



DIRECȚIA URBANISM, CADASTRU ȘI GESTIONARE TERITORIU

Nr. 174674 / 07.09.2022

ROMANIA

Sector 2 Municipiul București

Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de *1) S.C. ROMSEF IDEAL S.R.L. și S.C. JOSUA DAV CONCEPT S.R.L. cu domiciliul/sediul*2 str. Parapetului nr. 23, Sector 1, București, cod poștal, telefon/fax, e-mail, înregistrată cu nr. 110486/2022, 157757/2022, 167672 / 26.08.2022 și nr. 174674/06.09.2022 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul

VIZAT
spre neschimbare
SECRETAR

AVIZ

Nr. 26 CA 4/8 din 12.07.2022

Pentru Planul Urbanistic de Detaliu *3) IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE (2 CORPURI) ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME – S+P+2E+M, generat de imobilul din STR. ȚEPEȘ VODĂ NR. 152, SECTOR 2, BUCUREȘTI.

INIȚIATOR: S.C. ROMSEF IDEAL S.R.L. și S.C. JOSUA DAV CONCEPT S.R.L.

Proiectant: S.C. REZIDENTA PREMIUM S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arhitect – Emanuel C. CORFU – RUR – Dz2, E

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: Amplasamentul studiat format din teren în suprafață de 2.157 mp din acte (2.196 mp din măsurători), identificat cu număr cadastral 212701 (conform extras de carte funciară nr. 45706/0608.2022) este proprietate privată pentru care s-a eliberat certificatul de urbanism nr. 423/31.05.2022.

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 H. max. = P+2E;
- 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 = construcțiile vor fi amplasate în regim izolat, retras de la min. 3 până la 4m în proiecție pe verticală față de limita dreaptă (inclusiv terase/balcoane/logii), retras de la min. 3 până la 5m față de limita stângă (inclusiv terase/balcoane/logii), conform planului anexat, cu respectarea Codului Civil și avizelor prezentate. Se va păstra o retragere de min. 7m între cele 2 corpuri de clădire.
- retrageri minime față de limitele posterioare = retras față de limita posterioară cu min. 5m (peste care se pot proiecta balcoane / logii, conform planului anexat, cu respectarea Codului Civil și avizelor prezentate.
- circulații și accese: accesul auto și pietonal se va realiza din Strada Țepeș Vodă conform planului anexat și avizului Comisiei Tehnice de Circulație a PMB nr. 76609/14.06.2022; se vor asigura locurile de staționare pentru autovehicule în incintă conform H.C.G.M.B nr. 66/ 2006.
- echipare tehnică-edilitară: toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico edilitare, conform plan rețele prezentat, semnat de specialist atestat RUR – ing. Cristian I. CĂIȚĂ – RUR F1, F4, G1, G3, G7;
- P.O.T.= 45%, CUT=1,57, R.H. = S+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 18.05.2022 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. 423/31.05.2022, emis de Primarul Sectorului 2 și se taxează cu 15,0 lei conform chitanță seria FF nr. 24134/08.06.2022.

ARHITECT-ȘEF,
arch. urh. Alina Alisa BRATH

DIRECTOR EXECUTIV,
ing. Irina Elena SEMCIUC

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;

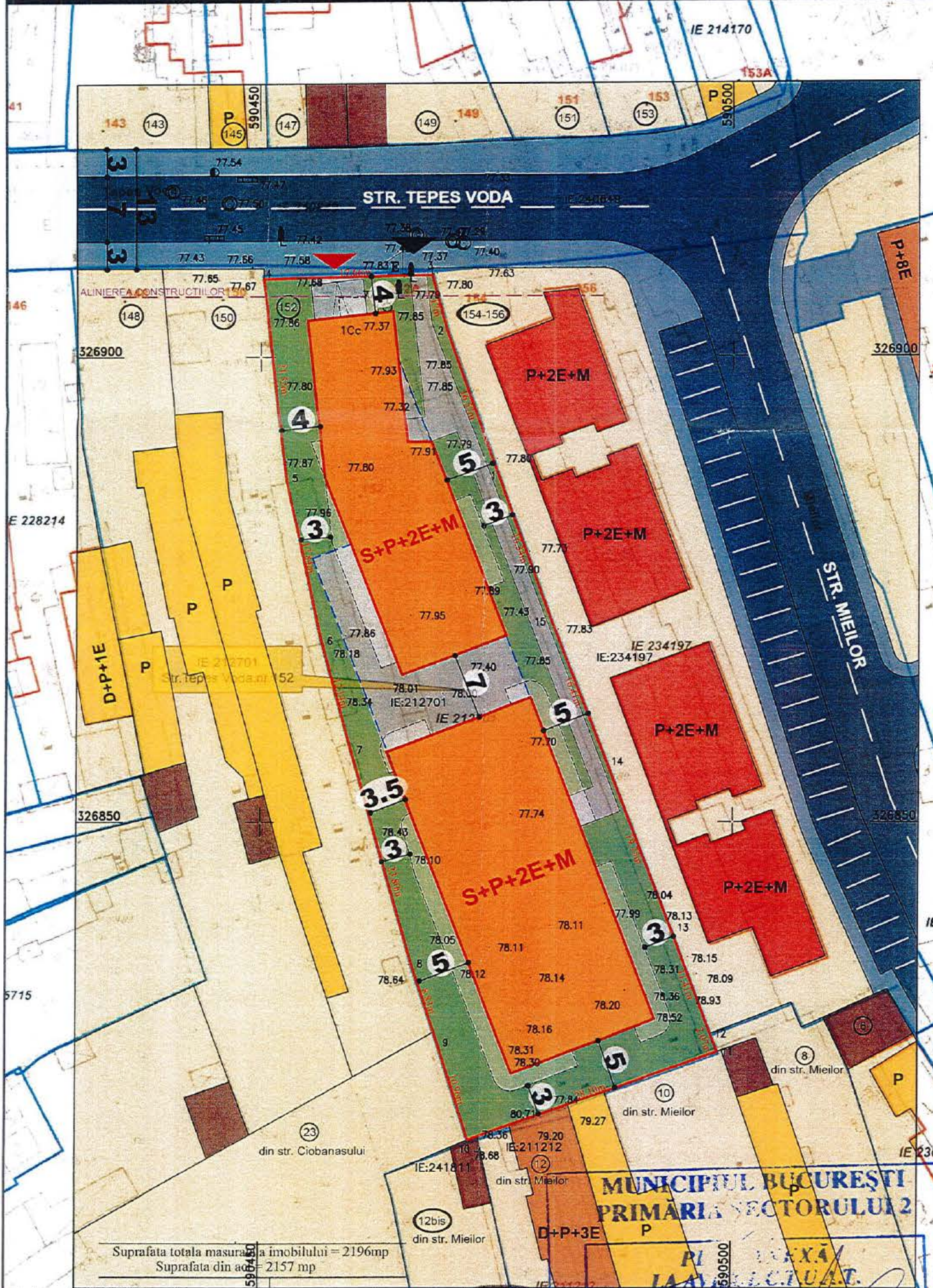
- Primăria Orașului;

- 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 HCL S2 117 aflate în perioada de valabilitate sau de prelungire a acesteia, se vor descrie prevederile PUZS2-RLU.

PUD STR. TEPEȘ VODA NR. 152, SECTOR 2, BUCUREȘTI



LEGENDA:

- LIMITA TEREN CE A GENERAT PUD
- LIMITA SUBSOL
- LIMITA EDIFICABIL
- LOCUINTE INDIVIDUALE
- BALCOANE
- LOCUINTE COLECTIVE
- ANEXE / DEPOZIT
- SERVICII / COMERT
- CIRCULATII CAROSABILE
- CIRCULATII PIETONALE (TROTUAR)
- PLATFORMA BETONATA/PARCAR
- SPATII VERZI
- ▲ ACCES AUTO
- ▲ ACCES PIETONAL

INDICI DE OCUPARE A TERENULUI

VIZAT spre neschimbat
SECRETAR

Steren = 2 196.00mp
 POTpropus = 45%
 CUTpropus = 1.3 (se admite o depasire a CUT proportional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC)
 Rh propus = S+P+2E+M
 Hcornisa = 10.00m

BILANT SUPRAFETE

	m ²	%
Arie construita	985	45
Arie desfasurata	3 445	1.57
Arie teren	2 196	100
Arie spatii verzi pe teren natural	440	30
Arie dale inierbate	220	
Arie circulatii	551	25

INVENTAR COORDONATE SPATIALE

Executant... ing. Dumitrascu B. Ionut

ROBF-1600 CATEGORIA A

Calcul suprafata

Nr. Pct.	Coordonate X [m]	Coordonate Y [m]	Coordonate Z [m]
1	326887.11	590456.44	17.66
2	326902.75	590459.54	23.80
3	326908.71	590465.97	8.83
4	326908.30	590468.72	10.96
5	326886.91	590471.99	28.10
6	326869.47	590498.45	2.07
7	326857.73	590497.72	11.41
8	326834.82	590493.69	19.75
9	326826.43	590486.58	16.41
10	326815.97	590480.65	16.34
11	326825.42		
12	326827.36		
13	326838.03		
14	326836.46		
15	326871.76		

S=2196mp P=229.55m

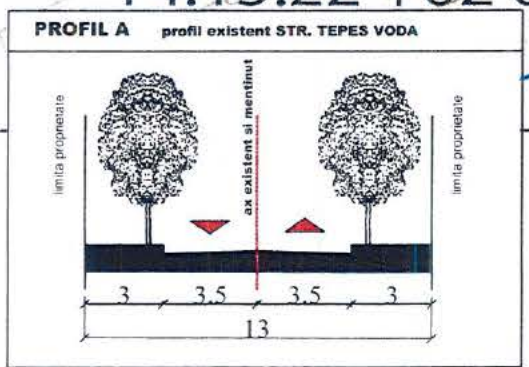
MUNICIPIUL BUCUREȘTI
 PRIMĂRIA SECTORULUI 2

Executant... Dumitrascu B. Ionut (nume, prenume)
 ROBF-1600 CATEGORIA A
 Confirm executarea măsurătorilor la teren.
 Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral

Suprafata totala masurata a imobilului = 2196mp
 Suprafata din aer = 2157 mp

Suprafata totala masurata a imobilului = 2196mp
 Suprafata din aer = 2157 mp

Digitally signed by Monica Toma
 Date: 2022.03.11 14:15:22 +02'00'



RIPRO

REZIDENTA PREMIUM OFFICE s.r.l.
 Str. Lucian Blaga, nr. 4 Bucuresti

s.c. REZIDENTA PREMIUM OFFICE s.r.l. J27/1133/2021 - RO 44869596

Titlu proiect: IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE S+P+2E+M	Proiect nr 01/2022	Faza P.U.D.	Data 06.2020
Str. Tepeș Voda nr. 152, sector 2, Bucuresti	Beneficiar: S.C. ROMSEF IDEAL S.R.L. S.C. JOSUA DAV CONCEPT S.R.L.		
Proiectat: arh. Emanuel Corfu	Scara 1:500	Nr. planșă U06	
Desenat: arh. Emanuel Corfu			
Verificat: arh. Luiza Budescu			





ROMÂNIA
Sectorul 2 al Municipiului București
Primăria Sector 2



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

DIRECȚIA URBANISM CADASTRU ȘI GESTIONARE TERITORIU - S.A.D.U.
Nr. 184217/19.09.2022

VIZAT
spre neschimbare
SECRETAR

**RAPORT DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI
PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU
STRADA ȚEPEȘ VODĂ NR. 152, 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 Țepeș Vodă nr. 152, Sector 2, București avizat sub nr. 26 CA 4/8 din 12.07.2022, privind realizare lucrări de construire imobil de locuințe colective (2 corpuri) având regim de înălțime S+P+2E+M, 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 – Strada Țepeș Vodă nr. 152, Sector 2, București avizat sub nr. 26 CA 4/8 din 12.07.2022, privind realizare lucrări de construire imobil de locuințe colective (2 corpuri) având regim de înălțime S+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 depus observații din partea vecinilor.

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 SEVICIU

ȘEF SERVICIU,
arh. Doru Ștere ILIESCU

Întocmit: ing. Alexandra Lazăr

SECRETAR