ANEXA 1 LA H.C.L.S. 2 NR. 2024 124.07.2024

VIZAT
spre neschimbare
SECRETAR GENERAL

DIRECŢIA URBANISM, CADASTRU ŞI GESTIONARE TERITORIU
Nr. 44799/25.03.2025
ROMANIA
Sector 2 Municipiul Bucureşti
Arhitect-şef

Ca urmare a cererii adresate de *1) **S.C. PURPLE TECHNOLOGIES S.R.L. cu domiciliul/sediul*2) Bd. Nicolae Bălcescu nr. 32-34, camera 3, etaj 8, ap. 32, Sector 1**, Bucureşti, cod poştal ……., telefon/fax ....., e-mail ....., înregistrată cu nr. 109283/2024, completată cu nr. 196668/2024, 10665/2025, 44799/14.03.2025 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 5 CA 1/8 din 09.01.2025

Pentru Planul Urbanistic de Detaliu *3) IMOBIL DE LOCUINŢE COLECTIVE CU REGIM DE ÎNĂLŢIME – S+P+3E+E4retras generat de imobilul din STR. ION MAIORESCU NR. 61, SECTOR 2, BUCUREŞTI.
INIŢIATORI: S.C. PURPLE TECHNOLOGIES S.R.L.
Proiectant: S.C. AALAN URBANISM ŞI ARHITECTURA S.R.L.
Specialist cu drept de semnătură RUR: master urbanist – – RUR – D3, Dzo, E;

Amplasare, delimitare, suprafaţă zona studiată în P.U.D.: Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Bucureşti delimitat de următoarele repere urbane: Str. Ion Maiorescu, terenuri care aparţin domeniului public / privat al statului şi proprietăţi particulare care aparţin persoanelor fizice/ juridice, format din teren şi construcţii ce urmează a se desfiinţa în suprafaţă totală de 653,0 mp din acte (757,0mp conform măsurătorilor cadastrale), identificat cu număr cadastral 226469 este ***proprietate privată*** persoană juridică.

Prevederi P.U.G. - R.L.U. *)aprobate anterior**: Terenul se încadrează în U.T.R. „M2" – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu şi înălţimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte, în care POT maxim =70%, CUT admis=max. 3 conform Planului Urbanistic General al Municipiului Bucureşti aprobat cu HCGMB nr. 269/2000, cu valabilitatea prelungită prin HCGMB nr. 877/12.12.2018 până la intrarea în vigoare a unui nou PUG, precum şi modificat prin HCGMB nr. 341/14.06.2018, nr. 877/12.12.2018, nr. 230/23.04.2019, nr. 566/24.10.2019, nr. 567/24.10.2019 şi nr. 266/02.06.2022, conform certificatului de urbanism nr. 1675/03.11.2023 (cu valabilitate 24 de luni, emis în vederea continuării procedurii). Înălţimea maximă admisibilă în planul faţadei nu va depăşi distanţa dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcţie de volumetria caracteristică străzii, cu condiţia retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 de grade;

Funcţiuni predominante: locuinţe colective, servicii, birouri, etc.
- H. max. = P+14E;
- P.O.T. max = 70%;
- CUT. max = 3;
- **retragerea minimă faţă de aliniament** = clădirile se dispun pe aliniament sau cu retragere conform tipologiei predominante existente pe strada pe care se amplasează. In cazul in care sunt retrase de la aliniament acest lucru este posibil cu condiţia să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate aflate in stare buna sau cu valoare arhitectural urbanistica;
- **retrageri minime faţă de limitele laterale** =clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată şi se vor retrage faţă de cealaltă limită la o distanţă de cel puţin jumătate din înălţimea la cornişă în punctul cel mai înalt faţă de teren, dar nu cu mai puţin de 3.0 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase faţă de limita proprietăţii având faţade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- **retrageri minime faţă de limitele posterioare** = retragerea faţă de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornişă, măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren, dar nu mai puţin de 5,0 metri;

Prevederi P.U.D. propuse:

- retrageri minime faţă de limitele laterale = imobil de locuinţe colective având regim de înălţime S+P+3E+4Er, amplasat la aliniamentul Str. Ion Maiorescu, cuplat la calcanul construcţiei din stânga (prevăzut cu o curte de lumină), pe limita dreaptă a terenului, cuplat parţial cu construcţia existentă cu regim de înălţime P+3E+M (prevăzut cu o curte de lumină), apoi retras faţă de această limită de la min. 3,5m până la 6,0m, cu posibilitatea proiectării unor balcoane/logii către această limită, conform planului anexat, cu respectarea Codului Civil, a studiilor de specialitate şi avizelor prezentate. Vor fi preluate curţile de lumină existente ale clădirilor amplasate pe limitele laterale de proprietate. La faza D.T.A.C. se va prezenta o soluţie tehnică astfel încât luminarea / ventilarea curţilor de lumină existente să fie continuată.

- retrageri minime faţă de limitele posterioare = Construcţia propusă se va retrage cu min. 3,5m faţă de limita posterioară, respectiv aliniamentul aleii dintre blocuri, cu posibilitatea amplasării unor balcoane/ logii şi a unor pereţi care să acopere calcanele existente, conform ilustrării prezentate, cu respectarea Codului Civil, a studiilor de specialitate şi avizelor prezentate.

- circulaţii şi accese: accesul auto şi pietonal se va realiza conform avizului Comisiei Tehnice de Circulaţie a PMB nr. 156778/02.11.2023 din aleea de acces către blocurile de locuinţe(nord), în urma relocării unui loc de parcare conform adresă ADP nr. 9042/25.03.2025(cu respectarea condiţiilor impuse la faza DTAC). Accesul pietonal se va realiza atât din Strada Ion Maiorescu cât şi din Aleea de acces, conform planului anexat. Se vor asigura locurile de staţionare pentru autovehicule în incintă cu respectarea H.C.G.M.B nr. 66/ 2006. Strada Ion Maiorescu este o stradă de categoria a III-a cu un profil de 13,00m lăţime. La faza DTAC, funcţie de condiţiile geotehnice ale terenului, necesităţile tehnice şi funcţionale, necesitatea asigurării locurilor de parcare în incintă, clădirea se poate proiecta cu două subsoluri.

- echipare tehnico-edilitară: toate clădirile noi vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare, se vor respecta condiţiile impuse prin avizele de utilităţi şi studiul de reţele semnat de un specialist atestat RUR – ing. Vlad Gabriel I. MAREŞ – G_1.

- P.O.T.= 70%; CUT=3,0; Rh. S+P+3E+E4retras; H. max. în planul faţadei = 16,00m, după care se aplică retragerea în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 de grade;

În urma şedinţei Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului şi urbanism din data **de 09.01.2025 se avizează favorabil Planul Urbanistic de Detaliu, cu următoarele condiţii: construcţia se va încadra în edificabilul maxim aprobat prin PUD. Noua construcţie se va încadra în POT maxim admis = 70% şi CUT maxim admis = 3,0, iar în suprafaţa construită şi suprafaţa desfăşurată vor fi incluse şi suprafeţele teraselor circulabile (de la etajele superioare), ieşirile în consolă şi balcoanele închise.**

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planşa de reglementări urbanistice anexată şi vizată spre neschimbare. Elaboratorul şi beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor şi veridicitatea inscrisurilor 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 şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic şi poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D. cu respectarea avizelor prezentate la dosar, precum şi a Codului Civil. Documentaţia tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. şi 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. 1675/03.11.2023 (cu valabilitate 24 de luni, emis în vederea continuării procedurii), emis de Primarul Sectorului 2 şi se taxează cu 20,0 lei conform chitanţei seria AJ nr. 480127/29.01.2025.

ARHITECT – ŞEF,
Arh. urb. Alina Alisa BRATU

DIRECTOR EXECUTIV,
ing. Irina Elena SEVCIUC

ŞEF SERVICIU,
arh. Doru Ştere ILIESCU

Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului şi Urbanism a Sectorului 2: prof. dr. arh. Florin MACHEDON, prof. dr. arh. Angelica STAN, prof. dr. arh. Mihai COCHECI, conf. dr. arh. Mircea Silviu CHIRA, conf. dr. arh. Georgică MITRACHE, conf. dr. arh. Cătălin SĂRBU, lect. dr. arh. Sebastian Nicolae GUTĂ.
Întocmit: ing. Alexandra LAZAR, ax.
Ediţia 2 / Revizia 0

Cod SADU - AVA

PRECIZĂRI

[1)] Numele şi prenumele solicitantului.

- persoană fizică; sau

- reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum şi a calităţii 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 investiţiei/operaţiunii propuse.

[4)] Date de identificare a imobilului - teren şi/sau construcţii - conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obţinerea avizului de oportunitate.

[5)] Se precizează condiţiile pentru:

- completarea P.U.D., în cazul avizului cu condiţii; sau

- refacerea P.U.D., în cazul avizului nefavorabil, pentru revizarea ulterioară a P.U.D.

*) Se completează, după caz:

- Primăria Municipiului . . . . . .;

- Primăria Oraşului . . . . . .;

- Primăria Comunei . . . . . .

**) Se va semna de arhitectul-şef sau, "pentru arhitectul-şef", de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului şi urbanismului, specificându-se funcţia şi titlul profesional, după caz.

***) *Referitor la aliniatul - Prevederile PUG-RLU aprobate anterior, pentru Certificatele emise in 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 - STRADA PROFESOR ION MAIORESCU NR.61

3.0. REGLEMENTĂRI URBANISTICE



LEGENDĂ

LIMITE
- Limită studiu/ lot generator P.U.D.
- Limita lotului cf. plan cadastral OCPI
- Limita UTR
- Edificabil maxim admis

CIRCULAȚII ȘI ACCESE
- Circulații carosabile
- Circulații pietonale
- Parcare
- Acces carosabil
- Acces pietonal

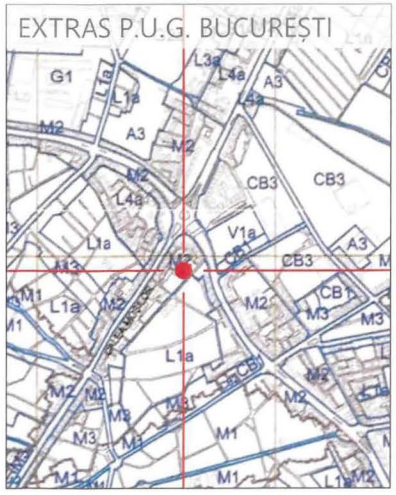
FUNCȚIUNI EXISTENTE
- Locuire individuală
- Locuire colectivă
- Comerț și servicii
- Depozitare
- Spațiu verde
- Teren liber
- Curte de lumină

REGIM DE ÎNĂLȚIME
- P-P+1
- P+2-P+4
- P+5-P+8
- +P+9

VIZAT spre neschimbare SECRETAR GENERAL

MUNICIPIUL BUCUREȘTI PRIMĂRIA SECTORUL ... PLAN ANEXĂ LA AVIZUL C.T.U.A.T. 304/18 din 09.01.2025 Arhitect Șef ...

EXTRAS P.U.G. BUCUREȘTI

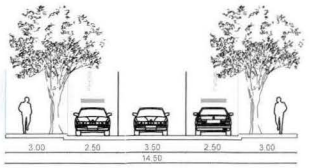


REGLEMENTĂRI RLU P.U.G.
POTmax = 70%
CUTmax = 3

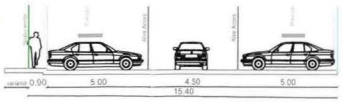
REGLEMENTĂRI PROPUSE
POTmax = 70%
CUTmax = 3
Rhmax =S+P+3E+4Er (16 metri)

BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
	SUPRAFAȚĂ (mp)	PROCENT (%)	SUPRAFAȚĂ (mp)	PROCENT (%)
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ	474.94	62.7	529	70.0
SPAȚII VERZI - la sol	-	-	152	20
SPAȚII VERZI - pe terase/ balcoane	-	-	76	10
CIRCULAȚII CAROSABILE/ PIETONALE	-	-	76	10
TOTAL SUPRFAȚĂ	757	100	757	100

Secțiune strada Prof. Ion Maiorescu A - A'



Secțiune stradă acces - Profil transversal B - B'



ELABORATOR PLAN URBANISTIC DE DETALIU		TITLU PROIECT	
AALAN urban studio	SC AALAN URBANISM SI ARHITECTURA SRL Str. Aurel Vlaicu 585/ CUI 44558972, J13/2300/2021 telefon : 0722558721	Elaborare PUD pentru construire imobil S+P+3E+4Er	
PR.NR.		DATA	
9/2024		MARTIE 2025	
BENEFICIAR	AMPLASAMENT	FAZA	TITLU PLANȘĂ
S.C. PURPLE TECHNOLOGIES S.R.L.	Strada Profesor Ion Maiorescu nr.61, sector 2, municipiul București	P.U.D.	REGLEMENTĂRI URBANISTICE
ȘEF PROIECT	PROIECTAT	DESENAT	NR.PLANȘĂ
dr. urb. :	dr. urb. drd. urb.	drd. urb. pei	3.0
VERI	Revizuit manual	DA / NU	SCARA
dr. urb. :			1/500

COPYRIGHT ! In conformitate cu art.39 din Regulamentul privind dobandirea dreptului de semnatura pentru documentatiile de amenajarea teritoriului si de urbanism, aprobat prin HG nr.1519 / 2004, acest proiect este proprietatea intelectuala a societatii SC AALAN URBANISM SI ARHITECTURA SRL. SRL. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planselor sau soft-urilor aferente, intra sub incidenta legii dreptului de autor"

ANEXA NR. 3 LA H.C.L.S2 NR. 202 / 2025

ROMÂNIA
Sectorul 2 al Municipiului Bucureşti
Primăria Sector 2
www.ps2.ro - Strada Chiristigiilor nr. 11-13, Tel: +(4021) 209.60.00 Fax: +(4021) 209.62.82

DIRECŢIA URBANISM CADASTRU ŞI GESTIONARE TERITORIU - S.A.D.U.
Nr. 62025/17.04.2025

VIZAT
spre neschimbare
SECRETAR GENERAL

RAPORT DE INFORMARE ŞI CONSULTARE A PUBLICULUI
PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU
STR. ION MAIORESCU NR. 61, SECTOR 2 – BUCUREŞTI

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 documentaţii de urbanism în condiţiile legii.

Având în vedere noile modificări legislative prevăzute prin Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministrul Dezvoltării Regionale şi Turismului pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism, publicat în Monitorul Oficial nr. 47 din 19 ianuarie 2011 şi prin Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi 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 şi amenajare a teritoriului a Sectorului 2 al Municipiului Bucureşti, 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 şi funcţionare al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului şi de Urbanism a Sectorului 2" şi a componenţei nominale a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului şi de Urbanism a Sectorului 2;

Astfel, pentru P.U.D. – Str. Ion Maiorescu nr. 61, Sector 2, Bucureşti avizat sub nr. 5 CA 1/8 din 09.01.2025, privind construire imobil de locuinţe colective având regim de înălţime S+P+3E+4Er a fost postat pe site-ul Primăriei Sectorului 2 – www.ps2.ro, putând fi consultată la Secţiunea Informaţii de Interes Public - fereastra Documentaţii Urbanism – Documentaţii supuse avizării şi aprobării.

Menţionăm faptul că în vederea aprobării P.U.D. pentru imobilul din – Str. Ion Maiorescu nr. 61, Sector 2, Bucureşti avizat sub nr. 5 CA 1/8 din 09.01.2025, privind construire imobil de locuinţe colective având regim de înălţime S+P+3E+4Er s-au notificat vecinii de pe toate laturile parcelei ce a generat PUD. De asemenea, a fost afişat panoul privind intenţia de elaborarea a Planului Urbanistic de Detaliu şi au fost notificaţi vecinii direcţi. S-au depus observaţii din partea vecinilor (imobilul din Str. Ion Maiorescu nr. 59 şi imobilul din Str. Ion Maiorescu nr. 63) referitor la afectarea gradului de însorire, afectarea construcţiilor învecinate din punct de vedere al stabilităţii mecanice, etc. Având în vedere numeroasele sesizări am organizat o întâlnire la sediul Primăriei Sectorului 2 în data de 11.02.2025. A fost prezentat proiectul, arhitectul şef a citit punctul de vedere al Asociaţiei de Proprietari din Strada Ion Maiorescu nr. 63(care a fost depus şi la Registratura Primăriei nr. înregistrare 17909/11.02.2025).

S-au prezentat punctual observaţiile vecinilor, observaţii ce au fost comunicate şi proiectantului în vederea reglementării aspectelor semnalate.

Se vor prelua curţile de lumină existente pe latura dreaptă (imobilul din strada Ion Maiorescu nr. 63). Se va găsi o soluţie tehnică astfel încât luminarea / ventilarea curţilor de lumină existente să fie continuată pe verticală până la ultimul nivel. La faza DTAC se va ţine cont de observaţiile transmise şi se vor lua măsurile de protejare a construcţiilor învecinate cu respectarea avizelor, acordurilor şi studiilor solicitate precum şi a legislaţiei în vigoare.

Referitor la imobilul din Strada Ion Maiorescu nr. 59 a fost prezentată de către proprietarii prezenţi la întâlnire starea existentă a clădirilor.

S-a solicitat o expertiză tehnică cu măsuri de punere în siguranţă a construcţiilor învecinate şi, de asemenea preluarea curţilor de lumină existente.

Proiectantul de structură şi rezistenţă, prezent la întâlnire a răspuns la întrebările vecinilor şi a prezentat succint măsurile de protejare / intervenţie a construcţiilor învecinate, măsuri ce se regăsesc şi în expertiza tehnică.

De asemenea, la solicitarea vecinilor şi cu acordul proiectanţilor / reprezentantului beneficiarului a fost solicitată expertiza tehnică şi studiul geotehnic întocmite pentru imobilul din Strada Ion Maiorescu nr. 61.

S-a solicitat expertiză tehnică atât la demolare cât şi la construire şi, de asemenea prezentarea măsurilor de protejare a construcţiilor învecinate. S-a solicitat o întâlnire la amplasament cu proprietarul / reprezentant al acestuia şi personal de specialitate (structură / rezistentă). Procesul verbal / adresa întocmită în urma întâlnirii organizată la Primăria Sectorului 2 împreună cu studiul geotehnic şi expertiza tehnică(transmise de către proiectant) au fost comunicate vecinilor participanţi la întâlnire, reprezentanţi ai Asociaţiei de Proprietari/locatari. Beneficiarul / proiectantul a depus în completare dovada / modul de soluţionare a observaţiilor prezentate ca urmare a întâlnirii la sediul Primăriei Sectorului 2 din data de 11.02.2025.

Conform studiului de însorire propunerea respectă alin. (1), art. 3 al Ordinului Ministerului Sănătăţii nr. 119/2014 cu privire la durata însoririi de minimum 1 oră şi 30 minute la solstiţiul de iarnă a încăperilor de locuit din clădire şi din locuinţele învecinate. De asemenea se respectă normativul NP 057/2002 – Criterii şi niveluri de performanţă cu privire la asigurarea condiţiilor de însorire. Locurile de staţionare ale autovehiculelor se vor asigura în incinta imobilului conform HCGMB 66/2006.

În conformitate cu art. 43 şi 44 din Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministrul Dezvoltării Regionale şi Turismului pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism, în vederea aprobării PUD, se va asigura introducerea în documentaţia supusă aprobării consiliului local a raportului informării şi consultării publicului, respectiv informaţiile cuprinse în P.U.D. ce reprezintă informaţii de interes public, vor fi furnizate şi puse la dispoziţie în urma solicitărilor, conform Legii nr. 544/2001, cu modificările şi completările ulterioare.

ARHITECT – ŞEF,
Arh. urb. Alina Alisa BRATU

DIRECTOR EXECUTIV,
ing. Irina Elena SEVCIUC

ŞEF SERVICIU,
arh. Doru Stere ILIESCU

Întocmit: ing. Alexandra Lazăr

Cod SADU – AI