



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



Proiect

HOTĂRÂRE

*privind aprobarea documentației de urbanism PUD
Str. Ramuri Tei nr. 1A, 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 – Strada Ramuri Tei nr. 1A, Sector 2, București;

Analizând:

- Referatul de aprobare nr. 2760 /16.06.2026 prezentat de Primarul Sectorului 2 al Municipiului București;
- Raportul de specialitate nr. 6612/19.01.2026, completat cu nr. 109958/15.06.2026 prezentat de Direcția Urbanism, Cadastru și Gestionare Teritoriul;
- Raportul de informare și consultare a publicului nr. 6608/19.01.2026 întocmit pentru documentația de urbanism - PUD Strada Ramuri Tei nr. 1A, Sector 2, București semnat de Arhitectul Șef al Sectorului 2 al Municipiului București;
- Avizul Arhitectului Șef nr. 26 CA 3/2 din 11.09.2025 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,

HOTĂRĂȘTE

Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – **STRADA RAMURI TEI NR. 1A, SECTOR 2, BUCUREȘTI - CLĂDIRE CU FUNCȚIUNE MIXTĂ - LOCUINȚE DE SERVICIU, ACTIVITĂȚI COMERCIALE / DEPOZITARE – S+P+4E**, 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.

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.

IZAT
schimbare
R GENERAL

Art. 6 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. 7 Prezenta hotărâre se publică integral în Monitorul Oficial al Municipiului București.

INIȚIATOR
PRIMAR
RAREȘ HOPINCA



AVIZEAZĂ PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL AL SECTORULUI 2
ELENA NIȚĂ

Hotărâre nr. _____

București, _____

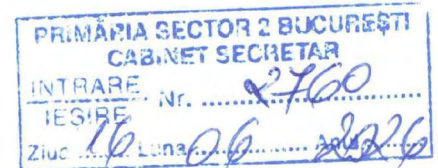
Prezenta Hotărâre conține un număr de ___ pagini și a fost adoptată de Consiliul Local al Sectorului 2 al Municipiului București în ședința _____ din data de _____ cu respectarea prevederilor art. 140 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările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



ROMÂNIA
Sectorul 2 al Municipiului București
Primăria Sector 2



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



REFERAT DE APROBARE

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.

De asemenea conform art. 155 alin. (5) lit”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 – **STRADA RAMURI TEI NR. 1A, SECTOR 2, BUCUREȘTI**, care a obținut aviz favorabil.

Propun spre analiză către Consiliul Local Sector 2, documentația de urbanism PUD – **STRADA RAMURI TEI NR. 1A, SECTOR 2, BUCUREȘTI - CLĂDIRE CU FUNCȚIUNE MIXTĂ - LOCUINȚE DE SERVICIU, ACTIVITĂȚI COMERCIALE / DEPOZITARE – S+P+4E**, cu mențiunea că nu consider oportună aprobarea Proiectului de Hotărâre având în vedere regimul de înălțime propus, raportat la suprafața și configurația terenului.

PRIMAR,

RAREȘ HOPINCĂ



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

DIRECȚIA URBANISM, CADASTRU ȘI GESTIONARE TERITORIU - S.A.D.U.

Nr. 6612/19.01.2020
109958/15.06.2020

RAPORT DE SPECIALITATE
PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU
STRADA RAMURI TEI NR. 1A, 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

- 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, Strada Ramuri Tei nr. 1A, format din teren în suprafață totală de 196,17mp din acte (196,0mp din măsurători), identificat cu NC: 215044 este proprietate privată persoană juridică, pentru care s-a eliberat certificatul de urbanism nr. 199/14.03.2023 cu valabilitate 24 de luni, prelungit și CU nr. 611/26.05.2026, emis în vederea continuării procedurii.

A fost avizată propunerea de construire clădire cu funcțiune mixtă - locuințe de serviciu, activități comerciale / depozitare – S+P+4E, amplasat cu următorii indicatori urbanistici:

- P.O.T.= 47,17%, CUT=2,69; R.H. = S+P+4E; H. maxim=20,0m.

Parcarea/gararea și scurgerea apelor pluviale se vor asigura în incinta proprietății.

Conform P.U.Z. Sector 2, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 339/2020, terenul este amplasat în zona M2.

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

Întocmit: ing. Alexandra Lazăr

ȘEF SERVICIU,
arh. Doru Stere ILIESCU

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

DIRECTIA URBANISM CADASTRU ȘI GESTIONARE TERITORIU - S.A.D.U.

Nr. 6008 / 19.01.2026



**RAPORT DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI
PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU
STR. RAMURI TEI NR. 1A, 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. – Str. Ramuri Tei nr. 1A, Sector 2, București avizat sub nr. 26 CA 3/2 din 11.09.2025, privind construire clădire cu funcțiune mixtă - locuințe de serviciu, activități comerciale / de depozitare – S+P+4E, 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 – Str. Ramuri Tei nr. 1A, Sector 2, București avizat sub nr. 26 CA 3/2 din 11.09.2025, privind construire clădire cu funcțiune mixtă - locuințe de serviciu, activități comerciale / de depozitare – S+P+4E 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. S-au cerut lămuriri telefonice din partea unui vecin. Nu au mai fost observații ulterioare.

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.

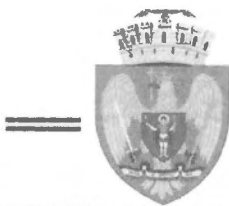
ARHITECT – ȘEF,
Arh. urb. Alina Alisa BRATU

DIRECTOR EXECUTIV,
ing. Irina Elena SEVCIUC

Întocmit: ing. Alexandra Lazăr

ȘEF SERVICIU,
arh. Doru Stere ILIESCU

Cod SADU – AI



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. 178165/2025 / 99155/09.06.2026

ROMANIA

Sector 2 Municipiul București

Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de *1) S.C. TERRA HOUSE INVEST SRL cu domiciliul/sediul*2) Str. Turnul Eiffel nr. 23, Sector 2, București, cod poștal, telefon/fax, e-mail, înregistrată cu nr. 162892/2024/175533/2024, completată cu nr. 136718/2025, 178165/13.11.2025 și nr. 99155/02.06.2026, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

VIZAT
spre neschimbare
SECRETAR GENERAL

AVIZ

Nr. 26 CA 3/2 din 11.09.2025

Pentru Planul Urbanistic de Detaliu *3) CLĂDIRE CU FUNCȚIUNE MIXTĂ - LOCUINȚE DE SERVICIU, ACTIVITĂȚI COMERCIALE / DEPOZITARE - S+P+4E generat de imobilul din STR. RAMURI TEI NR. 1A, SECTOR 2, BUCUREȘTI.

INIȚIATORI: S.C. TERRA HOUSE INVEST S.R.L.

Proiectant: S.C. LARA GREEN DESIGN S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arhitect - Laura Andreea F. DOBRESCU - RUR - D, D3, Dzo, E;

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului București delimitat de următoarele repere urbane: Str. Ramuri Tei și proprietăți private, format din teren în suprafață totală de 196,17mp din acte (196,0mp din măsurători), identificat cu NC: 215044 este proprietate privată persoană juridică, pentru care s-a eliberat certificatul de urbanism nr. 199/14.03.2023 cu valabilitate 24 de luni, prelungit și CU nr. 611/26.05.2026 emis în vederea continuării procedurii.

Pentru imobilul compus din teren liber s-a emis certificatul de urbanism nr. 199/14.03.2023 cu valabilitate 24 de luni, prelungit, emis în perioada de valabilitate a PUZ Sector 2, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 339/13.08.2020

În conformitate cu art. 2¹ din Legea nr. 50/1991, "Procedura de autorizare a executării lucrărilor de construcții începe odată cu depunerea cererii pentru emiterea certificatului de urbanism în scopul obținerii, ca act final, a autorizației de construire(„) și în corolare cu art. 56, art. 5, lit. a din Legea nr. 350/2001 "Valabilitatea prevederilor documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se extinde de drept pentru acele investiții care au început în timpul perioadei de valabilitate, până la finalizarea acestora, în următoarele situații: a) dacă în timpul perioadei de valabilitate a fost început, în condiții legii, procedura de autorizare a executării lucrărilor de construcție desfășurate;" în baza certificatului de urbanism nr. 199/14.03.2023 cu valabilitate 24 de luni, prelungit și CU nr. 611/26.05.2026 emis în vederea continuării procedurii emis în perioada de valabilitate a H.C.G.M.B. nr. 339/13.08.2020, s-a început procedura de autorizare pentru amplasamentul studiat în vederea realizării lucrărilor de construcție "clădire cu funcțiune mixtă - locuințe de serviciu, activități comerciale / depozitare - S+P+4E"

Documentația PUD va fi supusă aprobării cu respectarea Certificatului de urbanism nr. 199/14.03.2023 cu valabilitate 24 de luni, prelungit, a avizelor/acordurilor și studiilor prezentate.

Nota 1: Prin Decizia Civilă nr. 339/29.04.2025, pronunțată de Curtea de Apel Ploiești în dosarul nr. 27283/3/2020, definitivă, s-a dispus casarea, cu trimiterea spre rejudecare, a sentinței 33297/07.06.2023, pronunțată de Tribunalul București - Secția a II-a Contencios Administrativ și Fiscal în dosarul nr. 27283/3/2020, încetând și măsura suspendării actului administrativ H.C.G.M.B. nr. 339/2020 ce face obiectul litigiului.

Nota 2: Prin Decizia Civilă nr. 150 din 26 februarie 2025 pronunțată de Curtea de Apel Pitești în Dosarul 32674/3/2022, definitivă, au fost respinse recursurile declarate împotriva Sentinței Civile nr. 1000 din data de 28 februarie 2023, pronunțată de Tribunalul București - Secția a II-a Contencios Administrativ și Fiscal în dosarul nr. 32674/3/2022, fiind astfel menținută legalitatea HCGMB nr. 339/2020 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal al Sectorului 2.

Prevederi P.U.G. /PUZ, Sector 2- R.L.U.*) aprobate anterior:** Imobilul compus din teren reglementat anterior prin PUG București, aprobat cu HCGMB nr. 269/2000, PUZ Coordonator Sector 2, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 339/2020 aflat în perioada de valabilitate la data emiterii certificatului de urbanism nr. 199/14.03.2023, cu valabilitate 24 de luni, prelungit este amplasat în zona M2, conform regulimului juridic/tehnic și economic din certificatul de urbanism - subzona mixtă cu clădiri având regim de construcție continuu sau discontinuu și înălțime mare și foarte mare, cu accente înalte: - POT=70%, CUT=3,5, situate în afara perimetrelor de protecție.

Funcțiuni predominante: locuințe colective, servicii, birouri, etc.

- H. max. = P+14E;

- POT max = 70%;

- CUT max = 3,5.

- retragerea minimă față de aliniament = (1) "Toate categoriile de clădiri se vor amplasa pe alinierea constituită în zonele în care aceasta există sau pe aliniament în cazul în care alinierea constituită coincide cu aliniamentul.

(2) Pentru zonele care conțin străzi existente (asupra cărora nu se impun modificări de profil) și pentru străzile nou propuse în care nu este constituita alinierea, retragerea față de aliniament va fi funcție de categoria străzii respectiv 3,0 m pentru categoria IV și III, 5,0 m pentru categoria II, I, cu condiția să nu lase vizibile calcanle ale clădirilor învecinate, calcanle propuse a fi menținute datorită valorii lor arhitectural/urbanistice sau de întrebuințare.

(3) Pentru străzile propuse în vederea lărgirii alinierea poate să coincidă cu aliniamentul nou format (realiniere) sau să preia alinierea constituită față de aliniamentul nou dacă acestea există..."

- retrageri minime față de limitele laterale și posterioare = „(1) În cazul clădirilor care se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale și posterioară se va stabili după cum urmează:

a. Pentru clădiri având Hmax ≤ 17,0 m retragerea față de limitele laterale ale parcelei va fi ≥ 3,0 m;

b. Pentru clădiri având Hmax > 17,0 m și ≤ 25,0 m retragerea față de limitele laterale ale parcelei va fi ≥ 5,0 m;

c. Pentru toate clădirile retragerea față de limita posterioară va fi ≥ 5,00 m.

d. Prin excepție de la retragerile față de limitele de proprietate menționate se admite realizarea teraselor, balcoanelor și logiilor deschise care nu depășesc adâncimea de 1,0 m pentru (lit.a), 1,5 m (lit. b și c), cu respectarea Codului Civil. În cazurile atipice cu construcții existente pe parcela învecinată mai aproape de 5m față de limita posterioară sau a necesității acoperirii unor calcanle vizibile, funcție de caz; intervențiile noi se vor putea amplasa la aceeași aliniere posterioară sau pe toată lungimea calcanului existent; În cazul în care terenul se învecinează cu un teren/mai multe terenuri domeniu public (care nu sunt circulații publice care să determine un regim de aliniere) detalierea excepției cu privire la retragerile față de limitele laterale și posterioare se va obține doar prin aprobarea unei documentații P.U.D. și cu condiția de a nu se crea calcanle vizibile. În astfel de condiții clădirile se pot amplasa pe limita/ limitele de proprietate sau retrase conform Codului Civil, în cazul în care nu există restricții care să determine o altă poziționare, iar fațadele vor fi tratate în mod similar cu cea principală.

Prevederi P.U.D. propuse:

- retrageri minime față de limitele laterale = clădire cu funcțiune mixtă - locuințe de serviciu, activități comerciale / depozitare - S+P+4E - amplasată la viitorul aliniament al Străzii Ramuri Tei (care va avea un profil de 20m, compus din carosabil de 14m și trotuar de 3,0m pe fiecare parte), pe limita dreaptă de proprietate, retras cu min. 5,41m față de limita stângă. Se poate ieși în consola către stradă (viitorul aliniament al Străzii Ramuri Tei), conform planului anexat, cu respectarea Codului Civil și avizelor prezentate. Înălțimea liberă către stradă (sub consola) trebuie să respecte reglementările în vigoare cu privire la Securitatea la incendiu.

- retrageri minime față de limitele posterioare = clădire cu funcțiune mixtă - locuințe de serviciu, activități comerciale / depozitare - S+P+4E amplasată pe limita posterioară, conform planului anexat, cu respectarea Codului Civil și avizelor prezentate. Se va respecta procentul de spațiu verde pe sol natural / artificial conform reglementărilor în vigoare. La faza DTAC se va prezenta acordul notarial al vecinului pentru amplasare pe limita de proprietate.

- circulații și accese: accesul auto și pietonal se va realiza din Strada Ramuri Tei conform adresei nr. 54799/28.04.2025 emisă de Direcția Transporturi din cadrul PMB; se vor asigura locuri de staționare pentru autovehicule în incintă conform H.C.G.M.B nr. 66/ 2006. Parcarea se va realiza atât la sol cât și la subsolul blocului. Se atrage atenția că locurile de parcare vor crea accese și durată de viață cu a construcției iar schimbarea destinației este interzisă. Se va rezerva teren în vederea extinderii Străzii Ramuri Tei, conform PUZ Sector 2 aprobat cu HCGMB nr. 339/2020, aproximativ 87,65mp.

- echipare tehnico-edilitară: toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico edilitare, conform plan rețele prezentat, semnat de specialist atestat RUR ing. Horia Mihai M. CREȚU - RUR - GI.

- P.O.T. = 47,17%, CUT=2,69; R.H. = S+P+4E; H. maxim=20,0m.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 11.09.2025 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.

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 construcție (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării în totalitate a prevederilor acestuia. Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 199/14.03.2023 cu valabilitate 24 de luni, prelungit și CU nr. 611/26.05.2026 emis în vederea continuării procedurii, emis de Primarul Sectorului 2 și se taxează 20,0 lei conform chitanța seria DJ nr. 18658/09.10.2024 și seria DJ nr. 98/03.02.2025.

Arhitect - șef,
arh. urb. Alina Alisa BRATU

Director executiv,
ing. Irina Elena SEVICIU

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 COCHECI, prof. dr. arh. Mircea Silviu CHIRA, conf. dr. arh. Georgică MITRACHE, conf. dr. arh. Catalin SARBU, lect. dr. arh. Sebastian Nicolae GUȚĂ.

Întocmit: ing. Alexandra Lazăr / 4ex
Ediția 2 / Revizla 0

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

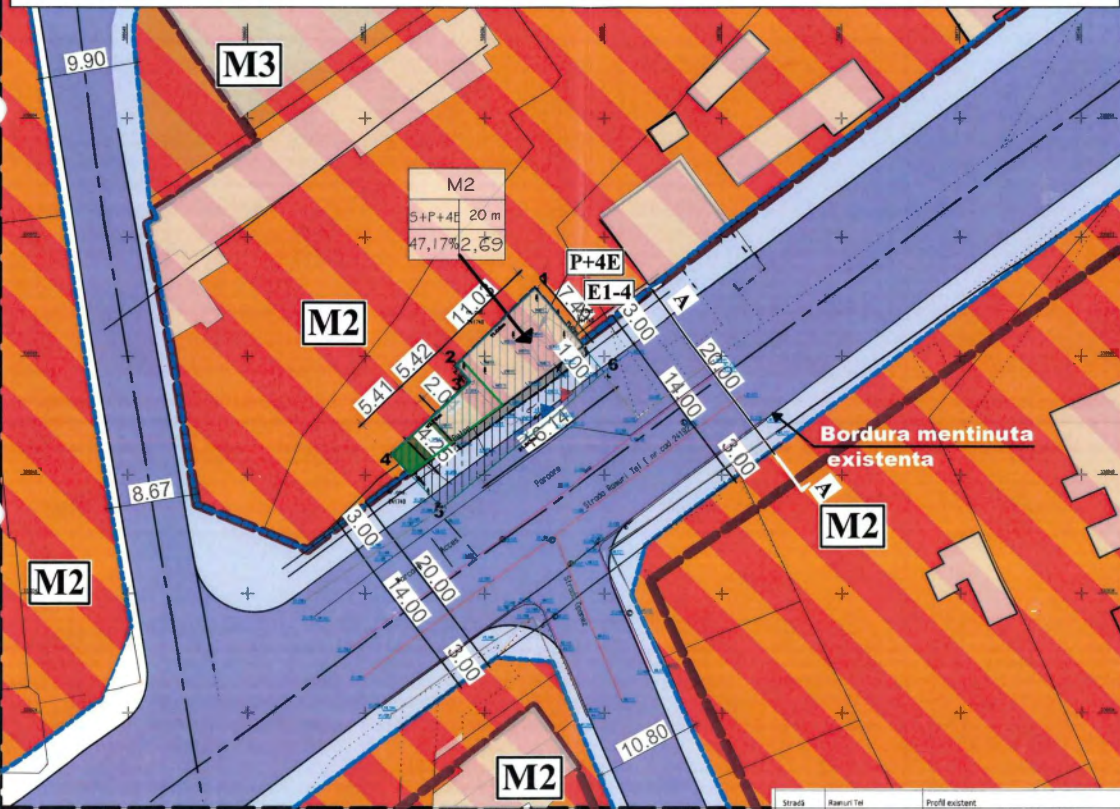
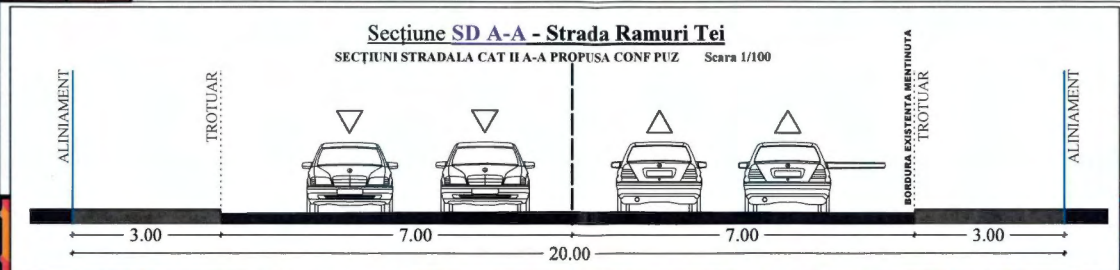
**) Se va semna de arhitectul-șef sau, "pentru arhitectul-șef", de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, specificându-se funcția și titlul profesional, după caz.

**) 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.

P.U.D. PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Str Ramuri Tei, Nr. 1A, Sector 2, București

CONSTRUIRE CLĂDIRI CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+4E AVÂND FUNCȚIUNEA MIXTĂ DE DEPOZITARE, ACTIVITĂȚI COMERCIALE ȘI LOCUINȚE DE SERVICIU, ÎMPREJMUIRE TEREN



LEGENDA

LIMITE

- Limita zonei de studiu
- Limita terenului ce a generat P.U.D.
- Limită de proprietate
- Aliniament
- Aliniere
- Limită edificabil
- Suprafață edificabil

ZONE FUNCȚIONALE

- M2- Subzona Mixta
- M3 - Subsona Mixta

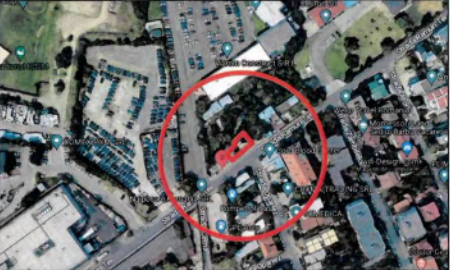
ZONA MIXTA
MIXTA M2, M3 - ZONA MIXTĂ se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcții de interes general și public, fiindcă în mod continuu învecinată sau angrenată cu activități de servicii diverse largi activități agricole.

TEREN CEDAT DOMENIULUI PUBLIC PENTRU LARGIREA STRAZILOR EXISTENTE

CĂI DE COMUNICAȚII

- Circulații rutiere
- Circulații pietonale
- Acces pietonal
- Acces auto
- Reprezentare secțiune
- Loc de parcare propus

M2	UTR	S parter = 44,15 m ²
5+P+4E 20 m	Rh	S Et 1-4 = 108,96 m ²
70%	POT	S desf = 528,30 m ²
	CUT	CUT propus = 2,69



Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
215044	196	Str Ramuri Tei, Nr. 1A
		UAT Loc. Bucuresti Sectorul 2

COEFICIENȚII URBANISTICI CONFORM SITUAȚIEI EXISTENTE

UTR	P.O.T. existent	C.U.T. existent	R.h. existent	H existent
M2				

COEFICIENȚII URBANISTICI PROPUȘI TEREN STUDIU

UTR	P.O.T. maxim	C.U.T. maxim	R.h. maxim	H maxim
M2	47,17%	2,69	S+P+4E	20,00 m

Suprafata teren = 196 mp
 Suprafata in vederea cedarii teren pentru largirea strazii existente = 87,65 mp
 S teren rezultata dupa cedare = 108,35 mp
BILANT LA NIVEL PARTER
 S spatii verzi = 20% (196mpx20%) = 39,20 mp pe sol
 S parcare = 25 mp
 S parter = 44,15 mp

**MUNICIPIUL BUCUREȘTI
PRIMĂRIA SECTORULUI 2**

**PLAN ANEXĂ
LA AVIZUL C.T. U.A.T.**

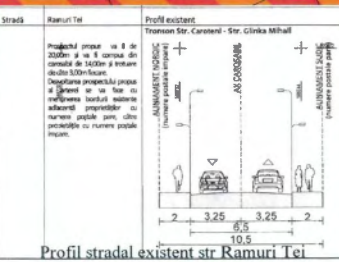
Nr. 26 CA 3 Pm 11.09.2023

Arhitect Șef

**VIZAT
spre neschimbare
SECRETAR GENERAL**



1	588688.908	330066.806			
2	588681.076	330059.038			
3	588682.504	330057.425			
4	588674.711	330050.027			
5	588679.706	330044.641			
6	588695.989	330058.38			
7	588688.908	330066.806			



VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA	
SC LARA GREEN DESIGN SRL 44637758, J40/12728/2021				BENEFICIAR:	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	SCARA	TITLU PROIECT:	
SEF PROIECT	arh.		1:500	CONSTRUIRE CLĂDIRI CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+4E AVÂND FUNCȚIUNEA MIXTĂ DE DEPOZITARE, ACTIVITĂȚI COMERCIALE ȘI LOCUINȚE DE SERVICIU, ÎMPREJMUIRE TEREN, Str. Ramuri Tei, nr 1A, sect 2, Bucuresti	
PROIECTAT	arh.		DATA: 2023	TITLU PLANSA: RELEMENTARI	
DESENAT	arh.			RELEMENTARI - ZONIFICARE FUNCTIONALA	
				PROIECT NR. 110	FAZA PUD
				PLANSĂ NR. U3.1	