



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

PRIMĂRIA SECTOR 2 BUCUREȘTI	
CABINET SECRETAR	
INTRARE Nr. 2783	IEȘIRE
Ziua 16 Luna 06 Anul 2026	

Proiect

HOTĂRÂRE

*privind aprobarea documentației de urbanism PUD
Șos. Pipera nr. 55, NC: 243403, 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. 55, NC: 243403, Sector 2, București;

Analizând:

- Referatul de aprobare nr. 2782/16.06.2026 prezentat de Primarul Sectorului 2 al Municipiului București;
- Raportul de specialitate nr. 111629/16.06.2026 prezentat de Direcția Urbanism, Cadastru și Gestionare Teritoriu;
- Raportul de informare și consultare a publicului nr. 111622/16.06.2026 întocmit pentru documentația de urbanism - PUD Șos. Pipera nr. 55, Sector 2, București semnat de Arhitectul Șef al Sectorului 2 al Municipiului București;
- Avizul Arhitectului Șef nr. 15 CA 2/11 din 20.05.2026 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;

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 – **ȘOS. PIPERA NR. 55, NC: 243403 SECTOR 2, BUCUREȘTI - Ansambluri de locuințe colective cu dotări de servicii complementare: comerț, alimentație publică, birouri, showroom, agrement și servicii profesionale, apart-hotel, cu regim de înălțime maxim 2S+P+10E+E11 duplex, inclusiv instalații interioare aferente, realizare drumuri și platforme interioare, amenajare incintă, realizarea accesurilor, refacerea împrejuririi terenului și organizare execuție, cu preluarea avizelor/acordurilor/studiilor obținute/elaborate în baza Certificatelor de urbanism nr. 1830/227,,P” din 10.12.2020 și nr. 776 din 31.05.2023, 588/20.06.2025, cu valabilitate 24 luni în vederea continuării procedurii de autorizare, 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 5 pagini și fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

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.

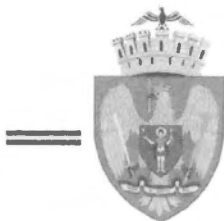


AVIZEAZĂ PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL AL SECTORULUI 2
ELENA NIȚĂ

Hotărâre nr. _____

București, _____

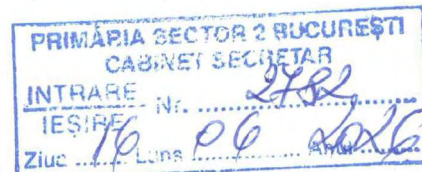
Prezenta Hotărâre conține un număr de ___ pagini și a fost adoptată de Consiliul Local al Sectorului 2 al Municipiului București în ședința _____ din data de _____ cu respectarea prevederilor art. 140 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările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



ROMÂNIA
Sectorul 2 al Municipiului București
Primăria Sector 2



www.ps2.ro - Strada Chiristigilor 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 – ȘOS. PIPERA NR. 55, NC: 243403 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 – ȘOS. PIPERA NR. 55, NC: 243403 SECTOR 2, BUCUREȘTI - Ansambluri de locuințe colective cu dotări de servicii complementare: comerț, alimentație publică, birouri, showroom, agrement și servicii profesionale, apart-hotel, cu regim de înălțime maxim 2S+P+10E+E11 duplex, inclusiv instalații interioare aferente, realizare drumuri și platforme interioare, amenajare incintă, realizarea accesurilor, refacerea împrejurii terenului și organizare execuție, cu preluarea avizelor/acordurilor/studiilor obținute/elaborate în baza Certificatelor de urbanism nr. 1830/227,,P" din 10.12.2020 și nr. 776 din 31.05.2023, 588/20.06.2025, cu valabilitate 24 luni în vederea continuării procedurii de autorizare.

Față de lucrările autorizate prin AC nr. 406/28.07.2025, modificarea propusă prin prezenta documentație constă în reîntregirea Corpului C, de la Rh=2S+P+4E+10E+11Duplex autorizat inițial, la Rh. propus - 2S+P+10E+11Duplex .

PRIMAR,

RAREȘ HOPINCĂ



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.111629/16.06.2026

RAPORT DE SPECIALITATE
PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU
SOS. PIPERA NR. 55, NC: 243403, 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, Șoseaua Pipera nr. 55, NC: 243403, format din teren liber de construcții pentru care a fost emisă AC nr. 406/28.07.2025 în suprafață totală de 19.916 mp, identificat cu NC: 243403, pentru care s-a eliberat certificatul de urbanism nr. 588/20.06.2025, cu valabilitate 24 luni, este proprietate privată persoană juridică.

A fost avizată propunerea de construire Ansamblu de locuințe colective cu dotări de servicii complementare: comerț, alimentație publică, birouri, showroom, agrement și servicii profesionale, apart-hotel, cu regim de înălțime maxim 2S+P+10E+E11 duplex, inclusiv instalații interioare aferente, realizare drumuri și platforme interioare, amenajare incintă, realizarea accesurilor, refacerea împrejuririi terenului și organizare execuție, cu preluarea avizelor/acordurilor/studiilor obținute/elaborate în baza Certificatelor de urbanism nr. 1830/227,,P” din 10.12.2020 și nr. 776 din 31.05.2023, 588/20.06.2025, cu valabilitate 24 luni în vederea continuării procedurii de autorizare, amplasat cu următorii indicatori urbanistici:

- P.O.T.= 70%; CUT=3,5

- R.H. = Corp D -2S+P+1E, H. max=13,0m conform aviz MAI nr. 138075/09.07.2025;

- RH Corp A, B,C,E =2 S+P+10E+E11 duplex; H. max.=42,10m;

H. maxim nu va depăși 42,10m(înălțimea maximă a construcției raportată la CTN) conform aviz AACR nr. nr. 3760/04.07.2025;P.O.T.= 45%, CUT=1; R.H. = P+2E+M; H. maxim (H. max. în planul fațadei la P+2E)=12,0m;

Față de lucrările autorizate prin AC nr. 406/28.07.2025, modificarea propusă prin prezenta documentație constă în reîntregirea Corpului C, de la Rh=2S+P+4E+10E+11Duplex autorizat inițial, la Rh. propus - 2S+P+10E+11Duplex.

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

Conform P.U.Z Sector 2,. București, 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

ȘEF SERVICIU,
arh. Doru Stere ILIESCU

Întocmit: ing. Alexandra Lazăr / 2 ex

Cod SADU – AI



ROMÂNIA
Sectorul 2 al Municipiului București
Primăria Sector 2



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

Clasa 3008
categoriile 2, 4, 6

DIRECȚIA URBANISM CADASTRU ȘI GESTIONARE TERITORIU - S.A.D.U.
Nr. 111622/16.06.2026

VIZAT
spre neschimbare
SECRETAR GENERAL

**RAPORT DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI
PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU
SOS. PIPERA NR. 55, NC: 243403, 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. – Șos. Pipera nr. 55, NC: 243403, Sector 2, București avizat sub nr. 15 CA 2/11 din 20.05.2026, privind construire Ansambluri de locuințe colective cu dotări de servicii complementare: comerț, alimentație publică, birouri, showroom, agrement și servicii profesionale, apart-hotel, cu regim de înălțime maxim 2S+P+10E+E11 duplex, inclusiv instalații interioare aferente, realizare drumuri și platforme interioare, amenajare incintă, realizarea accesurilor, refacerea împrejuririi terenului și organizare execuție, cu preluarea avizelor/acordurilor/studiilor obținute/elaborate în baza Certificatelor de urbanism nr. 1830/227,,P" din 10.12.2020 și nr. 776 din 31.05.2023, 588/20.06.2025, cu valabilitate 24 luni în vederea continuării procedurii de autorizare a fost postată 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. 55, NC: 243403, Sector 2, București avizat sub nr. 15 CA 2/11 din 20.05.2026, privind construire Ansambluri de locuințe colective cu dotări de servicii complementare: comerț, alimentație publică, birouri, showroom, agrement și servicii profesionale, apart-hotel, cu regim de înălțime maxim 2S+P+10E+E11 duplex, inclusiv instalații interioare aferente, realizare drumuri și platforme interioare, amenajare incintă, realizarea accesurilor, refacerea împrejuririi terenului și organizare execuție, cu preluarea avizelor/acordurilor/studiilor obținute/elaborate în baza Certificatelor de urbanism nr. 1830/227,,P" din 10.12.2020 și nr. 776 din 31.05.2023, 588/20.06.2025, cu valabilitate 24 luni în vederea continuării procedurii de autorizare, 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 depus observații care au fost transmise proiectantului. Din extrasul de carte funciară depus la dosar nu rezultă că sunt înscrise litigii cu vecinii privind proprietatea. Față de lucrările autorizate prin AC nr. 406/28.07.2025, modificarea propusă prin prezenta documentație constă în reîntregirea Corpului C, de la Rh=2S+P+4E+10E+11Duplex autorizat inițial, la Rh. propus - 2S+P+10E+11Duplex, amplasamentul construcțiilor a fost stabilit anterior prin autorizația de construire.

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



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

Nr. 96837/16.06.2026

ROMANIA

Sector 2 Municipiul București

Arhitect-sef

Ca urmare a cererii adresate de *) S.C. HEUBACH INVEST S.R.L. GMBH & CO KG GROBGHMAIN SUCURSALA BUCUREȘTI, cu domiciliul/sediul*2) Strada Dogarilor nr. 26-28-30, Corp A., et. 4, ap. 32, Sector 2, București, cod poștal, telefon/fax, e-mail, înregistrată la nr. 24005/2024 completată cu nr. 5351/2025, 85188/2025, 104475/2025, 112558/2025, completat cu nr. 96837/28.05.2026, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 15 CA 2/11 / 20.05.2026

Pentru Planul Urbanistic de Detaliu *3) Ansambluri de locuințe colective cu dotări de servicii complementare: comerț, alimentație publică, birouri, showroom, agrement și servicii profesionale, apart-hotel, cu regim de înălțime maxim 2S+P+10E+E11 duplex, inclusiv instalații interioare aferente, realizare drumuri și platforme interioare, amenajare incintă, realizarea accesurilor, refacerea împrejurimii terenului și organizare execuție, cu preluarea avizelor/acordurilor/studiilor obținute/elaborate în baza Certificatelor de urbanism nr. 1830/27, P* din 10.12.2020 și nr. 776 din 31.05.2023, 588/20.06.2025, cu valabilitate 24 luni în vederea continuării procedurii de autorizare, generat de imobilul din ȘOS. PIPERA NR. 55, NC: 243403 SECTOR 2, BUCUREȘTI. Prezenta documentație modifică soluția autorizată anterior prin AC nr. 406/28.07.2025. Față de lucrările autorizate prin AC nr. 406/28.07.2025, modificarea propusă prin prezenta documentație constă în reîntregirea Corpului C, de la Rh=2S+P+4E+10E+11Duplex autorizat inițial, la Rh. propus - 2S+P+10E+11Duplex.

INIȚIATORI: S.C. HEUBACH INVEST GMBH & CO KG GROBGHMAIN SUCURSALA BUCUREȘTI S.R.L.

Proiectant: S.C. MONOCONCEPT S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arhitect: Alexandra V. MONORANU - RUR - D22, E

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: Amplasamentul studiat format din teren liber de construcții pentru care a fost emisă AC nr. 406/28.07.2025 în suprafață totală de 19.916 mp, identificat cu NC: 243403, pentru care s-a eliberat certificatul de urbanism nr. 588/20.06.2025, cu valabilitate 24 luni, este proprietate privată persoană juridică.

Prevederi P.U.G. / P.UZ Sector 2 - R.L.U. **) aprobate anterior: Imobilul compus din teren a fost reglementat prin P.U.Z. Sector 2, București* aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 339/13.08.2020. Terenul face parte dintr-o documentație de urbanism care a obținut, anterior aprobării P.U.Z. - „Sector 2”, avizul de oportunitate preliminar PMB-DGUAT nr. 45/2019. Imobilul are următoarele cerințe urbanistice aplicabile amplasamentului în raport cu solicitarea, extrase din Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent P.U.Z. subzona M2 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțime mare și foarte mare, POT=70%, CUT=3,5, conform certificatului de urbanism nr. 588/20.06.2025, cu valabilitate 24 luni în vederea continuării procedurii de autorizare.

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 condițiile legii, procedura de autorizare a executării lucrărilor de construire desfășurate; " în baza certificatului de urbanism nr. CU nr. 588/20.06.2025 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 prin emteresa CU respectiv AC nr. 406/28.07.2025.

Documentația PUD va fi supusă aprobării cu respectarea Certificatului de urbanism nr. 588/20.06.2025 cu valabilitate 24 de luni, prelungit, a avizelor/acordurilor și studiilor prezentate.

Nota 1: Prin Decizia Civilă nr. 330/29.04.2025, 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.

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 constituită alinierea, retragerea față de aliniament va fi funcție de categoria străzii respectiv 3,0 m pentru categoria II, I, cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor învecinate, calcane propuse a fi menținute datorită valorii lor arhitectural/urbanistice sau de întreținere.

(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 ≥ 5,0 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 calcane vizibile, funcție de caz, intervențiile nu se vor putea amplasa la aceeași aliniere posterioară sau pe toată lungimea calcanelor existenți, 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 calcane 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 = **Ansamblu de clădiri - Corp A, Corp B, Corp C, Corp E - 2 S+P+10E+E11duplex, Corp D - 2S+P+1E,** - amplasat la aliniere cu construcțiile din Șos. Pipera, pe limita dreaptă (la viitorul aliniament al străzii - Drumul Mănăstirii (corpurile A, C și D), Corpul E retras cu min. 5,0m față de viitorul aliniament al aleilor propuse prin P.U.Z, retras între 6 și 11m față de limita stângă (corp A+B), corp (C+D) retras de la 7m până la min. 4,60m față de limita stângă, la aliniere cu construcția din dreapta, cu respectarea alinierii impusă, cu respectarea Codului Civil și conform plan de reglementări anexat;

- retrageri minime față de limitele posterioare = Corpul E va fi retras cu min. 5,0m față de artera propusă prin P.U.Z Sector 2, cu respectarea Codului Civil și conform planului de reglementări anexat; Față de lucrările autorizate prin AC nr. 406/28.07.2025, modificarea propusă prin prezenta documentație constă în reîntregirea Corpului C, de la Rh=2S+P+4E+10E+11Duplex autorizat inițial, la Rh. propus - 2S+P+10E+11Duplex.

Nota 1: În raport de edificabilele cuprinse în cele 5 corpuri se admit posibile console, logii, balcoane, cu respectarea regulamentului privind modul de calcul al indicatorilor urbanistici;

Nota 2: Funcție de soluția 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 din Șos. Pipera prin Drumul Mănăstirii (profil 11,0m), conform avizului Comisiei Tehnice de Circulație a PMB nr. 190562/09.12.2024, 12672/04.08.2023 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 P.U.Z Sector 2 (aproximativ 5.746mp).

- echipare tehnico-edilitară: toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico edilitare; se vor respecta condițiile impuse prin avizele de utilități prezentate la dosar și studiul de rețele semnat de specialist atestat RUR;

P.O.T.= 70%;

CUT=3,5

R.H. = Corp D -2S+P+1E, H. max=13,0m conform aviz MAI nr. 138075/09.07.2025; RH Corp A, B,C,E =2 S+P+10E+E11duplex; H. max.=42,10;

H. maxim nu va depăși 42,10m (înălțimea maximă a construcției raportată la CTN) conform aviz AACR nr. nr. 3760/04.07.2025; În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 20.05.2026 se avaluează favorabil Planul Urbanistic de Detaliu, cu următoarele condiții: construcția se va încadra în edificabilul maxim aprobat prin P.U.D. 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, avizelor prezentate, aviz MAI, AACR.

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. 588/20.06.2025, cu valabilitate 24 luni, emis de Primăria Sectorului 2 și se taxează cu 20 lei conform transfer bancar, OP nr. 2106/15.01.2025.

ARHITECT ȘEF,

arh. urb. Alina Alisa BRATU

DIRECTOR EXECUTIV,
ing. Irina Elena SEVCUC

ȘEF SERVICIU,

arh. Doru Ștefan ILESCU

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 revizuirea ulterioară a P.U.D.

*) Se completează, după caz:

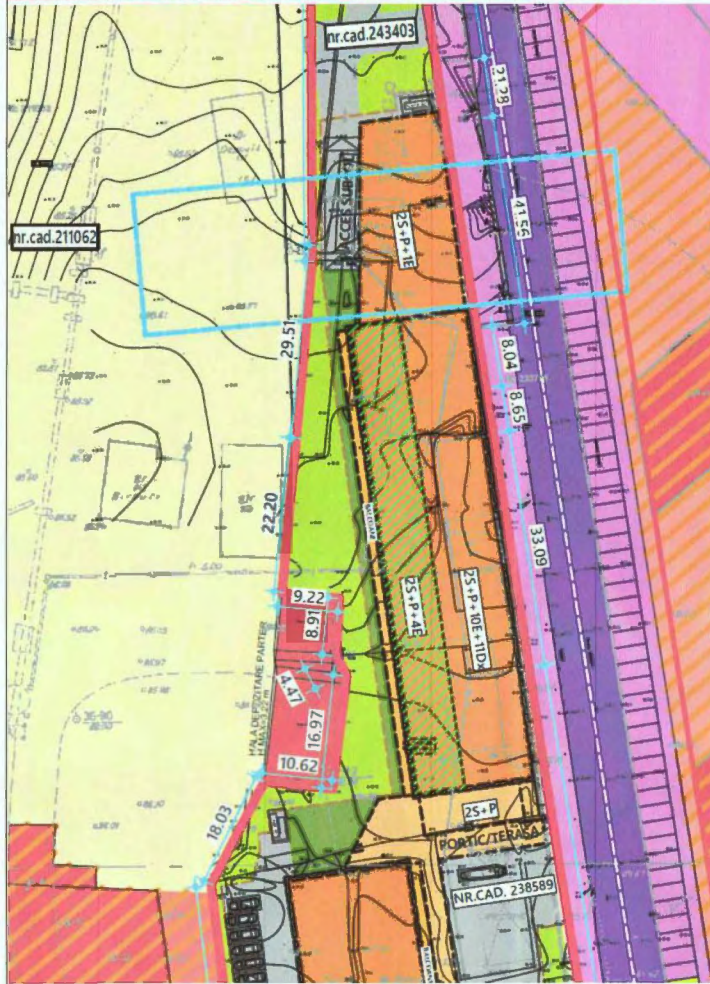
- Primăria Municipiului;
- Primăria Orașului;
- Primăria Comunei

***) 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.

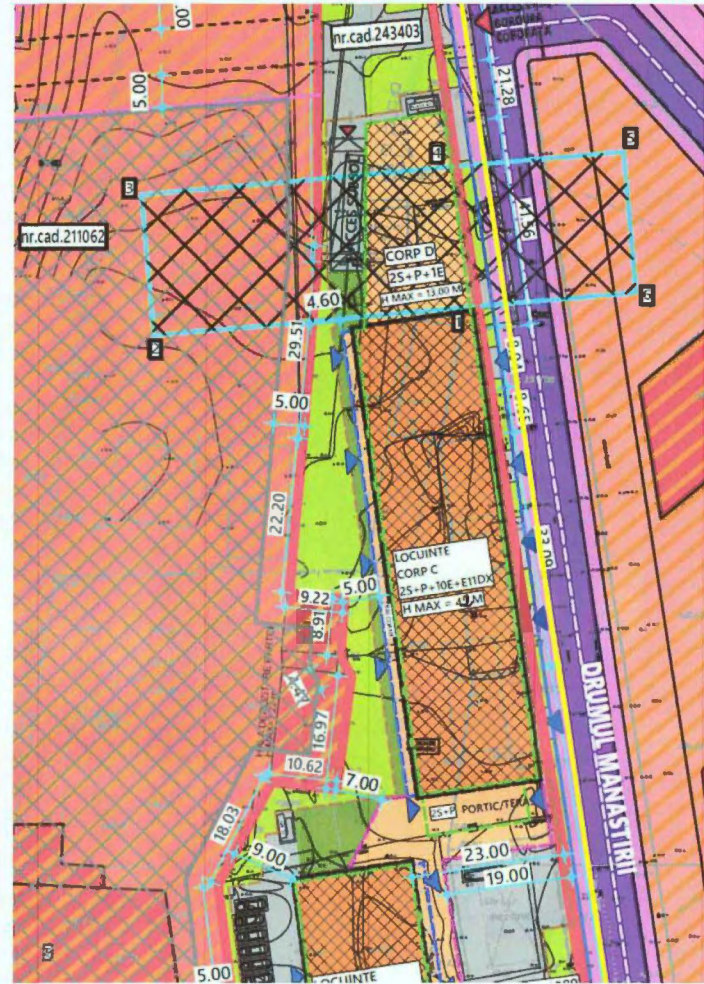
*****) Referitor la aliniatul -Prevederile PUG-RLU aprobate anterior, pentru Certificatele emise în baza PUZ S2 – respectiv HCLS2 117 aflate în perioada de valabilitate sau de prelungire a acesteia, se vor descrie prevederile PUZS2-RLU.



CORP C AUTORIZAT CONFORM A.C. NR.406/28.07.2025:



MODIFICARI PROPUSE PRIN P.U.D. REINTREGIRE CORP C:



VIZAT
spre neschimbare
SECRETAR GENERAL

MUNICIPALITATEA BUCURESTI
PALATUL MUNICIPALITATII

ANEXA LA PLANUL DETALIAT

15.06.2025

Arhitect S.E. [Signature]



ZONA IMOBIL 25+P+4E PROPUS PRIN P.U.D. 25+P+10E+110X

©COPYRIGHT Prezentă planşa cu toate elementele şi informaţiile conţinute este proprietatea intelectuală a SC MONO CONCEPT S.R.L. Reproducerea sau utilizarea în altă formă fără permisiunea scrisă a SC MONO CONCEPT S.R.L. este strict interzisă. Beneficiarul va suporta costurile de reproducere şi distribuţie în conformitate cu legislaţia în vigoare.

 SC.MONO CONCEPT S.R.L. Reg. Com.:J4/650/2016;CUI:RO36056881		BENEFICIAR: G STRAT MANAGEMENT SRL BETTER CITY DEVELOPMENT SRL HYBRACH INVEST GMBH & CO KG GATE 55 SRL		PROIECT NR. 142/2022
SPECIFICATIE	NUME	REINATURĂ	SCARA: 1 : 500	FAZA P.U.D.
SEF PROIECT	ARH.	/	DATA: Iunie 2023	P.U.D.
PROIECTAT	ARH.	/	TITLU PLANSA: PLANSA DETALIARE MODIFICARI PROPUSE	PLANSA NR. 07
DESEINAT	ARH.	/		