



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Secretar General

Directia Asistență Tehnică și Juridică

Nr. 2105/1/05.06.2013

Serviciul Transparență decizională

ANUNȚ

În conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică se aduc la cunoștință publică următoarele proiecte de acte normative:

1. Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) STR. FABRICA DE CHIBRITURI, NR. 17-21, SECTOR 5, BUCUREȘTI
2. Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) STR. JIULUI, NR. 6-8/10-138, SECTOR 1

Proiectele de acte normative, mai sus amintite, cu documentația de bază pot fi consultate:

- pe site-ul P.M.B. – www.pmb.ro;
- la sediul PMB, str. Splaiul Independenței nr. 291-293, sector 6.

Proiectele de acte normative se pot obține în copie, pe bază de cerere depusă la Centrul de Informare.

În conformitate cu prevederile art. 6, alin. 4 din Legea 52/2003 până la data de **20.06.2013**, se pot trimite în scris, propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectele de acte normative supuse dezbaterii publice.

Propunerile, sugestiile, opiniile privind proiectele de acte normative, se vor transmite:

- prin site-ul www.pmb.ro;
- prin poștă pe adresa P.M.B. – str. Splaiul Independenței nr. 291-293, sector 6 –

Directia Asistență Tehnică și Juridică;

- depuse la Centrul de Informare – P.M.B.;

Materialele transmise vor purta mențiunea:

„Recomandare la proiect de act normativ”

DIRECTOR EXECUTIV

GEORGIANA ZAMFIR



Sef serviciu,
Gabi Florea

Întocmit,
Consilier Jur. Liliana Șerban
05.06.2013

G. Șerban

Splaiul Independenței nr. 291-293, cod poștal 060042, sector 6, București, România

Tel: 021.305.55.00 int. 1403;

<http://www.pmb.ro>





Consiliul General al Municipiului București

HOTĂRÂRE

Nr. _____ din _____

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ)

STR. JIULUI NR. 6 - 8 / 10 - 138, SECTOR 1

Având în vedere Expunerea de motive a Primarului General, Raportul de specialitate al Arhitectului Șef al Municipiului București;

Luând în considerare Raportul Comisiei de Urbanism și Amenajarea Teritoriului și Avizul Comisiei Juridice și de Disciplină din cadrul Consiliului General al Municipiului București;

Ținând cont de Raportul informării și consultării publicului;

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;
- Hotărârii Guvernului nr. 525/1 996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, modificată și completată;
- PUG - Municipiul București aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 269/ 21.12.2000, cu valabilitate prelungită prin H.C.G.M.B. nr. 324/ 2010, H.C.G.M.B. nr. 241/ 2011 și H.C.G.M.B. nr. 232/ 2012.

În temeiul prevederilor art. 36 alin. 2 lit. c, art. 36 alin. 5 lit. c, art. 45 alin. 2 lit. e, art. 85 și art. 115, alin. 1, lit. b, din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată,

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă **Planul Urbanistic Zonal - STR. JIULUI NR. 6 - 8 / 10 - 138, SECTOR 1**, în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef nr. 12 din 30.04.2013, Planul de reglementări vizat spre neschimbare și Regulamentul Local de Urbanism aferent, anexe care fac parte din prezenta hotărâre.

Art.2 Planul Urbanistic Zonal ce face obiectul prezentei hotărâri are caracter de reglementare specifică și nu dă dreptul la construire până la emiterea autorizației de construire.

Art.3 Se abrogă orice prevederi diferite cuprinse în planuri urbanistice zonale coincidente aprobate anterior.

Art.4 Documentația de urbanism ce face obiectul prezentei hotărâri este valabilă până la aprobarea unei documentații de urbanism coincidente ce conține reglementări diferite.

Art.5 Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București și al Primarului Sectorului 1 vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Această hotărâre a fost aprobată în Ședința ordinară a Consiliului General al Municipiului București din data de

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
TUDOR TOMA

București, 2013



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

Nr. 1150672/ 3162/30.04.2013

AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF nr. 12/30.04.2013 PUZ – STR. JIULUI NR. 6 - 8 / 10 - 138, SECTOR 1

INITIATOR/ BENEFICIAR: SC AVRIG 35 SRL, SC KOILADA SRL și SC PAJURA SA
ELABORATOR: S.C. KXL S.R.L. - Urbanist RUR: Urb. Adrian Constantin C. RADULESCU.
SOLICITARE înregistrată la CIDRC-PMB cu Nr. 1150672/ 09.04.2013 și la Direcția Urbanism cu Nr. 3162/ 10.04.2013.
SUPRAFATA STUDIATA prin PUZ: Terenul care a generat PUZ în suprafață totală de 71.393,94 mp. alcătuită din parcelele situate în Str. Jiului nr. 6 - 8, în suprafață de 15.847,27 mp. și Str. Jiului nr. 10 - 138, în suprafață de 55.546,67 mp. (Lot1 - 18.061,5 mp. Lot2 - 28.485,17mp. Lot3 - 9.000mp.), proprietăți private persoane juridice. O suprafață de cca. 24.100 mp. urmează a fi transferată, conform legii, în domeniul public pentru realizarea arterelor de circulație. Suprafețele exacte vor fi stabilite prin documentațiile tehnice de specialitate.
AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU: Zona analizată și reglementată prin PUZ se află în Intravilanul Municipiului București pe teritoriul administrativ al Sectorului 1.
PREVEDERI PUG/PUZ APROBATE ANTERIOR: Conform PUG-MB aprobat cu HCGMB nr. 269/ 2000 completată cu HCGMB nr. 234/ 2010, nr. 241/ 2011 și nr. 232/ 2012, zona studiată cuprinde suprafețe amplasate în cadrul următoarelor subzone funcționale: T2 - subzona transporturilor feroviare și A2a - subzona unităților predominant industriale.
Indicatorii urbanistici reglementați: A2a - POTmax. 80%; CUT volumetric max. 15 mc./mp.; H max. 20m.
T2 - POTmax. 50%-80%; CUTmax. 1 - 2,4 mp.ACD/mp.; H max. -
AVIZE ȘI ACORDURI CARE STAU LA BAZA EMITERII AVIZULUI ARHITECTULUI ȘEF:
Certificat de urbanism nr. 1054/ 12/ J/ 18448/ 12.07.2011 și nr. 258/ 05/ J/ 4215/ 21.02.2012 emise de Primăria Sectorului 1; Aviz de Oportunitate nr. 24/ 19.08.2011 și nr. 11/ 09.04.2012; Aviz de urbanism (preliminar) nr. 7/ 03.05.2012; Agenția Regională pentru Protecția Mediului București - Decizia etapei de încadrare nr. 9643/ 34/ 28.05.2012; Autoritatea Aeronautică Civilă Română: Aviz nr. 10454/ 283/ 26.04.2012 și Aviz nr. 12347/ 347/ 31.05.2012; Comisia de Coordonare Lucrări Edilitare - PMB: Aviz nr. 1056532/ 03.02.2012 și Aviz nr. 1085478/ 08.06.2012; Comisia Tehnică de Circulație - PMB: Aviz nr. 1044834/ 08.12.2011 și Aviz nr. 1083141/ 31.05.2012; Ministerul Apărării Naționale: Aviz nr. D.1965/ 25.05.2012; Ministerul Afacerilor Interne: Aviz nr. 4.090.881/ 25.02.2013; Serviciul Român de Informații: Aviz nr. 63829/ 17.05.2012 și Aviz nr. 63854/ 31.05.2012.

SE AVIZEAZĂ PLANUL URBANISTIC ZONAL, CONFIGURAȚIA EDIFICABILULUI ȘI A SPATILUI PUBLIC, CONFORM PLANULUI DE REGLEMENTĂRI VIZAT SPRE NESCHIMBARE ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL AFERENT

FUNCȚIUNEA AVIZATA: ANSAMBLU REZIDENȚIAL ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE.

INDICATORI URBANISTICI PRELIMINARI:

SUBZONA M2.11: POTmax = 70%; CUTmax = 4;	Hmax. 44 m; RmaxH = 2S+P+11E;
SUBZONA M2.12: POTmax = 70%; CUTmax = 4;	Hmax. 30 m; RmaxH = 2S+P+6E;
ACCENTE	Hmax. 55 m; RmaxH = 2S+P+14E (cu avizul AACR);
SUBZONA M3.11: POTmax = 60%; CUTmax = 3;	Hmax. 44 m; RmaxH = 2S+P+11E;
SUBZONA M3.12: POTmax = 60%; CUTmax = 3;	Hmax. 30 m; RmaxH = 2S+P+6E;

Prezentul aviz este eliberat în temeiul Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, modifică și completează prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior și poate fi folosit numai după aprobarea documentației de urbanism. Decizia privind aprobarea PUZ aparține C.G.M.B. conform competențelor stabilite prin Lege.

* În conformitate cu art. 63 litera (g) din legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, elaboratorul și beneficiarul documentației de urbanism răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația de urbanism ce a stat la baza emiterii prezentului aviz.

**ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. GHEORGHE PĂTRAȘCU**

Expert,
arh. urb. Stelian Alexandru Constantinescu

p. Sef serviciu,
urb. Cosmin Metescu

4ex. / 29.04.2013





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Cabinet Primar General

EXPUNERE DE MOTIVE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) STR. JIULUI NR. 6 - 8 / 10 - 138, SECTOR 1

Prezenta Expunere de motive s-a redactat în conformitate cu prevederile Legii administrației publice locale nr. 215/ 2001, cu modificările și completările ulterioare și ale Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Amplasamentul care face obiectul documentației de urbanism **PUZ - STR. JIULUI NR. 6 - 8 / 10 - 138**, se află în intravilanul Municipiului București pe teritoriul administrativ al Sectorului 1.

Conform PUG-MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr. 269/ 2000 completată cu HCGMB nr. 234/ 2010, nr. 241/ 2011 și nr. 232/ 2012, zona studiată cuprinde suprafețe amplasate în cadrul următoarelor subzone funcționale: T2 - subzona transporturilor feroviare și A2a - subzona unităților predominant industriale. Indicatorii urbanistici reglementați sunt: pentru subzona A2a - POTmax. 80%; CUT volumetric max. 15 mc./mp.; H max. 20m. și pentru subzona T2 - POTmax. 50% - 80%; CUTmax. 1 - 2,4 mp.ACD/mp.; H max. neprecizat.

Prin Certificatele de urbanism nr. 1054/ 12/ J/ 18448/ 12.07.2011 și nr. 258/ 05/ J/ 4215/ 21.02.2012, emitentul - Primăria Sectorului 1, în conformitate cu prevederile art. 32 al.(1) lit. c) al Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, a stabilit necesitatea elaborării și aprobării unui plan urbanistic zonal.

Conform prevederilor art. 47 al Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general. Planul urbanistic zonal STR. JIULUI NR. 6 - 8 / 10 - 138 reglementează regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor precum și organizarea rețelei stradale, dezvoltarea infrastructurii edilitare și circulația terenurilor.

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) STR. JIULUI NR. 6 - 8 / 10 - 138, SECTOR 1 împreună cu anexele sale Avizul Arhitectului Șef nr. 12 din 30.04.2013, Planul de reglementări vizat spre neschimbare și Regulamentul Local de Urbanism aferent, însoțit de Raportul de specialitate al Arhitectului-șef, Expunerea de motive a Primarului general și Raportul Informării și Consultării Publicului, potrivit 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, cu modificările și completările ulterioare, se supune dezbaterii Consiliului General al Municipiului.

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

PRIMAR GENERAL,

Prof. dr. Sorin Mircea OPRESCU



DIRECTIA JURIDIC

**DIRECTOR EXECUTIV,
ADRIAN IORDACHE**





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

RAPORT DE SPECIALITATE privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) STR. JIULUI NR. 6 - 8 / 10 - 138, SECTOR 1

Prezentul Raport de specialitate s-a redactat în conformitate cu prevederile Legii administrației publice locale nr. 215/ 2001, cu modificările și completările ulterioare și ale Legii 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Amplasamentul care face obiectul documentației de urbanism **PUZ - STR. JIULUI NR. 6 - 8 / 10 - 138**, se află în intravilanul Municipiului București pe teritoriul administrativ al Sectorului 1.

Conform PUG-MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr. 269/ 2000 completată cu HCGMB nr. 234/ 2010, nr. 241/ 2011 și nr. 232/ 2012, zona studiată cuprinde suprafețe amplasate în cadrul următoarelor subzone funcționale: T2 - subzona transporturilor feroviare și A2a - subzona unităților predominant industriale. Indicatorii urbanistici reglementați sunt: pentru subzona A2a - POTmax. 80%; CUT volumetric max. 15 mc./mp.; H max. 20m. și pentru subzona T2 - POTmax. 50% - 80%; CUTmax. 1 - 2,4 mp.ACD/mp.; H max. neprecizat.

Prin Certificatele de urbanism nr. 1054/ 12/ J/ 18448/ 12.07.2011 și nr. 258/ 05/ J/ 4215/ 21.02.2012, emitentul - Primăria Sectorului 1, în conformitate cu prevederile art. 32 al.(1) lit. c) al Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, a stabilit necesitatea elaborării și aprobării unui plan urbanistic zonal.

Conform prevederilor art. 47 al Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general. Planul urbanistic zonal STR. JIULUI NR. 6 - 8 / 10 - 138 reglementează regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor precum și organizarea rețelei stradale, dezvoltarea infrastructurii edilitare și circulația terenurilor.

Conform art. 37 al.(1³) al Legii nr. 350/ 2001 avizul Arhitectului-șef este un aviz tehnic care înglobează și corelează punctele de vedere ale instituțiilor avizatoare competente. În acest caz avizul Arhitectului-șef s-a emis în acord cu Decizia etapei de încadrare nr. 9643/ 34/ 28.05.2012 emisă de Agenția Regională pentru Protecția Mediului București, Avizele nr. 10454/ 283/ 26.04.2012 și nr. 12347/ 347/ 31.05.2012 ale Autorității Aeronautice Civile Române, Avizele nr. 1056532/ 03.02.2012 și nr. 1085478/ 08.06.2012 ale Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare - PMB, Avizele nr. 1044834/ 08.12.2011 și nr. 1083141/ 31.05.2012 ale Comisiei Tehnice de Circulație - PMB, Avizul nr. D.1965/ 25.05.2012 al Ministerului Apărării Naționale, Avizul nr. 4.090.881/ 25.02.2013 al Ministerului Afacerilor Interne și Avizele nr. 63829/ 17.05.2012 și nr. 63854/ 31.05.2012 ale Serviciului Român de Informații.

În conformitate cu prevederile Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobată prin Ordinul nr. 2701/ 2010 au fost desfășurate activități de informare și consultare a publicului finalizate cu raportul informării și consultării publicului.

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) STR. JIULUI NR. 6 - 8 / 10 - 138, SECTOR 1 împreună cu anexele sale Avizul Arhitectului Șef nr. 12 din 30.04.2013, Planul de reglementări vizat spre neschimbare și Regulamentul Local de Urbanism aferent, însoțit de Raportul de specialitate al Arhitectului-șef, Expunerea de motive a Primarului general și Raportul Informării și Consultării Publicului, potrivit 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, cu modificările și completările ulterioare, se supune dezbaterii Consiliului General al Municipiului.

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

**ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
ARH. GHEORGHE PĂTRAȘCU**



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT

PLAN URBANISTIC ZONAL

STRADA JIULUI NR. 6-8 / 10-138,
SECTOR 1, BUCURESTI

CONTINUT:

TITLUL I - PRESCRIPTII GENERALE

**TITLUL II - PRESCRIPTII SPECIALE PE ZONE, SUBZONE
SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**



TITLUL I – PRESCRIPTII GENERALE

Prezentul **Regulament** aferent se asociază documentației grafice a “P.U.Z. - Planului Urbanistic Zonal - Str. Jiului nr. 6-8 / 10-138, Sector 1, București” și are ca scop explicarea și detalierea sub formă de prescripții (permisiuni și restricții) a prevederilor urbanistice. Acestea se aplică pe teritoriul delimitat cu linie roșie continuă în Planșa de Reglementări (Pl. Nr. 04.02) care face parte integrantă din prezentul regulament. Zona este delimitată la nivel urban astfel:

- la nord – Str. Jiului
- la sud – Str. Pajurei și locuințe colective, centre învățământ și comerciale
- la est – Imobile locuire, servicii și birouri urmate de Str. Dridu
- la vest – Imobile locuire, B-dul Bucureștii Noi

TITLUL II – PRESCRIPTII SPECIALE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITATI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

II.1 UNITATI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Regulamentul cuprinde prevederi cu privire la următoarele zone și unități teritoriale de referință (U.T.R.):

U.T.R. : M31 (M311/M312) și **M21** (M211/M212) – locuințe colective, cu dotări complementare, servicii, showroom-uri, culte, comerț, învățământ, sănătate, sport/recreere în spații acoperite, circulații carosabile și pietonale, parcaje la sol, subsol și multietajate, spații pietonale, publice amenajate și spații plantate/verzi.

M21 - subzona mixta cu cadiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+11 niveluri cu accente înalte;

M21

POT max. 70,00 %

CUT max. 4,00 mp. ADC / mp. Teren

RMH = 2S+P+6E-11E

(accente de P+14E - 44,00 m cu acordul Autorității Aeronautice Civile Române)

Zona M21 este împartită în două subunități, la care diferă doar regimul de înălțime și înălțimea maximă admisă:

U.T.R. M211

RMH = 2S+P+11E

H max = 44,00m

U.T.R. M212

RMH = 2S+P+6E

H max = 30,00m



M31 – subzona mixta cu cadiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+9E;
M31
POT max. 60,00 %
CUT max. 3,00 mp. ADC / mp. Teren
H.max. = 2S+P+6E-11E

(P+6E – la strada si P+9E / 11E – pe spatele parcelei)

Zona M31 este impartita in doua subunitati, la care difera doar regimul de inaltime si inaltimea maxima admisa:

U.T.R. M311
RMH = 2S+P+9E/11E
H max = 44,00m
U.T.R. M312
RMH = 2S+P+6E
H max = 30,00m
SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA
ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE
M21 , M31

- locuinte cu partiu obisnuit; locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii libere, locuinte in proprietate privata cu dotari complementare locuirii;
- servicii publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector si de cartier etc;
- servicii sociale, colective si personale;
- echipamente publice specifice zonei rezidentiale etc;
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare;
- showroom-uri;
- comert;
- invatamant, sanatate etc;
- culte;
- agentii de turism etc;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc.;
- sport si recreere in spatii acoperite;
- amenajari aferente locuintelor si serviciilor: cai de acces carosabile private, circulatii carosabile si pietonale, parcaje la sol, subsol si multietajate;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spatii plantate – scuaruri, scuaruri publice;
- locuri de joaca pentru copii precum si amenajari de sport pentru tineret si imprejurimi etc;
- spatii publice amenajate.



ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

M21, M31

- cladirile vor avea la parterul orientat spre strada si spre traseele pietonale;
- functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific si vor fi prevazute cu vitrine luminate noaptea; se recomanda ca activitatile in care accesul publicului nu este liber sa nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea strazii si sa nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40,00 metri;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

M21, M31

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
- depozitare en-gros; depozitari de materiale re folosibile, depozitarea pentru vanzarea unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- statii de intretinere auto cu capacitate de peste 5 masini; curatatorii chimice;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

SECTIUNEA II – CONDITII DE AMPLASARE. ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR(SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

M21, M31

- se recomanda ca in cazul dezmembrarilor de terenuri in doua sau mai multe loturi (parcele) suprafata minima sa fie de **500 mp** si cu un front la strada de minim 15 metri, iar parcela construita ramasa dupa divizare sa se incadreze in prescriptiile prezentului Regulament (*P.O.T., C.U.T., R.M.H. si limitele separtive*) dupa cum urmeaza:
 - o suprafata de minim 500 mp, cu front la strada de minim 15 de metri;
 - o suprafata de minim 750 mp, cu front la strada de minim 24 de metri;
 - o suprafata de minim 1.000 mp, cu front la strada de minim 30 de metri (*si pentru constructiile publice dispuse izolat*);
 - o suprafata de minim 2.000 mp, cu front de minim 42 de metri;
 - o suprafata de 5.000 mp si peste, cu front de minim 60 metri;
- adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acestuia;



ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

M21, M31

- **este obligatorie** a se respecta inaltimea frontului aliniat la strada (la locala paralela cu str. Jiului), de max. P+6E pe o adancime de minim **10,00 m**, conform **plansei de reglementari** (reglementari urbanistice sc 1/1.000 nr. 04.02.)

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

M21, M31

- cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, retragerea fata de limitele laterale ale terenului vor fi de minim jumatate din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de 5,00 metri, retragerea fata de limita posterioara a terenului va fi de minim jumatate din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de **5,00 metri**;
- se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta constituie linia de separatie dintre zona mixta si zona rezidentiala, o functiune publica sau o biserica, cazuri in care se admite realizarea noilor cladiri numai cu o retragere fata de limitele laterale ale parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise, dar **nu mai putin de 5,00 m**;
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai putin de 5,00 m;
- se recomanda ca, pentru respectarea intimitatii locuintelor, parapetul ferestrelor de pe fatadele laterale ale cladirilor din zona mixta cu alte functiuni decat locuinte care sunt orientate spre locuintele de pe parcelele laterale situate la mai putin de 10,00 metri, sa aiba parapetul ferestrelor la minim 1,90 m de la pardoseala incaperilor;
- in cazul cladirilor comerciale si de productie se admite regimul compact de construire cu conditia respectarii celorlalte prevederi ale regulamentului.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA.

M21, M31

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 6,00 metri, numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati permanente care necesita lumina naturala.



ARTICOLUL 8 – CIRCULATII SI ACCESE

M21, M31

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 5,00 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate (servitute de trecere);
- in cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj (gang) dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi 30,00 metri;
- se pot realiza pasaje si curti comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare.

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

M21, M31

- stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate in cadrul centrului de cartier sau in zona adiacenta la o distanta de maxim **250** metri;
- se recomanda ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol sa se faca in suprafete dimensionate si dispuse astfel incat sa permita ulterior, odata cu cresterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.
- este obligatorie asigurarea intregului necesar de locuri de parcare in interiorul parcelei cf H.C.G.M.B. nr. 66/2006 „*norme privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru noile constructii si amenajari autorizate pe teritoriul Municipiului Bucuresti si a prospectelor necesare unei corecte functionari a arterelor de circulatie pe teritoriul Municipiului Bucuresti*”; acestea se vor realiza o parte la nivelul solului si o parte in cele 2 niveluri de subsol propuse prin prezenta documentatie de urbanism; cu accese din strazile propuse perpendiculare din strada Jiului



ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

M21, M31

M21

R.M.H. = 2S+P+6E+11E (P+6E – pe aliniament si P+11E – in planul doi)

Acest U.T.R. este impartit in doua subunitati, la care difera doar regimul de inaltime si inaltimea maxima admisa:

U.T.R. M211	U.T.R. M212
RMH = 2S+P+11E H max = 44,00m	RMH = 2S+P+6E H max = 30,00m

M31

R.M.H. = 2S+P+6E+9E/11E (2S+P+6E – pe aliniament si 2S+P+9E/11E – in planul doi)

Zona M31 este impartita in doua subunitati, la care difera doar regimul de inaltime si inaltimea maxima admisa:

U.T.R. M311	U.T.R. M312
RMH = 2S+P+9E/11E H max = 44,00m	RMH = 2S+P+6E H max = 30,00m

- inaltimile constructiilor vor fi obligatoriu mai mici de 44,00 metri (maxim).

Nota: In zona afectata de linkurile de comunicatii regimul de inaltimea va fi restrictionata la max. 21,00m cf. Plansei de Reglementari Urbanistice 04.02.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

M21, M31

- aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor, dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor comerciale, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;
- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta";
- pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale pe baza unor studii si avize suplimentare.



ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

M21, M31

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice; in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;
- se va asigura posibilitatea racordarii la sistemele moderne de telecomunicatii;
- dat fiind intensitatea circulatiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile plantate cu gazon;
- se interzice dispunerea pe fatade a antenelor TV - satelit si a antenelor pentru telefonie mobila si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- **retele de comunicatie cai de comunicatii – telecomunicatii (radio si unde radio)**
In zona afectata de linkurile de comunicatii regimul de inaltime va fi restrictionat la max. 21,00m.

ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

M21, M31

- se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste **4,00** metri inaltime si diametrul tulpinii peste **15,00** cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti **10** arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere;
- in gradinile de fatada ale echipamentelor publice minim **40,00%** din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte;
- terenul care nu este acoperit cu constructii, platforme si circulatii va fi acoperit cu gazon si plantat cu un arbore la fiecare **100,00** mp;
- se recomanda ca minim **75,00%** din terasele neutilizabile si **10,00%** din terasele utilizabile ale constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare **4** locuri de parcare si vor fi inconjurate cu un gard viu de **1,20** metri inaltime;
- in zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de radacina pot mari sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.
- spatiul verde adiacent U.T.R. M21 – va fi tratat ca spatiu public / semipublic – la nivelul solului, iar la subsol – va fi amenajata o parcare subterana, fara a afecta stratul de sol necesar plantarii arborilor / arbustilor;
- procentul de spatii verzi la nivelul solului va fi de minim 20,00% (si neafectata de constructii subterane), iar restul de spatiu se va asigura prin dale inierbate sau prin terase verzi.



ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

M21, M31 - se recomanda separarea spre strada a terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri transparente de **2,00** metri inaltime din care **0,60** metri soclu opac, dublate de gard viu.

- gardurile de pe limitele laterale si posterioare vor fi opace si vor avea inaltimea de minim **2,20** metri;
- spatiile comerciale si alte servicii pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

M21 (M211 si M212) - P.O.T. maxim = 70,00 %,

M31 (M311 si M312) - P.O.T. maxim = 60,00 %,

* suprafata de 20% - spatii verzi nu va fi afectata de constructii subterane

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

M21 (M211 si M212) - C.U.T. maxim = 4,00 mp. ADC / mp. teren

- posibilele accente - var avea inaltimea maxima intre 45m - 55m.
- se admit accente inalte intre 44,00 - 55,00m metri in localizarile precizate pe planul de reglementari, doar cu acordul Autoritatii Aeronautice Civile Romana (A.A.C.R.);

* C.U.T. se raporteaza la suprafata de teren ramas dupa transferul suprafetelor afectate de circulatiile publice.

M31 (M311 si M312) - C.U.T. maxim = 3,00 mp. ADC / mp. teren

Nota speciala:

Pentru fazele urmatoare de proiectare - **D.T.A.C. (Documentatii Tehnice de Autorizatie de Construire)** se va reveni pentru obtinerea unui alt aviz M.A.I in conditiile impuse prin avizul M.A.I.

Intocmit,

urb. Diana DUMITRESCU

urb. Alexandra FETTER

urb. peis. Andreea MUSTATA

Verificat,

urb. Adrian RADULESCU





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

APROBAT,
PRIMAR GENERAL,
Prof. Dr. Spiru Mircea OPRESCU

AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 41 109.042012

Având în vedere, solicitarea S.C. PAJURA S.A. în calitate de beneficiar, prin reprezentant S.C. KXL S.R.L. - Urb. Adrian Constantin RADULESCU, în calitate de proiectant și a CERTIFICATULUI DE URBANISM nr. 258/ 05/ J/ 4215 din 21.02.2012 eliberat de PRIMĂRIA SECTORULUI 1, se emite prezentul aviz în vederea elaborării documentației:

STR. JIULUI NR. 6 - 8, SECTOR 1 ANSAMBLU REZIDENȚIAL ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

I. DATE REFERITOARE LA TERENUL CE FACE OBIECTUL ELABORĂRII PUZ:

Imobilul este situat în intravilanul Municipiului București, având o suprafață totală de 15.847,27 mp., și este proprietate privată persoane juridice, conform memoriului anexat.

Prevederi PUG/PUZ aprobate anterior:

Conform PUG-MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București, aprobate cu HCGMB nr. 269/2000 completată prin HCGMB nr. 324/2010 și HCGMB nr. 241/2011, amplasamentul este cuprins în subzona funcțională: A2a - subzona unităților predominant industriale, având următorii indicatori urbanistici admiși: POT max. 80%; CUT volumetric max. = 15 mc. /mp. teren.; H max. = 20 m.

II. ELEMENTELE PRINCIPALE ALE DEZVOLTĂRII URBANISTICE PROPUSE:

Reglementare generală: ANSAMBLU REZIDENȚIAL ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE.

Indicatorii urbanistici propuși:

Zona M3.11 - FUNCȚIUNI MIXTE: POT max.: 60%; CUT max: 3,0 mp. ACD/mp. teren; RmaxH: 2S+P+6E ; Hmax: 30m.

Zona M3.12 - FUNCȚIUNI MIXTE: POT max.: 60%; CUT max: 3,0 mp. ACD/mp. teren; RmaxH: 2S+P+9E/11E; Hmax: 44m.

III. CONDIȚIONĂRI DE ORDIN GENERAL PENTRU ELABORAREA PUZ CE URMEAZĂ A FI SUPUS AVIZĂRII:

1. TERITORIUL CARE URMEAZĂ A FI REGLEMENTAT PRIN PUZ:

Având în vedere faptul ca parcela pentru care se solicita avizul de oportunitate se află în imediată apropiere de parcelele ce fac obiectul documentației de urbanism PUZ – STR. JIULUI NR. 10 - 138, SECTOR 1, aflat în curs de elaborare și pentru care s-a emis AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 24/ 19.08.2011, similitudinea funcțiunilor și a indicatorilor propuși în cele două cazuri precum și împrejurarea că documentațiile sunt elaborate de același proiectant, cele două propuneri vor face obiectul unui plan urbanistic zonal unic elaborat în condiții similare, astfel:

- Zona ce urmează a fi studiată este definită de următoarele repere: Bulevardul Bucureștii Noi, Bulevardul Gloriei, Str. Izbiceni, Bulevardul Poligrafiei și CF București - Constanța. Reglementarea funcțională și a densității de ocupare se limitează la parcelele proprietate a inițiatorilor pentru care s-a obținut și prezentat Certificat de urbanism.
- Planul de reglementări urbanistice și de regim juridic al terenurilor va fi întocmit în mod obligatoriu pe suport topo-cadastral vizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară al Municipiului București. Planșa suport se va anexa la documentație.
- Se va face dovada regimului juridic al parcelelor conform extraselor de Carte funciară pentru fiecare dintre parcelele ce sunt supuse reglementării. Se va prezenta certificatul de confirmare de adresa poștală pentru fiecare dintre parcelele reglementate.
- Reprezentarea Planurilor Urbanistice Zonale aprobate/ avizate cuprinse în aria de studiu este obligatorie. Se vor figura limita fiecărui PUZ aprobat/ avizat și o etichetă conținând denumirea și numărul Avizului de urbanism sau a HCGMB prin care a fost aprobat.
- Reglementarea circulațiilor, a acceselor, și a echipării edilitare se va argumenta în mod obligatoriu pe baza studiilor de specialitate: STUDIU DE CIRCULAȚIE și STUDIU REȚELE EDILITARE, ale căror arie de studiu se va extinde astfel încât să fie cuprinse suprafețele afectate și elementele de rețea majoră municipală existente în zonă precum și cele



propușe prin PUG, integrând prevederile documentațiilor de urbanism incidente aprobate ulterior și a lucrărilor publice autorizate sau în curs de execuție.

- Circulația terenurilor va fi reprezentată pe planul de reglementări, elementele analitice vor fi incluse în bilanțul teritorial.
- Bilanțul teritorial va cuprinde datele referitoare la existent, propus și efect, în UM și %, pe funcțiuni și categorii de folosință a terenurilor.

2. CATEGORIA/ CATEGORIILE FUNCȚIONALĂ/ FUNCȚIONALE A/ ALE DEZVOLTĂRII ȘI EVENTUALE SERVITUȚI:

Funcțiune propusă: ANSAMBLU REZIDENȚIAL (PAJURA NORD).

Indicatorii urbanistici vor respecta prevederile art. 46 (7) din Legea nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare; Hmax. se va exprima în metri. Avizul Autorității Aeronautice Civile Române este obligatoriu.

Se vor respecta zonele de protecție a echipamentelor de infrastructură impuse de către administratorii rețelelor ce afectează amplasamentul.

- Configurația edificabilului și regulamentul de construire se va conforma limitelor parcelelor cuprinse în aria de reglementare sau se va face dovada comasării parcelelor.
- Retragerile față de limitele de proprietate vor fi stabilite astfel încât să fie asigurat vecinilor confortul urban și un potențial echivalent de dezvoltare.
- Se vor prezenta variante ale configurației de ansamblu ținându-se seama de modul de rezolvare a circulației publice și a acceselor. Studiul de vizibilitate va ilustra modul de percepere de pe principalele trasee de circulație. Aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate.

3. REGLEMENTARI OBLIGATORII ȘI DOTĂRI DE INTERES PUBLIC NECESARE:

- Dezvoltarea/ completarea tramei stradale existente în relație cu structura stradală a cartierului Pajura și cu proiectul de închidere a inelului median la nord de CF Constanța;
- Amenajarea peisajeră și dezvoltarea traseelor pietonale, a spațiilor publice și a spațiilor verzi cu acces nelimitat;
- Se vor asigura dotări publice corespunzătoare capacităților zonelor funcționale propuse;
- Se va asigura echiparea edilitară necesară prin extinderea/ modernizarea rețelelor publice existente;
- Se va reglementa relația cu rețeaua municipală de transport în comun;

4. REGLEMENTĂRI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR, PARCAJELOR, UTILITĂȚILOR:

- Asigurarea acceselor și a locurilor de parcare și garare conform HCGMB nr. 66/2006.
- Asigurarea utilităților prin racordare la rețele publice existente sau propuse;

5. CAPACITĂȚI ȘI INDICATORI MAXIMALI PENTRU VOLUMELE DE MARFĂ VEHICULATE, EMISII DE NOXE:

- Conform studiilor de specialitate.

AVIZE/ ACORDURI SOLICITATE PRELIMINAR ÎNTOCMIRII PUZ, CARE ÎȘI PĂSTREAZĂ VALABILITATEA ȘI PE PARCURSUL AVIZĂRII ȘI APROBĂRII, CU CONDIȚIA NEMODIFICĂRII PARAMETRILOR RELEVANȚI: toate avizele menționate.

NOTA: În vederea aplicării prevederilor Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobată cu Ordinul Ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2701/ 2010 publicat în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 47 din 19.01.2011, înainte de transmiterea pe circuitul tehnic de avizare, inițiatorul și elaboratorul documentației de urbanism au următoarele obligații:

- Să transmită structurii investită cu responsabilitatea privind consultarea publicului pentru planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului anunțul intenției de elaborare a PUZ.
- Să afișeze anunțul pe panouri rezistente la intemperii în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării PUZ. Afișarea în vederea informării populației se face pe panouri conforme cu modelele prevăzute în anexa Ordinului nr. 2701/ 2010.
- Să respecte cerințele consemnate în Documentul de planificare a procesului de informare și consultare a publicului.

Prezentul aviz este eliberat în temeiul LEGII nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare și reprezintă punctul de vedere al structurii de specialitate din PMB. Soluția urbanistică poate suferi modificări pe parcursul procedurii de avizare și aprobare a PUZ. Decizia privind aprobarea PUZ aparține CGMB conform competenței stabilite prin lege.

Documentația PUZ se va întocmi în conformitate cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM -010-2000.

**ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. GHEORGHE PĂTRAȘCU**

Expert,
arh. urb. Stelian Alexandru Constantinescu

2ex/ 29.03.2012

Sef serviciu,
urb. Ciobanu Opreșcu Olivia Ana





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția Generală Dezvoltare Urbană
Direcția Urbanism

Nr. 1017244/ 6577/ 19.08. 2011

APROBAT,
PRIMAR GENERAL,
Prof. Dr. Sorin Mircea OPRESCU

AVIZ DE OPORTUNITATE nr 24 / 19.08.2011

Având în vedere, solicitarea SC AVRIG 35 SRL și SC KOILADA SRL în calitate de beneficiari și a S.C. KXL S.R.L. în calitate de proiectant, CERTIFICATUL DE URBANISM nr. 1054/ 12/ J/ 18448 din 12.07.2011 emis de PRIMĂRIA SECTORULUI 1 și concluziile ședinței CTATU din data de 27.07.2011, se emite prezentul aviz în vederea elaborării documentației:

STR. JIULUI NR. 10 - 138, SECTOR 1
ANSAMBLU REZIDENȚIAL ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

TERENUL CE FACE OBIECTUL ELABORĂRII PUZ: O suprafață totală de 55.546,67 mp. proprietate privată persoane juridice (Lot1-18.061,5 mp. Lot2-28.485,17mp. Lot3-9.000mp.)

PREVEDERI PUG/PUZ APROBATE ANTERIOR: Conform RLU - PUG, aprobat cu HCGMB nr. 269/2000 completată cu HCGMB nr. 324/2010, amplasamentul este cuprins în subzona funcțională: T2 - subzona transporturilor feroviare.
Indicatorii urbanistici reglementați: POT max. 50%-80%; CUT max. = 1 - 2,4; H max. = conform studiilor de specialitate;

ELEMENTELE PRINCIPALE ALE DEZVOLTĂRII URBANISTICE PROPUSE:

Funcțiune propusă: ANSAMBLU REZIDENȚIAL ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE.

Indicatorii urbanistici propuși:

- S 1 - BIROURI, SERVICII, COMERT: POT max.: 60%; CUT max: 3,5; RmaxH: P+10E; Hmax: neprecizat.
S 2 - LOCUINȚE, COMERT: POT max.: 40%; CUT max: 3,0; RmaxH: P+ 8E; Hmax: neprecizat.
S 3 - BIROURI, SERVICII, COMERT: POT max.: 60%; CUT max: 3,5 - 4,5; RmaxH: P+8E - P+14E; Hmax: neprecizat.
S 4 - POT max.: 35%; CUT max: 0,35; RmaxH: P; Hmax: neprecizat.
S 5 - POT max.: 20%; CUT max: 1,2; RmaxH: P+5E; Hmax: neprecizat.

CONDIȚIONĂRI DE ORDIN GENERAL PENTRU ELABORAREA PUZ CE URMEAZĂ A FI SUPUS AVIZĂRII:

1. TERENUL CARE URMEAZĂ A FI REGLEMENTAT PRIN PUZ:

- Planul de reglementări urbanistice și de regim juridic al terenurilor va fi întocmit în mod obligatoriu pe suport topo-cadastral vizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară al Municipiului București. Planșa suport se va anexa la documentație.
- Se va face dovada regimului juridic al parcelelor conform extraselor de Carte funciară pentru fiecare dintre parcelele ce sunt supuse reglementării. Se va prezenta certificatul de confirmare de adresa poștală pentru fiecare dintre parcelele reglementate.
- Zona ce urmează a fi studiată este definită de următoarele repere: Bulevardul Bucureștii Noi, Bulevardul Gloriei, Str. Izbiceni, Bulevardul Poligrafiei și CF București - Constanța. Reglementarea funcțională și a densității de ocupare se limitează la parcelele proprietate a inițiatorilor pentru care s-a obținut și prezentat Certificat de urbanism.
- Reprezentarea Planurilor Urbanistice Zonale aprobate/ avizate cuprinse în aria de studiu este obligatorie. Se vor figura limita fiecărui PUZ aprobat/ avizat și o etichetă conținând denumirea și numărul Avizului de urbanism sau a HCGMB prin care a fost aprobat.
- Reglementarea circulațiilor, a acceselor, și a echipării edilitare se va argumenta în mod obligatoriu pe baza studiilor de specialitate: STUDIU DE CIRCULAȚIE și STUDIU REȚELE EDILITARE, ale căror arie de studiu se va extinde astfel încât să fie cuprinse suprafețele afectate și elementele de rețea majoră municipală existente în zonă precum și cele propuse prin PUG, integrând prevederile documentațiilor de urbanism incidente aprobate ulterior și a lucrărilor publice autorizate sau în curs de execuție.



- Circulația terenurilor va fi reprezentată pe planul de reglementări, elementele analitice vor fi incluse în bilanțul teritorial.
- Bilanțul teritorial va cuprinde datele referitoare la existent, propus și efect, în UM și %, pe funcțiuni și categorii de folosință a terenurilor.

2. CATEGORIA/ CATEGORIILE FUNCȚIONALĂ/ FUNCȚIONALE A/ ALE DEZVOLTĂRII ȘI EVENTUALE SERUITUȚI:
Funcțiune propusă: ANSAMBLU REZIDENȚIAL (PAJURA NORD).

Indicatorii urbanistici vor respecta prevederile art. 46 (7) din Legea nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare; Hmax. se va exprima în metri. Avizul Autorității Aeronautice Civile Române este obligatoriu.

Se vor respecta zonele de protecție a echipamentelor de infrastructură impuse de către administratorii rețelelor ce afectează amplasamentul.

- Configurația edificabilului și regulamentul de construire se va conforma limitelor parcelelor cuprinse în aria de reglementare sau se va face dovada comasării parcelelor.
- Retragerile față de limitele de proprietate vor fi stabilite astfel încât să fie asigurat vecinilor confortul urban și un potențial echivalent de dezvoltare.
- Se vor prezenta variante ale configurației de ansamblu ținându-se seama de modul de rezolvare a circulației publice și a acceselor. Studiul de vizibilitate va ilustra modul de percepere de pe principalele trasee de circulație. Aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate.

3. REGLEMENTARI OBLIGATORII SI DOTĂRI DE INTERES PUBLIC NECESARE:

- Dezvoltarea/ completarea tramei stradale existente în relație cu structura stradală a cartierului Pajura și cu proiectul de închidere a inelului median la nord de CF Constanța;
- Amenajarea peisajeră și dezvoltarea traseelor pietonale, a spațiilor publice și a spațiilor verzi cu acces nelimitat;
- Se vor asigura dotări publice corespunzătoare capacităților zonelor funcționale propuse;
- Se va asigura echiparea edilitară necesară prin extinderea/ modernizarea rețelelor publice existente;
- Se va reglementa relația cu rețeaua municipală de transport în comun;

4. REGLEMENTĂRI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR, PARCAJELOR, UTILITĂȚILOR:

- Asigurarea acceselor și a locurilor de parcare și garare conform HCGMB nr. 66/2006.
- Asigurarea utilităților prin racordare la rețele publice existente sau propuse;

5. CAPACITĂȚI ȘI INDICATORI MAXIMALI PENTRU VOLUMELE DE MARFĂ VEHICULATE, EMISII DE NOXE:

- Conform studiilor de specialitate.

AVIZE/ ACORDURI SOLICITATE PRELIMINAR ÎNTOCMIRII PUZ, CARE ÎȘI PĂSTREAZĂ VALABILITATEA ȘI PE PARCURSUL AVIZĂRII ȘI APROBĂRII, CU CONDIȚIA NEMODIFICĂRII PARAMETRILOR RELEVANȚI: toate avizele menționate.

NOTA: În vederea aplicării prevederilor Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobată cu Ordinul Ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2701/ 2010 publicat în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 47 din 19.01.2011, înainte de transmiterea pe circuitul tehnic de avizare, inițiatorul și elaboratorul documentației de urbanism au următoarele obligații:

- Să transmită structurii investită cu responsabilitatea privind consultarea publicului pentru planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului anunțul intenției de elaborare a PUZ.
- Să afișeze anunțul pe panouri rezistente la intemperii în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării PUZ; Afișarea în vederea informării populației se face pe panouri conforme cu modelele prevăzute în anexa Ordinului nr. 2701/ 2010.
- Să respecte cerințele consemnate în Documentul de planificare a procesului de informare și consultare a publicului.

Prezentul aviz este eliberat în temeiul LEGII nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare și reprezintă punctul de vedere al structurii de specialitate din PMB. Soluția urbanistică poate suferi modificări pe parcursul procedurii de avizare și aprobare a PUZ. Decizia privind aprobarea PUZ aparține CGMB conform competenței stabilite prin lege.

Documentația PUZ se va întocmi în conformitate cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM -010-2000.

ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. GHEORGHE PĂTRAȘCU



Șef serviciu,
arh. Stelian Alexandru Constantinescu





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

AVIZ PRELIMINAR NR. 7/03.05.2012 **PUZ – STR. JIULUI NR. 6 - 8 / 10 - 138, SECTOR 1**

BENEFICIAR: SC AVRIG 35 SRL, SC KOILADA SRL și SC PAJURA SA

ELABORATOR: S.C. KXL S.R.L.

SOLICITARE înregistrată la CIDRC-PMB cu Nr. 1059092/ 14.02.2012 și la Direcția Urbanism cu Nr. 1125/ 15.02.2012.
SUPRAFAȚA REGLEMENTATĂ prin PUZ: Terenul care a generat PUZ în suprafață totală de 71.393.94 mp. alcătuită din parcelele situate în Str. Jiului nr. 6 - 8, în suprafață de 15.847,27 mp. și Str. Jiului nr. 10 - 138, în suprafață de 55.546,67 mp. (Lot1 - 18.061,5 mp. Lot2 - 28.485,17mp. Lot3 - 9.000mp.), proprietăți private persoane juridice. O suprafață de cca. 15.600 mp. urmează a fi transferată, conform legii, în domeniul public pentru realizarea arterelor de circulație.

AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU: Zona analizată și reglementată prin PUZ se află în Intravilanul Municipiului București pe teritoriul administrativ al Sectorului 1.

PREVEDERI PUG/PUZ APROBATE ANTERIOR: Conform PUG-MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București, aprobate cu HCGMB nr. 269/2000 completată cu HCGMB nr. 324/2010 și HCGMB nr. 241/2011, zona studiată cuprinde suprafețe amplasate în cadrul următoarelor subzone funcționale: T2 - subzona transporturilor feroviare și A2a - subzona unităților predominant industriale.

Indicatorii urbanistici reglementați: A2a - POTmax. 80%; CUT volumetric max. 15 mc./mp.; H max. 20m.
T2 - POTmax. 50%-80%; CUTmax. 1 - 2,4 mp.ACD/mp.; H max. -;

Certificat de urbanism nr. 1054/ 12/ J/ 18448/ 12.07.2011 și nr. 258/ 05/ J/ 4215/ 21.02.2012 emise de Primăria Sectorului 1;
Aviz de Oportunitate nr. 24/ 19.08.2011 și nr. 11/ 09.04.2012.

SE AVIZEAZĂ PLANUL URBANISTIC ZONAL, **CONFIGURAȚIA EDIFICABILULUI ȘI A SPATIULUI PUBLIC,** **CONFORM PLANULUI DE REGLEMENTĂRI**

FUNCTIUNEA AVIZATA: ANSAMBLU REZIDENȚIAL ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE.

INDICATORII URBANISTICI PRELIMINARI:

SUBZONA M2.11: POTmax = 70%; CUTmax = 4; Hmax. 30 m; RmaxH = 2S+P+11E;

SUBZONA M2.12: POTmax = 70%; CUTmax = 4; Hmax. 44 m; RmaxH = 2S+P+6E;

ACCENTE Hmax. 55 m; RmaxH = 2S+P+14E;

SUBZONA M3.11: POTmax = 60%; CUTmax = 3; Hmax. 30 m; RmaxH = 2S+P+11E;

SUBZONA M3.12: POTmax = 60%; CUTmax = 3; Hmax. 44 m; RmaxH = 2S+P+6E;

☒ indicatorii urbanistici finali se vor preciza în varianta definitivă a PUZ și RLU.

ACORDURI, AVIZE NECESARE PENTRU APROBARE: Avizul Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București, avizul Autorității Aeronautice Civile Române, avizul Ministerului Apărării Naționale, avizul Ministerului Administrației și Internelor, avizul Serviciului Roman de Informații, avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare - PMB, avizul Comisiei Tehnice de Circulație - PMB, alte avize conform legislației în vigoare.

În conformitate cu adresa nr. 2/ 15.01.2009 emisă de Comisia Juridică și de Disciplină – C.G.M.B: Extras de Carte Funciară la zi pentru imobilul ce a generat PUZ; Declarație Notarială din care să rezulte că proprietarii imobilelor cuprinse în aria de studiu au fost informați de către beneficiarul studiului de urbanism de propunerea ce urmează a fi aprobată în C.G.M.B., și că acesta își asuma orice consecințe juridice ce ar putea decurge din afectarea dreptului de proprietate al acestora.

* În conformitate cu art. 63 litera (g) din legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, elaboratorul și beneficiarul documentației de urbanism răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația de urbanism ce a stat la baza emiterii prezentului aviz.

NOTĂ: În conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 7/02.02.2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, prezentul aviz reprezintă Aviz preliminar și poate fi folosit numai pentru obținerea acordurilor și avizelor instituțiilor avizatoare competente.

Avizul de urbanism se va emite după obținerea și prezentarea tuturor avizelor solicitate prin prezentul aviz preliminar pentru varianta definitivă a PUZ și RLU care va îngloba și corela punctele de vedere ale instituțiilor avizatoare competente.

ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. GHEORGHE PĂTRAȘCU

Expert,
arb. urb. Stelian Alexandru Constantinescu

Sef serviciu,
urb. Ciobanu Oprea Olivia Ana

2ex. / 26.04.2012





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

COMISIA DE COORDONARE

Nr. 1085478/08.06.2012

AVIZUL COMISIEI DE COORDONARE

FAZA DOCUMENTAȚII DE URBANISM

Din P.V. nr. 22/08.06.2012 al sedinței

Comisiei de Coordonare a P.M.B.

Nr. 1 S.C. KXL S.R.L. cu sediul/domiciliul în municipiul București, str. Av. Nicolae Ceaușescu nr. 6, sector 1, prezintă spre avizare documentația de precoordonare a P.U.Z.-ului „STR. IULIUS NR. 6-8, SECTOR 1, BUCUREȘTI”, împreună cu avizele întreprinderilor edilitare. În conformitate cu Dispoziția Primarului General nr. 782/03.06.2009, se avizează favorabil din punct de vedere al rețelelor edilitare planul de precoordonare menționat mai sus cu condițiile:

- se vor respecta condițiile impuse prin avizele anexă la documentație;
- se va respecta planul de precoordonare anexat avizului;
- postul de alimentare va putea fi dezafectat numai în baza unui proiect avizat Enel Distribuție Muntenia;
- documentația va continua procedura de avizare și aprobare în conformitate cu legislația în vigoare.

PREȘEDINTE – COMISIE,
DIRECTOR GENERAL,

MADALIN DUMITRU

SECRETAR – COMISIE,

ing. ec. DRUMEN CONSTANTIN

ARHITECT ȘEF AL
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,

GHEORGHE PĂTRAȘCU

REPREZENTANT
DU-COMISIE,

ing. ANDREI ZAHARESCU

FPS-2.3.2.6-01/2





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

COMISIA DE COORDONARE

Nr. 1056532/03.02.2012

AVIZUL COMISIEI DE COORDONARE

FAZA DOCUMENTAȚII DE URBANISM

Din P.V. nr. 05/03.02.2012 al sesiunii

Comisiei de Coordonare a P.M.B.

Nr. 4 S.C. KXL S.R.L cu sediul/domiciliul în municipiul București, str. Av. Nicolae Ceaușescu nr. 6, sector 1 prezintă spre avizare documentația de precoordonare a P.U.Z. – ului „STR. IULIUI NR.10-138, SECTOR 1, BUCUREȘTI”, împreună cu avizele întreprinderilor edilitare. În conformitate cu Dispoziția Primarului General nr. 782/03.06.2009, se avizează favorabil din punct de vedere al rețelelor edilitare planul de precoordonare menționat mai sus cu condițiile:

- se vor respecta condițiile impuse prin avizele anexă la documentație;
- se va respecta planul de precoordonare anexat avizului;
- documentația va continua procedura de avizare și aprobare în conformitate cu legislația în vigoare;

PREȘEDINTE – COMISIE,
DIRECTOR GENERAL,

MADALIN DUMITRU

SECRETAR – COMISIE,

ing. ec. DRUMEN CONSTANTIN

ARHITECT ȘEF AL
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,

GHEORGHE PĂTRAȘCU

REPREZENTANT
DU-COMISIE,

ing. ANDREI ZAHARESCU

FPS-2.3.2.6-01/2





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția Generală Infrastructură și Servicii Publice
Direcția Transporturi, Drumuri și Sistemizarea Circulației

Nr. 13477 / 23.01.2012
Dec0831

1044834

Către

S.C. AVRIG 35 S.R.L. / S.C. KOILADA S.R.L.

În ședința Comisiei Tehnice de Circulație din data de 08.12.2011 s-a dat acordul de principiu, din punct de vedere tehnic al circulației rutiere pentru documentația „P.U.Z. ansamblu rezidențial și funcțiuni complementare P+8-10E cu accent P+14E - str. Jiului nr.10-48 (lot 1), nr.50-118 (lot 2), nr.120-138 (lot 3), sector 1”, conform certificatului de urbanism și planului anexat, cu condiția asigurării parcării în incintă, în conformitate cu prevederile HCGMB nr.66/2006.

Pentru avizul comisiei veți reveni la următoarea fază de proiectare.

DIRECTOR EXECUTIV

ION DEDU



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția Generală Infrastructură și Servicii Publice
Direcția Transporturi, Drumuri și Sistemizarea Circulației

Nr. 4836 /18.07.2012.....
Mai3135

1083141

Către

S.C. KXL S.R.L.

În ședința Comisiei Tehnice de Circulație din data de 31.05.2012 s-a dat acordul de principiu, din punct de vedere tehnic al circulației rutiere pentru documentația „P.U.Z. ansamblu rezidențial și funcțiuni complementare, birouri, servicii și comerț 2S+P+6-9E - str. Jiului nr.8, sector 1”, conform certificatului de urbanism și planului anexat, cu condiția asigurării parcării în incintă, în conformitate cu prevederile HCGMB nr.66/2006.

Pentru avizul comisiei veți reveni la următoarea fază de proiectare.

DIRECTOR EXECUTIV





Agenția Regională pentru Protecția Mediului București

Nr. 9643/34/28.05.2012

DECIZIA
ETAPEI DE INCADRARE
a Planului Urbanistic Zonal - Ansamblu rezidential si functiuni complementare
Amplasament: Strada Jiului nr. 6 - 8 / 10 - 138, Sector 1, Bucuresti.

Ca urmare a notificării adresate de **SC KOILADA SRL / SC PAJURA SA / SC JIULUI INVESTMENT SRL**, cu sediul în București, Sector 1, Strada Jiului nr. 10, înregistrată la A.R.D.M. București cu nr. 9643/34/28.05.2012 și a completărilor ulterioare înregistrate cu nr. 10.641 din data de 22.05.2012,

în urma analizării documentelor transmise și a verificării,
în urma parcurgerii etapei de încadrare,
în baza H.G.R. nr. 1635/2009 privind organizarea și funcționarea Ministerului Mediului și Pădurilor, a Hotărârii Guvernului nr. 918/2010 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului, cu modificările și completările ulterioare și a O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată și modificată prin Legea nr. 265/2006, modificată și completată de O.U.G. nr. 114/2007 și O.U.G. nr. 164/2008, în conformitate cu H.G.R. nr. 1076/2004 (art. 13), Planul Urbanistic Zonal - Ansamblu rezidential și funcțiuni complementare - Strada Jiului nr. 6 - 8 / 10 - 138, Sector 1, București, **nu necesită evaluare de mediu, urmand sa fie supus procedurii de adoptare fara aviz de mediu.**

Planul Urbanistic Zonal prevede soluționarea și reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului în suprafața totală de 71.393, 94 mp (conform Avizului Preliminar nr. 7 din data de 03.05.2012 emis de Primăria Municipiului București - Serviciul Urbanism).

Obiectivul lucrării îl constituie realizarea unui ansamblu rezidential cu funcțiuni complementare având regimul maxim de înălțime 2S+P+6E, 2S+P+11E și 2S+P+14E.

Obiectivul propus de prezentul P.U.Z. se va realiza cu respectarea tuturor condițiilor impuse prin avizele tehnice de specialitate emise de instituțiile competente, conform legii.

Suprafața de spații verzi, în procent de 22, 6 % din suprafața terenului care a generat PUZ, va fi amenajată și întreținută.



În conformitate cu **RACR-CADT – Condiții de avizare a documentațiilor tehnice pentru obiectivele aflate în zone cu servituți aeronautice civile**, ediția 02/2003, aprobat prin OMTCT nr. 118/20.08.2003, pentru construirea obiectivului va fi solicitat avizul definitiv al A.A.C.R.

PREZENTUL DOCUMENT ARE CARACTER INFORMATIV ȘI NU POATE FI FOLOSIT CA AVIZ DEFINITIV AL A.A.C.R.

DIRECTOR GENERAL

Claudia VÎRLAN

2604 2012

Suprafata de aproximativ 24.100 mp (24.086, 94 mp), reprezentand 34% din suprafata terenului care a generat PUZ, urmeaza a fi transferata in domeniul public, in vederea realizarii spatiului carosabil; pietonal; spatiu public/semipublic respectiv spatii verzi aferente circulatiilor.

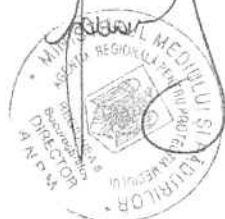
Se vor respecta prevederile P.U.G. referitoare la utilizari interzise.

Motivele care au stat la baza luarii deciziei sunt urmatoarele:

- planul urbanistic zonal analizat nu are efecte semnificative asupra mediului;
- opiniile exprimate, pe baza criteriilor relevante prevazute in anexa nr. 1 la H.G. nr. 1076/2004, de membrii Comitetului Special Constituit in cadrul sedintei din data de 17.05.2012;
- lipsa comentariilor din partea publicului ca urmare a celor 3 anunturi publice privind initierea procesului de elaborare a P.U.Z.

Elaboratorul si beneficiarul documentatiei de urbanism raspund pentru exactitatea si veridicitatea datelor si inregistrurilor cuprinse in documentatia de urbanism ce a stat la baza emiterii prezentei.

DIRECTOR EXECUTIV,
chim. Simona Mihaela Saceanu



SEF SERVICIU REGLEMENTARI
ing. Roxana Costache

INTOCMIT,
Laurentiu Andrei Constantinescu



AGENȚIA REGIONALĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

Alteed Lăzăr Miori nr. 1, sectorul 6 București, Cod 060841

Înregistrare la Registrul Comerțului nr. J40/2006/15000/2006 Tel. 021.430.66.77, Fax 021.430.66.75

Nr. 10454 / 283 din: 26 APR 2012

S.C.AVRIG 35 S.R.L.

~~București, str. Cîmpora Miori nr. 39, Parter, Camera 28, sector 1~~

S.C. KOILADA INVEST S.R.L.

~~București, str. Jiului nr. 10, sector 1~~

Spre
știință: **1. COMPANIA NAȚIONALĂ AEROPORTURI BUCUREȘTI S.A. –
AEROPORTUL AUREL VLAICU
2. R.A. ROMATSA**

În baza prevederilor Ordonanței Guvernului României nr. 29/1997 privind Codul Aerian al României, cu modificările și completările ulterioare și ale art. 4.13 din Hotărârea Guvernului României nr. 405/1993, Autoritatea Aeronautică Civilă Română emite prezentul

AVIZ DE PRINCIPIU

pentru elaborarea **Planului Urbanistic Zonal (PUZ) - Strada Jiului nr. 10 - 138 București**, în vederea construirii unui ansamblu rezidențial situat pe terenul din str. Jiului lot 1 nr. 10-48, lot 2 nr. 50-118, lot 3 nr. 120-138, sector 1. Amplasamentul lotului este situat la 911,5 m sud față de prelungirea axului pistei și la 2869,6 m vest față de pragul 07 al pistei Aeroportului Aurel Vlaicu, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 89,8 m.

La elaborarea proiectului tehnic de execuție se va ține seama de următoarele:

1. Respectarea amplasamentului și a datelor precizate în documentația transmisă spre avizare;
2. **Respectarea înălțimii maxime a construcțiilor de 44 m**, respectiv cota absolută maximă de 133,8 m (89,8 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 44 m înălțimea maximă a construcțiilor);
3. Furnizarea de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagra 75 determinate numai de agenți geodezi autorizați de A.A.C.R.;
4. Realizarea obiectivului în conformitate cu prevederile legislației naționale în vigoare și ale reglementărilor aeronautice aplicabile;
5. **Prezentul aviz de principiu are valabilitatea de un an de la data emiterii;**

5. **Prezentul aviz de principiu are valabilitatea de un an de la data emiterii;**

În conformitate cu **RACR-CADT – Condiții de avizare a documentațiilor tehnice pentru obiectivele aflate în zone cu servituți aeronautice civile**, ediția 02/2003, aprobat prin OMTCT nr. 118/20.08.2003, pentru construirea obiectivului va fi solicitat avizul definitiv al A.A.C.R.

PREZENTUL DOCUMENT ARE CARACTER INFORMATIV ȘI NU POATE FI FOLOSIT CA AVIZ DEFINITIV AL AACR.

DIRECTOR GENERAL

Claudia VIRLAN
21.05.2012

Către,

S.C. KXL S.R.L.
AVIZ NR. D/1735

La Certificatele de Urbanism nr. 1054/12/J/18448 din 12.07.2011 și 258/05/J/4215 din 21.02.2012;

În baza prevederilor art. 56, alin. 1, din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare și a Ordinului Comun al M.L.P.A.T., M.I., S.R.I. și M.Ap.N. nr. M.30/1995, **Statul Major General avizează favorabil PLANUL URBANISTIC ZONAL** pentru terenul în suprafață de 71.393,94 mp, situat în intravilanul municipiului București, str. Jiului, lot 1, nr. 10-48, lot 2, nr. 50-118, lot 3, nr. 120-138 și nr. 8, sectorul 1 pentru realizarea obiectivului de investiții „**Construire ansamblu rezidențial cu funcțiuni complementare, birouri, comerț și servicii**”, conform documentației de urbanism trimise. Beneficiari: **S.C. AVRIG 35 S.R.L., S.C. KOILADA S.R.L. și S.C. PAJURA S.A.**

Avizul este condiționat de:

- respectarea cu strictețe a limitelor amplasamentului și a zonelor funcționale prevăzute în documentație;
- neafectarea, sub nicio formă, a activităților militare, a terenurilor, construcțiilor sau instalațiilor, de orice fel, aflate în administrarea Ministerului Apărării Naționale.

Nu poate fi folosit pentru eliberarea autorizației de construire.

Încălcarea oricărei condiții de mai sus atrage de la sine anularea avizului cât și răspunderea juridică a beneficiarilor lucrării.

Pentru eliberarea avizului specific al Statului Major General, în vederea obținerii **autorizației de construire**, este necesar să trimiteți documentația tehnică (D.T.A.C.) pentru obiectivul de investiții, ce urmează a se realiza în zona studiată, în conformitate cu prevederile H.G. nr. 62 din 07.02.1996.



ȘEFUL UNITĂȚII MILITARE 02514,,D" BUCUREȘTI

General-maior

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE



Direcția Generală Logistică

NESECRET

Ex. 1

Nr .4.090.881

25.02.2013

Către

S.C. KXL S.R.L.

~~București, str. Ave. Nicolae Capșa nr. 6, sector 1~~

La adresa dumneavoastră referitoare la documentația tehnică „Plan Urbanistic Zonal – Ansamblu rezidențial cu funcțiuni complementare, birouri, comerț, servicii” în municipiul București, sector 1, str. Jiului nr. 6-8, 10-138, beneficiari: S.C. JIULUI INVESTMENT S.R.L. (fost S.C. AVRIG S.R.L.), S.C. KOILADA INVEST S.R.L. și S.C. PAJURA S.A., în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 și precizările aprobate prin Ordinul comun al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, Ministerului Apărării Naționale, Serviciului Român de Informații și Ministerului Afacerilor Interne nr.3422/1995, vă comunicăm **avizul de principiu** condiționat de:

- respectarea unui regim maxim de înălțime în ZONELE CU RESTRICȚII DE COMUNICAȚII, aferente Planului Urbanistic Zonal de 21 m, fără a afecta rețelele de comunicații ale M.A.I.;
- respectarea cu strictețe a limitelor amplasamentelor și soluțiilor tehnice de realizare prevăzute în documentație;
- obligativitatea trimiterii spre avizare la M.A.I., a documentațiilor pentru fazele următoare de proiectare în vederea obținerii Autorizațiilor de Construire;
- reglementările urbanistice, inclusiv în „zona de restricție rețele de comunicații” cu înălțime de maxim 21 m aferentă PUZ-ului, să nu afecteze sub nici o formă sistemele și instalațiile aflate în administrarea M.A.I.

Prezenta adresă nu se substituie celorlalte avize impuse, după caz, de legislația privind regimul zonei de frontieră; regimul armelor, munițiilor, substanțelor toxice periculoase; prevenirea și stingerea incendiilor sau alte prevederi legale în vigoare.

Nerespectarea condițiilor menționate conduce la anularea de drept a avizului dat de unitatea noastră, cât și răspunderea juridică a beneficiarilor investiției.

Împuternicit
DIRECTOR GENERAL

dr. ing. PELIGRAD ION



NESECRET

Telefon:021/264.86.12 Fax:021/312.44.21.

e-mail:patrimoniu.dgl@mai.gov.ro

RO-București, str. Eforie nr. 3 sector 5

Red.:OM/Dact.:OM/Ex. 1

ROMÂNIA
SERVICIUL ROMÂN DE INFORMAȚII
U.M. 0362 BUCUREȘTI
Nr. 63.854 din 31.05.2012

Ex. nr. 1

Către

S.C. „KXL” S.R.L.

~~București, str. 14, Nicolae Ceaușescu nr. 6, sector 1 -~~

La solicitarea dumneavoastră, înregistrată la Serviciul Român de Informații cu nr. 63.854 din 23.05.2012, referitoare la **“Plan Urbanistic Zonal”** pentru amplasamentul din municipiul BUCUREȘTI, str. Jiului nr. 8, sector 1, beneficiar S.C. „PAJURA” S.A., vă comunicăm că, potrivit prevederilor Ordinului comun al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, ministrului de Interne, directorului Serviciului Român de Informații și ministrului Apărării Naționale nr. 4221/1995 și ale art. 56 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare, s-a avizat favorabil documentația depusă de dumneavoastră.

Orice modificare ulterioară a conținutului documentației de amenajare a teritoriului/de urbanism prezentate spre avizare atrage de la sine anularea avizului.

Termenul de valabilitate al avizului este de 12 luni de la data emiterii acestuia.

Prezentul aviz a fost eliberat pe baza Certificatului de urbanism nr. 258/05/J/4215 din 21.02.2012, emis de Primăria Sectorului 1.

Vă restituim alăturat documentația.

Cu stimă,

ȘEFUL UNITĂȚII,



ROMÂNIA
SERVICIUL ROMÂN DE INFORMAȚII
U.M. 0362 BUCUREȘTI
Nr. 63.829 din 17.05.2012

Ex. nr. 1

Către

S.C. „KXL” S.R.L.:

~~- București, str. 34, Nicolae Cișca nr. 6, sector 1~~

La solicitarea dumneavoastră, înregistrată la Serviciul Român de Informații cu nr. 63.829 din 09.05.2012, referitoare la **“Plan Urbanistic Zonal”** pentru amplasamentul din municipiul BUCUREȘTI, str. Jiului, lot 1 nr. 10 – 48, lot 2 nr. 50 – 118, lot 3 nr. 120 - 138, sector 1, beneficiari S.C. „AVRIG 35” S.R.L. și S.C. „KOILADA” S.R.L., vă comunicăm că, potrivit prevederilor Ordinului comun al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, ministrului de Interne, directorului Serviciului Român de Informații și ministrului Apărării Naționale nr. 4221/1995 și ale art. 56 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare, **s-a avizat favorabil** documentația depusă de dumneavoastră.

Orice modificare ulterioară a conținutului documentației de amenajare a teritoriului/de urbanism prezentate spre avizare atrage de la sine anularea avizului.

Termenul de valabilitate al avizului este de 12 luni de la data emiterii acestuia.

Prezentul aviz a fost eliberat pe baza Certificatului de urbanism nr. 1054/12/J/18448 din 12.07.2011, emis de Primăria Sectorului 1.

Vă restituim alăturat documentația.

Cu stimă,

ȘEFUL UNITĂȚII,





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

RAPORTUL INFORMARII ȘI CONSULTARII PUBLICULUI

PUZ - STR. JIULUI NR. 6 - 8 / 10 - 138, SECTOR 1

1. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul.

Amplasarea de panouri de informare la fața locului și publicarea pe pagina de internet a Primăriei Municipiului București.

- Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului.

Nu e cazul.

- Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimitărilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații;

Informarea privind propunerea urbanistică prin publicarea pe pagina de internet a Primăriei Municipiului București a conținut următoarele elemente:

- etapa de inițiere: anunțul de intenție, fotografiile prin care se face dovada amplasării panoului de informare (conform modelului), ilustrarea propunerii - planul de reglementări, certificatul de urbanism, avizul de oportunitate;
- etapa de elaborare: fotografiile prin care se face dovada amplasării panoului privind consultarea populației la faza de elaborare a documentației de urbanism (conform modelului) planul de reglementări;
- etapa de avizare: avizul preliminar, planul de reglementări și regulamentul local de urbanism aferent;
- etapa de aprobare: Proiectul de hotărâre privind aprobarea PUZ; Avizul Arhitectului Șef; Planul de reglementări și Regulamentul Local de Urbanism; Raportul de specialitate al Arhitectului-șef; Expunerea de motive a Primarului general și Raportul Informării și Consultării Publicului.

- Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise.

Nu este cazul

2. Numărul persoanelor care au participat la acest proces.

Nu este cazul

3. Rezumatul problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare.

În etapa de elaborare s-au înregistrat un număr redus de mesaje (5). 3 cetățeni propun limitarea înălțimii construcțiilor la max. P+4-5 etaje și unul critică propunerea de prelungire a străzii Presei până la str. Jiului.

- Modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public.

Limitarea înălțimii clădirilor la P+5-6E (Hmax. 21 - 30 m) este preluată pe anumite zone.

- Probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru.

Prelungirea străzii Presei până la str. Jiului este justificată de necesitatea completării și structurării tramei stradale în zonă.

- Orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.

Nu este cazul.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. GHEORGHE PĂTRAȘCU

Expert,
arh. urb. Stelian Alexandru Constantinescu

p. Șef serviciu,
urb. Cosmin Metescu

2ex./10.05.2013

