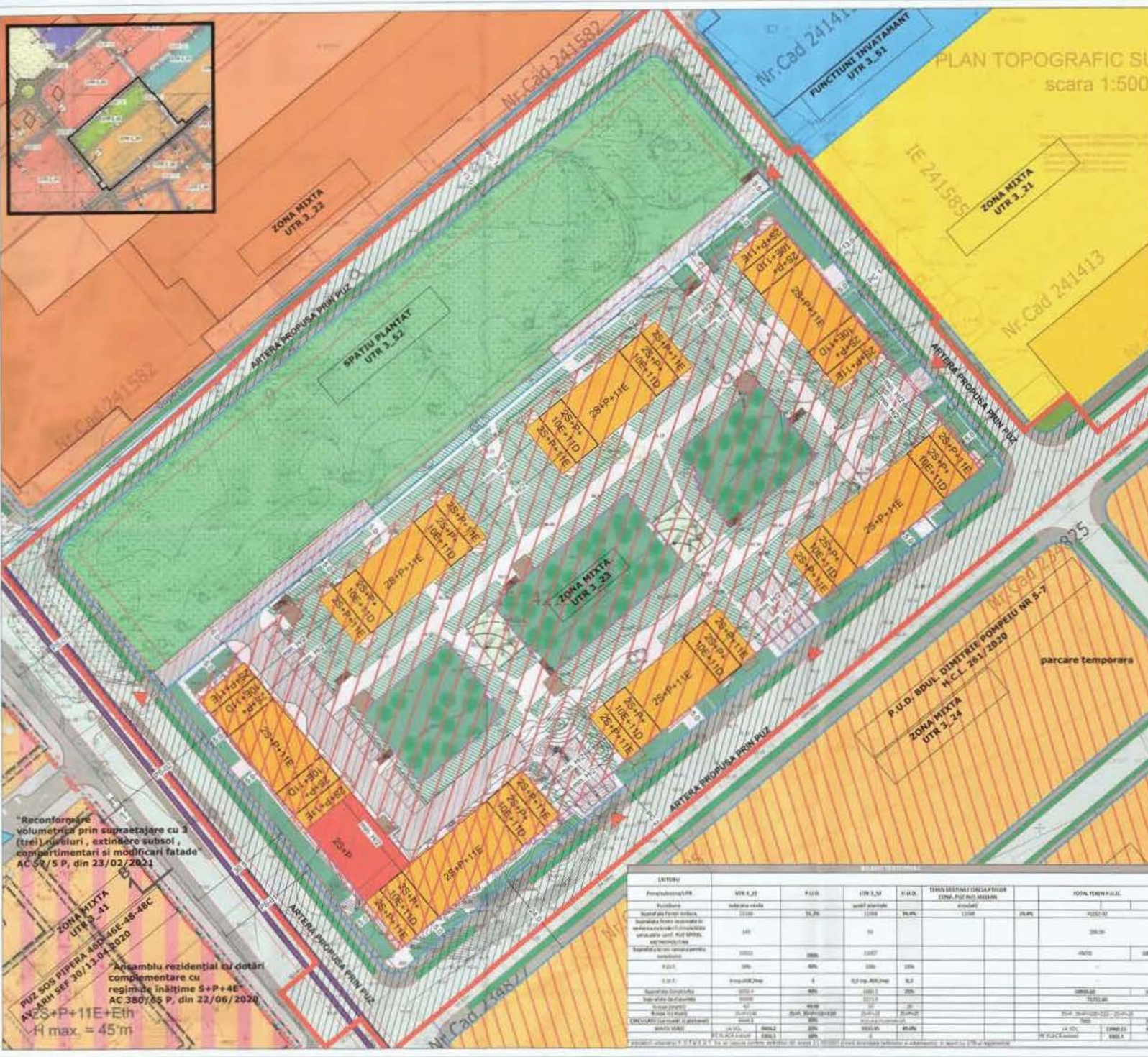
P.U.D.
SCALA 1/500

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
Sos. Pipera, nr. 48 (N.C. 242186), Sector 2,
Bucuresti

ISSUAT:

LEGENA

CONTINUT	
[Symbol]	LIMITA P.U.D.
[Symbol]	LIMITA CADASTRALA DE PLAN LOCAL
[Symbol]	LIMITA ZONA STUDIULUI
[Symbol]	LIMITA ZONA
PERMISIVITATE	
[Symbol]	ZONA MIXTA - REGIMUL DE TRAFIC UTR 3.21
[Symbol]	ZONA MIXTA UTR 3.23
[Symbol]	ZONA MIXTA UTR 3.24
[Symbol]	ZONA MIXTA UTR 3.25
[Symbol]	ZONA FUNCTIUNII INVESTITAMANT UTR 3.51
PROIECTARE	
[Symbol]	CIRCULATIIE METROPOLITANA
[Symbol]	CIRCULATIIE CATEGORIA PUBLICA
[Symbol]	PLANTATIIE DE ALINAMENT
[Symbol]	TRASEE PUBLICE - TRASEE
PROIECTARE	
[Symbol]	TERRASAMENT
[Symbol]	TERRASAMENT IN ARZINA ESTERIOARA
[Symbol]	TERRASAMENT IN ARZINA INTERIOARA
[Symbol]	TERRASAMENT IN ARZINA SUBTERRANEA
[Symbol]	EMPLANARE DIRECTIONALA A SPATIULUI URBAN
[Symbol]	EMPLANARE DIRECTIONALA A SPATIULUI VERDE
[Symbol]	EMPLANARE DIRECTIONALA A SPAZIULUI DE TRAFIC
[Symbol]	EMPLANARE DIRECTIONALA A SPAZIULUI DE ZONARE
[Symbol]	EMPLANARE DIRECTIONALA A SPAZIULUI DE TRAFIC LOCAL
[Symbol]	EMPLANARE DIRECTIONALA A SPAZIULUI DE TRAFIC LOCAL
[Symbol]	EMPLANARE DIRECTIONALA A SPAZIULUI DE TRAFIC LOCAL
[Symbol]	EMPLANARE DIRECTIONALA A SPAZIULUI DE TRAFIC LOCAL



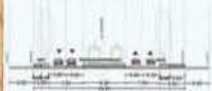
PROFIL COMUN PC1
Sfr. cat. a III-a PROFIL
REGLAMENTAT PRIN
PUZ "INELUL MEDIAN"



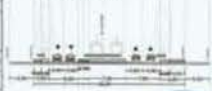
PROFIL COMUN PC2
Sfr. cat. a II-a PROFIL
REGLAMENTAT PRIN
PUZ "INELUL MEDIAN"



PROFIL SPECIAL PS 01
Sfr. cat. a II-a -
PROFIL REGLAMENTAT
PRIN PUZ "SPITALUL
METROPOLITAN"



PROFIL SPECIAL PS 02
Sfr. cat. a II-a -
PROFIL REGLAMENTAT
PRIN PUZ "SPITALUL
METROPOLITAN"



SEAL PILEL BUL. VESTI
PRIMĂRII SECT. 2
PLAN ANEXA
LA AVIZUL S.T.A.T.
6.08.2022
A. Popescu

U.T.R. 3.23 – subzona mixta cu functiune
dominantă de locuinte colective, spatii publice,
dotari conexo cu cladiri avand regim de
construire continuu sau discontinuu si inaltimi
maxime de P+14
POT max - 70%
CUT max - 3,0 mp ADCmp teren
U.T.R. 3.52 – conf. PUZ Municipiul
Bucuresti – subzona speciala verva publice cu
acces nelimitat catre strada
POT cu conservare existentei circulatiie
categoriabile cu max 15%
CUT max - 3,0 mp ADCmp teren

SC SILFA N 2000 SAI
Sfr. C. Brancu, nr. 21, sector 3, Bucuresti

PLANUL DE REGLEMENTARE URBANISTIC

PROIECTANT

CATEGORIE	MTR C.UT	P.U.D.	UTR 3.23	P.U.D.	TEREN DESTINAT DESTABILIMENTULUI	ZONA P.U.Z. ÎN MEDIUL	TOTAL TEREN P.U.Z.	REZULTATE	
								[Symbol]	[Symbol]
Industria	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
[Other categories]	[Values]	[Values]	[Values]	[Values]	[Values]	[Values]	[Values]	[Values]	[Values]

"Reconformare
volumetrica prin supraetajare cu 3
(trei) niveluri, extindere subsol,
compartimentari si modificari fatade"
AC 37/5 P, din 23/02/2021

Ansamblu rezidential cu dotari
complementare cu
regim de inaltime S+P+4E
AC 380/85 P, din 22/06/2020
N.C. 307/3.0.43.2020
ZONA MIXTA
UTR 3.41
P.U.Z. SOS. PIPERA 48P+4E-48-ARC
ANSAMBLU REZIDENTIAL
H max = 45m



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

VIZAT
spre neschimbare
SECRETAR

DIRECȚIA URBANISM CADASTRU ȘI GESTIONARE TERITORIU - S.A.D.U.
Nr. 89826/11.05.2022

RAPORT DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI
PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU
SOS. PIPERA NR. 48, SECTOR 2 – BUCUREȘTI

Conform art. 166 alin(2), lit^o.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. Pipera nr. 48, Sector 2, București avizat sub nr. 6 CA 2/2 din 29.03.2022, privind edificare ansamblu rezidențial și funcțiuni complementare (servicii, comerț, agrement, activități culturale și sportive, expoziții, loisir, parcaje, alte funcțiuni conform regulament) - 2S+P+10E+11D, 2S+P, bransare utilități 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. Pipera nr. 48, Sector 2, București avizat sub nr. 6 CA 2/2 din 29.03.2022, privind edificare ansamblu rezidențial și funcțiuni complementare (servicii, comerț, agrement, activități culturale și sportive, expoziții, loisir, parcaje, alte funcțiuni conform regulament) - 2S+P+10E+11D, 2S+P, bransare utilități 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.

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 Alina BRĂTU

DIRECTOR EXECUTIV,
ing. Irișia Elena SEVCIUC

ȘEF SERVICIU,
arh. Doru Stere ILIESCU