



HEXA NR. 1 LA HCGMB nr. 525/23.08.2018

# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea

Teritoriului

Direcția Urbanism – Serviciul Urbanism



ROMÂNIA  
1918-2018 | SĂRBĂTORIM ÎMPREUNĂ

COMUNICAT ORIGINAL

Ca urmare a cererii adresate de S.C. RAMS BUSINESS PARK S.R.L. în calitate de inițiator și proprietar al terenului, cu sediul în Municipiul București, Sectorul 3, Șos. Dudești-Pantelimon nr. 42, telefon/ fax - , înregistrată la nr. 1616876 din 18.04.2018, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

## AVIZ

NR. 32 / 10.05. 2018

pentru

### PUZ – ȘOSEAUA DUDEȘTI-PANTELIMON NR. 42

Loturile 4, 5, 6, 7, 8, 9/2, 10, 12, 14/1, 16/2, 17, 18, 19, 20/2/2, 22, 23, 24 și 25  
SECTOR 3, BUCUREȘTI

**GENERAT DE IMOBILUL:** format din teren în suprafață totală de 51.229,50 mp și construcțiile edificate pe acesta, conform prevederilor menționate în Certificatul de urbanism nr. 1926 din 31.08.2017 emis de Primăria Sectorului 3 București.

**INIȚIATOR:**

S.C. RAMS BUSINESS PARK S.R.L.

**PROIECTANT:**

S.C. DACRA STUDIO S.R.L.

**SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA RUR:**

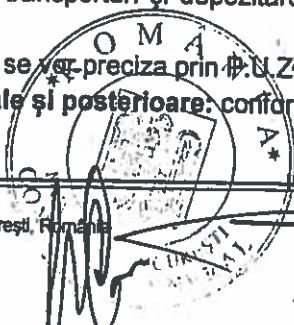
urb. Dan TUDOR (D, E)

**AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ:** Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 3 și este delimitată astfel: Nord – proprietăți private la Șos. Gării Cățelu; Est – str. Cicoarei; Sud – str. Nicolae Roșu; Vest – Șos. Dudești-Pantelimon.

**PREVEDERI P.U.G. - R.L.U. /P.U.Z. APROBATE ANTERIOR:** Conform Certificatul de urbanism nr. 1926 din 31.08.2017 emis de Primăria Sectorului 3 București, amplasamentul se încadrează în P.U.G. - M.B. aprobat cu H.C.G.M.B. nr.269/2000 (completată cu H.C.G.M.B. nr. 324/17.11.2010, H.C.G.M.B. nr. 241/20.12.2011 și H.C.G.M.B. nr. 232/19.12.2012) în Unitatea Teritorială de Referință UTR A2b - subzona unităților industriale și de servicii.

#### INDICATORI URBANISTICI REGLEMENTAȚI:

- Procent de ocupare a terenului (POT): maxim = 80%.
- Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT): volumetric maxim 15mc/mp teren.
- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor: 20,00 m.
- Regim de construire: se va preciza prin P.U.Z.
- Funcțiuni predominante: activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren; servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare în suprafață maximă de 3000 mp ADC (1500 mp S vânzare).
- Retragera minimă față de aliniament: se va preciza prin P.U.Z.
- Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare: conform prevederilor viitorului P.U.Z.



**PREVEDERI P.U.Z. - R.L.U. PROPUSE:**

- **FUNȚIUNI** : MIXTE – LOCUIRE; BIROURI; SERVICII.

**INDICATORI URBANISTICI REGLEMENTAȚI :**

- **Procent de ocupare a terenului (POT)**: maxim = 70%.

- **Coefficient de Utilizare a Terenului (CUT)**: maxim 3,5 mp ADC/mp teren.

- **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**: Ds+P+11E - maxim 40 m, respectiv cota absolută maximă de 114,90 m (74,90 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 40 m înălțimea maximă a clădirii) conform Avizului de principiu nr. 10367/525 din 25.04.2018 emis de Autoritatea Aeronautică Civilă Română.

- **Retragerea minimă față de aliniament**: vor fi respectate specificațiile Planului de Reglementări vizat spre neschimbare și ale Regulamentului local de urbanism aferent.

- **Retrageri minime față de limitele laterale**: vor fi respectate specificațiile Planului de Reglementări vizat spre neschimbare și ale Regulamentului local de urbanism aferent.

- **Retrageri minime față de limitele posterioare**: vor fi respectate specificațiile Planului de Reglementări vizat spre neschimbare și ale Regulamentului local de urbanism aferent.

- **Circulații și accese**: parcare și gararea autovehiculelor, profilul transversal al circulațiilor propuse vor respecta „Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație” aprobate prin HCGMB nr. 66/2006.

- **Echipare tehnico - edilitară**: Rețelele edilitare aferente se vor realiza anterior rețelei stradale. Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu Planșa de Reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z.-ul 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.Z.

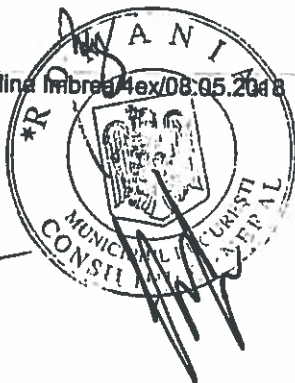
Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1926 din 31.08.2017 emis de Primăria Sectorului 3 București.

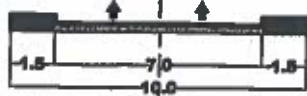
**ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**  
**ARH. DIANA OTEANU**



Intocmit: arh. Cătălina Imbreș / 4ex/08.05.2018



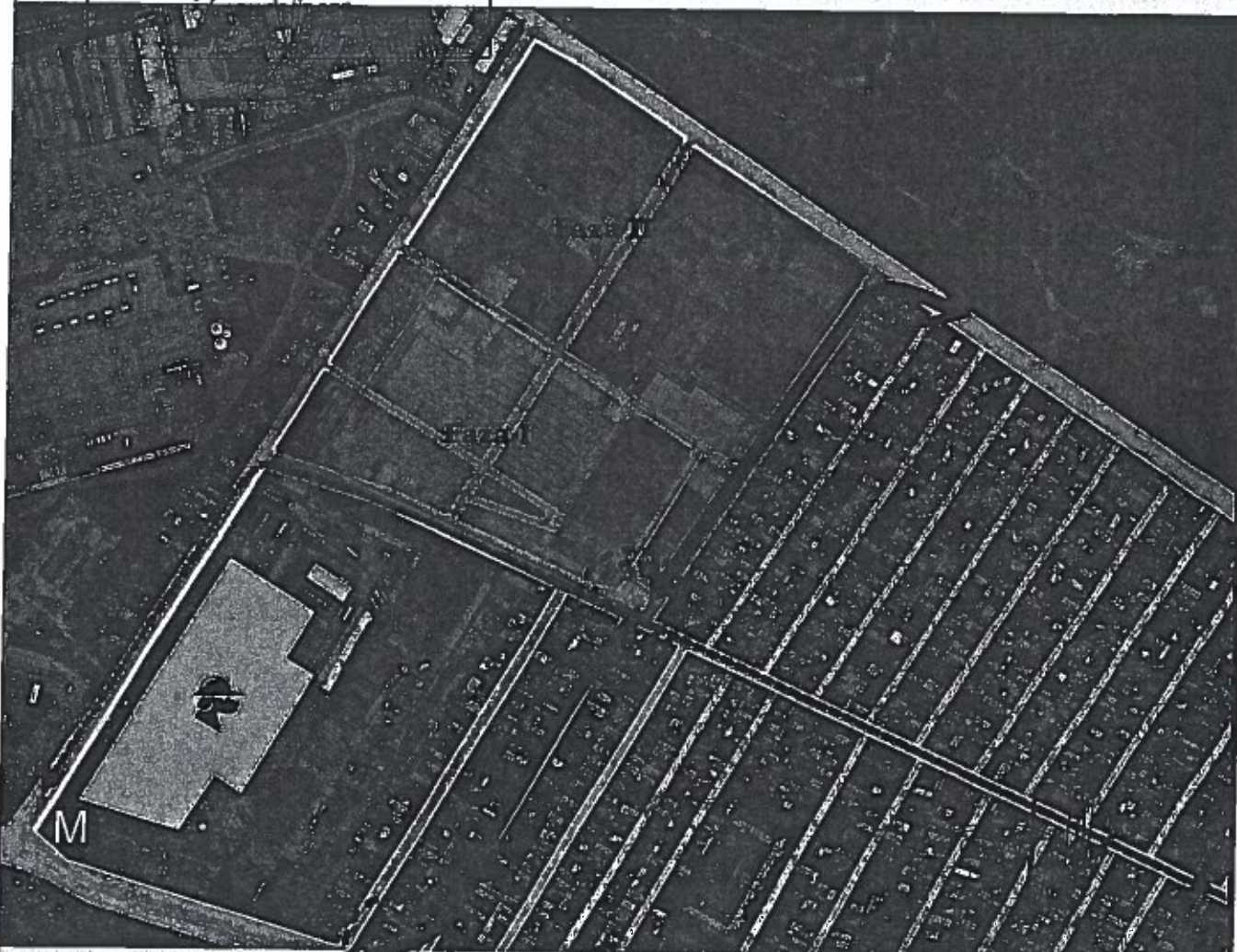
Profil strada de incinta propusa 1-1  
 ANEXA NR.2 la HCBMB  
 Nr. 525/23.08.2018



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
 DIRECȚIA URBANISM  
 VIZAT SPRE NESCHIMBARE  
 Nr. 32/10.05.2018

131	595184.074	327044.111	29.980
132	595181.658	327024.033	2.086
133	595180.414	327022.357	2.078
134	595179.302	327020.802	31.801
135	595182.674	328993.730	0.799
138	595182.257	328993.048	61.417
13	595129.942	328940.820	15.854
14	595142.985	328932.184	19.435
15	595159.176	328921.413	21.569
16	595147.274	328903.425	33.580
17	595116.857	328917.216	58.504
9	595083.329	328941.274	141.710
10	594834.101	328999.427	41.218
6	594896.519	327016.354	28.028
3	594872.787	327027.039	27.789
S(total)=51810.42mp		P=1055.682m	

ETAPE DE DEZVOLTARE ALE CIRCULATIEI RUTIERE



- Dezvoltarea rețelei de circulație rutieră
- Dezvoltarea rețelei de circulație pietonală - Faza II
- Legătura carosabilă - trecere peste calea ferată
- Traseu pietonal principal
- Trecere peste calea ferată propusă prin PUZ avizat prin Aviz Preliminar nr. 51/08.11.2017
- Sens giratoriu propus în faza II de dezvoltare

S.C. DACRA STUDIO S.R.L.		București, Str. Arghezei, Nr.8 Tel: 0214243730		Beneficiar: SC RAMS BUSINESS PARK SRL		Proiect: 383/2017	
ELABORAT	NUME	SEMNTATURA	Scara	Titlu proiect: P.U.Z. - Sos. Dudești-Pantelimon nr. 42		Faza	
ȘEF PROIECT	urb. Dan Tudor		1/1000	Titlu planșă: REGLEMENTARI URBANISTICE		P.U.Z.	
PROIECTAT	urb. Iulia Alexandrescu		Data			Planșa nr. 05	
PROIECTAT	urb. Iulia Alexandrescu		05.09.2017				

ANEXA NR. 3 LA HCL GM B 14-525/23.08.2018

S.C. DACRA STUDIO SRL  
Str. Argetoia Nr. 5 – Sector 2, Bucuresti

Tel.: 0724 976 964



CONFORM CU ORIGINALUL

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### AFERENT PLAN URBANISTIC ZONAL

Soseaua Dudesti-Pantelimon nr. 42

SECTOR 3  
BUCUREȘTI

CONTINUT:

DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 32/10.05.2018  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

- TITLUL I - DISPOZIȚII GENERALE
- TITLUL II - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENULUI
- TITLUL III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ
- TITLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE



P.U.Z. Soseaua Dudesti-Pantelimon nr. 42, sector 3, BUCUREȘTI

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AFERENT  
PLAN URBANISTIC ZONAL**



CONFORM CU ORIGINALUL

**Soseaua Dudesii-Pantelimon nr. 42**

**SECTOR 3  
BUCURESTI**

**TITLUL I - DISPOZITII GENERALE**

DIRECTIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 32/10.05.2018  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

**1. Rolul RLU**

Regulamentul local de urbanism este o piesa de baza in aplicarea Planului Urbanistic Zonal, intareste si detaliaza sub forma de prescriptii (permisiuni si restrictii), reglementarile din piesele desenate.

**2. Baza legala a elaborarii**

Regulamentul local de urbanism se elaboreaza in baza prevederilor Regulamentului General de Urbanism, cu adaptare la problematica zonei si reglementarile din PUG.

Documentele care au stat la baza elaborarii Regulamentului Local de Urbanism pentru Soseaua Dudesii-Pantelimon nr. 42 sector 3, Bucuresti sunt urmatoarele :

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HCGMB nr. 525/1996
- Planul Urbanistic General al Municipiului Bucuresti impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism, aprobate prin HCGMB nr. 269/2000
- P.U.Z. Extindere centru comercial Pantelimon aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 328/31.10.2016
- P.U.Z. Sos. Dudesii-Pantelimon nr. 2-4-6, 12-16, 32-40, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 78/31.03.2016
- P.U.Z. Sector 3 aflat in curs de avizare
- Metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal GM-010-2000.
- Codul Civil actualizat



**P.U.Z. Soseaua Dudesii-Pantelimon nr. 42, sector 3. BUCURESTI**

### 3. Domeniul de aplicare



CONFORM CU ORIGINALUL

Prezentul regulament se aplica terenului din sectorul 3, Soseaua Duesti-Pantelimon nr. 42 ce are o suprafata totala de 51229.50 mp conform actelor de proprietate. Regulamentul face referire si la teritorii invecinate.

Terenul este proprietatea SC RAMS BUSINESS PARK SRL conform acte de proprietate si are urmatoarele vecinatati:

- la NORD – imobile proprietate privata;
- la EST – strada Tufanica;
- la SUD – strada Nicolae Rosu;
- la VEST - imobil proprietate privata

DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 32/10.05.2018  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

## **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR**

### 4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Planul urbanstic respecta prevederile OUG 195/2005 si Legii 265/2006 si precizarile avizului de mediu al APMB.

Planul urbanstic zonal nu are efecte semnificative asupra mediului.

### 5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

La proiectarea, autorizarea si executarea constructiilor se vor respecta prescriptiile actelor normative in vigoare astfel :

- Legea nr. 10/1995 - privind calitatea in constructii
- Legea nr. 372/2005 privind performanta energetica a cladirilor
- Normativul P118 - Normativul de siguranta la foc a constructiilor
- Legea nr. 50 /1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii

### 6. Reguli de amplasare si utilizari admise

- institutii si servicii publice supramunicipale si municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale;
- locuinte colective
- comert si birouri



- servicii financiar-bancare și de asigurări, poșta și telecomunicații (releu infostructură),
- servicii avansate manageriale, tehnice și profesionale (sedii de companii și firme în clădiri specializate);
- cercetare-dezvoltare, edituri, servicii pentru media;
- centre de informare, bibliotecă / mediatecă; activități asociative diverse; servicii profesionale, colective și personale
- hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție, restaurante cofetării, cafenele, baruri, comerț, expoziții, recreere, săli de conferințe, spectacole și cinema de diferite capacități cu serviciile anexe,
- învățământ
- unități mici și mijlocii specializate în activități de producție abstractă și concretă în domeniul de vârf;
- activități manufacturiere și depozitare mic-gros legate de funcționarea popului, terțiar
- parcaje multietajate;

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 32/10.05.2018  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

### 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, a parcarilor

Se propun mai multe accese carosabile din strada Nicolae Rosu, si doua posibile accese din Soseaua Dudesti – Pantelimon, conform avizului Comisiei Tehnice de Circulatie PMB.

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- locurile de parcare se dimensioneaza conform H.C.G.M.B. nr.66 din 06.04.2006.

### 8. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Se va pastra un front minim la stradă de 12,0 metri si un raport între laturile parcelei ce nu depășește 1/3.

### 10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 40 mp;
- se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- se recomandă înverzirea teraselor necirculabile ale clădirilor în proporție de 70 %.

Conform avizului APMB nr. 7 din 13.02.2018, suprafata de spatii verzi va fi de 30% din suprafata terenului – din care 20% spatii-verzi amenajate la sol si 10% spatii verzi pe terase verzi, zone verzi peste subsol/ demisol.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare



CONFORM CU ORIGINALUL

### 11. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Conform avizului Comisiei de Coordonare nr. 1604613/23.03.2018, in etapele ulterioare de dezvoltare se vor prevedea, conform normativelor in vigoare - separator de hidrocarburi, bazin de retentie, statie de pompare ape pluviale, gospodarie de apa menajera si de incendiu.

### III - ZONIFICARE FUNCTIONALA

DIRECTIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 32/10.05.2018  
VIZAT SPRE NESCHEIMBARE

### 11. Unitati si subunitati functionale

Pe terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal PUZ "Soseaua Ducesti-Pantelimon nr.42", se vor realiza constructii definitive cu functiune mixta si regim de inaltime D+P+11E.

P.O.T. max. = 70%

C.U.T. max. = 3.5 mp ADC/mp teren

### III - PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR TERITORIALE

Terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal este in mare parte mineralizat si nu are spatii verzi mari, fiind ocupat de cladiri cu functiune industriala/depozitare/manufacturata.

Prin prezentul PLAN URBANISTIC ZONAL, se propune CONSILIULUI GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI aprobarea unui Regulament de Construire pentru realizarea unor constructii cu caracter definitiv in imobilul din Soseaua Ducesti-Pantelimon nr.42.

Viitoarele constructii se vor inscrie intr-un edificiu maxim determinat de urmatoarele retrageri si alinieri conform PLANSA nr. 5 = REGLEMENTARI URBANISTICE (scara 1:500) astfel:



Pe laturile de est-vest si-sud, o retragere de 10 metri, si fata de-latura nordica o retragere de 7 metri. Cladirile cu inaltimea maxima D+P+1E se vor retrage H/2 de la limitele de proprietate.



CONFORM CU ORIGINALUL

Suprafata desfasurata pentru calculul taxelor (inclusiv taxa de Autorizatie de Construire) se calculeaza conform codului fiscal - art. 457 - si Ordinului nr. 634/2006, luand in considerare suprafata logiilor si a balcoanelor.

In vederea calcularii CUT, din suprafata desfasurata definita de codul fiscal si STAS 4908-85, se scad exceptiile conform legii 350 anexa 2 - definirea termenilor utilizati in lege.

Pentru cladirile de parcaje suprateerane, suprafata desfasurata in vederea taxarii/impozitarii se va calcula impreuna cu spatiile deschise destinate parcarii.

Pentru calculul CUT se vor excepta parcarile deschise, spatiile tehnice si se vor lua in considerare doar spatiile inchise si garajele.

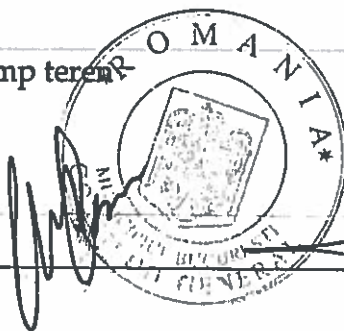
Amplasarea de garaje si functiuni tehnice in subteran este permisa pe intreaga suprafata a parcelei pana la limita propusa pentru domeniul public. Asigurarea a 2/3 din suprafata obligatorie de spatii verzi se poate face pe un strat de pamant vegetal cu o grosime de minim 2m.

Indicatori urbanistici propusi:

P.O.T. max. = 70%

C.U.T. max. = 3.5 mp ADC/mp teren

DIRECTIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 32/10.05.2018  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE





CONFORM CU ORIGINALUL

**Regim de inaltime:**

- R.H. max=D+P+11E

Se va respecta inaltimea maxima conform avizul de principiu AACR nr. 10367/25.04.2018 de 40 metri, respectiv cota absoluta maxima de 114.90 metri ( 74.90 metri cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural + 40 metri inaltimea maxima a constructiilor).

DIRECTIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 32/10.05.2018  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

**Bilant Teritorial**

Funcțiuni	Suprafata - mp	
Suprafata Construita maximala	35860.65	70%
Suprafata desfasurata maximala	179303.25	3.5 ADC/mp
Spatii verzi la sol min 2/3	10245.90	20%
Spatii verzi -terase verzi max 1/3	5122.95	10%
Circulatii si platforme parcaj	5122.95	10%

Intocmit,  
Urb. Iulia Alexandrescu



Verificat,  
Urb. Dan Tudor

