



## Consiliul General al Municipiului București

---

### HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal

Sos. Pipera nr. 42, sector 2

Avand în vedere Expunerea de motive a Primarului General al Municipiului Bucuresti și Raportul de specialitate al Direcției de Urbanism și Amenajarea Teritoriului;

Luand in considerare Raportul Comisiei de Urbanism și Amenajarea Teritoriului și Avizul Comisiei Juridice și de Disciplina din cadrul Consiliului General al Municipiului Bucuresti:

Vazand avizele obținute de la :

- Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajarea Teritoriului CTUAT - DUAT a PMB : Aviz de urbanism nr. 15/13/07.06.2006;
- Comisia de Urbanism și Amenajarea Teritoriului a Consiliului General al municipiului Bucuresti;
- Ministerul Transporturilor, Construcțiilor și Turismului : Aviz nr. 2092/2006;
- Agentia pentru protectia mediului Bucuresti: Aviz nr. 4116/146/2006;
- Comisia de coordonare rețele a PMB: Aviz nr. 544733/2006;
- Comisia de circulatie : Aviz nr. 3769/2006;

#### Ținând seama de prevederile :

- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare ;
- Ordinului MTCT nr. 22/2007 privind unele măsuri speciale pentru avizarea și aprobarea documentațiilor de urbanism în municipiul Bucuresti ;
- Hotărârii Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, modificată și completată ;  
PUG – Municipiul București aprobat prin HCGMB nr. 269/21.12.2000.
- În temeiul prevederilor art. 45 alin. 2, lit. e, art. 36 alin. 2, lit. c și art. 36 alin. 5, lit. c din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

**CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**  
**HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1:** Se aprobă Planul Urbanistic Zonal “ Sos. Pipera nr. 42, sector 2”- pentru o suprafața de teren studiată S=75,00ha, din care S=4015,48 mp reprezintă suprafața terenului ce a generat PUZ – teren proprietate persoană juridică.

Conform Planului Urbanistic General al municipiului București, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 269/2000 – terenul se încadrează în Zona A2b – zona unităților industriale și de servicii:

Indicatori urbanistici: POT<sub>max</sub>=80%; CUT<sub>volumetricmax</sub>=15.

**Funcțiunea avizată** – birouri.

**Indicatori urbanistici avizați** : POT<sub>max</sub>=60% ; CUT<sub>max</sub>=6; H<sub>max</sub>=75 m.

**Art. 2:** Prezenta documentație reprezintă regulamentul de urbanism și nu dă dreptul la construire.

**Art. 3 :**Se abrogă toate prevederile contrare cuprinse în proiectele urbanistice anterior aprobate.

**Art. 4 :**Perioada de valabilitate a prezentei documentații de urbanism este de 5(cinci) ani .

*PRESEDINTE DE SEDINTA*  
*Bucuresti , .....2007*

*Contrasemneaza,*

*SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI*  
*TUDOR TOMA*

PRIMAR GENERAL

Etaj: 1, cam. 101

tel.: 305 55 89; 305 55 90; 305 55 00 int. 1101

fax: 312 00 30

e-mail: primar@bucuresti-primaria.ro



## Primăria Municipiului București

### EXPUNERE DE MOTIVE

#### Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal

#### *SOS. PIPERA NR. 42, SECTOR 2*

Legea nr. 453/2001, pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor stipulează obligația administrației publice locale de a elibera certificate de urbanism și autorizații de construire pe baza documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate după cum urmează :

- pentru terenuri amplasate în localitatea, pe baza planurilor urbanistice (PUZ, PUD) aprobate și a regulamentelor aferente acestora .

Amplasamentul care face obiectul documentației de urbanism „PUZ – SOS. PIPERA NR. 42”.

Conform regulamentului PUG terenul se găsește în Zona **A2b** și **CB1** – caracterizată de următorii indicatori urbanistici: POTmax recomandat = 50% ; CUTmax = 2,4.

**Funcțiunea avizată: BIROURI 3S+P+18E**

**Indicatori urbanistici avizați: POTmax = 60% ; CUTmax = 6, Rmh = 3S+P+18E.**

Planul Urbanistic Zonal, având avizele Comisiei Tehnice de Urbanism (CTUAT - PMB), Comisiei de Urbanism și Amenajarea Teritoriului (CUAT - CGMB), și alte avize solicitate conform prevederilor legale în vigoare, conform prevederilor art. 38 alin. 2, lit. c, și art. 38 alin. 5, lit. c și art. 46 alin. 2, lit. e din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, modificată și completată prin Legea nr. 286/2006, se supune aprobării Consiliului General al Municipiului .

**In scopul de mai sus, prezentăm spre aprobare alăturatul proiect de hotărâre .**

PRIMAR GENERAL,

ADRIEAN VIDEANU

**DIRECTIA URBANISM SI AMENAJAREA  
TERITORIULUI**

etaj: 2, cam. 203

tel.: 305 55 68; 305 55 00 int. 1203

fax: 305 55 68

e-mail: urbanism@bucuresti-primaria.ro



SMC certificat ISO 9001 : 2000



SMM certificat ISO14001 : 2004

## Primăria Municipiului București



### RAPORT

#### privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal Sos. Pipera nr. 42, sector 2.

Legea nr. 453/2001, pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor stipulează obligația administrației publice locale de a elibera certificate de urbanism și autorizații de construire pe baza documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate după cum urmează :

- pentru terenuri amplasate în localități, pe baza planurilor urbanistice (PUZ, PUD) aprobate și a regulamentelor aferente acestora .

Amplasamentul care face obiectul documentației de urbanism „PUZ - SOS. PIPERA NR. 42”.

Conform regulamentului PUG terenul se găsește în Zona **A2b** și **CB1** – caracterizată de următorii indicatori urbanistici: POTmax recomandat = 50% ; CUTmax = 2,4.

**Funcțiunea avizată: BIROURI 3S+P+18E**

**Indicatori urbanistici avizați: POTmax = 60% ; CUTmax = 6, Rmh = 3S+P+18E**

Planul Urbanistic Zonal, având avizele Comisiei Tehnice de Urbanism (CTUAT-PMB), Comisiei de Urbanism și Amenajarea Teritoriului (CUAT-CGMB), și alte avize solicitate conform prevederilor legale în vigoare, conform prevederilor art. 38 alin. 2, lit. c, și art. 38 alin. 5, lit. c și art. 46 alin. 2, lit. e din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, modificată și completată prin Legea nr. 286/2006, se supune aprobării Consiliului General al Municipiului .

În scopul de mai sus, prezentăm spre aprobare alăturatul proiect de hotărâre .

**Arhitect sef al municipiului București,  
Arh. Adrian Bold**



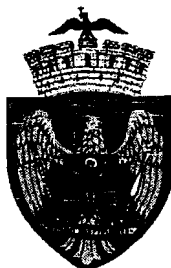
**DIRECTIA URBANISM SI AMENAJAREA  
TERITORIULUI**

etaj: 2, cam. 203

tel.: 305 55 68; 305 55 00 int. 1203

fax: 305 55 68

e-mail: urbanism@bucuresti-primaria.ro



SMC certificat ISO 9001 : 2000



SMM certificat ISO14001 : 2004

## Primăria Municipiului București

Nr. 509000/2006



### **AVIZ DE URBANISM nr. 15 /13 / 07.06.2006 PUZ – SOS. PIPERA NR. 42, SECTOR 2**

**S.C. NUSCO IMOBILIARA S.R.L.**

**S.C. WESTFOURTH ARCHITECTURE S.A.**

**SUPRAFATA STUDIATA prin PUZ:**  
privată persoană juridică.

**Cca. 75 Ha.** din care teren care a generat PUZ ST= 4015,48 mp. proprietate

**AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU:** Zona studiată și reglementată prin PUZ se află în Sectorul 2, în partea de nord a Municipiului București și este delimitată astfel:

- NORD-VEST - Sos. Pipera;
- NORD - C.F. București - Constanta;
- SUD - B-dul Dimitrie Pompei;
- SUD-VEST - str. Barbu Văcărescu;
- EST - artera nou creată.

**PREVEDERI P.U.G. / P.U.Z - Sector 2:** Conform PUG-MB și Regulamentului Local de Urbanism ale Municipiului București, aprobate cu HCGMB nr. 269/2000, zona studiată cuprinde subzona A2b - subzona unităților industriale și de servicii și CB1 - servicii publice dispersate existente în afara zonelor protejate. Conform PUZ – Sector 2 și Regulamentului Local de Urbanism aferent aprobat cu HCGMB nr. 197/2001 zona studiată cuprinde subzona M3b - subzona mixtă situată în teritorii destructurate sau în curs de constituire; A2b și CB1.

#### **SE AVIZEAZA PLANUL URBANISTIC ZONAL, CONFIGURATIA EDIFICABILULUI SI REGULAMENTUL AFERENT CONFORM PLANULUI DE REGLEMENTARI VIZAT SPRE NESCHIMBARE.**

**FUNCTIUNEA AVIZATA:** BIROURI 3S+P+18E

**RETRAGERI EDIFICABIL:** La str. Gara Herăstrău: 3 m retragere față de aliniament pentru parter și etajul 1 și încă 7,5 m pentru restul etajelor (2-18);  
La Sos. Pipera: min. 8 m retragere față de aliniamentul actual al proprietății în paralel cu viitorul aliniament față de care retragerea va fi de min. 3 m și încă 7,7 m pentru restul etajelor (2-18);  
Față de limita proprietății vecine din str. Gara Herăstrău: 10 m retragere;  
Față de limita proprietății vecine din Sos. Pipera: 12 m retragere;  
■ Prin excepție se admite amplasarea unui volum parter cuprinzând spații tehnice și copertina de protecție a rampei de acces în parcajul subteran pe limita de proprietate NE.

**INDICATORI URBANISTICI:**

FUNCTIUNE	POT max. %	CUT max.	RmH	H max.
BIROURI	60%	6	3S+P+18E	75 m

**CIRCULATII, ACCESE:** Accesul se va realiza atât din viitoarea arteră locală componentă a sistemului rutier al pasajului supraterran Sos. Pipera cât și din Str. Barbu Văcărescu. Parcarea și gararea autovehiculelor se va asigura obligatoriu în incintă, în subsol și parțial la nivelul solului, pentru un necesar rezultat prin calcul conform Normelor privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București, aprobate prin HCGMB nr. 66/06.04.2006. Parcajele prevăzute la sol vor fi realizate din dale ecologice (înierbate) și vor fi plantate cu un arbore de talie mare la fiecare 4 locuri de parcare. Terenul liber se va amenaja ca spațiu verde.

**ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA:** Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică. În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă. Se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din zonele pietonale, de pe platformele mineralizate și peluzele gazonate; racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se va face obligatoriu îngropat.

**ACORDURI, AVIZE NECESARE PENTRU APROBARE:** Avizul MTCT, aviz de mediu, aviz de preordonare rețele, avizul Comisiei Tehnice de Circulație, alte avize conform legislației în vigoare.

Prezentul aviz de urbanism modifică și completează prevederile documentațiilor de urbanism avizate anterior, este valabil 5 (cinci) ani și poate fi folosit numai după aprobarea prin hotărâre a CGMB a documentației de urbanism. Certificatul de Urbanism se va elibera respectând datele tehnice impuse prin PUZ și cuprinse în acest aviz.

Șef serviciu,  
ing. Ioana Balaurea



Referent,  
arh. Stelian Constantinescu



ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCURESTI  
ARH. ADRIAN BOLD



FPS-21-01/6

COMISIA TEHNICA DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI:  
arh. Doina Cristea, arh. Alexandru Bekdiman, arh. Dan Marin, arh. Constantin Enache, arh. Șerban Sturdza,  
arh. Dorin Ștefan, arh. Viorel Hurduc



România

**MINISTERUL TRANSPORTURILOR,  
CONSTRUCȚIILOR ȘI TURISMULUI**  
Direcția Generală Amenajarea Teritoriului  
Urbanism și Politica Locuirii  
Bucuresti sectorul 1, bd. Dinicu Golescu nr.38

Nr. 2092/ DGATUPL / 03.08. 2006

Către,

**WESTFOURTH ARCHITECTURE SA**  
SOS. NICOLAE TITULESCU NR.4-6 SECTOR 1 BUCURESTI

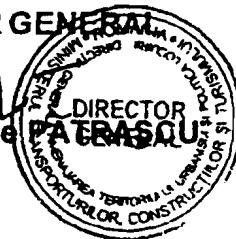
Referitor la adresa dumneavoastră privind avizarea documentației „PLAN  
URBANISTIC ZONAL -pentru zona aferentă investiției Cladire debirouri Sos. Pipera  
nr.42, sector 2 București”, vă comunicăm următoarele :

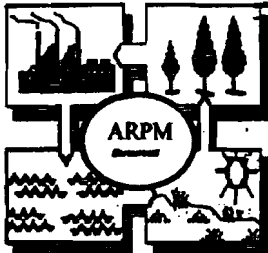
În baza legislației în vigoare (legea nr.350/2001 modificată prin Legea nr. 289/2006  
și Legea nr.50/1991 republicată în 2004) amplasamentul nu se află în zone protejate și  
documentația, nu se înscrie în categoria lucrărilor pentru care este necesar avizul  
DGATUPL- MTCT.

Se vor obține toate celelalte avize legale și se vor respecta condițiile din avize.

DIRECTOR GENERAL

Arh. Gheorghe





MINISTERUL MEDIULUI SI GOSPODARIRII APELOR

AGENTIA NATIONALA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI

AGENTIA REGIONALA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI BUCURESTI

Alteia Local Merti nr. 1, sector 6, cod 77613, BUCURESTI, ROMANIA cod fiscal 4221357

Telefon: (021) 490.61.76; 490.61.77.

Tel / Fax (permanent): (021)

490.61.75

e-mail: bucur@mappa.ro

office@arpm.ro

Nr. 4116 / 146 / 12.09.2006

**CATRE,**

**S.C. NUSCO IMOBILIARA S.R.L.**

**Soseaua Pipera nr. 42, sector 2, Bucuresti**

**REFERITOR: Solicitare aviz de mediu pentru PUZ – Cladire de birouri 3S+P+18E, Soseaua Pipera nr. 42, Sector 2, Bucuresti**

Ca urmare a notificarii adresate de **S.C. NUSCO IMOBILIARA S.R.L.** cu sediul in Soseaua Pipera nr. 42, sector 2, Bucuresti, inregistrata cu nr. 4116/146/11.08.2006

in urma analizarii documentelor transmise si a verificarii,

in urma parcurgerii etapei de incadrare,

in baza HGR nr. 408/2004 privind organizarea si functionarea Ministerului Mediului si Gospodarii Apelor cu modificarile si completarile ulterioare si a Ordonantei de urgenta nr. 195/2005 privind protectia mediului aprobata si modificata prin Legea 265/2006 s-a stabilit, in conformitate cu HGR nr. 1076/2004 (art. 13), **adoptarea Planului Urbanistic Zonal – Cladire de birouri 3S+P+18E, Soseaua Pipera nr. 42, Sector 2, Bucuresti.**

Planul Urbanistic Zonal prevede solutionarea si reglementarea din punct de vedere urbanistic a arealului in suprafata totala de 75 ha, din care **4015,48 mp** suprafata terenului generator (conform Avizului de Urbanism nr. 15/13/07.06.2006 emis de Primaria Municipiului Bucuresti - Comisia Tehnica de Urbanism si Amenajarea Teritoriului), delimitat astfel:

N-V – Soseaua Pipera,

N – C.F. Bucuresti-Constanta,

S – Bd. Dimitrie Pompei,

S-V – Str. Barbu Vacarescu,

E – artera nou creata.

Obiectivul lucrarii il constituie realizarea unui imobil cu regimul de inaltime 3S+P+18E (functiune avizata conform Avizului de Urbanism nr. 15/13/07.06.2006 emis de Primaria Municipiului Bucuresti - Comisia Tehnica de Urbanism si Amenajarea Teritoriului).



Obiectivul propus de prezentul PUZ se va realiza cu respectarea tuturor conditiilor impuse prin avizele tehnice de specialitate emise de institutiile competente, conform legii.

Suprafata de spatii verzi in procent de 20 % (din suprafata totala a terenului) va fi amenajata si intretinuta, iar parcajele se vor amenaja conform PUG.

Se vor respecta prevederile P.U.G. referitoare la utilizari interzise.

Avand in vedere opiniile exprimate de membrii Comisiei Special Constituite in cadrul sedintei din data de 31.08.2006 si in absenta comentariilor din partea publicului ca urmare a celor 2 anunturi publice date de titular in data de 12.08.2006 si respectiv in data de 14.08.2006, se adopta **Planul Urbanistic Zonal – Cladire de birouri 3S+P+18E, Soseaua Pipera nr. 42, Sector 2, Bucuresti.**

Decizia de adoptare fara aviz de mediu este valabila doar insotita de plansa de reglementari vizata spre neschimbare de catre Agentia Regionala pentru Protectia Mediului Bucuresti.

DIRECTOR EXECUTIV,  
Chim. Simona Mihaela Saceanu

SEF SERVICIU AUTORIZARE SI  
CONTROLUL CONFORMARI,  
Ing. Roxana Costache



INTOCMIT,  
Geog. Silvia Tarbu



## Primăria Municipiului București

### COMISIA DE COORDONARE

23 iunie 2006

Nr. 544733/16.06.2006

### AVIZUL COMISIEI DE COORDONARE

Din PV nr. 23 / 23. 06. 2006 al sedintei  
Comisiei de Coordonare a PMB

Nr. 18: SC WESTFOURTH ARCHITECTURE SA cu domiciliul/sediul in Bucuresti, b-dul Lascar Catargiu nr. 51 - 53, prezinta spre avizare documentatia de precoordonare a P.U.Z. "SOS. PIPERA NR. 42 SECTOR 2", impreuna cu avizele scrise ale intreprinderilor edilitare. In conformitate cu Dispozitia Primarului General nr. 433/1996, se avizeaza favorabil din punct de vedere al retelelor edilitare planul de precoordonare mentionat mai sus cu conditiile:

- se va incheia conventie de acces intre SDFEE – Serviciul Patrimoniu si proprietar, la postul de transformare si cablurile electrice existente in teren – conform Notei reprezentant SC Electrica SDB – Electrica Muntenia Sud;
- nu vor fi afectate postul de transformare si cablurile electrice existente in teren;
- se va solicita punct de vedere al SDFEEB – Sectia Exploatare Nord – dl. Ing. Dan Capraru – str. Braziliei nr. 2, tel. 2301073 – conform Notei reprezentant SC Electrica SDB;
- in vederea aprobarii PUZ-ului, se va obtine avizul CTUAT – PMB;
- se vor respecta conditiile impuse prin avizele anexa la documentatie;
- se va respecta planul de precoordonare anexat avizului.

**PRESEDINTELE COMISIEI,**  
ALEXANDRU MITRU RADU

**SECRETAR – COMISIE,**

ing. ec. DRUMEN CONSTANTIN

**REPREZENTANT D.U.A.T.,**  
ing. Andrei Zaharescu

**D.U.A.T. - SEF SERVICIU  
AUTORIZARE,**

ing. Roxana Glont

FPS-21-03/5

**DIRECTIA TRANSPORTURI,  
DRUMURI SISTEMATIZAREA  
CIRCULATIEI**

etaj: 2, cam. 252

tel.: 305 55 35; 305 55 00 int. 1252

fax: 305 55 35



SMC certificat ISO 9001 : 2000

SIAM certificat ISO14001 : 2004

**Primăria Municipiului București**

54444

Iup22113

3769/SS/PA/28.06.2006

Catre

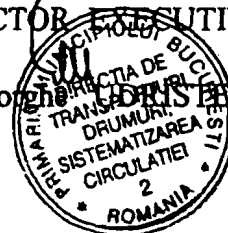
**WESTFOURTH ARCHITECTURE SA**

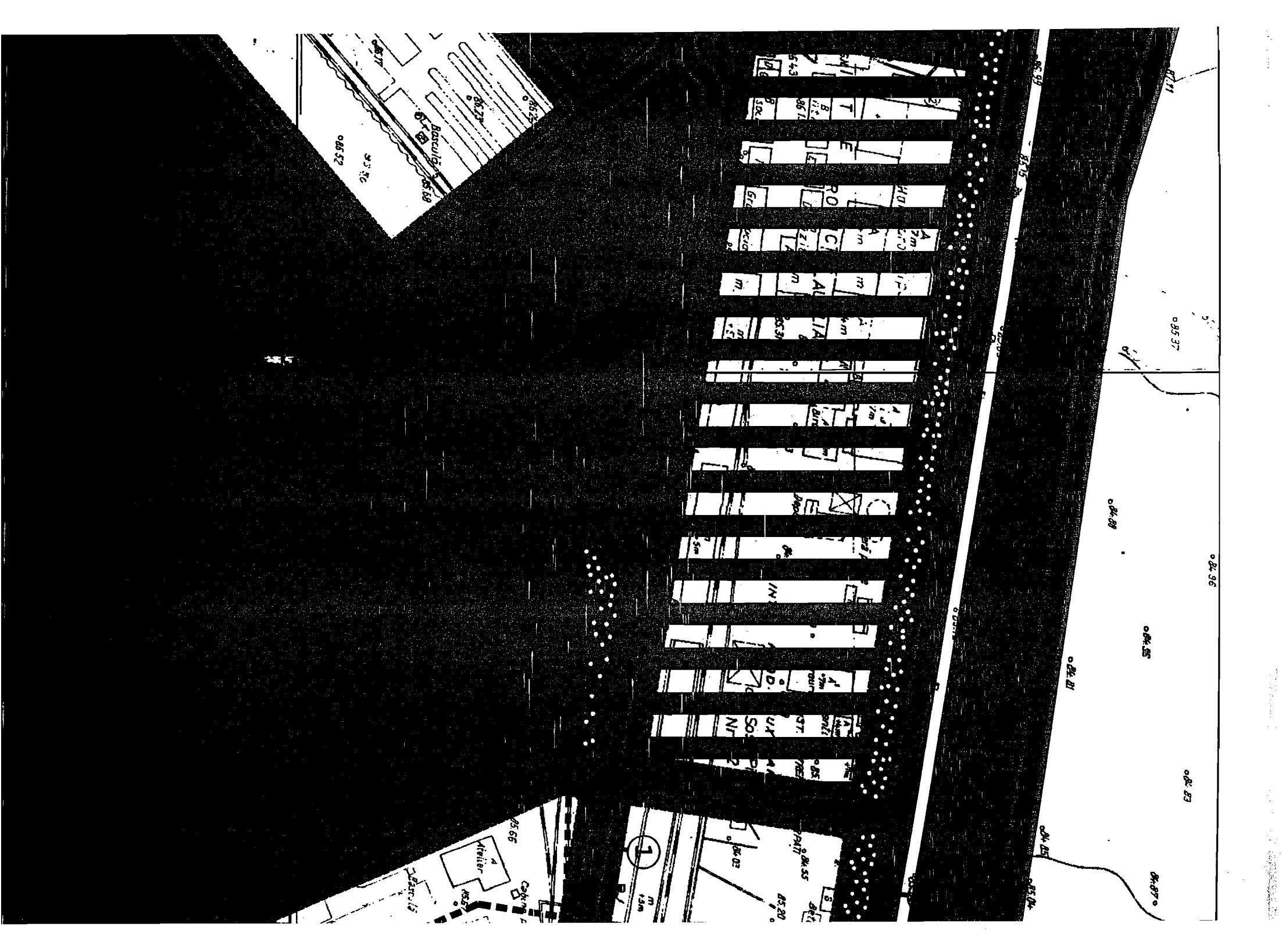
In sedinta Comisiei Tehnice de Circulatie din data de 22.06.2006 s-a dat acordul de principiu, din punct de vedere tehnic al circulatiei rutiere pentru documentatia "PUZ Imobil de birouri - sos.Pipera, nr.42, sect.2", cu conditia asigurarii in incinta a 348 de locuri de parcare, conform planurilor anexate.

Pentru avizul comisiei veti reveni dupa obtinerea certificatului de urbanism.

**DIRECTOR EXECUTIV**

Gheorghe CADRIS





R711

09537

09696

09695

09693

09697

09688

09681

09685

09686

8699

8675

09205

09095

543  
T  
B  
11  
8671  
504

E  
L  
5

H  
R  
G  
T

2m  
5m  
A  
C  
Z  
L  
K  
C  
G

12m  
m  
A  
m  
m

2m  
m  
A  
m  
3537

B  
N  
5

4m  
A  
D  
L  
m

D  
D  
D

2m  
m  
D  
m

IN  
1

D  
D  
A  
m

14m  
A  
D  
m

14m  
A  
D  
m

085  
785  
A  
m

1

13m

0555

A

Atelier

162

08671

Basculoir

8673

8625

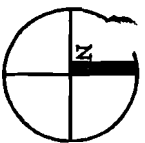
9356

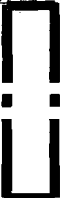
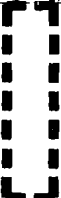
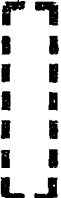










08852

08877

**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**Sos. Pipera nr. 42**  
**Sector 2, Bucuresti**

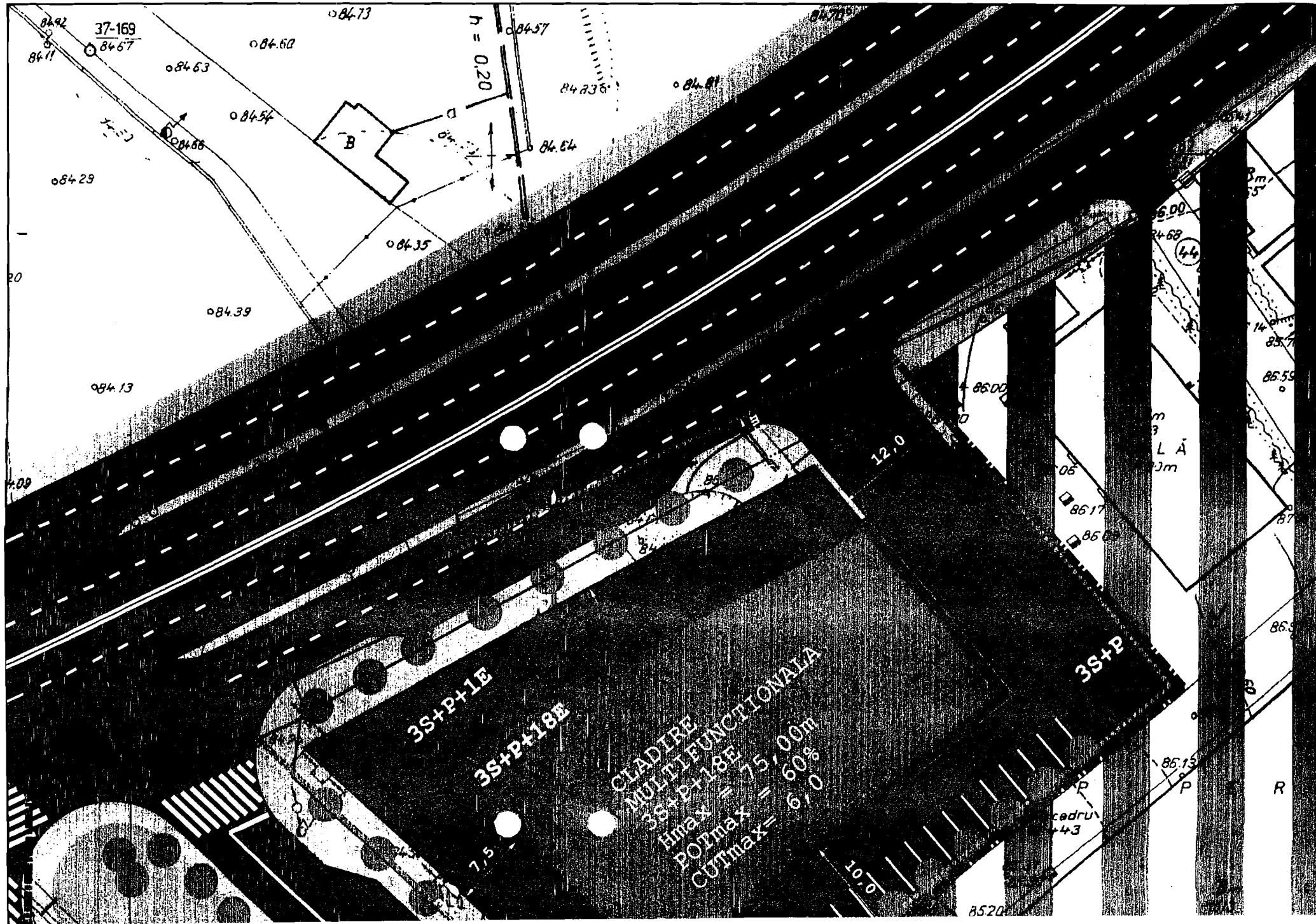
**LEGENDA**

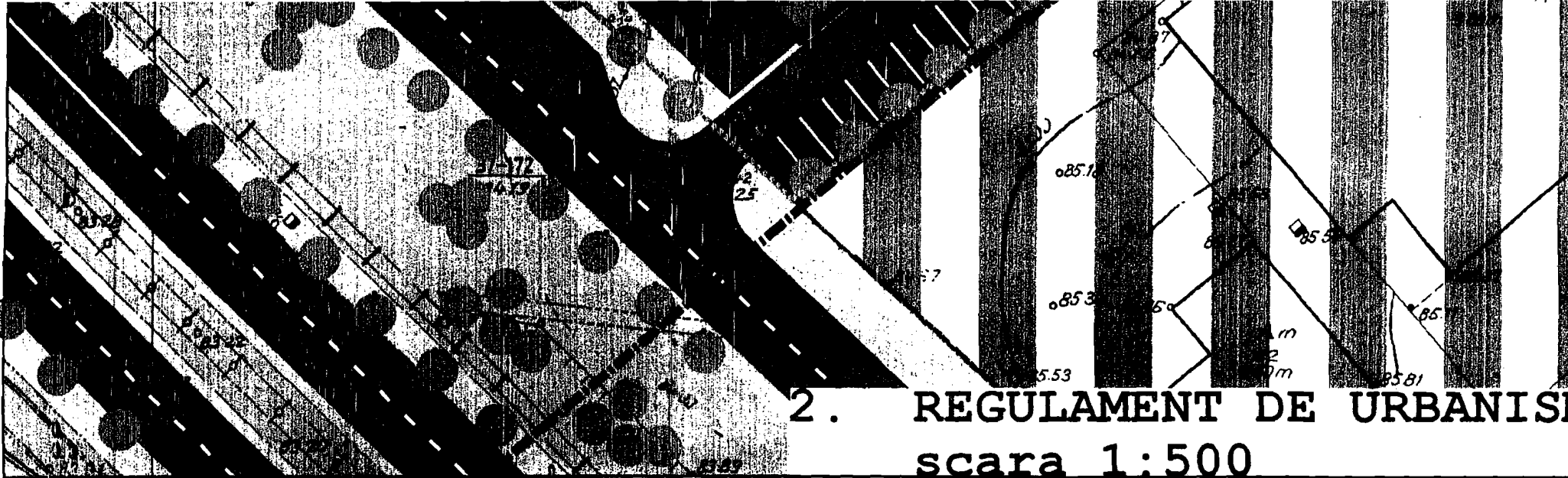


-  limita PUZ reglementata
-  limita PUZ studiata
-  limita teren  
care a generat PUZ
-  aliniamente rezultate dupa trasarea  
viitoarelor strazi
-  locuinte
-  birouri / servicii
-  comert / servicii
-  zona mixta
-  invatamant
-  Circulatii carosabile
-  Circulatii pietonale
-  Spatii verzi
-  Plantatii de aliniament

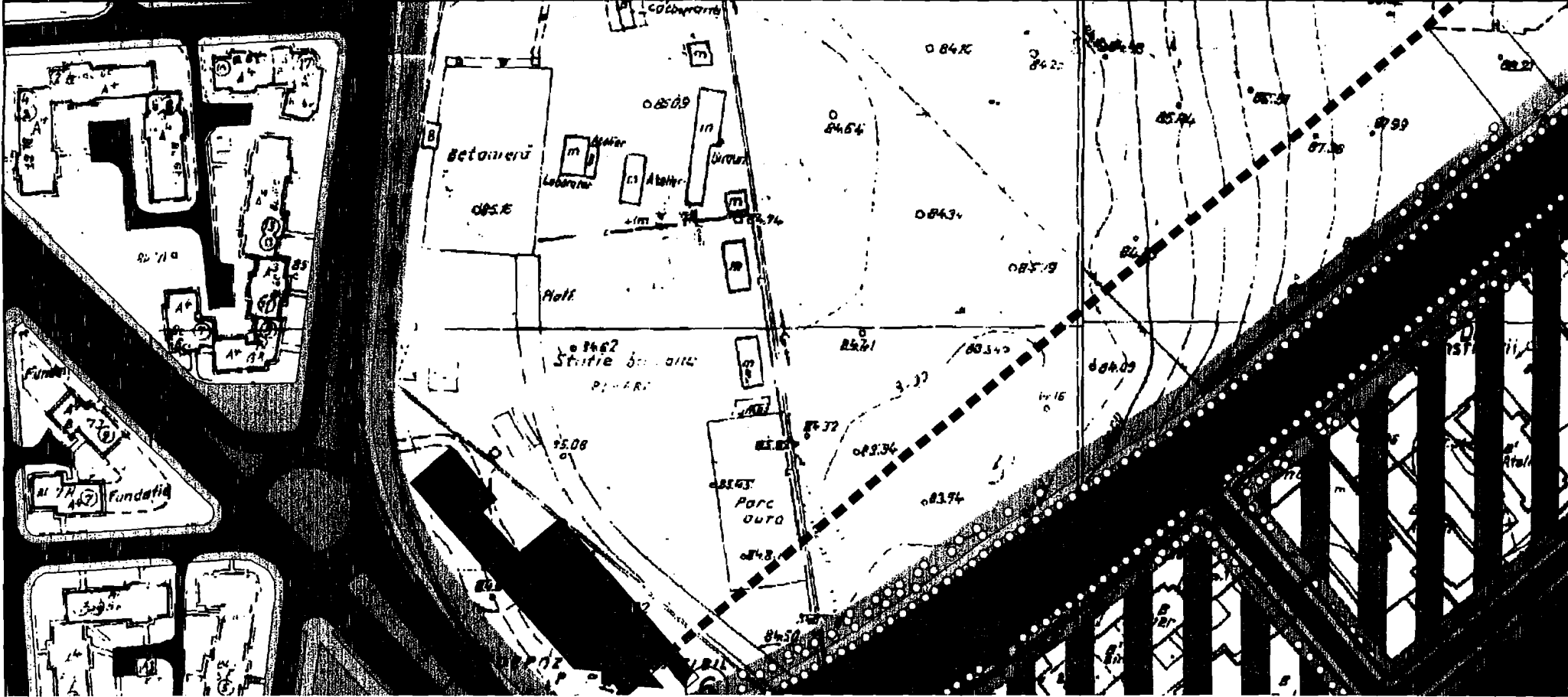
**PROFILLE STRAZI PROPUSE**

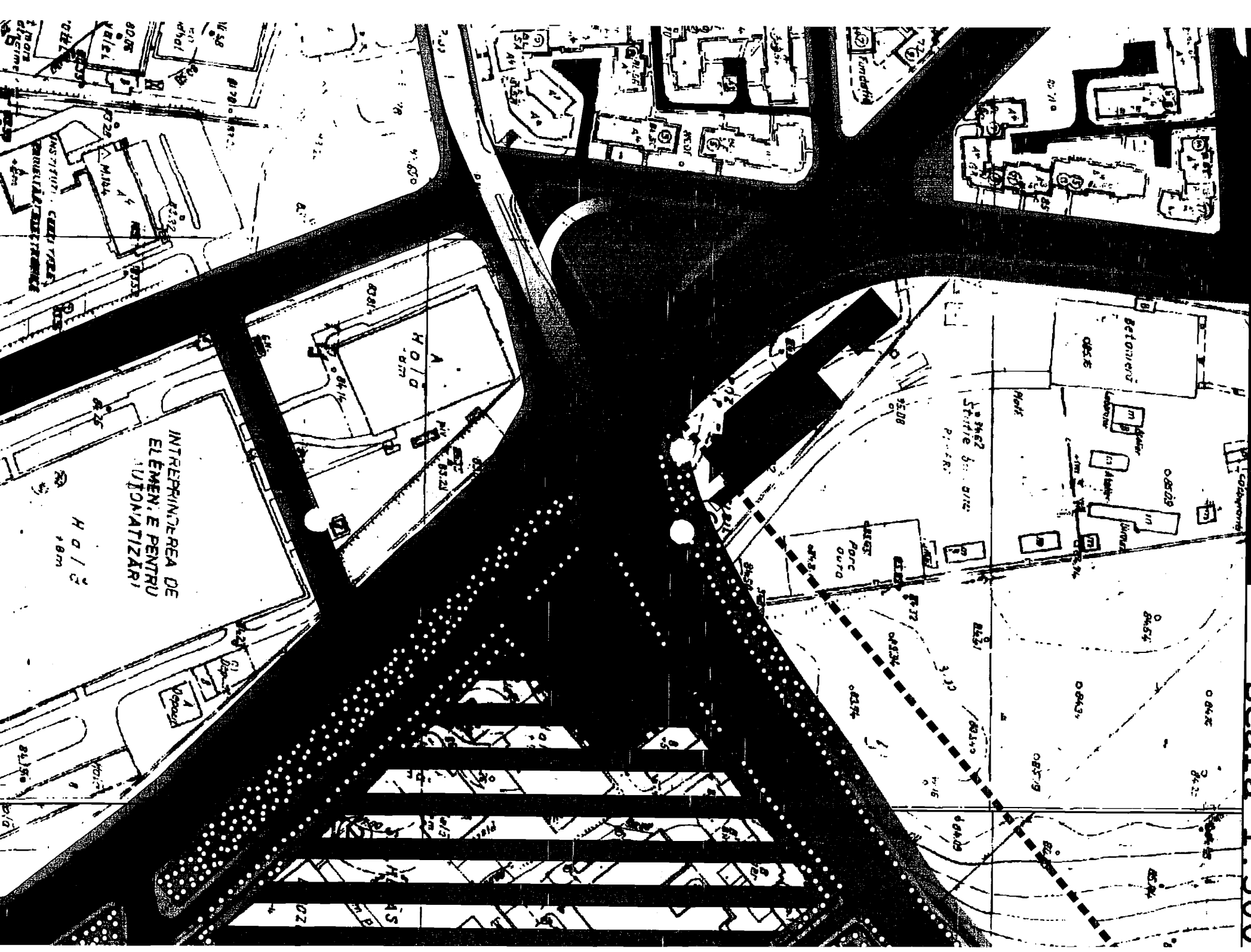






2. REGULAMENT DE URBANISM  
scara 1:500





H O / D  
18m

4:000

STRADA  
B. S. S. S.

Betonieri

Porc  
Dura



