



ROMÂNIA
Sectorul 2 al Municipiului București
Primăria Sector 2



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



Proiect

HOTĂRÂRE

*privind aprobarea documentației de urbanism PUD
Șos. Pipera. nr. 59, NC: 242523, Sector 2, București*

Consiliul Local al Sectorului 2 al Municipiului București, ales în condițiile Legii nr. 115/2015 pentru alegerea autorităților administrației publice locale, pentru modificarea Legii administrației publice locale nr. 215/2001, precum și pentru modificarea și completarea Legii nr. 393/2004 privind Statutul aleșilor locali, cu modificările și completările ulterioare, întrunit în ședință _____, astăzi, _____;

Luând în considerare proiectul de hotărâre inițiat de Primarul Sectorului 2 al Municipiului București privind aprobarea documentației de urbanism PUD – Șos. Pipera nr. 59, NC: 242523, Sector 2, București;

Analizând:

- Referatul de aprobare prezentat de Primarul Sectorului 2 al Municipiului București;
- Raportul de specialitate nr. 153009/24.09.2024 prezentat de Arhitectul Șef al Sectorului 2 al Municipiului București.;
- Raportul de informare și consultare a publicului nr. 153007/24.09.2024 întocmit pentru documentația de urbanism - PUD Șos. Pipera nr. 59, NC: 242523 Sector 2, București, semnat de Arhitectul Șef al Sectorului 2 al Municipiului București;
- Avizul Arhitectului Șef nr. Nr. 31 CA 4/2 din 11.09.2024 emis de Arhitectul Șef al Sectorului 2 al municipiului București în baza consultării în cadrul Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a Sectorului 2;
- Avizul Comisiei de Urbanism, Lucrări Publice și Amenajarea Teritoriului din cadrul Consiliului Local al Sectorului 2 al Municipiului București;
- Avizul Comisiei pentru Transparență Reducerea Birocrației și Inovație;

VIZAT
neschimbare
TAR GENERAL

Având în vedere reglementările cuprinse în:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- 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, modificat cu Ordinul ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr. 835/2014;
- Hotărârea Consiliului Local Sector 2 nr. 3/13.01.2014 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.

În temeiul art. 139 alin. (3) lit. „e”, coroborat cu art. 166 alin. (2) lit. „j” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În urma stabilirii rezultatului votului valabil exprimat,

H O T Ă R Ă Ș T E

Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – ȘOSEAUA PIPERA NR. 59, **NC: 242523, SECTOR 2, BUCUREȘTI – 3 Ansambluri de clădiri cu funcțiunile de birouri/servicii, servicii complementare, locuințe colective, servicii medicale-spital, policlinică, ambulatoriu, birouri și cabinete medicale, anexe medicale, alte dotări conexe, platformă tehnologică cu înălțime variabilă astfel: Modul 1 – Clădiri cu funcțiune dominantă birouri și servicii complementare inclusiv dotări conexe, cu regim de înălțime – 2S+P+7E+Eth, Modul 2 – Clădiri rezidențiale cu funcțiunea dominantă de locuire colectivă unde se admit spații comerciale și dotări conexe cu regim de înălțime – 2S+P+8E+9-10Er, 2S+P+7E+8-9Er, 2S+P+6E+7-8Er, Modul 3 – Clădiri cu funcțiunea de spital, ambulatoriu, policlinică, birouri și cabinete medicale, platformă tehnologică, alte dotări conexe cu regim de înălțime – 3S+P+6E+Eth, împrejmuire, utilități și organizare execuție, în conformitate cu anexele nr. 1 și 2, părți componente ale documentației de urbanism, reprezentând Avizul Arhitectului Șef și Planul de reglementări urbanistice vizat spre neschimbare.**

Art. 2 Se aprobă Raportul de informare și consultare a publicului reprezentând anexa 3.

are
NERA

Art. 3 Prezenta documentație are caracter de reglementare specifică și nu dă dreptul la construire până la obținerea autorizației de construire.

Art. 4 Planul urbanistic de detaliu este valabil 5 (cinci) ani.

Art. 5 Anexele nr.1-3 conțin 4 pagini și fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

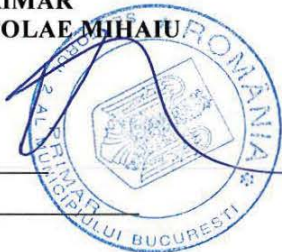
Art. 6 Pe data prezentei, **Hotărârea Consiliului Local Sector 2 nr. 245 din 31.07.2024 privind respingerea Planului Urbanistic de Detaliu – ȘOSEAUA PIPERA NR. 59, NC: 242523, SECTOR 2, BUCUREȘTI – 3 Ansambluri de clădiri cu funcțiunile de birouri/servicii, servicii complementare, locuințe colective, servicii medicale-spital, policlinică, ambulatoriu, birouri și cabinete medicale, anexe medicale, alte dotări conexe, platformă tehnologică cu înălțime variabilă astfel: Modul 1 – Clădiri cu funcțiune dominantă birouri și servicii complementare inclusiv dotări conexe, cu regim de înălțime – 2S+P+7E+Eth, Modul 2 – Clădiri rezidențiale cu funcțiunea dominantă de locuire colectivă unde se admit spații comerciale și dotări conexe cu regim de înălțime – 2S+P+8E+9-10Er, 2S+P+7E+8-9Er, 2S+P+6E+7-8Er, Modul 3 – Clădiri cu funcțiunea de spital, ambulatoriu, policlinică, birouri și cabinete medicale, platformă tehnologică, alte dotări conexe cu regim de înălțime – 3S+P+6E+Eth, împrejmuire, utilități și organizare execuție, se abrogă.**

Art. 7 Autoritatea executivă a Sectorului 2 al Municipiului București și direcțiile de specialitate din aparatul de specialitate al Primarului vor asigura ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri.

Art. 8 Prezenta hotărâre se publică integral în Monitorul Oficial al Municipiului București.

INIȚIATOR

PRIMAR
RADU-NICOLAE MIHAIU



Hotărâre nr. _____

București, _____

AVIZEAZĂ PENTRU LEGALITATE

SECRETAR GENERAL AL SECTORULUI 2
ELENA NIȚĂ

Prezenta Hotărâre conține un număr de ___ pagini și a fost adoptată de Consiliul Local al Sectorului 2 al Municipiului București în ședința _____ din data de _____ cu respectarea prevederilor art. 140 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.



ROMÂNIA
Sectorul 2 al Municipiului București
Primăria Sector 2



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

REFERAT DE APROBARE

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.

De asemenea conform art. 155 alin. (5) lit^o.f” primarul asigură elaborarea planurilor urbanistice prevăzute de lege și le supune aprobării consiliului local.

Având în vedere modificările 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, Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a Sectorului 2 a analizat documentația de urbanism PUD – din – **ȘOSEAUA PIPERA NR. 59, NC: 242523, SECTOR 2, BUCUREȘTI**, care a obținut aviz favorabil.

În acest sens, propun spre analiză și aprobare de către Consiliul Local Sector 2, documentația de urbanism PUD – **ȘOSEAUA PIPERA NR. 59, NC: 242523, SECTOR 2, BUCUREȘTI – 3 Ansambluri de clădiri cu funcțiunile de birouri/servicii, servicii complementare, locuințe colective, servicii medicale-spital, policlinică, ambulatoriu, birouri și cabinete medicale, anexe medicale, alte dotări conexe, platformă tehnologică cu înălțime variabilă astfel: Modul 1 – Clădiri cu funcțiune dominantă birouri și servicii complementare inclusiv dotări conexe, cu regim de înălțime – 2S+P+7E+Eth, Modul 2 – Clădiri rezidențiale cu funcțiunea dominantă de locuire colectivă unde se admit spații comerciale și dotări conexe cu regim de înălțime – 2S+P+8E+9-10Er, 2S+P+7E+8-9Er, 2S+P+6E+7-8Er, Modul 3 – Clădiri cu funcțiunea de spital, ambulatoriu, policlinică, birouri și cabinete medicale, platformă tehnologică, alte dotări conexe cu regim de înălțime – 3S+P+6E+Eth, împrejmuire, utilități și organizare execuție.**

Față de soluția urbanistică avizată anterior și respinsă prin H.C.L.S. 2 nr. 245 din 31.07.2024 au fost aduse următoarele modificări și completări în vederea: 1. Clarificării anvergurii investițiilor propuse prin PUD și încadrarea lor în strategia de dezvoltare conform cu documentațiile de urbanism în vigoare; 2. Detalierei raportării acestora la mediul construit; 3. Sublinierea oportunității acestor investiții pentru zonă și Sectorul 2. De asemenea, a fost reafirmată propunerea pe site-ul instituției atât la Secțiunea avizare cât și la Secțiunea aprobare. Totodată pentru soluția propusă s-a refăcut informarea și consultarea publicului astfel cum este prevăzut în Raportul de informare și consultare a publicului nr. 153007/24.09.2024.

PRIMAR,

RADU – NICOLAE MIHAIU



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. 153009/24.09.2024

RAPORT DE SPECIALITATE
PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU
ȘOS. PIPERA NR. 59, NC: 242523, SECTOR 2, BUCUREȘTI

Prin Hotărârea Consiliului Local Sector 2 nr. 245 din 31.07.2024 s-a respins Planul Urbanistic de Detaliu - ȘOS. PIPERA NR. 59, NC: 242523, SECTOR 2, BUCUREȘTI.

Conform adresei înaintată de proiectant/investitor, față de soluția urbanistică avizată anterior și respinsă prin H.C.L.S. 2 nr. 245 din 31.07.2024, Planului Urbanistic de Detaliu Șos. Pipera nr. 59, sector 2, propus spre avizare/aprobare i-au fost aduse modificări și completări, în vederea:

1. Clarificării anvergurii investițiilor propuse prin P.U.D. și încadrarea lor în strategia de dezvoltare conform cu documentațiile de urbanism în vigoare;
2. Detalierei raportării acestora la mediul construit;
3. Sublinierea oportunității acestor investiții pentru zonă și Sectorul 2;

Astfel, a fost modificat Memoriul general prin introducerea, la nivelul tuturor modulelor, a unor prevederi suplimentare referitoare la amenajarea spațiilor verzi, la accesibilitatea acestora și la modul de plantare în vederea asigurării confortului fonic.

A fost completat Memoriul general prin introducerea de informații referitoare la direcția de dezvoltare a zonei și corelarea acesteia cu prevederile PUZ Închidere Inel Median la zona de nord; Se observă că la nivelul zonei învecinate terenului, încadrate prin P.U.Z., teritoriul T4 în subzone mixte M2 (UTR 4_9, 4_10, 4_12, 4_13) și M3 (4_1 1), dar și la sud de Soseau Pipera au fost construite în ultima perioadă doar ansambluri rezidențiale City Point faza 1 și 2 (180, respectiv, 559 apartamente), Cloud 9 (820 apartamente), Nusco City Faza 1 și 2 (822, respectiv 840 apartamente), fără ca această ofertă de locuințe să fie însoțită de serviciile și funcțiunile reglementate prin P.U.Z., cu excepția unor mici spații comerciale.

A fost completat Memoriul general prin introducerea de informații referitoare oportunitatea investițiilor propuse și la integrarea acestora în dezideratele de dezvoltare reglementate. Investițiile propuse a se realiza prin prezentul P.U.D. vin să completeze această lipsă de servicii asociate locuințelor deja construite sau în curs de construire, cu respectarea direcțiilor de dezvoltare reglementate prin documentațiile de urbanism de nivel superior, propunând realizarea de spații pentru servicii comerciale, servicii medicale, sedii de companii și firme, servicii sociale, colective și personale, în clădiri specializate.

A fost modificată planșa de reglementări, astfel încât, relaționarea cu mediul construit învecinat să fie explicitată.

Au fost suplimentate planșele „Posibilități de organizare urbanistică” în vederea explicitării mai clare a modalității de construire și de raportare la mediul construit din zonă.

De asemenea, a fost reafirmată propunerea pe site-ul instituției atât la Secțiunea avizare cât și la Secțiunea aprobare. Totodată pentru soluția propusă s-a refăcut informarea și consultarea publicului astfel cum este prevăzut în Raportul de informare și consultare a publicului nr. 153007/31.07.2024.

În situația aprobării prezentei documentații de urbanism, actul administrativ anterior adoptat, își încetează aplicabilitatea.

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

- Hotărârea nr. 117/14.12.2015 a Consiliului Local Sector 2 privind aprobarea unor măsuri în domeniul urbanismului la nivelul Sectorului 2 al Municipiului București.

Planul Urbanistic de Detaliu întocmit pentru imobilul situat în intravilanul municipiului București – Șos. Pipera nr. 59, format din teren și construcții ce urmează a se desființa în suprafață totală de 28.509 mp, identificat cu NC: 242523 este proprietate privată persoană juridică, pentru care s-a eliberat certificatul de urbanism nr. 575/29.04.2024, cu valabilitate 24 luni.

A fost avizată propunerea de edificare - 3 Ansambluri de clădiri cu funcțiunile de birouri/servicii, servicii complementare, locuințe colective, servicii medicale-spital, policlinică, ambulatoriu, birouri și cabinete medicale, anexe medicale, alte dotări conexe, platformă tehnologică cu înălțime variabilă astfel:

Modul 1 – Clădiri cu funcțiune dominantă birouri și servicii complementare inclusiv dotări conexe, cu regim de înălțime – 2S+P+7E+Eth, **Modul 2** – Clădiri rezidențiale cu funcțiunea dominantă de locuire colectivă unde se admit spații comerciale și dotări conexe cu regim de înălțime – 2S+P+8E+9-10Er, 2S+P+7E+8-9Er, 2S+P+6E+7-8Er, **Modul 3** – Clădiri cu funcțiunea de spital, ambulatoriu, policlinică, birouri și cabinete medicale, platformă tehnologică, alte dotări conexe cu regim de înălțime – 3S+P+6E+Eth, împrejmuire, utilități și organizare execuție, amplasate cu următorii indicatori urbanistici:

Modul 1: S=7.569mp

P.O.T.= 40,76%;

CUT=3

R.H. = 2S+P+7E+Eth; H. max.=39,3m;

R.H. = 2S+P+4E(corp de legătură);

Modul 2: S= 7.569mp

P.O.T.= 33,45%;

CUT=3;

R.H. = 2S+P+8E+9-10Er; H. max.=40m;

R.H. = 2S+P+7E+8-9Er; H. max.=36m;

R.H. = 2S+P+6E+7-8Er; H. max.=33m;

Modul 3: S=13.371mp

P.O.T.= 47,91%;

CUT=3;

R.H. = 3S+P+6E+Eth; H. max.=35m;

St=28.509mp

P.O.T.= 42,17%;

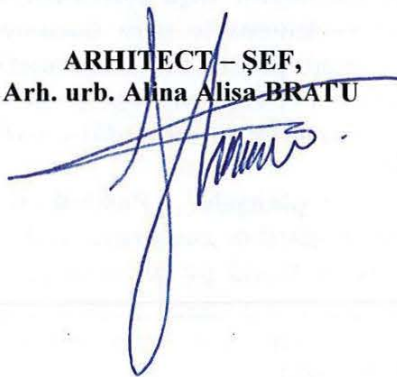
CUT=3;

H. maxim nu va depăși 40,0m (înălțimea maximă a construcției) conform aviz AACR nr. 26935/07.02.2024.

Conform 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 – terenul este amplasat în **zona UTR 4_10**.

Față de cele prezentate, propunem spre aprobare Planul Urbanistic de Detaliu prezentat.

ARHITECT – ȘEF,
Arh. urb. Alina Alisa BRATU



DIRECTOR EXECUTIV,
ing. Irina Elena SEVCIUC



ȘEF SERVICIU,
arh. Doru Stere ILIESCU



Întocmit: ing. Alexandra Lazăr



Cod SADU – AI



DIRECȚIA URBANISM CADASTRU ȘI GESTIONARE TERITORIU - S.A.D.U.
Nr. 153007/24.09.2024

VIZAT
spre neschimbare
SECRETAR GENERAL

**RAPORT DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI
PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU
ȘOS. PIPERA NR. 59, NC: 242523, SECTOR 2, BUCUREȘTI**

Față de soluția urbanistică avizată anterior și respinsă prin H.C.L.S. 2 nr. 245 din 31.07.2024 au fost aduse următoarele modificări și completări în vederea: 1. Clarificării anvergurii investițiilor propuse prin PUD și încadrarea lor în strategia de dezvoltare conform cu documentațiile de urbanism în vigoare; 2. Detalierei raportării acestora la mediul construit; 3. Sublinierea oportunității acestor investiții pentru zonă și Sectorul 2. De asemenea, a fost reafirmată propunerea pe site-ul instituției atât la Secțiunea avizare cât și la Secțiunea aprobare. Totodată pentru soluția propusă s-a refăcut informarea și consultarea publicului astfel cum este prevăzut în Raportul de informare și consultare a publicului nr. 153007/31.07.2024.

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. – Șos. Pipera nr. 59, NC: 242523, Sector 2, București avizat sub nr. 31 CA 4/2 / 11.09.2024 - 3 Ansambluri de clădiri cu funcțiunile de birouri/servicii, servicii complementare, locuințe colective, servicii medicale-spital, policlinică, ambulatoriu, birouri și cabinete medicale, anexe medicale, alte dotări conexe, platformă tehnologică cu înălțime variabilă astfel: Modul 1 – Clădiri cu funcțiune dominantă birouri și servicii complementare inclusiv dotări conexe, cu regim de înălțime – 2S+P+7E+Eth, Modul 2 – Clădiri rezidențiale cu funcțiunea dominantă de locuire colectivă unde se admit spații comerciale și dotări conexe cu regim de înălțime – 2S+P+8E+9-10Er, 2S+P+7E+8-9Er, 2S+P+6E+7-8Er, Modul 3 – Clădiri cu funcțiunea de spital, ambulatoriu, policlinică, birouri și cabinete medicale, platformă tehnologică, alte dotări conexe cu regim de înălțime – 3S+P+6E+Eth, împrejmuire, utilități și organizare execuție, 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. 59, NC: 242523, Sector 2, București avizat sub nr. 31 CA 4/2 / 11.09.2024 - 3 Ansambluri de clădiri cu funcțiunile de birouri/servicii, servicii complementare, locuințe colective, servicii medicale-spital, policlinică, ambulatoriu, birouri și cabinete medicale, anexe medicale, alte dotări conexe, platformă tehnologică cu înălțime variabilă astfel:

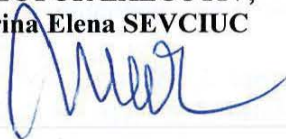
Modul 1 – Clădiri cu funcțiune dominantă birouri și servicii complementare inclusiv dotări conexe, cu regim de înălțime – 2S+P+7E+Eth, Modul 2 – Clădiri rezidențiale cu funcțiunea dominantă de locuire colectivă unde se admit spații comerciale și dotări conexe cu regim de înălțime – 2S+P+8E+9-10Er, 2S+P+7E+8-9Er, 2S+P+6E+7-8Er, Modul 3 – Clădiri cu funcțiunea de spital, ambulatoriu, policlinică, birouri și cabinete medicale, platformă tehnologică, alte dotări conexe cu regim de înălțime – 3S+P+6E+Eth, împrejmuire, utilități și organizare execuție, 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 au fost notificați vecinii direcți de către instituție. S-a prezentat studiu de însorire, verificat de verificator atestat la cerința D din care rezultă că se respectă Normativul în vigoare cu privire la mediul de sănătate a populației, atât pentru construcția propusă cât și pentru construcțiile învecinate (construcțiile învecinate au funcțiunea de locuințe colective). S-au depus observații din partea vecinilor din dreapta (locatarii Ansamblului Pipera nr. 61), pentru care am primit un punct de vedere din partea proiectantului și de asemenea s-a răspuns punctual la observațiile transmise. Prin adresele anterioare, respectiv în urma unor discuții telefonice cu reprezentantul Asociației de Proprietari am încercat să organizăm o întâlnire la sediul Primăriei Sectorului 2 la care să participe proiectantul/ investitorul și reprezentanți din partea Asociației de proprietari – Pipera nr. 61, în vederea consultării proiectului, avizelor și studiilor care fac parte din documentația PUD. Conform discuției telefonice, reprezentantul Asociației de Proprietari a refuzat invitația de consultare a documentației, așa cum rezultă din adresa nr. 141180/03.09.2024 transmisă la Primăria Sectorului 2.

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.

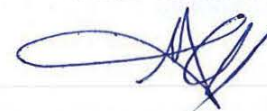
ARHITECT – ȘEF,
Arh. urb. Alina Alisa BRATU



DIRECTOR EXECUTIV,
ing. Irina Elena SEVCIUC



ȘEF SERVICIU,
arh. Doru Stere ILIESCU



Întocmit: ing. Alexandra Lazăr



Cod SADU – AI



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 GENERAL

DIRECȚIA URBANISM, CADASTRU ȘI GESTIONARE TERITORIU

Nr. 133841/24.09.2024 - **Reavizare**

ROMANIA

Sector 2 Municipiul București

Arhitect-sef

Ca urmare a cererii adresate de *) S.C. PURE NAPA PROPERTIES SRL, cu domiciliul/sediul*) Șos. București - Ploiești, nr. 89A, Corp C 2, recepție, et. 4, Sector 1, București, cod poștal, telefon/fax, e-mail, înregistrată la nr. 24005/2024 completată cu nr. 87858/29.05.2024 și nr. 114968/17.07.2024, completată cu nr. 133841/21.08.2014 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 31 CA 4/2 / 11.09.2024

Pentru Planul Urbanistic de Detaliu *) 3 Ansambluri de clădiri cu funcțiunile de birouri/servicii, servicii complementare, locuințe colective, servicii medicale-spital, policlinică, ambulatoriu, birouri și cabinete medicale, anexe medicale, alte dotări conexe, platformă tehnologică cu înălțime variabilă astfel: **Modul 1** - Clădiri cu funcțiune dominantă birouri și servicii complementare inclusiv dotări conexe, cu regim de înălțime - 2S+P+7E+Eth, **Modul 2** - Clădiri rezidențiale cu funcțiune dominantă de locuire colectivă unde se admit spații comerciale și dotări conexe cu regim de înălțime - 2S+P+8E+9-10E, 2S+P+7E+8-9E, 2S+P+6E+7-8E, **Modul 3** - Clădiri cu funcțiunea de spital, ambulatoriu, policlinică, birouri și cabinete medicale, platformă tehnologică, alte dotări conexe cu regim de înălțime - 3S+P+6E+Eth, împreună, utilități și organizare execuție, generat de imobilul din ȘOS. PIPERA NR. 59, NC: 242523, SECTOR 2, BUCUREȘTI. Față de soluția urbanistică avizată anterior și respinsă prin H.C.L.S. 2 nr. 245 din 31.07.2024 au fost aduse următoarele modificări și completări în vederea: 1. Clarificării anvergurii investițiilor propuse prin PUD și încadrarea lor în strategia de dezvoltare conform cu documentațiile de urbanism în vigoare; 2. Detaliierii raportării acestora la mediul construit; 3. Sublinierii oportunității acestor investiții pentru zonă și Sectorul 2. Aspectele anterior prezentate se regăsesc în planșa de reglementări, memoriu general și în planșa "Posibilități de organizare urbanistică", precum și în Raportul de Specialitate nr. 153009/24.09.2024.

INIȚIATORI: S.C. PURE NAPA PROPERTIES SRL

Proiectant: S.C. WESTERN OUTDOOR S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arhitect: Bogdan S.M. BRĂNESCU - RUR - Dzo, E;

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: Amplasamentul studiat format din teren și construcții ce urmează a se desființa în suprafață totală de 28.509 mp, identificat cu NC: 242523 este proprietate privată persoană juridică, pentru care s-a eliberat certificatul de urbanism nr. 575/29.04.2024, cu valabilitate 24 luni, este proprietate privată persoană juridică. Prevederi P.U.G. - R.L.U. (***) aprobate anterior: Imobilul 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 amplasat în tronsonul T4 - UTR 4 10 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte peste 45 m, POT=70%, CUT=3, conform certificatului de urbanism nr. 575/29.04.2024, cu valabilitate 24 luni.

Funcțiuni predominante: funcțiuni admise, admise cu condiționări conform CU nr. 575/29.04.2024; - UTR: 4 10

- H. max. = P+14E; POT max = 70%; CUT max = 3;

- **retragerea minimă față de aliniament** = echipamentele publice vor fi retrase față de aliniament cu min. 10,0m, în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5,00 metri numai cu condiția, ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale. 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 atașată 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**: retragerea față de limitele laterale va 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 conform planșei de Reglementari Urbanistice aferentă 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;

- **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 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. În cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului; retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 6m, conform 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;

Prevederi P.U.D. propuse:

- **retragere minime față de limitele laterale = Modul 1 - Clădiri cu funcțiune dominantă birouri și servicii complementare inclusiv dotări conexe cu regim de înălțime - 2S+P+7E+Eth, format din 3 corpuri dintre care unul de legătură cu Rh=2S+P+4E, amplasat la aliniere cu construcția din dreapta, cu respectarea alinierii impusă prin PUZ Inel Median, retras cu min. 11,3m față de limita dreaptă, respectiv 29m față de construcțiile din dreapta (cf. PUD Pipera nr. 61, aprobat cu HCLS 2 nr. 25/2018), retras cu min. 28m față de modul 2 rezidențial, cu respectarea Codului Civil și conform plan de reglementări anexat;**

Modul 2 - Clădiri rezidențiale cu funcțiune dominantă de locuire colectivă unde se admit spații comerciale și dotări conexe cu regim de înălțime - 2S+P+8E+9-10E, 2S+P+7E+8-9E, 2S+P+6E+7-8E, amplasate retrase față de limita stângă, cu respectarea alinierii impusă prin PUZ Inel Median, retras între 12,0m și 14,0m față de limita dreaptă a terenului, respectiv min. 26,5m față de construcțiile din dreapta (cf. PUD Pipera nr. 61, aprobat cu HCLS 2 nr. 25/2018), retras cu min. 28m față de modul 3 spital, cu respectarea Codului Civil și conform plan de reglementări anexat;

Modul 3 - Clădiri cu funcțiunea de spital, ambulatoriu, policlinică, birouri și cabinete medicale, platformă tehnologică, alte dotări conexe cu regim de înălțime - 3S+P+6E+Eth, amplasate retrase față de limita stângă, cu respectarea alinierii impusă prin PUZ Inel Median, retras cu min 14,0m față de limita dreaptă a terenului, respectiv min. 25m retras față de construcțiile din dreapta (cf. PUD Pipera nr. 61, aprobat cu HCLS 2 nr. 25/2018), cu respectarea Codului Civil și conform planului de reglementări anexat. Se va respecta retragerea față de zona de locuințe conform studiului de impact prezentat și conform plan de reglementări anexat;

- **retragere minime față de limitele posterioare = Modulul 3** - va fi amplasat retras cu min. 13,0m față de limita nord a proprietății, respectiv min. 22,0m retras față de construcțiile existente la nord (cf. PUD Pipera nr. 55B, 55C, aprobat cu HCLS 2 nr. 181/2022), cu respectarea PUZ Închidere Inel Median, a Codului Civil și conform planului de reglementări anexat;

Nota 1: În raport de edificabilele cuprinse în cele 3 module se admit posibile console, logii, balcoane, cu respectarea regulamentului privind modul de calcul al indicatorilor urbanistici;

Nota 2: Funcție de soluție de proiectare și necesarul de locuiri de parcare, numărul de subsoluri va fi stabilit la faza DTAC.

- **circulații și accese:** accesul auto se va realiza conform avizului Comisiei Tehnice de Circulație a PMB nr. 131585/31.08.2023 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; Se va rezerva teren în vederea transferului către domeniul public pentru realizarea arterelor propuse prin PUZ Inel Median (aproximativ 96mp).

- **echipare tehnico-edilitare:** 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 referență de specialist atestat RUR;

Modul 1: S=7.569mp

P.O.T.= 40,76%;

CUT=3

R.H. = 2S+P+7E+Eth; H. max.=39,3m;

R.H. = 2S+P+4E(corp de legătură);

Modul 2: S= 7.569mp

P.O.T.= 33,45%;

CUT=3;

R.H. = 2S+P+8E+9-10E; H. max.=40m;

R.H. = 2S+P+7E+8-9E; H. max.=36m;

R.H. = 2S+P+6E+7-8E; H. max.=33m;

Modul 3: S=13.371mp

P.O.T.= 47,91%;

CUT=3;

R.H. = 3S+P+6E+Eth; H. max.=35m;

S=28.509mp

P.O.T.= 42,17%;

CUT=3;

H. maxim nu va depăși 40,0m(înălțimea maximă a construcției) conform aviz AACR nr. 26935/07.02.2024; S-a prezentat la dosar studiul de impact, elaborat de SC EUROTOTAL COMP SRL, întocmit cf. aviz de abilitare pentru elaborarea studiilor de impact nr. 7/15.06.2020, eliberat de Ministerul Sănătății prin care se concluzionează că retragerile față de zonele de locuințe pot fi considerate zone de protecție sanitară și obiectivul poate funcționa în locația propusă.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 11.09.2024 se avizează favorabil Planul Urbanistic de Detaliu, cu următoarele condiții: construcția se va încadra în edificabilul maxim aprobat prin PUD. Se va respecta procentul de spațiu verde conform reglementărilor în vigoare, respectiv asigurarea locurilor de parcare, cu respectarea HCGMB nr. 66/2006, conform planului anexat, cu respectarea Codului Civil și avizelor prezentate, aviz MAI, MAPN, punctul de vedere al Direcției de Sănătate Publică. La faza DTAC se vor respecta Normativele în vigoare privind proiectarea și autorizarea construcțiilor cu destinația spital, ambulatoriu.

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 înscrinurilor 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 întregii a prevederilor acestuia. Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 575/29.04.2024, cu valabilitate 24 luni, emis de Primăria Sectorului 2 și se înțelegează cu 18,0 lei conform transfer bancar, referință 2610AEO50B8/26.10.2023.

ARHITECT ȘEF,
arh. urb. Alina Alisa BRATU

DIRECTOR EXECUTIV,
ing. Irina Elena SEVCIUC

ȘEF SERVICIU,
arh. Doru Stere ILIESCU

Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism al Sectorului 2: prof.dr.arh. Florin MACHEDON, prof. dr. arh. Angelica STAN, prof.dr.arh. Mihai COCHET, prof.dr.arh. Silviu CHIRA, conf.dr.arh. Georgică MITRACHE, conf.dr.arh. Cătălin SĂRBU.
Întocmit: ing. Alexandra Lazăr, Alex

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.

